

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
İZAENAME

Bu İzahname, Sermaye Piyasası Kurulu'nca ("Kurul") 01/12/2023 tarihinde onaylanmıştır.

Ortaklığımızın çıkarılmış sermayesinin 145.000.000 (yüz kırk beş milyon) TL'den 167.500.000 (yüz altmış yedi milyon beş yüz bin) TL'ye çıkarılması nedeniyle artırılabilecek 22.500.000 (yirmi iki milyon beş yüz bin) TL nominal değerli 22.500.000 (yirmi iki milyon beş yüz bin) adet B grubu pay ve mevcut ortak Sur Yapı Endüstri Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi'nin sahip olduğu 22.500.000 (yirmi iki milyon beş yüz bin) TL nominal değerli 22.500.000 (yirmi iki milyon beş yüz bin) adet B grubu pay olmak üzere toplam 45.000.000 (kırk beş milyon) TL nominal değerli 45.000.000 (kırk beş milyon) adet B grubu payın halka arzına ilişkin İzahname'dir.

İzahname'nin onaylanması, İzahname'de yer alan bilgilerin doğru olduğunun Kurul'ca tekeffülü anlamına gelmeyeceği gibi, paylara ilişkin bir tavsiye olarak da kabul edilemez. Ayrıca halka arz edilecek payların fiyatının belirlenmesinde Kurul'un herhangi bir takdir ya da onay yetkisi yoktur.

Halka arz edilecek paylara ilişkin yatırım kararları İzahname'nin bir bütünü olarak değerlendirilmesi sonucu verilmelidir.

Bu İzahname, ortaklığımızın (www.surtatilevleriyo.com.tr) ve halka arzda satışa aracılık edecek lider yetkili kuruluş Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'nin (www.ziraatyatirim.com.tr) ve eş lider yetkili kuruluş Integral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'nin (www.integralyatirim.com.tr) adresli internet siteleri ile Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda (www.kap.org.tr) yayımlanmıştır. Ayrıca başvuru yerlerinde incelemeye açık tutulmaktadır.

Sermaye Piyasası Kanunu'nun ("SPKn") 10'uncu maddesi uyarınca, İzahname'de ve İzahname'nin eklerinde yer alan yanlış, yanıltıcı ve eksik bilgilerden kaynaklanan zararlardan ihraççı sorumludur. Zararın ihraççıdan tazmin edilememesi veya edilemeyeceğinin açıkça belli olması halinde; halka arz edenler, ihraçta aracılık eden lider yetkili kuruluş, varsa garantör ve ihraççının yönetim kurulu üyeleri kusurlarına ve durumun gereklerine göre zararlar kendilerine yükletilebildiği ölçüde sorumludur. Ancak, İzahname'nin diğer kısımları ile birlikte okunduğu takdirde özete vanıtıcı, hatırlı veya tutarsız olması durumu bariz olmak üzere, sadece özete bağlı olarak ilgililere herhangi bir hukuki sorumluluk yüklenemez. Rahatsız denetim, derecelendirme ve değerlendirme kuruluşları gibi İzahname'yi oluşturan bilgilerde yer almak üzere hazırlanan raporları hazırlayan kişi ve kurumlar da hazırladıkları raporlarda yer alan yanlış, yanıltıcı ve eksik bilgilerden SPKn hükümleri çerçevesinde sorumludur.



SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Bağdat Caddesi No: 100
Etiler Kat: 2 Beşiktaş/İSTANBUL
Ticaret Sicil No: 370711
Uydu No: 2840677155

INTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Saat Sk. Seta Tower
No: 6 Kat: 2 Sarıyer/İSTANBUL
Maslak V.D. 4780618427

SURYAPI
SARAYCI GAYRİMENKUL VE TİC. A.Ş.
Etiler Kat: 2 Beşiktaş/İSTANBUL
Ticaret Sicil No: 370711
Uydu No: 2840677155

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gönül Sok. No: 22
Etiler Kat: 1 Beşiktaş/İSTANBUL
Maslak V.D. 4780618427

GELECEĞE YÖNELİK AÇIKLAMALAR

"Bu İzahname, "düşünülmektedir", "planlanmaktadır", "hedeflenmektedir", "tahmin edilmektedir", "beklenmektedir" gibi kelimelerle ifade edilen geleceğe yönelik açıklamalar içermektedir. Bu tür açıklamalar belirsizlik ve risk içermekte olup, sadece İzahname'nin yayına tarhihindeki öngörülerini ve beklentileri göstermektedir. Birçok faktör, İhraççı'nın geleceğe yönelik açıklamalarının öngörülerinden çok daha farklı sonuçlanmasına yol açabilecektir."



SUR TAYYARCI GAYRİMENKUL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Göztepe Mah. Akmerkez Kat: 5
No: 5 Kat: 5 Seyhan / Beşiktaş / İstanbul
Ticaret Sicil No: 27111
Uskudar Yargı Dairesi: 734067/155

ES SÜRYAP
ES SÜRYAP GAYRİMENKUL A.Ş.
Etiler Mah. Akmerkez Kat: No 21
No: 21 Kat: 21 / Beşiktaş / İstanbul
Ticaret Sicil No: 27111
Uskudar Yargı Dairesi: 734067/155

İNTEGRAL
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Sarıyer Sk. Sarıyer Tower
No: 5 Kat: 2 Seyhan / Beşiktaş / İstanbul
Maslak V.D. 4780518427

AKRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Etiler Mah. Akmerkez Kat: No: 22
No: 22 Kat: 22 / Beşiktaş / İstanbul
Ticaret Sicil No: 27111
Uskudar Yargı Dairesi: 734067/155

İÇİNDEKİLER

1.	İZAHNAMENİN SORUMLULUĞUNU YÜKLENEK KİŞİLER	1
2.	ÖZET	13
3.	BAĞIMSIZ DENETÇİLER	34
4.	SEÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER	35
5.	RİSK FAKTÖRLERİ	38
6.	İHRAÇÇI HAKKINDA BİLGİLER	64
7.	FAALİYETLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER	57
8.	GRUP HAKKINDA BİLGİLER	73
9.	MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR HAKKINDA BİLGİLER	76
10.	FAALİYETLERE VE FİNANSAL DURUMA İLİŞKİN DEĞERLENDİRMELER	80
11.	İHRAÇÇI'NIN FON KAYNAKLARI	87
12.	ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME, PATENT VE LİSANSLAR	89
13.	EĞİLİM BİLGİLERİ	92
14.	KAR TAHMİNLERİ VE BEKLENTİLERİ	92
15.	İDARİ YAPI, YÖNETİM ORGANLARI VE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLER	102
16.	ÜCRET VE BENZERİ MENFAATLER	102
17.	YÖNETİM KURULU UYGULAMALARI	112
18.	PERSONEL HAKKINDA BİLGİLER	113
19.	ANA PAY SAHİPLERİ	115
20.	İLİŞKİLİ TARAFALAR VE İLİŞKİLİ TARAFLARLA YAPILAN İŞLEMLER HAKKINDA BİLGİLER	116
21.	DiĞER BİLGİLER	122
22.	ÖNEMLİ SÖZLEŞMELER	127
23.	İHRAÇÇI'NIN FİNANSAL DURUMU VE FAALİYET SONUÇLARI HAKKINDA BİLGİLER	129
24.	İHRAÇ VE HALKA ARZ EDİLECEK PAYLARA İLİŞKİN BİLGİLER	139
25.	HALKA ARZA İLİŞKİN HÜSUSLAR	179
26.	BORSADA İŞLEM GÖRMEYE İLİŞKİN BİLGİLER	180
27.	MEVCUT PAYLARIN SATIŞINA İLİŞKİN BİLGİLER İLE TAHHÜTLER	182
28.	HALKA ARZ GELİRİ VE MALİYETLERİ	184
29.	SULANMA ETKİSİ	184
30.	UZMAN RAPORLARI VE ÜÇÜNCÜ KİŞİLERDEN ALINAN BİLGİLER	187
31.	İŞTİRAKLER HAKKINDA BİLGİLER	187
32.	PAYLAR İLE İLGİLİ VERGİLENDİRME ESASLARI	196
33.	İHRAÇÇI VEYA HALKA ARZ EDEN TARAFINDAN VERİLEN İZİN HAKKINDA BİLGİLER	196
34.	İNCELEMeye AÇIK BELGELER	197
35.	EkLER	



SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL

YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Türkiye'nin En Güvenilir ve En Aktif Yatırım
Kuruluşları A.Ş. ARS
Ticaret Sicil No: 27115
Ticaret Sicil No: 27115

1/5/01

İNTEGRA
İNTEGRAUL DEGERLERIA S
Meh. Sait Şir, Spina Tumor
No:5 Kat:2 Saniyer / ISTANBUL
Msi:ik V.D 4760518427

ZIRAAT YATIRIM
İNŞAAT DEĞERLER A.Ş.
 Cevizli Sok. Gönül Bnk. No: 28
 "Millet" Kat: 1 Beşiktaş
 İstanbul / Türkiye Tel: 0212 333 11 11

KISALTMA VE TANIMLAR

İşbu İzahname içerisinde ayrıca tanımlanmış olmadıkça, aşağıdaki tanımlar karşılardaki anlamları ifade edecektir.

KISALTIMLAR	TANIMLAR
7464 sayılı Kanun	02.11.2023 tarihli ve 32357 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 7464 sayılı Konutların Turizm Amaçlı Kiralanmasına ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun
Araçlık ve Liderlik Sözleşmesi	Şirket ile Halka Arz Eden Pay Sahibi ve Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş. arasında 06.06.2023 tarihinde akdedilen Halka Arza Araçlık ve Liderlik Sözleşmesi
Bağımsız Bölüm	634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 2'nci maddesine göre ara gayrimenkulları ayrı ayrı ve başı başına kullanılmaya elverişli olan ve bağımsız mülkiyete konu olan bölümleri
Bakanlık	T.C. Ticaret Bakanlığı
BİST / BİSİS / Borsan	Borsa İstanbul A.Ş.
BKK	Bakanlar Kurulu Kararı
ÇED	ÇED Yönetmeliği kapsamında, gerçekleştirilmesi planlanan projelerin çevreye olabilecek olumlu ve olumsuz etkilerinin belirlenmesinde, olumsuz yöndeki etkilerin önlenmesi için de 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
ÇED Yönetmeliği	25.11.2014 tarihli ve 29186 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliği
Çevre Kanunu	11.08.1983 tarihli ve 18132 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 2872 sayılı Çevre Kanunu
Elektronik	Elektronik Genel Kurul Sistemi
Esas Sözleşme	Şirket'in Esas Sözleşmesi
FSEK	13.12.1951 tarihli ve 7981 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 5846 sayılı Fikir ve Sanat Eserleri Kanunu
Fiyat Tespit Raporu	Halka arz fiyatının belirlenmesinde kullanılan yöntemlere ilişkin olarak Integral Yatırım Menkul Değerler A.Ş. tarafından hazırlanan fiyat tespit raporu



SUR TATILAN GENEL MENKUL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kuruluş Yılı: 1997
Sicil No: 27270
Uluslararası Ticaret Sicil No: 27270
Uluslararası Ticaret Sicil No: 27270

İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Saat Şiş. Sema Tower
No:5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL
Menlik V.D. 4780518427

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent / Beşiktaş / İstanbul / No:22
Emniyet Mah. Kat:1 Beşiktaş / İST.
Uluslararası Ticaret Sicil No: 27270

Genel Kurul	: Şirket genel kurulu
GVK	: 06.01.1961 tarihli ve 10700 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu
GYO	: Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
GYO Tebliği	: 28.05.2013 tarihli ve 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına Dışkı Esaslar Tebliği
Halka Arz Eden Pay Sahibi / Sur Yapı	: Sur Yapı Endüstri Sanayi ve Ticaret A.Ş.
Halka Arz Edilecek Paylar	: Şirket'in mevcut ortağı Sur Yapı Endüstri Sanayi ve Ticaret A.Ş.'ye ait 22.500.000 TL (yirmikimilyonbeşyüzbin Türk Lirası) nominal değerli 22.500.000 (yirmikimilyonbeşyüzbin) adet B grubu pay ve Şirket'in mevcut sermayesinin 22.500.000 TL (yirmikimilyonbeşyüzbin Türk Lirası) artırılması suretiyle ihraç edilecek 22.500.000 (yirmikimilyonbeşyüzbin) adet B grubu pay olmak üzere toplam 45.000.000 TL (kırkbeşmilyon Türk Lirası) nominal değerli 45.000.000 (kırkbeşmilyon) adet B grubu pay
ISIN	: International Securities Identification Number (Uluslararası Menkul Kıymet Tanımlama Numarası)
İhraççı/Şirket	: Sur Tatil Evleri Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İmar Kanunu	: 09.05.1985 tarihli ve 18749 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 3194 sayılı İmar Kanunu
İş Kanunu	: 10.06.2003 tarihli ve 25134 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 4857 sayılı İş Kanunu
İş Ortaklığı	: Alkoçlar Seyahat Turizm ve Otelcilik A.Ş. ve Turgetalya Turizm Ticaret Ltd. Şti. İş Ortaklığı Ticari İşletmecisi
İş Sağlığı ve Güvenliği Kanunu	: 30.06.2012 tarihli ve 28339 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 6331 sayılı İş Sağlığı ve Güvenliği Kanunu
KAP	: 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 ilişkin tamayan İleti Yönetim Sistemi
KAP	: Kanunyu Aydınlatma Platformu



SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Buharîye Mah. No: 10 Kat: 10
Ulaştırma B. D. 06067155

İNTEGRAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Saat Şişesi Tower
No:5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL
Maslak V.D. 4750618427

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Ziraat Bld. No: 22
Kat: 1 Beşiktaş / İSTANBUL
Maslak V.D. 4750618427

Kar Payı Tebliği	: 23.04.2014 tarihli ve 28891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Kurul'un II-19.1 sayılı Kar Payı Tebliği
Kat Mülkiyeti Kanunu / KMK	: 02.07.1965 tarihli ve 12038 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu
Kayıtlı Sermaye Sistemi Tebliği	: 25.12.2013 tarihli ve 38862 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Kurul'un II-18.1 sayılı Kayıtlı Sermaye Sistemi Tebliği
KDV	: Katma Değer Vergisi
Konsorsiyum	: Ziraat Yatırım ve Şirket'in paylarının satışı için yetkilendirilmiş diğer aracı kurumlardan oluşan konsorsiyum
Konsorsiyum Lideri/Integral Yatırım	: Integral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Konsorsiyum Lideri/Ziraat Yatırım	: Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Konsorsiyum Üyesi/Üyeleri	: Konsorsiyum'un her bir üyesi
Sar Yapı Excellence Bülteni	: İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, İbrahimpaşa Mahallesi, 1222 Ada, 2861,81 m ² yüzölçümlü parsel 54'te yer alan, ana gayrimenkul niteliğindeki inşaatlarda kalm, Sar Yapı Excellence Projesi'nin B Blok 28 numaralı bağımsız bölümlü olan dükkan.
Kurul / SPK	: Sermaye Piyasası Kurulu
Kurumsal Yönetim İlkeleri	: Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'nin ekinde yer alan Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim İlkeleri
Kurumsal Yönetim Tebliği	: 03.01.2014 tarihli ve 28871 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan II-17.1 Kurumsal Yönetim Tebliği
KVK	: 21.06.2006 tarihli ve 26205 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu
m ²	: Metrekare
Merkez Bankası / TCMB	: Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası
MERSİS	: Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.
Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hükümleri Tebliği	: 31.12.2020 tarihli ve 31351 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan II-27.3 sayılı Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hükümleri Tebliği

SUR TATIL ERLERİ GAYRİMENKUL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Büyükdere Şişli No: 101/13
Tic. Sic. No: 270900
Uluslararası Ticaret Sicil No: 270900

INTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Saat Sk. Sade Tower
No:5 Kat:2 Sermaye 7 İSTANBUL
Maslak V.D. 478018427

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Boyalı Sok. No: 22
Etiler Kat: 7 Beşiktaş/İST.
Tic. Sic. No: 270900 V.D. No: 010 4894

Önemli Nitelikteki İşlemler ve Ayrılma Hakkı Tebliği	: 27.06.2020 tarihli ve 31168 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan II-23.3 sayılı Önemli Nitelikteki İşlemler ve Ayrılma Hakkı Tebliği
Pay Tebliği	: 22.06.2013 tarihli ve 28685 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Kurul'un VII-128.1 sayılı Pay Tebliği
Resmî Gazete	: Cumhurbaşkanlığı İdari İşleri Başkanlığı Hukuk ve Mevzuatı Genel Müdürlüğü tarafından yayımlanan T.C. Resmi Gazetesi
Satış Tebliği	: 28.06.2013 tarihli ve 28691 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Kurul'un II-3.2 sayılı Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği
SGK	: Sosyal Güvenlik Kurumu
SPK'n	: 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu
Sur Şirketler Grubu	: Sur Yapı Endüstri San. ve Tic. A.Ş., Doğu Gayrimenkul Yatırım San. ve Tic. A.Ş., Hatay Akpınar Madencilik ve Yapı Malzemeleri San. ve Tic. A.Ş., Marmar Gayrimenkul Yatırım San. ve Tic. A.Ş., Derin Gayrimenkul Yatırım San. ve Tic. A.Ş., Sur Emlak Yatırım A.Ş., Sur Yapı İnşaat A.Ş., Sur Varlık İnşaat San. ve Tic. A.Ş. ve Şirket
Sur Tatil Evleri Projesi / Proje	: Sur Tatil Evleri Antalya Devre Mülk Projesi
Sur Yapım	: Sur Yapım İnşaat A.Ş.
Şehir Yapı	: Şehir Yapı Yönetim ve İşletim Hizmetleri Sanayi Ticaret Anonim Şirketi
T.C.	: Türkiye Cumhuriyeti
Talasebank	: İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş.
TL	: Türk Lirası
TBK	: 04.02.2011 tarihli ve 27836 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu
	: 20.11.2013 tarihli ve 28835 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 6302 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun
	: 08.12.2001 tarihli ve 24607 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu
	: Türk Patent ve Marka Kurumu
TTK	: 14.02.2011 tarihli ve 27846 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu



SUR YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Sermaye Piyasası Kurulu
Tic. Sic. No: 270715
Mersis No: 08020002707150000000

İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Sarı Ak Spine Tower
No:5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL
Maslak V.D. 4700614/27

YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Tic. Sic. No: 270715
Mersis No: 08020002707150000000

L. BORSA GÖRÜŞÜ

Borsa İstanbul tarafından Kurul'a gönderilen 02.10.2023 tarih ve 20306 sayılı görüş yazısında, diğer hususların yanında;

"1) Halka arz sonrasında Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 12'nci maddesi uyarınca payların Borsa kotuna alınması için Kuruldan alınacak belgenin Borsamıza iletilmesi halinde Kotasyon Yönergesinin 12'nci maddesi çerçevesinde Şirket paylarının Yıldız Pazar'da işlem görebileceği,

2) Şirket hakedanda hazırlanmış hukukçu raporunun izahnamenin ekinde yayımlanması,

3) Türkiye Katılım Bankaları Birliği Danışma Kurulu tarafından oluşturulan "Pay Senedi İhracı ve Alım-Satım Standardı" ile "Katılım Finans İlkelerine Uygun Faaliyet Gösteren Şirketlerin Belirlenmesinde Esas Alınacak Rehber" dayanak alınarak oluşturulmuş olan ve Şirket tarafından 30.06.2023 tarihli finansal tablo verilerine göre doldurulan "Katılım Finans İlkeleri Bilgi Formu"nda (Form) Şirket tarafından verilen bilgiler dikkate alındığında Şirketin Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihte BIST Katılım Tüm Endeksinde yer alma şartlarını sağladığının değerlendirildiğinin, endeks değerlendirme dönemlerinde de söz konusu şartları sağlaması halinde ilgili katılım endekslerine dahil edilebileceğinin izahnamede, Formun izahname ekinde yayımlanması,

4) Borsa görüşünde, "İşbu Borsa İstanbul A.Ş. Görüşü, Borsa İstanbul A.Ş.'nin vereceği karara dönük herhangi bir taahhüt ya da bağlayıcılık oluşturmamak şartıyla, sadece SPK'nın görüş talebine cevap vermek amacıyla sınırlı olmak üzere mevcut bilgi ve belgeler dikkate alınarak hazırlanmıştır. İşbu Borsa İstanbul A.Ş. görüşüne dayanılarak alınacak kararlar sonucu doğabilecek zararlar nedeniyle Borsa İstanbul A.Ş.'nin herhangi bir sorumluluğu bulunmamaktadır." ifadesinin yer alması

hususlarının Kuruluza iletilmesine karar verilmiştir."

ifadelerine yer verilmiştir.



SUR TATIL EVLERİ GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Kuruluş Yılı: 2019
Sicil No: 270711
Uluslararası Vergi No: 784067155

İNTEGRAL
GAYRİMENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Sait Sk. Etiler-Tuzla
No:5 Kat:2 Sarıyer İSTANBUL
Maslak V.D 4786318427

İNTEGRAL
GAYRİMENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kuruluş Yılı: 2019
Sicil No: 270711
Uluslararası Vergi No: 784067155

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gönül Sok. No:22
(Etiler) Beşiktaş / İstanbul
Sicil No: 270711
Uluslararası Vergi No: 784067155

II. DİĞER KURUMLARDAN ALINAN GÖRÜŞ VE ONAYLAR

Şirket'in paylarını halka arz etmesi için Sermaye Piyasası Kurulu ("SPK" veya "Kurul") ve Borsa İstanbul A.Ş. dışında herhangi bir kurumdan görüş veya onay alınmasına gerek yoktur.



SUR TATIL EVLERİ GAYRİMENKUL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Büyükdere Mah. Katilimci Cad.
No: 37 Kat: 3 Şişli - Beşiktaş / İSTANBUL
Ticaret Sicil No: 270711/5
Uskudar / Organize Sanayi Bölgesi 7840047155

ŞİŞLİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Etiler Mah. Katilimci Cad. No:21
Kat: 3 Şişli - Beşiktaş / İSTANBUL
Ticaret Sicil No: 270711/5
Uskudar / Organize Sanayi Bölgesi 7840047155

INTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Saat Sk. Saniye Tower
No:5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL
Maslak V.D. 789518427

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gençlik Sk. No: 22
(Etiler) Beşiktaş / İSTANBUL
Büyükdere Mah. V.D. 7895 019 4694

1. İZAHNAMENİN SORUMLULUĞUNU YÜKLEEN KİŞİLER

Bu izahname ve eklerinde yer alan bilgilerin, sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde, gerçeğe uygun olduğunu ve izahname'de bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksiklik bulunmaması için her türlü malul izenin gösterilmiş olduğunu beyan ederiz.

İhraççı		Sorumlu Olduğu Kişinin
Sarı Tatil Evleri Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.		Kıym
Ziya Altan Elmas Yönetim Kurulu Başkanı 01/12/2023	Ufuk Elmas Yönetim Kurulu Başkan Vekili 01/12/2023 SARITATIL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Büyükdere Mah. Saat Sk. 23. Kat No: 23 Kat: 23 Sarı Yatırım Ulaştırma Bakanlığı 7846672155	İZAHNAMENİN TAMAMI

Halka Arz Eden Pay Sahibi		Sorumlu Olduğu Kişinin
Sarı Yapı Endüstri Sanayi ve Ticaret A.Ş.		Kıym
Ziya Altan Elmas Yönetim Kurulu Başkanı 01/12/2023	Ufuk Elmas Yönetim Kurulu Başkan Vekili 01/12/2023	İZAHNAMENİN TAMAMI

Halka Arza Aracılık Eden Lider Yetkili Kuruluş		Sorumlu Olduğu Kişinin
Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.		Kıym
Tijen Kandemir Müdür 01/12/2023	Harun Dereli Genel Müdür Yardımcısı 01/12/2023 ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. Levent Mah. Genç Sk. No: 22 (Etiler - Beşiktaş) Kat: 22 Beşiktaş/İST. Büyükdere Mah. Saat Sk. 23. Kat: 23 Sarı Yatırım	İZAHNAMENİN TAMAMI

Halka Arza Aracılık Eden Lider Yetkili Kuruluş		Sorumlu Olduğu Kişinin
Integral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.		Kıym
O. İlker Savaran Genel Müdür Yardımcısı 01/12/2023	Kıvanç Memişoğlu Genel Müdür 01/12/2023 İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. Maslak Mah. Saat Sk. 23. Kat: 23 No: 23 Kat: 23 Sarı Yatırım Maslak V.D. 4780518427	İZAHNAMENİN TAMAMI



SARITATIL EVLERİ GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Büyükdere Mah. Saat Sk. 23. Kat: 23
No: 23 Kat: 23 Sarı Yatırım
Ulaştırma Bakanlığı 7846672155

İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Saat Sk. 23. Kat: 23
No: 23 Kat: 23 Sarı Yatırım
Maslak V.D. 4780518427

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Genç Sk. No: 22
(Etiler - Beşiktaş) Kat: 22 Beşiktaş/İST.
Büyükdere Mah. Saat Sk. 23. Kat: 23 Sarı Yatırım

İzahname'nin bir parçası olan bu raporda yer alan bilgilerin, sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde, gerçeğe uygun olduğunu ve bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksiklik bulunmaması için her türlü makul özenin gösterilmiş olduğunu beyan ederiz.

İmzalı sorumluluk beyanları İzahname ekinde yer almaktadır.

İlgili Bağımsız Denetim Raporlarını Hazırlayan Kuruluş Eren Bağımsız Denetim A.Ş.	Sorumlu Olduğu Kısım
Adı Soyadı : Nazım HİKMET Görevi : Sorumlu Ortak Baş Denetçi	30.06.2023 ve 31.12.2022 tarifli finansal tablolar ve ilgili bağımsız denetim raporları

İlgili Gayrimenkul Değerleme Raporunu Hazırlayan Kuruluş Lider Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Sorumlu Olduğu Kısım
Adı Soyadı : Halil İbrahim BEKTAŞ Görevi : Sorumlu Değerleme Uzmanı Adı Soyadı : Ahmet RAMOĞLU Görevi : Değerleme Uzmanı Adı Soyadı : Atıl Uzun Görevi : Değerleme Uzmanı	- 24.06.2022 tarih ve 2022- OZ-110 sayılı - 07.12.2022 tarih ve 2022- OZ-257 sayılı - 31.01.2023 tarih ve 2022- OZ-298 sayılı ve -11 Ağustos 2023 tarih ve 2023-OZ-142 sayılı gayrimenkul değerleme raporları -12 Ekim 2023 2023-OZ-237 sayılı değerleme raporu

Bağımsız Hukukçu Raporunu Hazırlayan Kuruluş Aksa Çalıkan Beygo Avukatlık Ortaklığı	Sorumlu Olduğu Kısım
Adı Soyadı: Av. Okan Beygo Görevi: Yönetici Ortak Avukat	21 Eylül 2023 tarihli Bağımsız Hukukçu Raporu



SUR TATIL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Sakarya
Kocaeli
T.C. Sicil No: 270115
Ünvanı: Yatırımcı Ortaklığı
Tic. Sicil No: 270115

INTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Seet Sk. Spine Tower
No:5 Kat:2 Sarıyer - İSTANBUL
Maslak V.B. 4750618427

2/5/23
T.C. Sicil No: 270115
Ünvanı: Yatırımcı Ortaklığı
Tic. Sicil No: 270115

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gönül Sok. No: 22
Emirhan Pasajı Kat: 1 Beşiktaş / İST.
Büyükdere Mah. No: 22 Kat: 10 4694

2. ÖZET

A-GİRİŞ VE UYARILAR		
No.	Başlık	Açıklama YETKİNLİĞİ
A.1	Giriş ve uyarılar	- Bu Özet İzahname'ye giriş olarak okunmalıdır. - Sermaye piyasası araçlarına ilişkin yatırım kararları İzahname'nin bir bütün olarak değerlendirilmesi sonucu verilmelidir. - İzahname'de yer alan bilgilere ilişkin iddiaların mahkemeye taşınması durumunda, davacı yatırımcı, başka arzun gerçekleştiği ülkenin yasal düzenlemeleri çerçevesinde, İzahname'nin çevirisine ilişkin maliyetlere yasal streçler bağlatılmadan önce katlanmak zorunda kalabilir. - Özete bağlı olarak (çevirisi dahil olmak üzere) ilgililerin hukuki sorumluluğuna ancak Özeti İzahname'nin diğer kısımları ile birlikte okunduğu takdirde yanıltıcı, hatalı veya tutarsız olması veya yatırımcıların yatırım kararını vermesine yardımcı olacak önemli bilgileri sağlamaması durumunda gidilir.
A.2	İzahname'nin sonraki kullanımına ilişkin bilgi	İzahnamenin tekrar kullanımını gündeme getirecek herhangi bir husus söz konusu değildir.

B-İHRAÇÇI		
B.1	İhraççı'nın ticaret unvanı ve işletme adı	İhraççı'nın ticaret unvanı Sur Tatil Evleri Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'dir. İşletme adı bulunmamaktadır.
B.2	İhraççı'nın hukuki statüsü, tabii olduğu mevzuat, kurulduğu ülke ve adresi	Hukuki Statüsü: Anonim Şirket Tabii olduğu mevzuat: Türkiye Cumhuriyeti Kanunları Kurulduğu Ülke: Türkiye Adresi: Burhaniye Mh, Burhaniye Abdullahaga Cad. SurYapı Blok. No:21 İç Kapı No:1 Üsküdar/İSTANBUL Telefon numarası: 0216 912 08 00 İnternet Adresi: www.surtatilevlerigyo.com.tr
B.3	Ana ürün/hizmet kategorilerinin i de içerecek	Şirket, Sur Yapım İnşaat A.Ş.'nin ("Sur Yapım") kısmi bölünmesi suretiyle 24 Mart 2022 tarihinde Sur Tatil Evleri Anonim Şirketi unvan ile kurulmuştur. Bahse konu kısmi bölünme işlemi ile Sur Yapım'ın aktifinde yer alan Nova Yeminli Müşavirlik tarafından 08.02.2022 tarih ve



SURTATIL EYLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 2021 YILI İZAHNAMESİ

İNTEGRAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Sesi Sk. Şişli Tesisleri
No:5 Kat:2 Sarıyer/İSTANBUL
Maslak V.D 4780510427

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Ziraat Bld. Kat: 22
(Etiler Paftası) Beşiktaş/İSTANBUL
Göyçek Mahallesi V.D 908 010 4594

satışı gerçekleşmiş olup bir önceki yılın aynı dönemine göre sırası ile %15,5 ve %12,3 azalmıştır.

Konut Fiyatları

Son dönemde ekonomik ve jeopolitik gelişmelere paralel gözlenen kur artışı, enflasyonist ortam ve emtia fiyatlarındaki yükseliş konut fiyatlarına da yansımıştır. 2018 yılı başından itibaren incelendiğinde, konut fiyatlarında 2022 Eylül ayında %189 ile yıldan yıla en yüksek artış oranı gözlemlenmiştir. Temmuz 2023 itibarıyla ise konut fiyat endeksi 988,5 seviyesine ulaşarak bir önceki senenin aynı dönemine oranla %95 artmıştır.

Yapı Ruhsatı Adetleri ve İnşaat Maliyetleri

2021 ve 2022 yılında Türkiye’de toplam yapı ruhsatı adedi sırası ile 724 bin ve 695 bin’dir. Ocak-Haziran 2023 döneminde ise 320 bin adet yapı ruhsatı alınmış olup 2022’nin yılının aynı dönemine göre %17 yukarıdadır (2022 ilk altı ay: 273 bin).

İnşaat maliyetleri endeksi ise; 2021 yılında ortalama %41 artarken emtia fiyatları ve döviz kurlarındaki değişimlerin etkisi ile artış hızı ivmelenerek 2022 yılında ortalama %103 artış göstermiştir. Ağustos 2023 itibarıyla ise söz konusu etkiler devam etmekle birlikte 2022 ortalaması ile karşılaştırıldığında inşaat maliyetleri endeksinin artış hızı yavaşlamış ve Ağustos 2023 itibarıyla yıldan yıla %66,5 artmıştır.

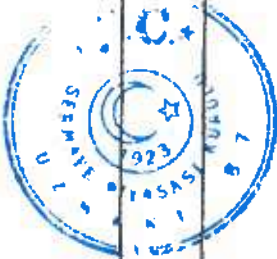
Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları

Payları Borsa’da işlem gören GYO sayısı 2014 yılında 31 iken; işbu izahname tarihi itibarıyla 45’e yükselmiştir. 2023 yılı 2. çeyrek itibarıyla GYO’ların toplam piyasa değeri yaklaşık 210,9 milyar TL olup, ortalama fiili dolaşımdaki pay oranı da %34’tir.

Şirket’in gayrimenkul portföyü işbu izahname tarihi itibarıyla “Sur Tatil Evleri Projesi” ve Sur Yapı Excellence Dükkan’dan oluşmaktadır.

Sur Tatil Evleri Projesi’nde toplam 118.357 m² satılabilir alana sahip 1.401 adet bağımsız bölümden toplam 67.248 adet devre mülk, 6.005 m² alana sahip 7 (yedi) adet ticari ünite geliştirilmektedir. Proje’de yer alan devre mülklerin ön satışına başlanmış olup, 30.09.2023 tarihi itibarı ile 3.641 adet devre mülkün ön satışı gerçekleştirilmiştir.

Şirket’in, 21.09.2023 tarihinde 41.540.000 TL bedelle satın aldığı Sur Yapı Excellence Dükkan ise, İstanbul/Kadıköy/İbrahimağa Mah. 1222 ada 54 parsel üzerinde inşaatı devam etmekte olan Sur Yapı Excellence Projesi’nde yer almaktadır. Lider Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından 12.10.2023 tarihinde hazırlanan değerlendirme raporu uyarınca ilgili bağımsız bölümlerin inşaat tamamlanma oranı yaklaşık %70 seviyesindedir. Lider Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından 12.10.2023 tarihinde hazırlanan değerlendirme raporu uyarınca inşaatın tamamlanma oranı gözetilerek taşınmazın bedeli emsal karşılaştırma yöntemine göre 38.540.000-TL (otuz sekiz milyon beş yüz kırk bin Türk Lirası) olarak, taşınmazın inşaatının tamamlanması akabinde ise değeri 41.540.000 TL (kırk milyon beş yüz kırk bin Türk Lirası) olarak takdir edilmiştir.



SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Büyükdere Şişli Mah. Kat: 11
Üstülpınar Sok. No: 11/11
Üstülpınar Sok. No: 11/11

15
INTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Seat Sk. Sine Tower
No:5 Kat:2 Sarıyer - İSTANBUL
Maslak V.B. 478051842

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gariçe Sok. No: 22
(Etiler) Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 27494
Muh. Sic. No: 27494

		Ayrıca, Şirket ile Sur Yapım arasında akdedilen sözleşmeler çerçevesinde Sur Şirketler Grubu içerisinde yer alan Sur Yapım, Proje'nin inşaat işlerini de üstlenmiştir. Şirket'in İzahname tarihi itibarıyla herhangi bir iştiraki ya da bağlı ortaklığı mevcut değildir.												
B.6	Sermayede ki veya toplam oy hakkı içinde ki payları doğrudan veya dolaylı olarak %5 (yüzde beş) ve fazlası olan kişilerin isimleri/ unvanları ile her birinin pay sahipliği hakkında bilgi İhraççı'nın hakim ortakların farklı oy haklarına sahip olup olmadıkları hakkında bilgi Varsa doğrudan veya dolaylı olarak ihraççı'nın yönetim hakimiyetine sahip olanların ya da ihraççı'yı kontrol edenlerin isimleri/ unvanları ile bu kontrolün kaynağı	Şirket'in sermayesinde ki ve toplam oy hakkı içerisinde ki payları doğrudan %5 (yüzde beş) ve daha fazla olan tek ortak, Şirket nezdinde %100 (yüzde yüz) pay sahibi olan Sur Yapı'dır. Şirket'in tek pay sahibi olan Sur Yapı'nın ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir: <table border="1"> <thead> <tr> <th>Sur Yapı Ortaklarının Adı Soyadı</th><th>Sermaye Tutarı (TL)</th><th>Sermaye Oranı</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Ziya Altan Elmas</td><td>368.350.000</td><td>%53</td></tr> <tr> <td>Ufuk Elmas</td><td>326.650.000</td><td>%47</td></tr> <tr> <td>Toplam</td><td>695.000.000</td><td>%100</td></tr> </tbody> </table> Esas Sözleşme'nin 9'uncu maddesi (İmtiyaz Tamyen Menkul Kıymetler) uyarınca yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı tanınması mümkündür. Bu doğrultunda 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.	Sur Yapı Ortaklarının Adı Soyadı	Sermaye Tutarı (TL)	Sermaye Oranı	Ziya Altan Elmas	368.350.000	%53	Ufuk Elmas	326.650.000	%47	Toplam	695.000.000	%100
Sur Yapı Ortaklarının Adı Soyadı	Sermaye Tutarı (TL)	Sermaye Oranı												
Ziya Altan Elmas	368.350.000	%53												
Ufuk Elmas	326.650.000	%47												
Toplam	695.000.000	%100												



SUR YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Büyükdere Şişli No: 15 Kat: 5
Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Tic. Sic. No: 270900
Uy. Sic. No: 270900

İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Saat Şişli Towers
No: 5 Kat: 2 Şişli / İSTANBUL
Maslak V.D. 470618427

SUR YAPIM
İNŞAAT VE TİC. A.Ş.
Göztepe Mah. Akmerkez Kat: 21
34722 Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 270900
Fax: 0212 482 85 14
Tic. Sic. No: 270900

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Saat Şişli Towers
No: 5 Kat: 2 Şişli / İSTANBUL
Maslak V.D. 470618427

	hakkında bilgi				
B.7	Seçilmiş finansal bilgiler ile İhracat'ın finansal durumunda ve faaliyet sonuçlarında meydana gelen önemli değişiklikler	VARLIKLAR	Bağımız Denetimden Geçmiş (TL) 30.06.2023	Bağımız Denetimden Geçmiş (TL) 31.12.2022	Bağımız Denetimden Geçmiş (TL) 24.03.2022
		Nakit ve Nakit Benzerleri	2.474.700	828.575	21.198
		Ticari Alacaklar	12.009	1.000	-
		Peşin Ödenmiş Giderler	185.753.722	158.036.901	-
		İştirakli taraflara verilen alparış avansları (*)	174.323.057	149.261.740	-
		Diğer	11.432.665	8.775.241	-
		Diğer Dönen Varlıklar	33.825.313	22.390.925	8.301.408
		Toplam Dönen Varlıklar	222.067.744	181.257.481	8.322.606
		Stoklar	92.996.295	70.075.325	49.106.120
		Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	2.760.470.806	1.725.239.386	1.027.501.072
		Maddi Duran Varlıklar	129.231	150.770	-
		Ertelenen Vergi Varlığı	-	15.424.212	12.161.015
		Toplam Duran Varlıklar	2.853.596.332	1.810.889.693	1.088.768.207
		TOPLAM VARLIKLAR	3.075.664.076	1.992.147.174	1.097.090.813
		* Şirket'in ana yüklenici firması olan Sur Yapım İnşaat A.Ş.'ye verdiği avans tutarlarından oluşmaktadır.			
		Şirket, Sur Yapım İnşaat A.Ş.'nin kısmi bölünmesi yoluyla 24.03.2022 tarihinde Sur Tatil Evleri Anonim Şirketi unvanıyla kurulmuş, SPK'nın 17.02.2023 tarih ve E-12233903-340.02-33405 sayılı izni ve Bakanlık'ın 20.02.2023 tarihli onayı akabinde 8 Mart 2023 tarihinde İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü nezdinde tescil edilen 1 Mart 2023 tarihli Esas Sözleşme değişikliğine ilişkin olağanüstü genel kurul kararı ile gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüştürerek Sur Tatil Evleri Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. unvanını almıştır.			
		Mart 2022'de kurulmuş Şirket'in 30.06.2023 itibari ile aktifinde yatırım amaçlı gayrimenkuller, peşin ödenmiş giderler, stoklar ve diğer dönen varlıklar öne çıkmaktadır. Bu doğrultuda, 30.06.2023 itibari ile Şirket aktif toplamının %89,8'i yatırım amaçlı gayrimenkullerden, %3,0'u stoklardan, %6,0'sı peşin ödenmiş giderlerden ve kalan %1,2 ise bu üç kalemi dışında kalan diğer aktif kalemlerinden oluşmaktadır.			
		Şirket'in 30.06.2023 itibari ile tek yatırımı Antalya ili Kepez ilçesi Kepez mah. 28868 Ada 1 numaralı parsel üzerinde geliştirilmekte olan Sur Tatil Evleri Projesi'dir. Projede yer alan devre mülklerin %67'si maliyet değeri ile stoklar altında; %33'ü ile ticari birimlerin tamamı ise güncel değeri ile yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflanmış olup 30.06.2023 itibari ile yatırım amaçlı gayrimenkuller ve stoklarda yer alan bakiyelerin tamamı söz konusu Sur Tatil Evleri Projesi ile ilgilidir. 30.06.2023 tarihi itibarıyla peşin ödenmiş giderler Şirket'in Sur Tatil Evleri Projesi'nin yatırım işleri için anlaştığı yüklenici firma olan Sur Yapım İnşaat A.Ş.'ye verdiği avans tutarlarından;			



SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Ticaret Sicil No: 270911
Mersis No: 08020015000001500001
Dakikalar Sayısı: 70057/155

GAUSMUS İNTEGRAL
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Saat Sk. Akın Tower
No:5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL
Maslak MO 470618427

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gariç Sk. No: 22
Kat: 5 Kat: 5 Kat: 5 Kat: 5
Maslak Mah. Kat: 5 Kat: 5 Kat: 5 Kat: 5
Maslak MO 470618427

diğer dönen varlıkların tamamını ise devreden ve indirilecek KDV'den oluşmaktadır.

Şirket mülkiyetinde ayrıca, 21.09.2023 tarihinde 41.540.000 TL bedelle satın alınan ve İstanbul/Kadıköy/İbrahimağa Mah. 1222 ada 54 parsel üzerinde inşaatı devam eden ve Sur Yapı Excellence Projesi'nde yer alan Sur Yapı Excellence Dükkan bulunmaktadır. Dükkan nitelikli 1 (bir) adet bağımsız bölüm, alım tarihinin daha sonra olması sebebi ile 30.06.2023 tarihli finansal tablolarda yer almamaktadır.

KAYNAKLAR	Bağımsız Denetimden Geçmiş (TL) 30.06.2023	Bağımsız Denetimden Geçmiş (TL) 31.12.2022	Bağımsız Denetimden Geçmiş (TL) 24.03.2022
Ticari Borçlar	36.411.643	26.695.085	7.501.360
İlişkili taraflara ticari borçlar	23.978.357	14.072.578	7.501.360
Diğer ticari borçlar	12.433.286	12.622.507	-
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	821.594	533.828	-
Diğer Borçlar	1.454.257	1.972.569	-
Kısa Vadeli Karşılıklar	40.761	14.322	-
Toplam Kısa Vadeli Yüklümlülükler	38.728.235	29.215.804	7.501.360
Ertelemiş Gelirler	343.970.650	243.957.580	46.918.985
Uzun Vadeli Karşılıklar	479.682	445.312	-
Ertelemiş Vergi Yüklümlülükleri	-	342.053.027	210.551.692
Toplam Uzun Vadeli Yüklümlülükler	344.450.332	586.455.919	257.470.637
Ödenmiş Sermaye	70.000.000	70.000.000	36.200.000
Ortak Kontrol Altındaki İşletmeler Arasındaki İşlemlerin Etkileri	808.014.328	808.014.328	808.014.328
Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birlikte Diğer Kapsamlı Gelirler veya Gideriler	202.170.031	-	-
Geçmiş Yıllar Karları / Zararları	498.461.123	(12.095.512)	-
Dönem Net Karı / Zararı	1.113.840.007	510.356.635	(12.095.512)
Toplam Özkaynaklar	2.692.485.489	1.376.475.451	832.118.816
TOPLAM KAYNAKLAR	3.075.664.076	1.992.147.174	1.097.890.813

30.06.2023 itibarı ile Şirket'in toplam kaynaklarının %1,3'ü kısa vadeli kaynaklardan, %11,2'si uzun vadeli kaynaklardan oluşurken %87,5'lik önemli bir yüzdesi ise özkaynaklardan oluşmaktadır.

30.06.2023 itibarı ile Şirket'in toplam kaynaklarında %11,2 paya sahip uzun vadeli kaynaklar, %99,9 oranında ertelenmiş gelirlerden (30.06.2023 itibarı ile



SUR YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Sarıyer Mah. Sarıyer Sok. No: 22
Kat: 5 34398 İSTANBUL
Tic. Sic. No: 270118
Düzenleme No: 270118

INTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Sarıyer Sok. No: 22
Kat: 5 34398 İSTANBUL
Maslak V.D. 4780516427

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Ziraat Sok. No: 22
Kat: 5 34398 İSTANBUL
Maslak Mah. V.D. 4780516427

343.970.650 TL.) oluşmaktadır. 343.970.650 TL ertelenmiş gelirler tutarı Sur Tatil Evleri Projesi'nde ön ödemeli satışı gerçekleşen devre mülkleri için alıcılardan alınan avanslardan oluşmaktadır. Şirket'in ertelenmiş vergi yükümlülüğü, Şirket'in gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmüş olması ve kurumlar vergisi istisnasına hak kazanması nedeniyle 30.06.2023 itibari ile sıfırdır.

- 30.06.2023 itibari ile toplam kaynaklarda %87,5 paya sahip özkaynaklar ise;
- %30,0 oranında ortak kontrol altındaki işletmeler arasındaki işlemlerin etkileri,
 - %7,5 kâr veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler,
 - %18,5 oranında geçmiş yıl kâr ve zararları,
 - %41,5 oranında ise dönem net karından oluşmaktadır.

Ortak kontrol altındaki işletmeler arasındaki işlemlerin etkileri, 24.03.2022 tarihli Şirket kuruluşu sırasında uygulanan muhasebe politikası kaynaklıdır. Söz konusu muhasebe politikasına göre, bölünen şirket Sur Yapım'ın Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na göre daha önceden hazırlanan finansal tabloları için oluşturulan finansal pozisyon ve faaliyet sonuçlarının kullanılması esastır. Buna istinaden, önceki değerler yöntemi, Şirket'in kuruluş tarihinden itibaren ileriye dönük olarak uygulanmıştır.

30.06.2023 tarihi itibari ile 202.170.031 TL gerçekleşen "Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler" tutarının 202.003.582 TL'lik kısmı Şirket'in GYO statüsünü kazanması ile önceki yıllarda ayrılan ve özkaynaklarda muhasebeleştirilen ertelenmiş vergi borcunun iptal edilmesi kaynaklıdır.

30.06.2023 itibari ile Şirket'in geçmiş yıl kârı ve ilgili dönem kârı ise Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkul kalemi altında sınıflanan Sur Tatil Evleri Projesi'nin gerçeği uygun değer artış kârı kaynaklıdır.

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 TSG ile ilan olmuştur.

**KAR VEYA ZARAR
TABLOSU**

Bağımız Denetimden Geçmiş (TL)	Bağımız Denetimden Geçmiş (TL)	Bağımız Denetimden Geçmiş (TL)
01.01.2023- 30.06.2023	24.03.2022- 30.06.2022	24.03.2022- 31.12.2022

Hesulet	-	-
Satışların Maliyeti	-	-
BRÜT KAR	-	-



SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Sermaye Artırımı Kararı
Uzun Vadeli Yatırımlar Genel Müdürlüğü
24.08.2023

INTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Saat Sk. Spine Tower
No:5 Kat:2 Saksar - İSTANBUL
Maslak V.D. 4 00518427

[Handwritten signature]

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gökçe Sok. No: 22
Etiler Kat: 5 Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sicil No: 274900
Tic. Sicil Sicil No: 274900

Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	(33.363.422)	(12.594.475)	(51.128.259)
Genel Yönetim Giderleri (-)	(3.097.732)	(197.271)	(790.906)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	1.028.562.072	7.458.129	691.146.387
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	(2.269.247)	(60.929)	(398.620)
ESAS FAALİYET KARI	989.331.671	(5.394.546)	638.828.602
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	-	-	-
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	-	-	-
FINANSMAN GİDERLERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI	989.331.671	(5.394.546)	638.828.602
Finansman Gelirleri	-	-	-
Finansman Giderleri (-)	(116.897)	(8.423)	(33.789)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI	989.214.774	(5.402.969)	638.794.813
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri/Geliri	124.623.233	1.211.003	(128.238.178)
- Dönem Vergi Gideri/Geliri	-	-	-
- Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri	124.623.233	1.211.003	(128.238.178)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI	1.113.840.007	(4.191.966)	510.556.635
DÖNEM KARI	1.113.840.007	(4.191.966)	510.556.635
Diğer kapsamlı gelir / (gider)	202.170.031	-	-
TOPLAM KAR	1.316.010.038	(4.191.966)	510.556.635

Şirket'in devam eden Sur Tatil Evleri Projesi'nde 30.09.2023 itibari ile 5.641 adet devremülkün ünsatışı gerçekleşmiş olmakla birlikte; Şirket satış hasılatını, inşaatın tamamlanması ve kat mülkiyetinin tesis edilmesi akabinde devre mülk maliklerine devre mülkler teslim edildiğinde ve Sur Tatil Evleri Projesi hayata geçtikten sonra devremülk/ticari ünite kiralamaları gerçekleştiğinde kaydedebilecektir. Bu suretle izahnameye konu finansal dönemlerde, Sur Tatil Evleri Projesi'nde henüz teslim ve kiralama aşamasına gelinmediği için satış hasılatı da kaydedilmemiştir.

İzahnameye konu finansal dönemlerdeki pazarlama, satış ve dağıtım giderleri, Sur Tatil Evleri Projesi ile ilgili olup ağırlıklı olarak reklam giderleridir. Dönemler itibariyle pazarlama, satış ve dağıtım giderleri detayı aşağıdaki gibidir:

Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri	Bağımsız Denetimden Geçmiş (TL) 01.01.2023-30.06.2023	Bağımsız Denetimden Geçmiş (TL) 24.03.2022-30.06.2022	Bağımsız Denetimden Geçmiş (TL) 24.03.2022-31.12.2022
Reklam giderleri	29.539.828	12.356.800	49.454.436



SUR TATİL EVLERİ MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Sermaye Piyasası Kuruluna Kayıtlı
Tic. Sic. No: 270113
Ünvan: Menkul Değerler Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İNTEGRAL
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Sarıyer Sk. Sarıyer Tower
No:8 Kat:2 Sermayesi / İSTANBUL
Maslak V.D. 4700618427

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Ziraat Menkul Değerler A.Ş.
(Maslak Pazarı) Kat: 6/Bosporus 16T.
Sicil No: 270113 / T.C. 030 010 4594

Personel giderleri	3.575.953		859.707
Kıdem tazminatı karşılık giderleri	132.330		334.100
Danışmanlık giderleri	11.600	196.036	245.719
Kullanılmamış izin hakları karşılığı	21.766		6.235
Diğer giderler	561.940	41.639	228.062
Toplam	33.863.422	12.594.475	51.128.259

01.01.2023-30.06.2023 ve 24.03.2022-31.12.2022 döneminde oluşan esas faaliyetlerden diğer gelirlerinin sırası ile 1.027.303.976 ve 686.981.977 TL'si yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer değişikliğinden kaynaklanan kazançlardan oluşmakta olup izahnameye konu finansal dönemler itibari ile esas faaliyetlerden diğer gelir ve giderlerin dağılımı aşağıda paylaşılmıştır.

Esas Faaliyetlerden Diğer Gelir /Gider	Bağımsız Denetörden Geçmiş (TL) 01.01.2023-30.06.2023	Bağımsız Denetörden Geçmiş (TL) 24.03.2022-30.06.2023	Bağımsız Denetörden Geçmiş (TL) 24.03.2022-31.12.2022
Gerçeğe uygun değer değişikliğinden kaynaklanan kazanç	1.027.303.976	7.390.170	686.981.977
Kur farkı gelir / gider net	-789.971	7.030	-82.550
Diğer gelir / gider net	-221.180	-	3.348.340
Toplam	1.026.292.825	7.397.200	690.747.767

Şirket, SPK'nın 17.02.2023 tarih ve E-12233903-340.02-33405 sayılı izni ve Bakanlık'ın 20.02.2023 tarihli onayı akabinde 8 Mart 2023 tarihinde İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü nezdinde tescil edilen 1 Mart 2023 tarihli Esas Sözleşme değişikliğine ilişkin olağanüstü genel kurul kararı ile gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşerek Sur Tatil Evleri Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. unvanını almıştır. Şirket'in 01.01.2023-30.06.2023 döneminde oluşan 124.625.233 TL ertelenmiş vergi gelirinin ana sebebi, Şirket'in gayrimenkul yatırım ortaklığı statüsüne geçişi ile kurumlar vergisi istisnası kazanmış olmasıdır.

B.8	Seçilmiş önemli proforma finansal bilgiler	Yoktur.
B.9	Kar tahminleri ve beklentileri	Yoktur.
B.10	İzahname'de yer alan finansal	Yoktur.

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Başlık: Yatırım Ortaklığı
No: 1
Ticaret Sicil No: 272000
Uygunluk Durumu: Geçerli

İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Sarıyer Spine Tower
No:5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL
Maslak V.D 4780618427

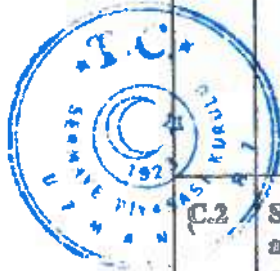
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Başlık: Yatırım Ortaklığı
No: 1
Ticaret Sicil No: 272000
Uygunluk Durumu: Geçerli

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Genç Yolu No:22
(Etiler) Beşiktaş / İstanbul
Ticaret Sicil No: 272000

	tablolara ilişkin denetim raporlarında ki olumlu görüş dışındaki hususların içeriği													
B.11	İhraççı'nın işletme sermayesini n mevcut yükümlülüklerini karşılayama ması	İhraççı'nın 30.06.2023 tarihi itibarıyla net işletme sermayesi 183.339.489 TL olup, mevcut yükümlülüklerini karşılamada yeterlidir.												
		<table> <tr> <th>(TL)</th><th>30.06.2023</th><th>31.12.2022</th></tr> <tr> <td>Dönen Varlıklar</td><td>222.067.744</td><td>181.257.481</td></tr> <tr> <td>Kısa Vadeli Yükümlülükler</td><td>38.728.255</td><td>29.215.804</td></tr> <tr> <td>Net İşletme Sermayesi</td><td>183.339.489</td><td>152.041.677</td></tr> </table>	(TL)	30.06.2023	31.12.2022	Dönen Varlıklar	222.067.744	181.257.481	Kısa Vadeli Yükümlülükler	38.728.255	29.215.804	Net İşletme Sermayesi	183.339.489	152.041.677
(TL)	30.06.2023	31.12.2022												
Dönen Varlıklar	222.067.744	181.257.481												
Kısa Vadeli Yükümlülükler	38.728.255	29.215.804												
Net İşletme Sermayesi	183.339.489	152.041.677												

C-SERMAVE PİYASASI ARACI

C.1	İhraç edilecek ve/veya borsada işlem görecektir sermaye piyasası aracının menkul kıymet tanımlama numarası (ISIN) dahil tür ve gruplarına ilişkin bilgi	Şirket'in sermayesi nama yazılı A Grubu ve hamiline yazılı B Grubu olmak üzere 2 grup paya bölünmüştür. A Grubu payların yönetim kuruluma aday gösterme imtiyazı mevcut iken, B Grubu paylara herhangi bir imtiyaz tanınmamıştır. Şirket'in Halka Arz Edilecek Paylar'ı herhangi bir imtiyazı olmayan B grubu paylardır. Halka Arz Edilecek Paylar, Şirket'in çıkarılmış sermayesinin 145.000.000 TL'den 167.500.000 TL'ye çıkarılması nedeniyle artırılacak 22.500.000 TL nominal değerli 22.500.000 adet B grubu ve mevcut ortak Sur Yapı'nın sahip olduğu 22.500.000 TL nominal değerli 22.500.000 adet B grubu paydan oluşmaktadır. İhraç edilecek ve Borsa İstanbul'da işlem görecektir sermaye piyasası aracı Şirket'in Halka Arz Edilecek Payları'dır. Söz konusu payların uluslararası menkul kıymet tanımlama numarası ("ISIN") işbu İzahname tarihi itibarıyla belirlenmemiştir. SPK onayının ardından ISIN numarası Takasbank'tan temin edilecektir.
C.2	Sermaye piyasası aracının ihraç edileceği para birimi	Paylar Türk Lirası (TL) cinsinden satışa sunulacaktır.
C.3	İhraç edilmiş ve bedelleri tamamen ödemiş pay sayısı	İzahname tarihi itibarıyla Şirket'in mevcut çıkarılmış sermayesi 145.000.000-TL olup, tamamı muvazadan arı bir şekilde tamamen ödenmiştir. Bu sermaye her biri beheri 1,00 TL (bir Türk Lirası) itibari



SUR YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Sermaye Piyasası Kurulu'na Kayıtlıdır
Tic. Sic. No: 274800
Mersis No: 34700001274800000001
Ukrayna Caddesi No: 15
Kat: 5
Etiler - Beşiktaş / İstanbul

İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Sarıyer Plaza Tower
No:5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL
Maslak V.D. 45051842

2/2

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Gökçe Sok. No: 22
Kat: 2 Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 274800
Ukrayna Caddesi No: 15 Kat: 5 Etiler - Beşiktaş / İstanbul

	İle varsa bedelli tam ödemiş pay sayısı Her bir payın nominal değeri	değerli A Grubu nama yazılı 2.071.429 adet ve B Grubu hamiline yazılı 142.928.571 adet pay olmak üzere toplam 145.000.000 adet paya ayrılmıştır.
C.4	Sermaye piyasası aracının sağladığı haklar hakkında bilgi	Halka Arz Edilecek Paylar, ilgili mevzuat uyarınca, pay sahiplerine aşağıdaki çeşitli hakları sağlamaktadır: • Kardan Pay Alma Hakkı (SPKn madde 19, TTK madde 507, II-19.1 sayılı Kar Payı Tebliği) • Oy Hakkı (SPKn md. 30, TTK md. 432, 434, 435, 436) • Ortaklıktan Ayrılma Hakkı (SPKn madde 23, 24, II-23.3 sayılı Önemli Nitelikteki İşlemler ve Ayrılma Hakkı Tebliği) • Yeni Pay Alma Hakkı (TTK md. 461, kayıtlı sermaye sistemindeki ortaklıklar için SPKn md. 18, II-18.1 Sayılı Kayıtlı Sermaye Sistemi Tebliği, VII-128.1 sayılı Pay Tebliği) • Tasfiyeden Pay Alma Hakkı (TTK Madde 507) • Genel Kurula Davet ve Katılma Hakkı (SPKn md. 29, 30, II-30.1 sayılı Vekâleten Oy Kullanılması ve Çağrı Yoluyla Vekâlet Toplanması Tebliği, TTK md. 414, 415, 419, 425, 1527) • Genel Kurul'da Müzakerelere Katılma Hakkı (TTK madde 407, 409, 417) • Bilgi Alma ve İnceleme Hakkı (SPKn md. 14, II-14.1 sayılı Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği, TTK md. 437) • İptal Davası Açma Hakkı (TTK md. 445-451, SPKn md. 18/6, 20/2) • Azınlık Hakları (TTK md. 411, 412, 420, 439, 531, 559 SPKn madde 27) • Bedelsiz Pay Edinme Hakkı (TTK madde 462, SPKn madde 19, VII-128.1 Pay Tebliği) • Özel Denetim İsteme Hakkı (TTK md. 207, 438, 439) • Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakkı (SPKn madde 27, II-27.3 sayılı Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakları Tebliği) Halka Arz Edilecek Paylar mevzuatın verdikleri haricinde herhangi ek bir hak tanımamaktadır.
C.5	Sermaye piyasası aracının devir ve tedavülünü kısıtlayıcı hususlar hakkında bilgi	Halka arz edilecek ve Borsa İstanbul'da işlem görecektir paylar üzerinde payların devir ve tedavülünü kısıtlayıcı veya pay sahibinin haklarını kullanmasına engel olacak herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.



SUR TAY...
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Mecidiyeköy Mah. Sarıyer Sk. No: 27
Kat: 2 Şişli - Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 270904
Vergi No: 3450000000000000

INTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Sarıyer Sk. No: 27
Kat: 2 Şişli - Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 270904
Vergi No: 3450000000000000

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gönül Sok. No: 27
(Etiler) Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 270904
Vergi No: 3450000000000000

C.6	Halka arz edilen sermaye piyasası araçlarının borsada işlem görmesi için başvuru yapıp yapılmadığı veya yapıp yapılmayacağı hususu ile işlem görülecek pazara ilişkin bilgi	Payların halka arz sonrasında Borsa İstanbul Yıldız Pazar'da işlem görmesi için Kotasyon Yönergesi uyarınca Borsa İstanbul'a 23.06.2023 tarihinde başvuru yapılmış olup; Borsa'nın görüşü işbu İzahname'nin "I-Borsa Görüşü" kısmında yer almaktadır.
C.7	Kar dağıtım politikası hakkında bilgi	Şirket'in kar dağıtım esasları, Esas Sözleşme'nin "Karın Dağıtımı ve Yedek Akçeler" başlıklı 31'inci maddesinde düzenlenmiştir. Buna göre, Şirket kar tespiti ve dağıtım konusunda TTK ve sermaye piyasası mevzuatı hükümlerine uygun hareket eder. Sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde borsada işlem gören halka açık ortaklıkların herhangi bir kar dağıtım yapma zorunluluğu bulunmamaktadır ve kar dağıtım esasları kar dağıtım politikası çerçevesinde belirlenmektedir. Şirket 06.06.2023 tarihli ve 2023/15 sayılı Yönetim Kurulu Kararı ile Kar Dağıtım Politikası belirlemiş olup, 7 Eylül 2023 tarihli Genel Kurul toplantısında pay sahiplerinin onayına sunmuştur ve politika oybirliği ile kabul edilmiştir. Şirket, Genel Kurul onayına sunulan kar dağıtım politikası uyarınca ilke olarak, mevzuat ve finansal imkanlar elverdiği sürece, piyasa beklentileri, uzun vadeli Şirket stratejisi, Şirket'in sermaye gereksinimleri, yatırım ve finansman politikaları, ilgili mevzuatta gerçekleşen değişiklikler, borçluluk, karlılık ve nakit durumu ve ulusal ve küresel ekonomik şartlar da dahil olmak ve bunlarla sınırlı olmamak üzere bir takım unsurları dikkate alarak kar dağıtımına karar verir. Kar payı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın payları oranında eşit olarak dağıtılır. Kar payı dağıtımını tek bir seferde yapılabileceği gibi eşit veya farklı tutarlı taksitler halinde de dağıtılabilir. Kar payının taksitle ödenmesi halinde Kar Payı Tebliği'nin ilgili hükümlerine uyulur.



SUR TATLİ GENEL GÖRÜŞMEKÜL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Sermaye Piyasası Kurulu
Uluslararası Finansal Raporlama
7840067155

INTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Sarı S. Spine Tower
No:5 Kat:2 Sarıyer İSTANBUL
Maslak V.D. 4780516427

YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Sermaye Piyasası Kurulu
Uluslararası Finansal Raporlama
7840067155

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Ziraat Sok. No: 22
(Emniyet Mah.) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Büyükdere Şişli V.D. 906 010 4694

- Şirket faaliyetlerinin devamında çeşitli hukuki dava ve ihtilaflarla karşılaşabilir.
- Şirket, stratejisini gerçekleştiremeyebilir, proje geliştirmek için uygun arsalar bulma ve turizm odaklı veya devre mülk konseptli projeleri devam ettirme hedefini gerçekleştiremeyebilir.
- Şirket'in mevcut sigorta poliçeleri, meydana gelebilecek tüm zararları karşılayamayabilir.
- Projenin altyapısının yapılması Proje'nin inşaatının önemli bir unsurudur.
- Şirket'in performansı üst düzey yöneticilerin devamlılığına ve performansına bağlıdır. Nitelikli personel kaybı veya nitelikli personel bulamamak Şirket'in faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir
- Şirket'in sınırlı bir gayrimenkul yatırım ortaklığı tecribesi bulunmaktadır ve halka açık şirket tecrübesi bulunmamaktadır.
- Halka arz sonrasında Halka Arz Eden Pay Sahibi'nin ana hissedar olarak Şirket üzerindeki kontrolü etkin olarak devam edecektir. Halka Arz Eden Pay Sahibi'nin menfaatleri Şirket'in ya da diğer pay sahiplerinin menfaatleriyle örtüşmeyebilir.

İhracatçıların içinde bulunduğu sektöre ilişkin riskler

- Gayrimenkul yatırımların likit yatırımlar değildir ve gayrimenkul yatırımları nakde çevrilirken zarar oluşabilir.
- Gayrimenkul değerlemesi doğası gereği öznel ve belirsizdir ve Şirket'in varlıklarına biçilen değer varlıkların mevcut değerini tam olarak yansıtmayabilir.
- GYO'lara **tanınan vergi istisnalarının daraltılması veya kaldırılması** yahut Şirket'in gayrimenkul yatırım ortaklığı statüsünü devam ettirememesi Şirket'in zarar görmesine neden olabilir.
- Gayrimenkul sektöründe **rekabet yoğunudur**, rekabet ve arzın **fazlalığı** gayrimenkul değerlerinin, kira ve işletme bedellerinin düşmesine sebep olabilir.
- Yüksek enflasyon **oranları** maliyetleri arttırabilir, satışların azalmasına yol açabilir.
- Ülkenin yurtdışı politikaları, yabancı alıcıların yönelimleri, başkaca sosyal, ekonomik veya siyasi nedenlerle Proje yabancı alıcılar tarafından beklenen ilgiyi görmeyebilir.

İhrac edilecek pavylara ilişkin riskler

- Şirket'in halka arz kapsamında satışa konu olan ve Borsa'da işlem görmesi planlanan payları ilk kez halka açık bir piyasada işlem göreceğinden fiyat ve hacim dalgalanması yaşanabilir.
- Ekonomik konjonktürden kaynaklanan riskler pay fiyatını olumsuz etkileyebilir.
- Halka Arz Edilecek Paylar dışında sermayeyi temsil eden diğer Şirket paylarının gelecekte büyük miktarlarda satılması veya bu tür satışların gerçekleşebilme olasılığı, Halka Arz Edilecek Paylar'ın piyasa fiyatı üzerinde önemli derecede olumsuz etkiye neden olabilir.



Handwritten signature: *[Signature]*

İNTEGRAL 27
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Sait Sk. Spine Tower
No:5 Kat:2 Şişli / İSTANBUL
Maslak V.D. 4750518427

ZIRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent/İstanbul, Gönül Sok. No: 22
(Emisyon Pasahı Kat. 1 Beşiktaş/İst.)
Büyükdere Mühürhane D. No: 010 4594

		• Şirket faaliyetleri sonucunda gelecekte dağıtılabilir kâr oluşamayabilir veya dağıtılabilir kâr oluşsa bile Şirket gelecekte pay sahiplerine kâr payı ödemeyebilir. • Sermayenin sulanma riski bulunmaktadır. • Şirket'in halka açıklık oranının sınırlı olması payların likiditesini azaltabilir ve pay fiyatını olumsuz etkileyebilir. • Halka Arz Edilecek Paylar tüm yatırımcılar için uygun bir yatırım aracı olmayabilir. <u>Diğer Riskler</u> • Makroekonomik Riskler • Covid-19 ve benzeri salgın hastalıklar Şirket'in faaliyet sonuçlarını olumsuz yönde etkileyebilir. • Türkiye'nin deprem bölgesinde olması gayrimenkul sektörü yatırımlarını olumsuz yönde etkileyebilir. • Piyasa Riski • Döviz Kuru Riski • Kredi Riski • Faiz Oranı Riski • Likidite Riski
D.2	Sermaye piyasası aracına ilişkin önemli risk faktörleri hakkında bilgi	• Şirket'in halka arz kapsamında satışa konu olan ve Borsa'da işlem görmesi planlanan payları ilk kez halka açık bir piyasada işlem göreceğinden fiyat ve hacim dalgalanması yaşanabilir. • Ekonomik konjonktürden kaynaklanan riskler pay fiyatını olumsuz etkileyebilir. • Halka Arz Edilecek Paylar dışında sermayeyi temsil eden diğer Şirket paylarının gelecekte bilyelik miktarlarda satılması veya bu tür satışların gerçekleşebilme olasılığı, Halka Arz Edilecek Paylar'ın piyasa fiyatı üzerinde önemli derecede olumsuz etkiye neden olabilir. • Şirket faaliyetleri sonucunda gelecekte dağıtılabilir kâr oluşamayabilir veya dağıtılabilir kâr oluşsa bile Şirket gelecekte pay sahiplerine kâr payı ödemeyebilir. • Sermayenin sulanma riski bulunmaktadır. • Şirket'in halka açıklık oranının sınırlı olması payların likiditesini azaltabilir ve pay fiyatını olumsuz etkileyebilir. • Halka Arz Edilecek Paylar tüm yatırımcılar için uygun bir yatırım aracı olmayabilir.

E-HALKA ARZ

E.1	Halka arzla ilişkin İhracı'nın/halka arz edenin elde edeceği net gelir ile katlanacağı	Şirket sermaye artırımı yoluyla yapılan toplam 22.500.000 TL'lik payın halka arzından 1.106.550.000 TL brüt, 1.037.946.860 TL net halka arz geliri elde edecektir.
-----	--	--

SUR TATILIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Sermaye Piyasası Kurulu'na Kayıtlı
Durum: 2023/10/20 15:00

İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Saat 36. Kat Kat: 2
No: 5 Kat: 2 Sarıyer / İSTANBUL
Maslak V.D. 476051847

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gökçe Sok. Kat: 22
Etiler Paftası Kat: 2 Beşiktaş/İST.
Halka Arz Koordinatörleri Tel: 998 010 4594

E.3	Halka arzı ile ilgili bilgiler ve koşulları	Halka arzın başlaması öncesinde, Kurul haricinde, Halka Arz Edilecek Paylar'ın borsada işlem görebilmesi için BİAŞ'ın uygun görüşünde alınması gerekmektedir. BİAŞ'ın görüşüne işbu izahnamenin I numaralı bölümünde yer verilmiştir. Halka arz sürecinde Kurul ve Borsa İstanbul dışında herhangi bir kurum veya kuruluşun iznine gerek duyulmamaktadır. Hamiline yazılı B Grubu 22.500.000 TL tutarında 22.500.000 adet pay ortak satışı yoluyla, hamiline yazılı B grubu 22.500.000 TL tutarında 22.500.000 adet pay sermaye artırım yoluyla olmak üzere toplamda 45.000.000 TL tutarında 45.000.000 adet pay halka arz edilecektir. Sermaye artışı yoluyla halka arz edilen payların nominal değeri 22.500.000 TL olup, Şirket'in halka arz öncesi çıkarılmış sermayesine oranı %15,52 ve halka arz sonrası çıkarılmış sermayesine oranı %13,43'tür. Ortak satışı yoluyla halka arz edilen payların nominal değeri 22.500.000 TL olup, Şirket'in halka arz öncesi çıkarılmış sermayesine oranı %15,52 ve halka arz sonrası çıkarılmış sermayesine oranı %13,43'tür. Satış, Ziraat Yatırım liderliğinde ve İntegral Yatırım eş liderliğinde oluşturulan Konsorsiyum tarafından II-5.2 sayılı Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği'nde tanımlanan "Sabit Fiyat ile Talep Toplama" ve "En İyi Gayret Aracılığı" yöntemi ile gerçekleştirilecektir. Halka Arz Edilen Paylar için 2 (iki) iş günü boyunca talep toplanacaktır. Talep toplanmanın kesin başlangıç ve bitiş tarihleri İhracçı'nın (www.surtatilevleri.gov.tr) adresli internet sitesi ve Ziraat Yatırım'ın (www.ziraatyatirim.com.tr) ve İntegral Yatırım'ın (www.integralyatirim.com.tr) adresli internet siteleri ile Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda (www.kap.org.tr) ilan edilecek tasarruf sahiplerine satış duyurusunda belirtilecektir. Halka Arz Edilecek Paylar kayıtlarını esasları çerçevesinde MKK tarafından hak sahipleri bazında kayden izlenecek olup, payların fiziki teslimi yapılmayacaktır. Kaydi paylar, dağıtım listesinin kesinleştiğinin Konsorsiyum Üyeleri'ne bildirimini takip eden 2 (iki) iş günü içerisinde ve pay bedellerinin ödenmesi şartıyla, Konsorsiyum Üyeleri'nin MKK nezdindeki hesaplarına kaydi olarak teslim edecektir. Halka arz sonuçları, Kurul'un sermaye piyasası araçlarının satışına ilişkin düzenlemelerinde yer alan esaslar çerçevesinde dağıtım listesinin kesinleştiği günü takip eden 2 (iki) iş günü içerisinde Kurul'un özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri uyarınca kamuya duyurulacaktır.
E.4	Çalışan menfaatleri ile dahil olmak üzere halka arza ilişkin ilgili kişilerin	Şirket, sermaye artırım yoluyla Halka Arz Edilecek Paylar'ın satışı suretiyle halka arz geliri elde edecektir. Halka Arz Eden Pay Sahibi ise satış geliri elde edecektir. Halka arz sırasında, halka arza aracılık eden aracı kuruluşların halka arza aracılık komisyonu, Aksu Çalışkan Boyo Avukatlık Ortaklığı'nın ve



SUR TATİLEVLERİ GAYRİ MENKUL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Sermaye Piyasası Kurulu
Ticaret Sicil No: 274800
Vergi Sicil No: 274800
Ticaret Sicil No: 274800
Vergi Sicil No: 274800

İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Saat Şiş. Binası Kat: 5
No: 5 Kat: 5 Şişli / İSTANBUL
Maslak V.D 478 518 427

30

[Handwritten signature]

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gönül Sok. No: 2
(Etiler Pasajı) Kat: 9 Beşiktaş/İST.
Sermaye Piyasası Kurulu
Ticaret Sicil No: 274800
Vergi Sicil No: 274800

**Önemli
menfaatleri**

Sevki Avukatlık Ortaklığı'nın hukuki danışmanlık ücreti, gayrimenkul değerlendirme kuruluşunun değerlendirme ücreti ve bağımsız denetim şirketinin denetim ücreti elde etmesi söz konusu olacaktır.

Şirket ile Konsorsiyum Lideri arasında herhangi bir çıkar veya menfaat çatışması bulunmamaktadır. Şirket ve Konsorsiyum Lideri arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. Konsorsiyum Lideri'nin halka arz işlemi nedeniyle elde edeceği aracılık komisyonu ve fiyat istikrarı işlemlerinden doğan komisyon haricinde doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. Konsorsiyum Lideri'nin, halka arz işlemi nedeniyle taraflar arasında akdedilen Aracılık ve Liderlik Sözleşmesi'nden ve Konsorsiyum Lideri tarafından yürütülebilecek fiyat istikrarı işlemlerine ilişkin olarak akdedilen Fiyat İstikrarını Sağlayıcı İşlemler Sözleşmesi'nden doğan komisyon hariç, doğrudan veya dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış ekonomik çıkarı veya menfaati bulunmamaktadır. Şirket'in doğrudan %5 ve daha fazlasına sahip pay sahipleriyle arasında halka arza aracılık hizmetleri dışında herhangi bir ilişkisi bulunmamaktadır. Konsorsiyum Lideri halka arza ilişkin sunulan aracılık hizmetleri kapsamında ücret elde etmektedir.

Şirket ile Konsorsiyum Eş Lideri arasında herhangi bir çıkar veya menfaat çatışması bulunmamaktadır. Şirket ve Konsorsiyum Eş Lideri arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. Konsorsiyum Eş Lideri'nin Şirket Değerinin Tespitine Yönelik Değerleme Çalışmasına İlişkin Hizmet Sözleşmesi ile Halka Arz Aracılık ve Konsorsiyum Eş Liderlik Yetkilendirme Sözleşmesi elde edeceği değerlendirme hizmeti ile komisyon haricinde doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. Konsorsiyum Eş Lideri'nin, halka arz işlemi nedeniyle taraflar arasında akdedilen anılan sözleşmelerden doğan komisyon hariç, doğrudan veya dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış ekonomik çıkarı veya menfaati bulunmamaktadır. Şirket'in doğrudan %5 ve daha fazlasına sahip pay sahipleriyle arasında halka arza aracılık hizmetleri dışında herhangi bir ilişkisi bulunmamaktadır. Konsorsiyum Eş Lideri halka arza ilişkin sunulan değerlendirme ve aracılık hizmetleri kapsamında ücret elde etmektedir.

Şirket ile bağımsız hukukçu raporunu hazırlayan Aksu Çalışkan Beygo Avukatlık Ortaklığı ("ASC") arasında herhangi bir çıkar veya menfaat çatışması bulunmamaktadır. Şirket ve ASC arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. ASC'nin doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. ASC, halka arz sürecine ilişkin sunulan danışmanlık hizmeti karşılığında danışmanlık ücreti elde etmektedir. Şirket'in doğrudan %5 ve daha fazlasına sahip pay sahipleriyle arasında, halka arza ilişkin sunulan hukuki danışmanlık hizmetleri dışında herhangi bir hukuki ilişkisi bulunmamaktadır. Aksu Çalışkan Beygo Avukatlık Ortaklığı halka arza ilişkin sunulan hukuki danışmanlık hizmetleri kapsamında ücret elde etmektedir.



SUR TATİ DEĞERLENDİRME MENKUL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Bağcıbaşı Mah. 96. Sok. No: 22
Etiler Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Tic. Sic. No: 274500 Ser. 155
Mersis No: 34070100000000000001

Integral
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Saat 91. Çiçe Tower
No:5 Kat:2 Serdar / STANBUL
Maslak V.D. 4790518427

31

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Dönüş Sok. No: 22
(Etiler Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Tic. Sic. No: 274500 Ser. 155
Mersis No: 34070100000000000001

Bunların dışında halka arzdan önemli menfaati olan danışmanlar vb. bulunmaktadır.



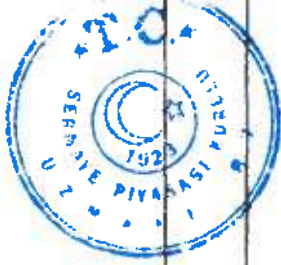
SUR TATA KELOLA GAYAHENKUL

INTEGRAL

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Saat Sk. Sigma Tower
No:5 Kat:2 Beşiktaş / İSTANBUL
Maslak V.D. 4780518427

ZIRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
L. Nispetiye, Gönül Sok. No:2
(Etiler Paftası) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Tic. Sic. No: 270900 / Şişli 010 4994

E.5	Sermaye piyasası aracını halka arz eden kişinin/İhraççı'nın ismi/unvanı Kim tarafından ve ne kadar süre ile taahhüt verildiği hususlarını içerecek şekilde dolaşımdaki pay miktarının artırılmamasına ilişkin verilen taahhütler hakkında bilgi	Halka arz eden pay sahibi olarak Sur Yapı; İhraççı olarak Sur Tatil Evi'ri Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., Şirket paylarını halka arz etmektedir. İhraççı tarafından verilen taahhüt Şirket, 31.08.2023 tarihli ve 21 sayılı Yönetim Kurulu kararı ile, paylarının Borsa'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 1 (bir) yıl boyunca; (i) herhangi bir bedelli ve/veya bedelsiz sermaye artırımını yapılmayacağını ve dolaşımdaki pay miktarının bu suretle artırılmayacağını, (ii) dolaşımdaki pay miktarının artmasına yol açacak şekilde satış veya halka arz yapılmayacağını, bu doğrultuda bir karar alınmayacağını ve/veya BİAŞ'a veya Kurul'a veya yurtdışındaki herhangi bir menkul kıymetlere ilişkin düzenleyici kurum, borsa veya kotasyon otoritesine başvuruda bulunmayacağını ve (iii) bu süre boyunca ilerde yeni bir satış veya halka arz yapılacağına dair ya da dolaşımdaki pay miktarının artması neticesini doğuracak herhangi başka bir açıklama yapılmayacağını kabul, beyan ve taahhüt etmiştir. Halka Arz Eden Pay Sahibi tarafından verilen taahhüt Halka Arz Eden Pay Sahibi; - Pay Tebliği'nin 8'inci maddesi uyarınca sahibi olduğu Şirket paylarını, payların Borsa'da işlem görmeye başlamasından itibaren 1 (bir) yıl süreyle halka arz fiyatının altındaki bir fiyattan Borsa'da satmayacağını ve bu payları halka arz fiyatının altında Borsa'da satılması sonucunu doğuracak şekilde herhangi bir işleme tabi tutmayacağını ve Borsa dışında yapılacak satışlarda da satışa konu payları alanların burada yer alan kısıtlamalara tabi olduğu hususunu alıcılara bildireceğini - Şirket sermayesinde sahip olduğu payları (halka arz edilen kısım hariç) İzahname onay tarihinden itibaren 180 (yüz seksen) gün boyunca Borsa'da veya Borsa dışında satmayacağını, başka yatırımcı hesaplarına virmanlamayacağını veya Borsa'da özel emir ile ve/veya toptan satış işlemine konu etmeyeceğini, - Şirket paylarının Borsa'da işlem görmeye başlamasından itibaren 1 (bir) yıl süreyle, Şirket nezdinde sahip olduğu payları halka arz fiyatından bağımsız olmak üzere hiçbir şekilde Borsa'da satmayacağını ve Borsa dışında yapılacak satışlarda da satışa konu payları alanların bu kısıtlamaya tabi olduğu hususunu alıcılara bildireceğini 31.08.2023 tarih ve 21 sayılı yönetim kurulu kararı ile taahhüt etmiştir.
E.6	Halka arzdan kaynaklanan sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi Yeni pay alma hakkı kullanımının söz	Şirket'in paylarının halka arzı mevcut pay sahiplerinin yeni pay alma haklarının sınırlandırılması ile sermaye artırımını ve ortak pay satışını şeklinde olacaktır. Halka arzdan pay alacak yeni ortaklar için pay başına sulanma etkisinin -%54,5 oranında negatif sulanma etkisi söz konusu olup, 1 TL nominal bedelli pay için sulanma etkisi tutarının -26,79 TL seviyesinde olacağı hesaplanmaktadır.



SUR TATİL EYERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Yatırım Ortaklığı No: 2023/155

33
INTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. Maslak Mah. Sarı SK. Kat: 2 No: 5 Kat: 2 Sarı SK / İSTANBUL Maslak V.D. 4780518423

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. Levent Mah. Borsa Sok. No: 39 (Emek Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST. BİST Menkul Değerler V.D. 8000104584

	konusu olması durumunda, mevcut hissedarların halka arzdan pay almamaları durumunda sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi	Şirket'in sermaye artırımını suretiyle paylarının ihraç ve halka arzında mevcut ortakların yeni pay alma hakları kısıtlanmış olması sebebiyle pay başına sulanma etkisinin % 20,60 oranında pozitif sulanma etkisi, 1 TL nominal bedelli pay için sulanma etkisi tutarının 3,82 TL seviyesinde olacağı hesaplanmaktadır.
R7	Talepte bulunan yatırımcılardan talep edilecek tahmini maliyetler hakkında bilgi	Talepte bulunan yatırımcılardan, talepte bulunmak için özel bir ücret alınmayacaktır. Ancak yatırımcıların bu amaçla hesap açmak, , hak ettiği payları başka yetkili kuruluşun hesabına virmanlamak veya para iadesine ilişkin EFT yapmak istemeleri gibi Konsorsiyum Üyesi olan yetkili kuruluşlar nezdinde gerçekleştirecekleri işlemler nedeniyle farklılık gösteren çeşitli maliyetlere katılmaları gerekebilecektir.

3. BAĞIMSIZ DENETÇİLER

3.1. İzahname'de yer alan finansal tablo dönemleri itibarıyla İhraççı'nın bağımsız denetim kuruluşlarının ticaret unvanları ile adresleri (üye oldukları profesyonel meslek kuruluşları ile birlikte)

Finansal Tablo Dönemi	Bağımsız Denetim Kuruluşunun Ticaret Unvanı	Bağımsız Denetim Kuruluşunun Adresi	Bağımsız Denetim Kuruluşunun Sorumlu Denetçinin Adı Soyadı	Üye Oldukları Profesyonel Meslek Kuruluşları
31.12.2022	Eren Bağımsız Denetim A.Ş.	Reşit Paşa Mahallesi Park Plaza Eski Büyükdere Caddesi No:14 K:10 Maslak Sarıyer İstanbul	Nazım Hikmet	Türkiye Muhasebe Uzmanları Derneği Türkiye Serbest Muhasebeci Mali Müşavirler ve Yeminli Mali Müşavirler Odaları Birliği
30.06.2023	Eren Bağımsız Denetim A.Ş.	Reşit Paşa Mahallesi Park Plaza Eski Büyükdere Caddesi No:14 K:10 Maslak Sarıyer İstanbul	Nazım Hikmet	Türkiye Muhasebe Uzmanları Derneği Türkiye Serbest Muhasebeci Mali Müşavirler ve Yeminli Mali Müşavirler Odaları Birliği

SUR TATIL GİREKLİ MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Bağışıklık No: 27110
Tic. Sic. No: 27110
Unvan: Yatırım Menkul Değerleri A.Ş.

INTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Saat Şişe Tower
No:6 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL
Maslak V.D. 4780518427

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gönül Sok. No: 27
(Etiler) Kat: 1 Beşiktaş / İST.
Mersan No: 081700104894

Dönen Net Kar / Zarar	1.113.940.007	510.556.635	(12.093.512)
Toplam Kaynaklar	2.692.485.489	1.376.875.431	833.113.816
TOPLAM KAYNAKLAR	3.875.664.076	1.992.847.174	1.097.090.513

KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

KAR VEYA ZARAR KISMI	Bağımsız Denetimden Geçmiş (TL) 01.01.2023- 30.06.2023	Bağımsız Denetimden Geçmiş (TL) 24.03.2022- 30.06.2022	Bağımsız Denetimden Geçmiş (TL) 24.03.2022- 31.12.2022
Hasılat	-	-	-
Satışların Maliyeti (-)	-	-	-
BRÜT KAR	-	-	-
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	(33.863.422)	(12.594.475)	(51.128.259)
Genel Yönetim Giderleri (-)	(3.097.732)	(197.271)	(790.906)
Finan. Faaliyetlerden Diğer Gelirler	1.028.562.072	7.458.129	691.146.387
Finan. Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	(2.269.247)	(60.929)	(398.628)
ESKİ FAALİYET KARİ	989.331.671	(5.394.546)	638.820.602
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	-	-	-
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	-	-	-
FINANSMAN GİDERLERİ ÖNCESİ FAALİYET KARİ	989.331.671	(5.394.546)	638.820.602
Finansman Gelirleri	-	-	-
Finansman Giderleri (-)	(116.697)	(8.423)	(33.789)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARİ	989.214.774	(5.402.969)	638.794.813
Süredirilen Faaliyetler Vergi Gideri/Geliri	124.625.233	1.211.003	(128.238.178)
- Dönen Vergi Gideri/Geliri	-	-	-
- Ertelemeli Vergi Gideri/Geliri	124.625.233	1.211.003	(128.238.178)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARİ	1.113.840.007	(4.191.966)	510.556.635
DÖNEM KARİ	1.113.840.007	(4.191.966)	510.556.635
DİĞER KAPSAMLI GELİR / (GİDER)	203.170.031	-	-
TOPLAM KAR	1.316.010.038	(4.191.966)	510.556.635

PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ TABLOSU

30.06.2023 tarihi itibarıyla "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler, Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği'nin 16'nca maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup GYO Tebliği'nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri (TL)	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	30.06.2023
A Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md 24(b)	-
Gayrimenkuller, Gayrimenkul Dayak Projeler, Gayrimenkul Dayalı Hedefler, Gayrimenkul Yatırım Fonu Katılma Payları ve Sermayesine %100 Oranında İştirak	Md 24(a)	2.833.467.101

SUR TİCARET MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Sicil No: 274800
Tic. Sicil No: 274800
Uy. Sicil No: 274800
Uy. Sicil No: 274800

36
İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Saat 51. Sk. Sığa Tower
No:5 Kat:2 Şişli / BEŞİKÖZ / İSTANBUL
Maslak V.D. 4780518427

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Branch, Çengel Sok. No: 22
(Emekli Pasajı Kat: 8 Beşiktaş / İstanbul)
Büyükdere Şubesi: D.05 Kat: 8 Beşiktaş / İstanbul

C	İştirakler	Md.24/(b)	
	İlişkili Taraflardan Alaraklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	
	Diğer Varlıklar		222.196.975
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md.3/(p)	3.075.664.076
E	Finansal Borçlar	Md.31	-
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md.31	-
G	Finansal Kiralama Borçları	Md.31	-
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	-
İ	Özkaynaklar	Md.31	2.692.485.489
	Diğer Kaynaklar		383.178.587
D	Toplam Kaynaklar	Md.3/(p)	3.075.664.076

A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	Md.24(b)
A2	Döviz Cinsinden Vadeli – Vadesiz Mevduat / Özel Cari Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.24(b)
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Md.24(d)
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkulde Dayalı Projeler, Gayrimenkulde Dayalı Haklar	Md.24(d)
B2	Atıl Tutulan Arsa / Araçlar	Md.24(c)
C1	Yabancı İştirakler	Md.24(d)
C2	İşletmecisi Şirkete İştirakler	Md.28/1(a)
J	Gayrimenkul Krediler	Md.31
K	Üzerine Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22(e)
L	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22(f)

	İlgili Düzenleme	Hesaplaması	Asgari / Azami Oran	30.06.2023
Özrinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa devlet piyasasının ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Md.22/(e)	K/D	≤ %10	0,00%
Özrindenuller, gayrimenkul dayalı projeler, gayrimenkul dayalı haklar, gayrimenkul yatırım fonu lehine payları ve sermayesine %100 oranında iştirak ettikleri 28 inci maddenin birinci fıkrasının (c) bendi kapsamındaki şirketler	Md.24/(a),(b)	(B+A1)/D	≥ %51	92,78%
3 Para ve sermaye piyasası araçları ve iştirakler	Md.24/(b)	(A+C-A1)/D	≤ %49	0,00%
4 Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkul dayalı projeler, gayrimenkul dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları	Md.24/(d)	(A3+B1+C1)/D	≤ %49	0,00%
5 Atıl tutulan arazi / araziler	Md.24/(e)	B2/D	≤ %20	0,00%
6 İcraetleri şirkete iştirak	Md.28/1(a)	C2/D	≤ %10	0,00%

Sur Tatil Evleri Projesi'nin tamamlanması gecikebilir veya tamamlanamayabilir.

Şirket portföyü henüz sadece Sur Tatil Evleri Projesi'nden oluşmaktadır. Projenin yapı tadil ruhsatı 10.03.2022 tarihinde alınmış olup, 2022 yılı mayıs ayında inşaatına başlanmıştır. Mevcut durum itibarıyla genel inşaat seviyesi %10'dur. Sur Tatil Evleri Projesi'nin yapı ruhsatları alınmış, zemin iyileştirme çalışmaları tamamlanmış, yapıların kısmen temeli atılarak inşaatına başlanmıştır. Ancak pandemi ve diğer çeşitli mücbir sebepler, izin ve ruhsatlarla ilgili sorunlar, finansal veya hukuki sorunlar, inşaat, ana yüklenici, alt yüklenicilerle veya diğer tedarikçilerle yaşanabilecek sorunlar, çevresel sorunlar ve sair sebeplerle Sur Tatil Evleri Projesi gecikebilir, kısa veya uzun süreli duraklamalar meydana gelebilir, Sur Tatil Evleri Proj'sinin tamamı veya bir kısmı hiç tamamlanamayabilir. İnşaat aşamasındaki gecikmeler, Sur Tatil Evleri Projesi'nin işletmeye alınmasını, Sur Tatil Evleri Projesi ünitelerinin kullanılmaya başlanmasını ve Proje'nin gelir getirir hale gelmesini geciktirebilir, engelleyebilir. Proje'nin gecikerek tamamlanması, gecikmenin sebebine ve uzunluğuna bağlı olarak değişen seviyelerde maliyet artışlarına, karlılık kayıplarına, Şirket'in gelir ve karlılık hedeflerini tutturamamasına sebep olabilir. Şirket'in devre mülk satışlarından, devre mülk kiralamalarından ve ticari ünitelerin kiralanmasından beklediği gelir planlanan zamanlarda, oranlarda ve karlılıkta gerçekleşmeyebilir veya iş planları etkin şekilde uygulanmayabilir. Bu durum Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve faaliyet sonuçlarını olumsuz yönde etkileyebilir, karlılığın azalmasına veya zarar oluşmasına sebep olabilir.

Sur Tatil Evleri Projesi satış ve kiralama safhasında başarılı olamayabilir, satış hasılatı ve tahsilat hızı beklenenden düşük gerçekleşebilir.

Şirket Sur Tatil Evleri Projesi'nde satışı gerçekleştiren devre mülklerden satış geliri, envanterinde kalan devre mülklerden ve ticari ünitelerden kira geliri elde etmeyi hedeflemektedir. Şirket 30.09.2023 tarihi itibarıyla toplam 67.248 adet devre mülkten 5.641 adedinin ön satışını gerçekleştirmiştir (30.06.2023 tarihi itibarı ile önsatış adedi: 4.637'dir). Şirket'in kalan devre mülklerin ne kadarını satabileceği belirsiz olduğu gibi, halihazırda ön satış yapılmış olan devre mülklerde alıcıların sözleşmelerini feshetmesi ve ödemelerin iadesini talep etmesi riski de bulunmaktadır. Devre mülklerin ve ticari ünitelerin kiralanması ise Sur Tatil Evleri Projesi'nin tamamlanması akabinde başlayacak olup, envanterde kalan devre mülklerin ve ticari ünitelerin ne kadarının kiralanabileceği belirsizdir. Makroekonomik veya sektörel krizlerde ödeme döngülerinin uzaması, tahsilat masraflarının artması, temerrüt hallerinin meydana gelmesine ve gecikmelerde tolere edilen sürelerin uzamasına neden olabilir. Şirket'in kontrolü dışında müşterilerin Şirket'e ödemeleri gereken meblağları zamanında veya hiç ödeyememeleri hallerinin gerçekleşmesi halinde, Şirket'in likiditesi olumsuz etkilenebilir. Sonuç olarak Şirket satış ve kiralama planları dilediği fiyatlardan gerçekleştiremeyebilir, alıcılara uzun vadeli ödeme planları sunmak zorunda kalabilir, satış ve tahsilat hızı beklenenden düşük gerçekleşebilir. Bu durum Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve faaliyet sonuçlarını olumsuz yönde etkileyebilir, karlılığın azalmasına veya zarar oluşmasına sebep olabilir.

Sur Tatil Evleri Projesi'nin inşaat maliyeti yükselir, bütçelenen maliyet aşabilir.

Proje'nin genel inşaat seviyesi 30.06.2023 itibarı ile %10 seviyelerindedir. Emtia fiyatlarındaki artışlar, kurdaki dalgalanmalar ve enflasyona bağlı olarak Sur Tatil Evleri Projesi'nin inşaat maliyeti yükselir. Ayrıca proje revizyonları, duraklamalar, gecikmeler ve öngörülmeyen güçlükler de maliyet artışına sebep olabilir. Özellikle inşaatla kullanılacak ithal malzemelerin fiyat artışları maliyetin yükselmesinde önemli bir etken olabilir. Şirket maliyet artışlarını satış ve kiralama fiyatlarına yansıtarak yönetmeye çalışmaktadır. Ancak, kurdaki dalgalanmaların satış ve kiralama fiyatlarına yansıtılabilecek boyutun ötesine geçmesi ve bunun gibi sair nedenlerle maliyetteki artışların satış ve kiralama fiyatlarına yansıtılarak telafi edilmesi mümkün olmayabilir. Bu durum Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve faaliyet sonuçlarını olumsuz yönde etkileyebilir, karlılığın azalmasına veya zarar oluşmasına sebep olabilir.



SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Sicil No: 274200
Mersis No: 34700000000000000000
Ticaret Sicil No: 274200
Kurumlar Sicil No: 274200
Yatırım Menkul Değerler Sicil No: 274200

İNTEGRAL 39
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Sait Sk. Spine Tower
No:5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL
Maslak V.D. 478061842

Handwritten signature and initials.

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Sonno Sk. No: 22
(Etiler Paftası) Kat: 5 Beşiktaş / İST.
Büyükdere Mah. V.D. No: 110 4504

Şirket Sur Tatil Evleri Projesi'ni finanse etmek için mevcut kaynaklarına ilave finansmana ihtiyaç duyabilir. Böyle bir ihtiyacın doğması durumunda, Şirket dilediği koşullarda veya hiç finansman bulamayabilir.

Şirket, Sur Tatil Evleri Projesi'nin inşaat maliyetini özkaynaklar ve devre mülk satışlarından elde ettiği nakit avanslar ile finanse etmektedir. Şirket'in halihazırda finansal kuruluşlardan aldığı bir kredi veya finansman bulunmamaktadır. Piyasa koşullarının değişmesi, inşaat maliyetlerinde artış olması, satış avanslarından beklenen gelirlerin elde edilememesi gibi sair nedenlerle Şirket'in özkaynakları ve satışlardan elde ettiği avans ödemeleri inşaat maliyetlerinin ve diğer giderlerin karşılanması için yeterli olmayabilir. Böyle bir durumda Şirket'in finansal kuruluşlardan finansman sağlaması gerekebilir. Böyle bir ihtiyaç doğması halinde Şirket ihtiyacı duyduğu finansmana gerektiği zamanda ve dilediği maliyet ve şartlarla ulaşamayabilir. Şirket finansmana ulaşması durumunda dahi finans kuruluşlarına çeşitli taahhütler vermek zorunda kalabilir. Bu taahhütler harcamaların yapılması, satış ve kiralama koşullarının belirlenmesi, proje değişiklikleri, yeni yatırımlar, ek borçlanmalar, kar dağıtımı vb. hususlarda Şirket'in hareket alanını sınırlandırabilir veya ortadan kaldırabilir. Şirket finans kuruluşlarına gayrimenkulleri üzerinde ipotek, satış gelirlerinin temlik gibi teminatlar vermek zorunda kalabilir. Finansal kurumların Sur Yapı'nın kefalet veya garantisini veya Şirket'in sermaye artırım yapmasını talep etmesi halinde, Sur Yapı'nın bu talepleri kabul etmemesi, yine finansal kurumların veya Şirket'in özkaynak sağlamak için sermaye artımı talep etmesi halinde Sur Yapı'nın bu şartları kabul etmemesi veya mevzuatın bunlara müsaade etmemesi ihtimali vardır. Gerekli finansmanın sağlanamaması inşaatın tamamının veya bir kısmının tamamlanamamasına, teftişatının da bitirilerek işletmeye alınmamasına veya gerekli bakım ve tadilatların yapılamamasına neden olabilir. Bu durum Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve faaliyet sonuçlarını olumsuz yönde etkileyebilir, karlılığın azalmasına veya zarar oluşmasına sebep olabilir.

Sur Tatil Evleri Projesi yapımı aşamasında olduğundan, gelecekteki başarısı bilinmemekte, geçmişten gelen kayeslanabilir bir gelir akışı bulunmamaktadır. Sur Tatil Evleri Projesi işletme aşamasında başarılı olmayabilir.

Sur Tatil Evleri Projesi beklenen talebi yaratmakta veya hedeflenen geliri sağlanmakta başarılı olamayabilir. Gerek Şirket gerekse Halka Arz Eden Pay Sahibi, daha önce bir devre mülk projesi gerçekleştirmemiştir ve işletmemiştir. İnşaat safhası tamamlandıktan sonra satış ve kiralamaların başarılı bir şekilde sürdürülmesi Sur Tatil Evleri Projesi'nin bütünlüğün başarı ile işletilmesine bağlıdır.

Devre mülk satış oranlarının inşaatların tamamlanmasına kadar yeterli seviyeye ulaşmaması Sur Tatil Evleri Projesi'nin işletme döneminde tam kapasiteye ulaşmamasına ve buna bağlı olarak operasyonel ve finansal sorunlara neden olabilir. Doluluk oranının düşük olması işletme başarısını olumsuz etkileyebilir, tesisin cazibesini azaltabilir, satış ve kiralamaları olumsuz etkileyebilir. Ayrıca işletmeye geçildikten sonra envanterinde kalmaya devam eden devre mülklerin payına düzen aidatları ve binaların bakım ve onarım giderlerini Şirket'in karşılaması gerekecektir. Satış oranlarının düşük kalması halinde, Şirket tarafından karşılanması gereken aidat giderleri, bakım ve onarım giderleri tahmin edilenden fazla olabilir. Masrafların dağıtılmasında, aidat tahsilatlarında sorunlar yaşanabilir. Bu durum Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve faaliyet sonuçlarını olumsuz yönde etkileyebilir, karlılığın azalmasına veya zarar oluşmasına sebep olabilir.

Sur Tatil Evleri Projesi'nin yıl boyu kullanımı olman beklentisi gerçekleşmeyebilir.

Proje'nin Akdeniz kıyısında olması nedeniyle bölgede yaz sezonu genellikle uzun sürmekte ve Şirket yönetimi Sur Tatil Evleri Projesi'nin tüm yıl boyunca ziyaretçileri cezbetmesini beklemektedir. Bu beklentinin gerçekleşmemesi ve tesisin yılın bazı dönemlerinde kapalı kalmak zorunda kalması durumunda Şirket'in faaliyetleri, finansal durumu ve faaliyet sonuçları olumsuz yönde etkilenebilir, karlılığı azalabilir veya zarar oluşabilir.



SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Mersis: 34710000000000000000
Tic. Sic. No: 274900
Yatırım Menkul Değerleri Kurumu
Uygun Yürütme Kurulu

40
İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Saat Şiş. Spine Tower
No:5 Kat:2 Sarıyer İSTANBUL
Maslak M.D. 478651642

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Ziraat Bank. No: 22
(Emir Pasajı) Kat: 5 Beşiktaş/İST
Büyükdere Şiş. 010 47

Şirket Sur Tatil Evleri Projesi'nin ilerlemesini güçleştirebilecek öngörülenmeyen gelişmelerle karşılaşabilir.

Sur Tatil Evleri Projesi'nin gerçekleştirildiği arsada inşaat olumsuz etkileyen durumlar ortaya çıkabilir, arkeolojik buluntulara rastlanabilir, zemin etitleri doğru çıkmayabilir. İnşaat maliyetlerinin aşırı kur dalgalanmaları, makroekonomik bozulma gibi nedenlerle öngörülenmeyen şekilde artması halinde inşaatın devamı, satış ve kiralama hızı ve adedi olumsuz etkilenebilir. Bu tip durumlar proje geliştirme sürecini zorlaştırabilir, engelleyebilir, Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve faaliyet sonuçlarını olumsuz yönde etkileyebilir, karlılığın azalmasına veya zarar oluşmasına sebep olabilir.

Şirket yeni proje geliştirmek için uygun arsa bulamayabilir.

Şirket'in ana faaliyet konusu gayrimenkul projelerinin geliştirilmesi olup, bu da geliştirebilecek arsalar temin etmesine bağlıdır. Şirket yatırım kriterlerine uygun arsalar bulamayabilir veya bulunan arsalar kabul edilebilir fiyatlarla temin edilemeyebilir. Proje geliştirmeye uygun arsa bulanamaması, Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyerek karlılığın azalmasına veya zarar oluşmasına sebep olabilir.

Şirket yeni projelere başlayamayabilir, bunları tamamlayamayabilir ya da geç tamamlayabilir.

İmar durumu, izin ve ruhsatlarla ilgili sorunlar, finansal veya hukuki sorunlar, müteahhitler ve alt yükleniciler ile ilgili yaşanabilecek sorunlar, pandemi ve benzeri mücbir sebepler veya sair sebeplerle Şirket'in geliştirdiği projelerin başlayamaması, tamamlanamaması veya geç tamamlanması söz konusu olabilir. Diğer yandan GYO Tebliği uyarınca GYO'ların inşaat işleri yapmasına cevaz verilmediğinden, Şirket gerçekleştirmekte olduğu projelerde inşaat yapım işlerini kendisi üstlenememektedir ve dolayısıyla müteahhit firmalardan hizmet almaktadır. Şirket inşaat hizmeti verecek müteahhit firma bulamayabilir veya hizmet alınan müteahhitler iflas veya tasfiye halleri dâhil olmak üzere finansal zorluklar veya diğer sebeplerle hizmet vermeyi ve üstlendiği inşaat işlerini gerçekleştirmeyi sürdüremeyebilir veya bu işleri istendiği gibi ifa edemeyebilir. Ayrıca müteahhit tarafından verilen hizmetler yetersiz ve düşük kalitede veya taraflar arasındaki sözleşme veya ilgili mevzuata aykırı olabilir. Proje geliştirme ve inşaat yapım sürecinde yaşanabilecek sorunlar Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve faaliyet sonuçlarını olumsuz yönde etkileyebilir, karlılığın azalmasına veya zarar oluşmasına sebep olabilir.

Şirket'in tabi olduğu mevzuatta yapılacak değişiklikler inşaat sürecini aksatabilir, Şirket'in gelirlerini etkileyebilir.

Şirket, yoğun düzenlemelerin yer aldığı tek bir piyasa içerisinde faaliyet göstermemekte olup, faaliyetleri gereği inşaat, imar, kadastro, yapı ve iskân, çevre, turizm, orman, belediye, vergi, sigorta mevzuatı gibi pek çok mevzuata tabidir. Şirket'in tabi olduğu mevzuatta ve yargı mercileri ve idari mercilerinin uygulamalarında, zaman içinde gerçekleştirilecek değişiklikler Şirket'in faaliyetlerini ve gelir kaynaklarını etkileyebilir. Şirket'in tabi olduğu SPKn, 3194 sayılı İmar Kanunu ("İmar Kanunu"), 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu ("Kat Mülkiyeti Kanunu" veya "KMK"), 2644 sayılı Tapu Kanunu ("Tapu Kanunu"), 5393 sayılı Belediye Kanunu ("Belediye Kanunu"), 5543 sayılı İskân Kanunu ("İskân Kanunu"), 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu ("TMK"), 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu ("TBK"), 2872 sayılı Çevre Kanunu ("Çevre Kanunu") başta olmak üzere Şirket'in faaliyetlerinin devamı için tabi olunan mevzuatta ve bu mevzuatın yorum ve uygulamalarında değişiklikler meydana gelebilir. Bu değişiklikler Şirket'in Sur Tatil Evleri Projesi'ni ve gelecekteki projelerini tamamlama süresini uzatabilir, maliyetlerini artırabilir, Şirket'in yeni ruhsat ve izinler almasını gerektirebilir, işletme aşamasında Şirket'in hedeflediği şekilde ve düzeyde kiralamayı mümkün kilmayabilir ve beklenen geliri olumsuz etkileyebilir.

Şirket'in faaliyet gösterdiği gayrimenkul geliştirme sektörü, özellikle inşaat aşamasında kamu otoritelerince sık denetlenen ve regüle edilen bir sektördür. Şirket bünyesinde gerek proje aşamasında



SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Sicil No: 271117
Tic. Sicil No: 271117
Mersis No: 34790518427000000000000000

41
İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Saat Sk. Çilingir Tower
No:5 Kat:2 Beşiktaş / İSTANBUL
Mersis V.D. 4790518427

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Beşiktaş Sok. No: 62
(Etiler - Beşiktaş / Beşiktaş / İstanbul)
Mersis No: 34790518427000000000000000

gerek Sur Tatil Evleri Projesi'nin hayata geçirilmesinden sonra gerçekleştirilebilecek denetimlerde düzenleyici otoriteler tarafından Şirket'e ceza ve yaptırımlar uygulanabilir, Şirket'in faaliyetleri durdurulabilir, Şirket'in sahip olduğu ruhsat, lisans, izin veya diğer belgeler iptal edilebilir.

Şirket bu nedenlerle mevcut plan ve programlarını değiştirmek zorunda kalabilir, projelerden beklenen fayda ve gelir hedeflenen ölçüde elde edilemeyebilir. Bu gelişmeler Şirket'in faaliyetleri ve gelir kaynaklarında değişikliklere neden olabilir, Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve faaliyet sonuçlarını olumsuz yönde etkileyebilir, karlılığın azalmasına veya zarar oluşmasına sebep olabilir.

Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun ile Kat Mülkiyeti Kanununda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun, Şirket'in olağan işleyiş ve nakit akış yönetimi üzerinde risk oluşturmaktadır.

24.03.2022 tarih ve 7392 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun ile Kat Mülkiyeti Kanununda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun'un ("TKHK"), "Devre Tatil ve Uzun Süreli Tatil Hizmeti Sözleşmeleri" başlıklı 50'nci maddesinin 8'inci fıkrasına "Devre mülk hakkı veren sözleşmeler de dâhil olmak üzere tüketicilerle ön ödemeli devre tatil sözleşmesi kurulamaz." hükmü eklenmiştir. Bu bağlamda, ön ödemeli satış sözleşmesi gerçekleştirilerek devre mülk satış imkânı kaldırılmıştır. Ancak, TKHK Geçici Madde 3 uyarınca; 7392 sayılı Kanun'un yayım tarihinden önce yapı ruhsatı almış olan devre tatil konut taşınmazların, kanun yayım tarihinden itibaren beş yıl süre ile ön ödemeli satış sözleşmesi vasıtasıyla satılabilmesine izin verilmiştir. Bu vesile ile TKHK'da bir geçiş ve adaptasyon süresi tanınmıştır. Sur Tatil Evleri Projesi'ne ilişkin yapı ruhsatları 10.03.2022 ve 17.03.2022 tarihliktir. Bu sebeple, Şirket'in 01.04.2027 tarihine kadar olan beş yıllık süre içerisinde ön ödemeli satış yapmaya devam etme imkânı bulunmaktadır. Ön ödemeli satış yönteminin en önemli avantajı, devre mülk satışlarından gelen nakit akışı ile projenin geliştirme ve yapım maliyetlerinin finanse edilebilmesidir. Sur Tatil Evleri Projesi gibi yukarıda anılan kanun değişikliği öncesi yapı ruhsatı almış projeler, kanun değişikliği sonrasında yapı ruhsatı alınacak projeler ile karşılaştırıldığında, ön ödemeli satış yapma imkânı bir süre daha devam edeceği için avantajlı konumdadır. Ancak herhangi bir nedenle inşaat süresinin uzaması ve 01.04.2027 tarihinin geçmesi halinde, henüz ön satış gerçekleştirilmemiş devre mülkler bakımından ön ödemeli satış yapma imkânı bulunmayabilir. Diğer yandan Şirket'in bundan sonra başlayabileceği olası devre mülk projeleri için Şirket'in finansman modelini yeniden şekillendirmesi gerekecektir. Ön ödemeli satış yapılamadığı durumda, Şirket proje geliştirme ve yapım maliyetlerini karşılamak için alternatif finansman kaynaklarına ihtiyaç duyacaktır. Bu durum Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve faaliyet sonuçlarını olumsuz yönde etkileyebilir, karlılığın azalmasına veya zarar oluşmasına sebep olabilir.

Gayrimenkullerin edinilmesi ve mülkiyetiyle ilgili çeşitli riskler mevcuttur.

Her ne kadar Şirket kurumsal politikası gereği bu konuda en yüksek özenini sergileyecek olsa da, Şirket'in satın aldığı herhangi bir gayrimenkulle bağlantılı olarak gerçekleştirilen uygunluk incelemelerinin söz konusu gayrimenkulle bağlantılı bütün riskleri ya da söz konusu risklerin tam kapsamını ortaya koyacağına garantisini bulunmamaktadır. Şirket bir gayrimenkul satın aldığı anda, bu gayrimenkulün satın alındığı zaman itibarıyla aşikâr olmayan yapısal hasarlar, çevresel riskler, hukuki kısıtlama ya da takyidatlar ve mevcut yapı standartları veya sağlık ve güvenlik ile diğer idari mevzuata uyumsuzluk halleri de dahil olmak üzere, gizli maddi kusurlar ya da eksiklikler içeriyor olabilir. Belirli hukuki veya fiili konularla ilgili olarak gayrimenkullere dair satıcıdan taahhütler alınmaya çalışılsa da bu taahhütler satın alma işlemi sonrasında ortaya çıkabilecek bütün problemleri kapsamayabilir ve mülkün değerinde yaşanabilecek düşüşlere veya diğer kayıplara karşı Şirket'i bütüncül olarak tatmin edemeyebilir. Böyle bir durum Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve faaliyet sonuçlarını olumsuz yönde etkileyebilir, karlılığın azalmasına veya zarar oluşmasına sebep olabilir.



SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL
Sermaye Piyasası Kurulu
Uygunluk Kararı: 2022/111
Tarih: 15.04.2022

İNTEGRAL
Gayrimenkul Değerlendirici A.Ş.
Maslak Mah. Saat Sk. Spine Tower
No:5 Kat:2 Şişli/İSTANBUL
Maslak V.D 4780618427

15.04.2022
Tarih: 15.04.2022
Yazı No: 15.04.2022/111

YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Ziraat Mah. Gence Sok. No:22
Kat:1 Kat: 9 Beşiktaş/İSTANBUL
Tic. Sic. No: 270900
V.D. 4780618427

Şirket ilişkili taraflarıyla yaptığı işlemlerden kaynaklanan riskler nedeniyle zarara uğrayabilir.

Şirket, olağan faaliyetleri dahilinde, ilişkili taraflarıyla işlemler yapmıştır ve yapmaya devam etme niyetindedir. Şirket'in ilişkili taraflarıyla gerçekleştirdiği işlemlere ilişkin bilgiler İzahname'nin "İlişkili Taraflar ve İlişkili Taraflarla Yapılan İşlemler Hakkında Bilgiler" başlıklı 20 numaralı bölümünde açıklanmaktadır. Şirket ile ilişkili tarafları arasında inşaat yapımı, pazarlama ve satış hizmetleri ile kira konularında yapılmış sözleşmeler bulunmaktadır. İzahname tarihi itibarıyla Şirket'in taraf olduğu sözleşmeler İzahname'nin "Önemli Sözleşmeler" başlıklı 22 numaralı bölümünde açıklanmaktadır.

Şirket, ilişkili taraflarla yapılmış sözleşme ve işlemlerin piyasa şartlarına göre müzakere edildiği ve piyasa koşullarına uygun olduğu kanaatinde. Şirket ilişkili tarafları ile bundan sonra başka konularda da işlem yapabilir. Şirket bundan sonra yapacağı olası ilişkili taraf işlemlerinin de piyasa koşullarına uygun olması konusunda özen gösterecek olsa da, ilişkili taraf işlemleri Şirket'e zarar verebilecek çıkar çatışmaları içerebilir. Şirket'in ilişkili tarafları ile sözleşmeye dayalı ilişkileri veya sözleşmelerin uygulanması karşı tarafın grup şirketleri olması sebebiyle güvene dayanmasından etkilenebilir. Şirket'in ilişkili tarafları ile emsallerine uygun olmayan işlemler yapması Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve faaliyet sonuçlarını olumsuz yönde etkileyebilir, karlılığın azalmasına veya zarar oluşmasına sebep olabilir. Şirket halka açık hale gelmesini müteakip sermaye piyasası mevzuatına tabi olacak olup, ilişkili taraf işlemleri gerçekleştirirken sermaye piyasası mevzuatı ile öngörülen şartlara uygun şekilde hareket etmekle yükümlü olacaktır ve bu yükümlülüklere aykırı işlem yapılması halinde çeşitli yaptırımlar ile karşılaşabilecektir. Ayrıca Şirket tarafından gerçekleştirilecek bir ilişkili taraf işleminin SPKn madde 21 çerçevesinde örtülü kazanç aktarımı teşkil etmesi halinde ise kazanç aktarımına tutarın iadesinin talep edilmesi, şirket yönetiminin SPKn madde 110 çerçevesinde güveni kötüye kullanma ve sahtecilik suçu dolayısıyla adli yaptırımlara maruz kalması, ayrıca Şirket'in zarara uğratılması durumunda Kurul'un sorumluluğu bulunan görevlileri görev alması gibi yaptırımların uygulanması söz konusu olabilecektir. Ayrıca, Şirket'in işlemler gerçekleştirdiği ilişkili taraflarının kontrol yapısında değişiklik olması veya bu şirketlerin grup şirketi olmaktan çıkması halinde Şirket, özellikle inşaat yapımı, pazarlama ve satış hizmetleri ile kira konularında kurmuş olduğu mevcut yapıyı sürdüremeyebilir.

İnşa edilen gayrimenkullerde ayıp ve/veya kusur olması halinde Şirket'in tazminat sorumluluğu doğabilir.

TBK ve sair mevzuat uyarınca Şirket'in sahibi olduğu ve inşa ettirmiş olduğu yapılardaki kusurlara (inşaatın ilgili müteahhitlerce projelerine veya taraflar arasında akdedilen sözleşme hükümlerine uygun olarak yapılmaması, kullanılan malzemenin kötü olması ve eksik kullanılması, kullanmaya elverişli olmadan bitirilip hizmete açılması, yasal ve teknik kurallara riayet edilmeden inşa edilmesi, çevreye zarar verebilecek veya kazaya neden olabilecek durumda olması gibi) ilişkin sorumluluğu bulunmaktadır. Şirket bu durum ve benzeri durumlar ve gelecekte meydana gelebilecek olaylar üzerine sorumluluğu gereği tazminat ödemek zorunda kalabilir. Herhangi bir müşterinin talebi üzerine herhangi bir yargı merciî devre mülkün müşteriye teslim edilememesinden, ayıp ve kusurlarının giderilmesinden veya tazmin edilmesinden Şirket'in sorumlu olduğuna karar verebilir. Şirket'in bu gibi durumlarda diğer sorumlulara (yükleniciler ve alt yükleniciler) rücu imkanları bulunmakla birlikte, bu imkanlar, ilgili kişilerin maddi durumları veya diğer hukuki sebeplerle Şirket'in uğradığı zararı telafi etmekte yetersiz kalabilir. Ayrıca, diğer sorumluların ilişkili taraflar olması rücu etme konusunda Şirket'e zarar verebilecek çıkar çatışmaları ortaya çıkarabilir. Bu durumlar Şirket'in itibarını, faaliyetlerini, finansal durumunu ve faaliyet sonuçlarını olumsuz yönde etkileyebilir, karlılığın azalmasına veya zarar oluşmasına sebep olabilir.



SUR TATLİ ENERJİ GAYRİMENKUL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Büyükdere Şişli Mah. 8. Kat: 2
Maslak V.D. 780618427

İNTEGRAL
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. 8. Kat: 2, Şişli Tower
No: 6 Kat: 2 Sarıyer, İSTANBUL
Maslak V.D. 780618427

2/2

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
L. V. Mah. Çarşı Sok. No: 22
Etiler Kat: 2 Beşiktaş
Müşteri Hizmetleri: 800 10 4304

Şirket'in kısmi bölünme suretiyle kurulmuş olmasından kaynaklanan riskler nedeniyle Şirket zarara uğrayabilir.

Şirket, Sur Yapım'ın kısmi bölünmesi yoluyla %100 (yüzde yüz) sermayesi Sur Yapı'nın olacak şekilde 24.03.2022 tarihinde kurulmuştur. Kısmi bölünme suretiyle devredilen malvarlığına isabet eden borç ve yükümlülükler, bölünme planı ve raporuna istinaden haklarla birlikte Şirket'e devredilmiştir.

Bölünme işlemi kapsamında düzenlenen bölünme planı uyarınca, Şirket'e aktarımı yapılmış mal varlığı değerleri ile ilgili bir borcun/yükümlülüğün meydana gelmesi halinde ve/veya bölünme işlemini müteakip Şirket'e devri gerçekleştirilen malvarlığı değerleri ile ilgili olarak Sur Yapım nezdinde bir borç/yükümlülük ortaya çıkması halinde söz konusu borçlardan/yükümlülüklerden Şirket birinci dereceden sorumludur.

Bununla birlikte, TTK madde 176 uyarınca, bölünme planıyla kendisine borç tahsis edilen ve bu suretle birinci derecede sorumlu bulunan şirket, alacaklıların alacaklarını ifa etmezse, bölünmeye katılan diğer şirketler olan ikinci dereceden sorumlu şirketler, müteselsilen sorumlu olurlar. İkinci dereceden sorumlu olan şirketlere başvurulabilmesi ise ancak TTK madde 176/2 uyarınca, birinci derecede sorumlu şirketin, iflas etmiş olması, konkordato süresi almış olması, aleyhinde yapılan bir iora takibinde kesin aciz vesikası alınmasının şartları doğmuş olması, merkezi yurt dışına taşınmış ve artık Türkiye'de takip edilemez duruma gelmiş veya yurt dışındaki merkezinin yeri değiştirilmiş ve bu sebeple hukuken takibi önemli derecede güçleşmiş olması halinde mümkündür.

Yukarıda yer verilen mevzuat hükümleri doğrultusunda, Şirket öncelikle her daim kendisine kısmi bölünme suretinde devredilen malvarlığına ilişkin borçlardan ve yükümlülüklerden birinci dereceden sorumlu olacaktır. Ancak TTK madde 176/2 ile düzenlenen şartların yerine gelmesi halinde ikinci derecen sorumluluğu doğması da mümkündür.

TTK m.176'da sorumluluğa ilişkin bir zaman sınırlaması belirlenmediğinden, Şirket'in yukarıda açıklanan alacaklılar karşısında birinci dereceden ve ikinci dereceden sorumluluğu her bir alacak bakımından ilgili mevzuat uyarınca ilgili alacağın tabi olduğu zamanaşımı süresine tabi olacaktır.

Bununla birlikte ayrıca bölünme işlemine taraf olan Sur Yapım'ın tahsis yapılmamış olan diğer tüm borçlardan sorumluluğu TTK m. 168/1.b uyarınca devam edecek olduğundan, yukarıda bahsedilen TTK m. 176/2 hükmü ile düzenlenen şartların gerçekleşmesi halinde, müteselsil sorumlu olması nedeniyle alacaklıların bölünme anında var olan borçlar ile sınırlı olmak üzere Şirket'e başvurması riski mevcuttur.

Şirket ayrıca vergi mevzuatı kapsamında da çeşitli yükümlülüklerle tabidir. Şöyle ki, Kurumlar Vergisi Kanunu'nun ("KVK") 20. maddesinin ikinci fıkrasının (b) bendinde "Bölünen kurumun varlıklarını devralan kurumlar, bölünen kurumun bölünme tarihine kadar tahakkuk etmiş ve edecek vergi borçlarından müteselsilen sorumlu olacaklarını ve diğer ödevlerini yerine getireceklerini, bölünen kurumun bölünme nedeniyle verilecek olan kurumlar vergisi beyannamesine ekleyecekleri bir taahhütname ile taahhüt ederler. Mahallin en büyük mal memuru, bu hususta bölünen kurum ile bu kurumun varlıklarını devralan kurumlardan teminat isteyebilir." hükmü yer almaktadır.

1 Seri numaralı Kurumlar Vergisi Genel Tebliği'nin 20.3. maddesinde ise "Kısmi bölünme işlemlerinde, bölünen kurumun bölünme tarihine kadar tahakkuk etmiş ve edecek vergi borçlarından, bölünen kurumun varlıklarını devralan kurumlar, devraldıkları varlıkların emsal bedeli ile sınırlı olarak müteselsilen sorumlu olacaklardır." denilmektedir.

Hâlihazırda Sur Yapım'ın bölünme tarihine kadar tahakkuk edip ödemiş bir vergi borcu bulunmamaktadır. Ancak olası bir vergi incelemesi neticesinde bölünme tarihinden önceki bir döneme ait bir vergi borcunun tahakkuk etmesi halinde, devraldığı varlıkların emsal bedeli ile sınırlı olarak Şirket'in bu borçtan müteselsilen sorumlu tutulması söz konusu olabilir.



SUR YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Sur Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Genel Müdürü
Yatırım Menkul Değerler Genel Müdürlüğü
Tic. Sic. No: 270115
Durum: 27.03.2022

INTEGRAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Meh. Saat Sk. 5. Kat Kat:5
No:5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL
Maslak V.D. 4760518427

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mh. Gönül Sok. No: 22
Kat: 2 Kat:2 Beşiktaş / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 270115
Durum: 27.03.2022

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Lompa Mah. Sancak Sok. No: 2
İTİMAR Paşası Kat: 2 Beşiktaş/İST.
Tic. Sic. No: 274980 / Mersis No: 34030150000000004

Şirket faaliyetlerinin devanında çeşitli hukuki dava ve ihtilaflarla karşılaşabilir.

Şirket, stratejisini gerçekleştiremeyebilir, proje geliştirmek için uygun arsalar bulma ve turizm odaklı veya devre mülk konseptli projeleri devam ettirme hedefini gerçekleştiremeyebilir.

Arket'in mevcut sigorta poliçeleri, meydana gelebilecek tüm zararları karşılayamayabilir.

INTEGRAL
 Maslak Meh. Saat Sk. Söğütözü
 No:5 Kat:2 Şişli İSTANBUL
 Maslak V.D 478051A427

ZIRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Lovers' Aşh. Genceoğlu No: 24
İf mkt. Paşajı Kat: 3. Beşiktaş, İst.
Rm. No: 106/107-108/109/110/111/112/113/114/115/116/117/118/119/120/121/122/123/124/125/126/127/128/129/130/131/132/133/134/135/136/137/138/139/140/141/142/143/144/145/146/147/148/149/150/151/152/153/154/155/156/157/158/159/160/161/162/163/164/165/166/167/168/169/170/171/172/173/174/175/176/177/178/179/180/181/182/183/184/185/186/187/188/189/190/191/192/193/194/195/196/197/198/199/200/201/202/203/204/205/206/207/208/209/210/211/212/213/214/215/216/217/218/219/220/221/222/223/224/225/226/227/228/229/230/231/232/233/234/235/236/237/238/239/240/241/242/243/244/245/246/247/248/249/250/251/252/253/254/255/256/257/258/259/260/261/262/263/264/265/266/267/268/269/270/271/272/273/274/275/276/277/278/279/280/281/282/283/284/285/286/287/288/289/290/291/292/293/294/295/296/297/298/299/300/301/302/303/304/305/306/307/308/309/310/311/312/313/314/315/316/317/318/319/320/321/322/323/324/325/326/327/328/329/330/331/332/333/334/335/336/337/338/339/340/341/342/343/344/345/346/347/348/349/350/351/352/353/354/355/356/357/358/359/360/361/362/363/364/365/366/367/368/369/370/371/372/373/374/375/376/377/378/379/380/381/382/383/384/385/386/387/388/389/390/391/392/393/394/395/396/397/398/399/400/401/402/403/404/405/406/407/408/409/410/411/412/413/414/415/416/417/418/419/420/421/422/423/424/425/426/427/428/429/430/431/432/433/434/435/436/437/438/439/440/441/442/443/444/445/446/447/448/449/450/451/452/453/454/455/456/457/458/459/460/461/462/463/464/465/466/467/468/469/470/471/472/473/474/475/476/477/478/479/480/481/482/483/484/485/486/487/488/489/490/491/492/493/494/495/496/497/498/499/500/501/502/503/504/505/506/507/508/509/510/511/512/513/514/515/516/517/518/519/520/521/522/523/524/525/526/527/528/529/530/531/532/533/534/535/536/537/538/539/540/541/542/543/544/545/546/547/548/549/550/551/552/553/554/555/556/557/558/559/560/561/562/563/564/565/566/567/568/569/570/571/572/573/574/575/576/577/578/579/580/581/582/583/584/585/586/587/588/589/590/591/592/593/594/595/596/597/598/599/600/601/602/603/604/605/606/607/608/609/610/611/612/613/614/615/616/617/618/619/620/621/622/623/624/625/626/627/628/629/630/631/632/633/634/635/636/637/638/639/640/641/642/643/644/645/646/647/648/649/650/651/652/653/654/655/656/657/658/659/660/661/662/663/664/665/666/667/668/669/670/671/672/673/674/675/676/677/678/679/680/681/682/683/684/685/686/687/688/689/690/691/692/693/694/695/696/697/698/699/700/701/702/703/704/705/706/707/708/709/710/711/712/713/714/715/716/717/718/719/720/721/722/723/724/725/726/727/728/729/730/731/732/733/734/735/736/737/738/739/740/741/742/743/744/745/746/747/748/749/750/751/752/753/754/755/756/757/758/759/760/761/762/763/764/765/766/767/768/769/770/771/772/773/774/775/776/777/778/779/780/781/782/783/784/785/786/787/788/789/790/791/792/793/794/795/796/797/798/799/800/801/802/803/804/805/806/807/808/809/810/811/812/813/814/815/816/817/818/819/820/821/822/823/824/825/826/827/828/829/830/831/832/833/834/835/836/837/838/839/840/841/842/843/844/845/846/847/848/849/850/851/852/853/854/855/856/857/858/859/860/861/862/863/864/865/866/867/868/869/870/871/872/873/874/875/876/877/878/879/880/881/882/883/884/885/886/887/888/889/890/891/892/893/894/895/896/897/898/899/900/901/902/903/904/905/906/907/908/909/910/911/912/913/914/915/916/917/918/919/920/921/922/923/924/925/926/927/928/929/930/931/932/933/934/935/936/937/938/939/940/941/942/943/944/945/946/947/948/949/950/951/952/953/954/955/956/957/958/959/960/961/962/963/964/965/966/967/968/969/970/971/972/973/974/975/976/977/978/979/980/981/982/983/984/985/986/987/988/989/990/991/992/993/994/995/996/997/998/999/1000/1001/1002/1003/1004/1005/1006/1007/1008/1009/1010/1011/1012/1013/1014/1015/1016/1017/1018/1019/1020/1021/1022/1023/1024/1025/1026/1027/1028/1029/1030/1031/1032/1033/1034/1035/1036/1037/1038/1039/1040/1041/1042/1043/1044/1045/1046/1047/1048/1049/1050/1051/1052/1053/1054/1055/1056/1057/1058/1059/1060/1061/1062/1063/1064/1065/1066/1067/1068/1069/1070/1071/1072/1073/1074/1075/1076/1077/1078/1079/1080/1081/1082/1083/1084/1085/1086/1087/1088/

karşılama yeterli olmayabilir ya da zararın karşılanması noktasında sigorta şirketi ile poliçenin lehtarının Şirket olmaması nedeni ile veya başkaca sair nedenlerle ihtilaf yaşanabilir. Ayrıca bir afetin meydana geldiği ya da bir sigorta şirketinin kayda değer miktarda riske maruz kaldığı durumlarda, sigorta şirketinin ödeme kabiliyeti zayıflayabilir ve oluşan hasar tazmin edilemeyebilir. Bu tip durumlar Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve faaliyet sonuçlarını olumsuz yönde etkileyebilir, karlılığın azalmasına veya zarar oluşmasına sebep olabilir.

Proje'nin altyapısının yapılması Proje'nin inşasının önemli bir unsurudur.

Proje'nin inşasının bir parçası olarak yol bağlantısı, kanalizasyon, elektrik, su bağlantıları gibi temel altyapısının yapılması, bağlantıların gerçekleştirilmesi gereklidir. Şirket kendi mülkiyetindeki parsel sınırları içerisinde yer alan Proje'nin kahçı altyapısını, ilgili idarelerden onaylı projeleri uyarınca yaptıracaktır. Parsel sınırları dışındaki kamusal alanlar ve imar yollarındaki alt yapı inşaatı ilgili idarelerin sorumluluğundadır. İlgili idarelerin bu altyapıyı yapmakta gecikmeleri ve gereği gibi yapamamaları Projenin tamamlanmasında gecikmelere sebep olabilir.

Şirket'in performansı üst düzey yöneticilerin devamlılığına ve performansına bağlıdır. Nitelikli personel kaybı veya nitelikli personel bulanamamak Şirket'in faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir

Şirket kısmi bölünme ile kurulmuş olup sınırlı bir faaliyet geçmişine sahiptir. Sur Tatil Evleri Projesi kısmi bölünme ile Şirket'e devredilmeden önce Sur Yapım tarafından geliştirilmiştir. Kısmi bölünme ile Şirket Sur Tatil Evleri Projesi'ne dair iş ilişki ve bağlantılarını, faaliyetlerini ayrı bir şirket olarak sürdürebilmesi için yeterli olacak şekilde devralmış olup, faaliyetleri hâlihazırda kendi bünyesinde ve dışarıdan hizmet alarak sürdürmektedir. Ayrıca, Şirket'in yönetim kurulu üyeleri ile Şirket'te görev alan yöneticilerin çoğu uzun zamandır Sur Yapım ve Sur Şirketler Grubu'nun diğer iştiraklerinde görev yapmış gayrimenkul sektöründe tecrübeli yöneticilerdir. Şirket'in başarısı devraldığı bu ilişkileri sürdürebilmesine, GYO mevzuatı uyarınca bu kadroları kendi bünyesinde oluşturmaya ve gerektiğinde Sur Şirketler Grubu şirketlerinden idari, bilgi işlem, hukuk, muhasebe gibi konularda hizmet ve destek alabilmesine bağlıdır. Şirket'in başarısı ayrıca üst düzey yönetim ekibi ve kilit çalışanların Şirket'te çalışmalarını sürdürmelerine ve performansına bağlıdır. Şirket'in başarısının büyük ölçüde bağlı olduğu yönetim kadrosunda halka arz sonrası değişiklik meydana gelmesi, Şirket'in nitelikli çalışanlarını elinde tutmakta veya aynı düzeyde nitelikli personel ile icame etmekte başarılı olamaması veya Şirket'in Sur Şirketler Grubu şirketlerinden idari hizmetlerde destek alamaması Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve faaliyet sonuçlarını olumsuz yönde etkileyebilir, karlılığın azalmasına veya zarar oluşmasına sebep olabilir.

Şirket'in sınırlı bir gayrimenkul yatırım ortaklığı tecrübesi bulunmaktadır ve halka açık şirket tecrübesi bulunmamaktadır.

Şirket Kurul'un izni müttekip 8 Mart 2023 tarihinde Esas Sözleşme'de yapılan değişikliklerin tescili ile gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüştürülmüştür ve bu nedenle çok kısa bir süredir gayrimenkul yatırım ortaklığı olarak faaliyette bulunmaktadır. Gayrimenkul yatırım ortaklıkları diğer halka açık şirketlere ilave olarak çeşitli faaliyet ve yatırım kısıtlamalarına tabidir. Şirket'in bu kısıtlamalara tabi olarak faaliyet yürütme tecrübesi sınırlıdır. İlave olarak Şirket halka açık şirketlerin tabi olduğu mevzuata uyum ve raporlama yükümlülükleri, ilişkili taraf işlemlerinin takibi ve Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne uyum konularında sınırlı deneyime sahiptir. Söz konusu düzenlemelere uyum konusunda başarısız olunması, Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve faaliyet sonuçlarını olumsuz yönde etkileyebilir, karlılığın azalmasına veya zarar oluşmasına sebep olabilir.



SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
Muhür
No: 10 Kat: 2 Sarıyer / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 270900
Vergi No: 347165

İNTEGRAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Sarıyer Sk. Etiler Tower
No: 5 Kat: 2 Sarıyer / İSTANBUL
Muh. Sic. No: 4790518427

İNTEGRAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Etiler Mah. Sarıyer Sk. Etiler Tower
No: 5 Kat: 2 Sarıyer / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 270900
Vergi No: 347165

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gönül Sok. No: 1
Kat: 5 Kat: 5 / Beşiktaş / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 270900
Vergi No: 347165

Halka arz sonrasında Halka Arz Eden Pay Sahibi'nin ana klsedar olarak Şirket üzerindeki kontroli etkin olarak devam edecektir. Halka Arz Eden Pay Sahibi'nin menfaatleri Şirket'in ya da diğer pay sahiplerinin menfaatleriyle örtüşmeyebilir.

Halka arz sonrasında, Halka Arz Eden Pay Sahibi Şirket sermayesinin %73,13 temsil eden payların sahibi olacaktır. Ayrıca Halka Arz Eden Pay Sahibi Şirket'in imtiyazlı A grubu nama yazılı paylarına sahip olması sebebiyle yönetim kurulu üyelerini aday gösterme imtiyazına sahip olmaya devam edecektir. Bu çerçevede halka arz sonrasında Halka Arz Eden Pay Sahibi, Şirket'in yönetimini, stratejisini ve faaliyetlerini kontrol etmeye devam edecektir. Halka Arz Eden Pay Sahibi'nin çıkarları ile Şirket'in azlık pay sahiplerinin çıkarları birbirinden farklı olup, Halka Arz Eden Pay Sahibi'nin kontrol gücü azlık pay sahiplerinin çıkarına olabilecek kararların alınmamasına veya azlık pay sahiplerinin çıkarına olabilecek işlemlerin gecikmesi veya gerçekleştirilmesine yol açabilir.

5.2. İhraççı'nın içinde bulunduğu sektöre ilişkin riskler

Gayrimenkul yatırımları likit yatırımlar değildir ve gayrimenkul yatırımları nakde çevrilirken zarar oluşabilir.

Gayrimenkul yatırımları, piyasadaki diğer yatırım araçlarına göre likit olmayan bir doğaya sahiptir. Şirket'in acil bir nakit ihtiyacının ortaya çıkması durumunda Şirket sahip olduğu gayrimenkulleri bahsedilen bu doğaları gereği kısa bir sürede veya gerçek değeri üzerinden nakde çeviremeyebilir. Bu durum Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve faaliyet sonuçlarını olumsuz yönde etkileyebilir, karlılığın azalmasına veya zarar oluşmasına sebep olabilir.

Gayrimenkul değerlemesi doğası gereği öznel ve belirsizdir ve Şirket'in varlıklarına biçilen değer varlıkların mevcut değerini tam olarak yansıtmayabilir.

Şirket portföyündeki varlıkların değerleri SPK tarafından listeye alınmış olan gayrimenkul değerlendirme kuruluşları tarafından tespit edilmektedir. Gayrimenkul değerlendirme, her bir gayrimenkulün farklı niteliğe sahip olması ve tahmin ve varsayımlarda bulunulması nedeniyle doğası gereği subjektif bir işlemdir. Yapılan değerlemeler varsayımlara tabi olup, takdir edilen değerlerin piyasada gerçekleştirilecek satış veya kiralama fiyatlarını yansıtacağına dair herhangi bir garanti bulunmamaktadır. Gayrimenkullerin değerleri ve kiralama, gayrimenkule olan talebe, global ekonomik etken ve eğilimlere, gayrimenkulün bulunduğu bölgedeki rekabete ve arz talep dengesine göre değişiklik göstermektedir. Ayrıca gayrimenkul değerleri idari düzenlemeler ve mevzuattaki değişiklikler, politik etkenler, finansal piyasaların durumu gibi dış etkenlerden dolayı oluşacak dalgalanmalara açıktır. Bu nedenle Şirket'in varlıkları için takdir edilmiş olan değerler varlıkların mevcut değerini tam olarak yansıtmayabileceği gibi, gelecekte yapılacak değerlemelerde mevcut değerlemelerden farklı sonuçlara da ulaşılabilir.

Şirket portföyündeki varlıklar GYO Tebliği ve Kurul'un ilgili diğer düzenlemeleri uyarınca bağımsız gayrimenkul değerlendirme firmaları tarafından değerlemeye tabi tutulmaktadır ancak portföydeki gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı hakların değerlendirme raporlarında çıkan değerleri süreklilik arz edemeyebilir. GYO mevzuatı Şirket'in portföyünde yer alan gayrimenkullerin aham satım, kiralama ve benzeri işlemlerinin tespit edilen ekspertiz değerleri dikkate alınarak gerçekleştirilmesini öngörmektedir. Şirket tarafından mevcut piyasa veya ödeme koşulları dikkate alınarak yapılacak aham işlemlerinde ekspertiz değerlerinden daha yüksek, satım ve kiralama işlemlerinde ise ekspertiz değerinin %95'inden (yüzde doksanbeş) daha düşük değerlerin esas alınması durumunda, bu durumun Kurul'un özel durumlarına kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde kamuya açıklanması ve yapılacak ilk genel kurul toplantısının gündeline alınarak ortaklara bilgi verilmesi zorunludur.



SUN TAYL ENLER GAYRİMENKUL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Büyükdere Mah. Kat: 5
No: 5 Kat: 5 Sanayi 1. Sokağı
Ünvan: Yatırımcı

48
INTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye Mah. Saat Sk. Sine Tower
No:5 Kat:2 Şişli/İSTANBUL
Meslek V.D. 4780518427

ESUYAP
ENYATIRIM VE TİC. A.Ş.
Büyükdere Mah. Kat: 5
No: 5 Kat: 5 Sanayi 1. Sokağı
T.C. 0216 422 65 14
Faks: 0216 422 65 14
Piyasalar Kuruluna M.D. 7240000630

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Etiler Mah. Göyçe Sok. No: 2
Etiler/Beşiktaş/İSTANBUL
Tic. Sic. No: 27090
Piyasalar Kuruluna M.D. 7240000630

GYO'lara tanınan vergi istisnalarının daraltılması veya kaldırılması yahut Şirket'in gayrimenkul yatırım ortaklığı statüsünü devam ettirememesi Şirket'in zarar görmesine neden olabilir.

Şirket'in faaliyetleri ve yapacağı yatırımların vergisel neticeleri, SPK ve ilgili idareler tarafından oluşturulan yasal düzenlemelere tabidir. Şirket'in tabi olduğu mevzuat çerçevesinde, GYO'larm kazançları kurumlar vergisinden istisnadır. GYO'larda dağıtılan kar payları üzerinden %0 (yüzde sıfır) oranında stopaj uygulanmaktadır ve gayrimenkul portföylerine ilişkin alım satım sözleşmeleri ile gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri damga vergisinden istisnadır. Bu istisnaların daraltılması veya kaldırılması Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyerek karlılığın azalmasına veya zarar oluşmasına sebep olabilir.

Diğer yandan Şirket'in GYO statüsünü koruyabilmesi portföy sınırlamaları başta olmak üzere sermaye piyasası mevzuatında yer alan düzenlemelere ve SPK tarafından alınacak kararlara uymasına bağlıdır. Şirket'in SPK düzenlemelerine uygun olarak faaliyet göstermemesi durumunda, SPK'nın mevzuata uygunluğu sağlamak için idari takibatta bulunmak, para cezası vermek, faaliyetleri geçici veya sürekli durdurmak gibi geniş yaptırım yetkileri bulunmaktadır. Şirket'in GYO statüsünü devam ettirememesi halinde GYO'lara uygulanacak vergi muafiyetlerinden yararlanamaması, vergilendirilebilir geliri üzerinden kurumlar vergisi ödemesi, kar payı dağıtımında stopaj yapması, GYO statüsünün iptali sebebine bağlı olarak ayrıca cezalı vergi ödemesi de söz konusu olabilir. GYO statüsünün kaybedilmesi ve/veya vergilendirme oranları dâhil olmak üzere gelecekte ilgili mevzuatta yapılacak herhangi bir değişiklik Şirket'in faaliyetlerini, faaliyet sonuçlarını, finansal durumunu ve ileriye yönelik beklentilerini olumsuz etkileyebilir.

Gayrimenkul sektöründe rekabet yükündür, rekabet ve arzın fazlalığı gayrimenkul değerlerini, kira ve işletme bedellerini düşmesine sebep olabilir.

Türkiye'de gayrimenkul sektörü, rekabetin yoğun olduğu ve yabancı ve yerli birçok firmanın faaliyet gösterdiği bir sektördür. Şirket'in rakiplerinden bazıları Şirket'in sahip olduğundan daha iyi teknik altyapıya, finansal kaynaklara veya teknik ve pazarlama kaynaklarına sahip olabilirler veya hedeflenen müşteri grubuna daha çekici gelebilecek proje tasarımlarıyla ve daha çekici lokasyonlarda Sur Tatil Evleri Projesi'ne benzer projeler geliştirebilirler. Sur Tatil Evleri Projesi'nin yakınında benzer müşteri kitlesine hitap eden başka projeler yapılabilir. Bu nedenle, sektörde mevcut olan yoğun rekabet, arz fazlalığına yol açabilir. Bu durum Proje'nin satışlarını olumsuz etkileyebileceği gibi Şirket'in faaliyetlerini, faaliyet sonuçlarını, finansal durumunu ve ileriye yönelik beklentilerini olumsuz etkileyebilir.

Yüksek enflasyon oranları maliyetleri artırabilir, satışların azalmasına yol açabilir.

Türkiye genelinde, malzeme ve hizmet fiyatları genel enflasyondan etkilenmektedir, dolayısı ile maliyetlerin artma ihtimali söz konusudur. Şirket bu maliyet artışlarının tamamını satış fiyatlarına yansıtmayabilir veya yansıttığı takdirde ise satış hızında azalma söz konusu olabilir. Bu durum Şirket'in faaliyetlerini, faaliyet sonuçlarını, finansal durumunu ve ileriye yönelik beklentilerini olumsuz etkileyebilir.

Ülkemizin yurtdışı politikaları, yabancı alıcıların yönelimleri, başkaca sosyal, ekonomik veya siyasi nedenlerle Proje yabancı alıcılar tarafından beklenen ilgiyi görmeyebilir.

Şirket'in Proje'nin satışı ve pazarlamasına ilişkin projeksiyonları kapsamında, özellikle Proje'nin inşaa edildiği bölgenin oldukça turistik bir bölge olması nedeniyle, Proje'ye yabancı alıcılar tarafından da ilgi gösterilmesi ve yabancı alıcılara yapılacak satışlar vasıtasıyla da gelir elde edilmesi beklenmekte ve hedeflenmektedir. Ancak, ülkenin yurtdışı politikaları, yabancı alıcıların yönelimleri, başkaca sosyal, ekonomik veya siyasi nedenlerle, Proje yabancı alıcılar tarafından beklenen ilgiyi görmeyebilir ve Şirket'in bu hedefi ve beklentisi gerçekleşmeyebilir. Bu tür bir durum da Şirket'in faaliyetlerini, faaliyet sonuçlarını, finansal durumunu ve ileriye yönelik beklentilerini olumsuz etkileyebilir.



INTEGRAL
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Sait Sk. Sano Tower
No:8 Kat:2 Sarıyer - İSTANBUL
Maslak V.D. 4792514477

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gökçe Sk. No:22
İstanbul - Beşiktaş / İstanbul
Kurum V.D. 498 010 4594

ZIRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Akh. Gönül Sok. No: 22
{Ticaret Mahallesi} Kat: 7 Beşiktaş/İST.
Tic. Sic. Mükellepliği No: 299916 4594

Pay Tebliği'nin 8'inci maddesi uyarınca sahibi olduğu Şirket paylarını, payların Borsa'da işlem görmeye başlamasından itibaren 1 (bir) yıl süreyle halka arz fiyatının altındaki bir fiyattan Borsa'da satmayacağını ve bu payları halka arz fiyatının altında Borsa'da satılması sonucunu doğuracak şekilde herhangi bir işleme tabi tutmayacağını ve Borsa dışında yapılacak satışlarda da satışa konu payları alanların burada yer alan kısıtlamalara tabi olduğu hususunu alıcılara bildireceğini

Şirket sermayesinde sahip olduğu payları (*halka arz edilen hism hariç*) İzahname onay tarihinden itibaren 180 (yüz seksen) gün boyunca Borsa'da veya Borsa dışında satmayacağını, başka yatırımcı hesaplarına virmanlamayacağını veya Borsa'da özel emir ile ve/veya toptan satış işlemine konu etmeyeceğini,

Şirket paylarının Borsa'da işlem görmeye başlamasından itibaren 1 (bir) yıl süreyle Şirket nezdinde sahip olduğu payları halka arz fiyatından bağımsız olmak üzere hiçbir şekilde Borsa'da satmayacağını ve Borsa dışında yapılacak satışlarda da satışa konu payları alanların bu kısıtlamaya tabi olduğu hususunu alıcılara bildireceğini

taahhüt etmiştir. Ancak bu taahhüdün sona ermesinden sonra, Halka Arz Eden Pay Sahibi'nin gerçekleştirebileceği pay satışları, Şirket'in pay fiyatında düşüşe neden olabilir. Halka Arz Eden Pay Sahibi'nin gerçekleştirebileceği pay satışları Şirket'in kontrolünde bir değişime sebebiyet verebilir, bu da pay değerini olumsuz etkileyebilir. Şirket'in aciz haline düşmesi durumunda yatırımcıların elindeki paylar tamamen değer kaybedebilir.

Şirket faaliyetleri sonucunda gelecekte dağıtılabilir kâr oluşamayabilir veya dağıtılabilir kâr oluşsa bile Şirket gelecekte pay sahiplerine kâr payı ödemeyebilir.

Payları Borsa'da işlem gören şirketler TTK, ilgili sermaye piyasası mevzuatı, ana sözleşmelerinde bulunan kâr payı düzenlemeleri ile genel kurulları tarafından onaylanan kâr dağıtım politikaları doğrultusunda kâr payı dağıtmaktadır. İlgili mevzuat hükümleri ve düzenleyici otoritelerin bu konuda almış oldukları kararlar çerçevesinde, şirketler nakden ve/veya bedelsiz pay şeklinde kâr payı dağıtabilir veya geçmiş yıl kârını şirket bünyesinde tutmaya karar verebilir. Şirket'in kâr dağıtım kararı alınması durumunda kâr payını hesaplama ve dağıtma düzenlemeleri TTK ve sermaye piyasası mevzuatı tarafından belirlenmiş olup, bu mevzuat gelecekte değişebilir.

Gelecekteki kâr dağıtımının fiilen ödenmesi, şekli ve miktarı, Şirket'in uygun miktarda kâr elde etmesi, dağıtılabilir kârın ve yedek akçelerin miktarı, serbest nakit akışı miktarı, işletme sermayesi ihtiyacı, finans maliyetleri, yatırım harcamaları ve planları, borçluluk oranları, Türkiye'de faaliyet gösteren ve borsada işlem gören muadil şirketlerin ödedikleri kâr payı seviyesi, Şirket'in pay sahiplerinin kâr payı hedefleri ve beklentileri ve yönetim kurulunun zaman içerisinde kendi takdirine göre uygun bulacağı diğer etkenler gibi birçok unsura bağlıdır.

Şirket, önemli miktarda kâr elde etse dahi, elde edilen kâr tutarını yeniden yatırım veya devralma gibi başka amaçlarla kullanarak pay değerinin daha etkin bir şekilde artırılabilirliğine inanması halinde kâr dağıtmayabilir. Bunun sonucunda da Şirket'in gelecekte kâr payı ödeme kabiliyeti değişebilir veya kısıtlanabilir.

Sermayenin sulanma riski bulunmaktadır.

Gelecekte yapılacak bedelli sermaye artırımlarında pay sahiplerinin yeni pay alma haklarının bu husustaki ilgili mevzuat hükümlerine uyumlu bir biçimde tamamen ya da kısmen kısıtlanması veya pay sahipleri tarafından bu hakların kullanılmaması durumunda, Şirket'in sermayesi artarken, haklarını kullanmayan yatırımcıların sahip oldukları pay adedi artmayacaktır. Bu durumda haklarını kullanmayan/kullanamayan yatırımcıların toplam sermayede sahip olduğu pay oranı azalabilmektedir.



SUR TATIL PAZARI GAYRİMENKUL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
No: 10 Kat: 10/10
Uludağ Bulvarı No: 10/10
Etiler - Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 270671/SS

INTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye Mah. Saat Sk. Çınar Tower
No: 6 Kat: 2 Sarıyer / İSTANBUL
Maslak V.D. 4780518427

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
No: 10 Kat: 10/10
Uludağ Bulvarı No: 10/10
Etiler - Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 270671/SS

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Lozanlı Mah. Gökçe Sok. No: 22
İ. T. Pasajı Kat: 1 Beşiktaş / İST.
Tic. Sic. No: 270671/SS

Şirket'in halka açıklık oranının sınırlı olması payların likiditesini azaltabilir ve pay fiyatını olumsuz etkileyebilir.

Halka arz işlemi tamamlandıktan sonra toplam 45.000.000 (kırkbeşmilyon) TL nominal değerli hamiline yazılı pay Borsa İstanbul'da işlem görecektir. Şirket'in halka açıklık oranı %26,87 (yüzde yirmi altı virgülsenkseyedi) olacaktır. Halka açıklık oranının sınırlı olması payların likiditesini olumsuz etkileyebilir, işlem hacminin düşük olmasına neden olabilir ve pay fiyatı üzerinde olumsuz etki yaratabilir. Halka Arz Edilecek Paylar Borsa'da işlem görmeye başladıktan sonra paylara ilişkin yeterli likidite oluşmaması durumunda pay sahipleri istedikleri zaman istedikleri miktarda payı istedikleri fiyattan satamayabilir.

Fiyat tespit raporundaki varsayımların gerçekleşip gerçekleşmemesi Şirket pay fiyatlarının halka arz sonrasındaki seyrini etkileyeceğinden, yatırımcıların yatırım kararlarını söz konusu varsayımların detaylı şekilde incelenmesinin ardından vermesi gerekmektedir. Şirket'in finansal performansı beklentilerin altında oluşabilir ve Halka Arz Edilecek Paylar'ın pay başına fiyatın belirlenmesine esas teşkil eden fiyat tespit raporunun hazırlanmasında baz alınan varsayımlar gerçekleşmeyebilir. Beklentilerin gerçekleşmeyeceğinin anlaşılması Halka Arz Edilecek Paylar'ın fiyatının düşmesine sebep olabilir.

Halka Arz Edilecek Paylar tüm yatırımcılar için uygun bir yatırım aracı olmayabilir.

Potansiyel yatırımcılardan her biri, kendi koşulları çerçevesinde yatırımlarının uygunluğunu tespit etmek zorundadır. Potansiyel yatırımcıların bilhassa:

- (i) Halka Arz Edilecek Paylar'a yatırım yapılmasının faydalarını ve risklerini anlamlı bir şekilde değerlendirmek için yeterli bilgi ve deneyime sahip olmadığı,
- (ii) Kendi finansal durumunu çerçevesinde, Halka Arz Edilecek Paylar'a yapılan yatırım ve bu yatırımın sahip olduğu yatırım portföyünün tamamı üzerindeki etkisini değerlendirmek için uygun analitik araçlara erişime ve bu araçlar hakkında bilgiye sahip olmadığı,
- (iii) Halka Arz Edilecek Paylar'a yapılan yatırımın risklerinin tamamını karşılamaya yeterli finansal kaynaklara ve likiditeye sahip olmadığı,
- (iv) Halka Arz Edilecek Paylar'ın tüm koşullarını detaylı bir şekilde kavrayamadığı ve ilgili endekslerin ve finansal piyasaların davranışlarına aşina olmadığı ve
- (v) Yatırımını veya geçerli risklere katılma kabiliyetini etkileyebilecek ekonomik faktörler, faiz oranı faktörleri ve diğer faktörler hakkındaki muhtemel senaryoları (tek başına veya bir finansal danışmanın yardımıyla) değerlendirebilecek durumda olmadığı

hallerde bu yatırımcılar açısından Şirket'in Borsa'da işlem görecektir paylarına yapmış olduğu yatırım uygun bir yatırım olmayabilir.

Potansiyel yatırımcılar;

- (i) Halka Arz Edilecek Paylar'ın değişen koşullarda nasıl performans göstereceklerini,
- (ii) Bu durumun Halka Arz Edilecek Paylar'ın değeri üzerindeki etkilerini ve
- (iii) Bu yatırımın potansiyel yatırımcının yatırım portföyünün tamamı üzerinde yaratacağı etkileri değerlendirmek için gerekli uzmanlığa (tek başına veya bir finansal danışmanın yardımıyla) sahip olmadıkça, Halka Arz Edilecek Paylar'a yatırım yapmamalıdır. Yatırımcıların yatırım faaliyetleri geçerli kanunlara ve düzenlemelere veya bazı idari makamların incelemelerine veya düzenlemelerine tabidir ve hukuk danışmanlarına veya aracı kurumlara danışmadan her yatırımcı için söz konusu yatırımın uygun olmama riski bulunmaktadır.



SUR TALEPÇİLERİ GAYR MENKUL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye Mah. Göksu Sok. No: 11
Kat: 11/11
Üsküdar / İstanbul / Türkiye
Tic. Sic. No: 271115
Vergi No: 34507155400
Tic. Sic. No: 271115

52
INTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye Mah. Göksu Sok. No: 11
Kat: 11/11
Üsküdar / İstanbul / Türkiye
Tic. Sic. No: 271115
Vergi No: 34507155400
Tic. Sic. No: 271115

52
ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Göksu Sok. No: 11
Kat: 11/11
Üsküdar / İstanbul / Türkiye
Tic. Sic. No: 271115
Vergi No: 34507155400
Tic. Sic. No: 271115

52
ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Göksu Sok. No: 11
Kat: 11/11
Üsküdar / İstanbul / Türkiye
Tic. Sic. No: 271115
Vergi No: 34507155400
Tic. Sic. No: 271115

5.4. Diğer riskler

Makroekonomik Riskler

Yurtiçi ve yurtdışı piyasalarda oluşabilecek ekonomik krizler, daralmalar, devalüasyon ve siyasi riskler, kitresel veya bölgesel bazda yaşanabilecek ekonomik ve finansal krizler, jeopolitik riskler Türkiye'de finansal piyasalarda dalgalanmalar yaşanmasına sebep olabilir. Ülkelerarası yaşanan jeopolitik veya siyasi gerilimler Türkiye'de turizm ve gayrimenkul geliştirme sektöründe olumsuz etkilere sebep olabilmekte, bu sektörde ve bu sektörlerin alt sektörlerinde faaliyet gösteren şirketleri de olumsuz etkilemektedir. Ayrıca uluslararası ve/veya yurtiçi gelişmeler, örneğin, gelişmiş ülke merkez bankalarının para politikalarını değiştirmeleri, kur, faiz gibi temel makroekonomik değişkenleri etkileyerek dalgalanmalara sebep olabilmektedir.

Şirket'in Sur Tatil Evleri Projesi'nden elde etmeyi planladığı gelirlerin kitresel ve yerel makroekonomik koşullara bağlı olması nedeniyle koşulların olumsuz seyri, arz ve talep dengesinin bozulması, Şirket'in devre mülk satışlarına, devre mülk kiralama ve genel olarak devre mülk kullanımına ilişkin talebin beklenenden altında olmasına, yurtiçi seyahat ve konaklama harcamalarının kısıtlanmasına, fiyatların gerilemesine ve noticede Sur Tatil Evleri Projesi'nden elde edilen gelirin beklentinin altında kalmasına sebep olabilir ve Sur Tatil Evleri Projesi'ndeki gayrimenkullerin değerlerinde düşüşlere yol açabilir. Kitresel veya yerel ekonomik etkenlerin satış, kira ve işletme gelirleri üzerinde baskı yaratması durumunda Şirket'in kârlılığı ve Sur Tatil Evleri Projesi'nin ticari sürekliliği etkilenebilir. Sur Tatil Evleri Projesi işbu İzahname tarihi itibarıyla henüz tamamlanma aşamasında olduğundan gelecekte meydana gelebilecek makroekonomik değişiklikler, Şirket'in hedeflediği proje tamamlanma tarihlerinde gecikmelere ve ertelenmelere sebep olabilir. Makroekonomik gelişmelerdeki olumsuz seyrin Sur Tatil Evleri Projesi'ni bu şekilde etkilemesi, Şirket'in faaliyetlerini, faaliyet sonuçlarını, finansal durumunu ve ileriye yönelik beklentilerini olumsuz etkileyebilir.

Covid-19 ve benzeri salgın hastalıklar Şirket'in faaliyet sonuçlarını olumsuz yönde etkileyebilir.

Covid-19 pandemisi ile mücadele kapsamında Türkiye'de dönemsel olarak karantina uygulamaları, sokağa çıkma kısıtlaması, seyahat kısıtlaması gibi gündelik ve sosyal hayatı önemli ölçüde etkileyen önlemler getirilmiştir. Covid-19 pandemisinin devam etmesi veya ileride karşılaşılabilecek olası mutasyon ve yeni salgınlar son dönemde toparlanmakta olan kitresel iktisadi faaliyetin tekrar yavaşlamasına, gelişmekte olan ülkelere yönelik risk iştahının ve sermaye akımlarının düşmesine, ülkemizde kamu sağlığı tedbirleri kapsamında kısıtlamaların devam etmesine ve ekonomik daralmanın artmasına sebep olabilir. Bu durum gayrimenkul ve turizm sektörünü de olumsuz etkileyebilir. Yabancı turist sayısında düşüş, yurtiçi hane halkının genel olarak harcamalara daha az pay ayırması, özellikle seyahat ve konaklama harcamalarının kısıtlanması Şirket'in satış ve gelecekteki olası kira gelirlerini azaltabilir. Covid-19 pandemisinin etkilerinin sürmesi, yeni varyasyonların veya yeni bir salgının yaratabileceği endişe ve tedbirlerin ekonomiyi olumsuz etkilemesi Türkiye'de finansal piyasalarda dalgalanmaya neden olabilir ve bu durum Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve faaliyet sonuçlarını olumsuz yönde etkileyebilir, kârlılığın azalmasına veya zarar oluşmasına sebep olabilir.

Türkiye'nin deprem bölgesinde olması gayrimenkul sektörü yatırımlarını olumsuz yönde etkileyebilir.

Türkiye coğrafi konumu gereği yüksek riskli bir deprem bölgesi olup, Türkiye nüfusunun büyük bir kısmı ve ekonomik kaynaklarının çoğu birinci derece deprem riski altındaki bölgelerde yer almaktadır. Proje'nin konumlanmış olduğu Antalya ili Kepez ilçesi 2. derece deprem bölgesidir (Kaynak: AFAD Türkiye Deprem Tehlike Haritası). Gelecekte meydana gelebilecek şiddetli bir deprem, Sur Tatil Evleri Projesi'nde gecikmelere neden olabilir. Olası bir deprem Türkiye'nin makroekonomisinde de ciddi dalgalanmalara sebep olabilir ve tüketici harcamalarında ani düşüşe



SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Yatırımcıların Bilgileri İçin
Kurumun Yatırımcılarına
Yatırımcıların Bilgileri İçin
Yatırımcıların Bilgileri İçin

55
INTEGRAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Sarıyer / İSTANBUL
No:5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL
Maslak V.D. 4780618427

55
ZIRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gönül Sok. No:22
(Etiler) Beşiktaş / İstanbul / T.C.
Büyükdere Mah. No: 22 Kat: 10 34394

ZIRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gönül Sok. No:22
(Etiler) Beşiktaş / İstanbul / T.C.
Büyükdere Mah. No: 22 Kat: 10 34394

neden olabilir. Sur Tatil Evleri Projesi yürürlükteki deprem yönetmelikleri dikkate alınarak inşa edilmekte olsa da her gayrimenkul geliştirme projesinde olduğu gibi bölgesel şiddetli bir depremin Şirket'in portföyünde yer alan gayrimenkulleri tahrip etmesi ve hasara uğratması mümkündür. Deprem sigortalarının zararı telafide yetersiz kalması, sahip olunan yatırımın arsa değerine inmesi ve Sur Tatil Evleri Projesi'nden beklenen faydadan mahrum kalınması Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve faaliyet sonuçlarını olumsuz yönde etkileyebilir, karlılığın azalmasına veya zarar oluşmasına sebep olabilir.

Piyasa Riski

Sahip olduğu varlıkların fiyatlarının düşmesi veya yükümlülüklerinin fiyatlarının yükselmesi Şirket'in zarara uğramasına sebep olabilir.

Döviz Kuru Riski

Döviz kurlarındaki değişimlere bağlı olarak yabancı para cinsinden varlık ve yükümlülüklerin değerinin değişmesi Şirket'in zarara uğramasına sebep olabilir.

Kredi Riski

Finansal aracın taraflarından birinin sözleşmeye bağlı yükümlülüğünü yerine getirememesi nedeniyle Şirket'e finansal bir kayıp oluşturmaya riski, kredi riski olarak tanımlanır. Şirket, vadeli satışlarından kaynaklanan ticari alacakları ve bankalarda tutulan mevduatları dolayısıyla kredi riskine maruz kalmaktadır. Karşı tarafların Şirket'e olan yükümlülüklerini yerine getirmemesi Şirket'in zarara uğramasına sebep olabilir.

Faiz Oran Riski

Piyasadaki faiz oranlarının değişmesiyle finansal araçların değerlerinde dalgalanmalar oluşabilir. Bu dalgalanmalar Şirket'in finansal durumunu olumsuz etkileyebilir ve Şirket'in zarara uğramasına sebep olabilir.

Likidite Riski

Likidite riski, Şirket'in net fonlama yükümlülüklerini yerine getirmeme ihtimalidir. Piyasalarda meydana gelen bozulmalar veya kredi puanının düşürülmesi gibi fon kaynaklarının azalması sonucunu doğuran olayların meydana gelmesi, Şirket'in likidite riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir; bu durum Şirket'in zarara uğramasına sebep olabilir.

6. İHRAÇÇI HAKKINDA BİLGİLER

6.1. İhraççı hakkında genel bilgi

6.1.1. İhraççı'nın ticaret unvanı ve işletme adı

İhraççı'nın ticaret unvanı Sur Tatil Evleri Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'dir. İşletme adı bulunmamaktadır.

6.1.2. İhraççı'nın kayıtlı olduğu ticaret sicili ve sicil numarası

Şirket, İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü nezdinde, 370711-S sicil numarası ile kayıtlıdır.

6.1.3. İhraççı'nın kuruluş tarihi ve süresiz değilse, öngörülen ömrü

Şirket, Sur Yapım'ın kısmi bölünmesi yoluyla, sermayesinin tamamı Sur Yapı'nın olacak şekilde 24.03.2022 tarihinde süresiz olarak kurulmuştur. Şirket'in kuruluşu 24.03.2022 tarih ve 10544 sayılı TTSQ'de tescil ve ilan edilmiştir. SPK'nın 17.02.2023 tarih ve E-12233/203-340.02-33405 sayılı iznini takiben 8 Mart 2023 tarihinde İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü nezdinde tescil edilen 1 Mart 2023 tarihli Esas Sözleşme değişikliğine ilişkin genel kurul kararı ile Şirket, Sur Tatil Evleri Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. unvanını alarak gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmüştür.



SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Tic. Sicil No: 370711-S
İstanbul
Unvanı: Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

54
INTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Etiler Mah. Sarı Sk. Sarı Tower
No:8 Kat:2 Beşiktaş / İSTANBUL
Meslek V.D. 47806/8427

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
İzmir Mah. Gökçe Sok. No: 22
Etiler Mah. Kat: 2 Beşiktaş/İST.
Tic. Sicil No: 270900 Y.D. 098 610 4584

6.1.4. İhraççı'nın hukuki statüsü, tabi olduğu mevzuat, İhraççı'nın kurulduğu Ülke, kayıtlı merkezinin ve fiilî yönetim merkezinin adresi, internet adresi ve telefon ve faks numaraları

Hukuki Statüsü : Anonim Şirket

Tabi Olduğu Mevzuat : T.C. Kanunları

Kurulduğu Ülke : Türkiye

Kayıtlı Merkezinin Adresi: Burhaniye Mah. Burhaniye Abdullahpaşa Cad. Sıyapı Blok No:21 İç Kapı No:1 Üsküdar/İSTANBUL

İnternet Adresi : www.surtatilevleri.gyo.com.tr

Telefon Numarası : 0216 912 08 00

Faks Numarası : 0216 422 65 14

İhraççı'nın Tabi Olduğu Mevzuat

Şirket, Türkiye Cumhuriyeti Kanunlarına ve ikinci mevzuat hükümlerine tabidir. Türkiye Cumhuriyeti mevzuatının içerisinde belirli düzenlemeler Şirket'in faaliyetlerini doğrudan, birtakım mevzuat düzenlemeleri ise dolaylı olarak etkilemektedir.

Şirket faaliyetleri esas olarak SPKn ve ikincil mevzuatına, bunun yanı sıra, TMK, TBK, TTK, Kat Mülkiyeti Kanunu, Tapu Kanunu, İmar Kanunu, Belediye Kanunu, İskân Kanunu, Çevre Kanunu, 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu, İş Kanunu, 5510 sayılı Sosyal Sigortalar ve Genel Sağlık Sigortası Kanunu, 6331 sayılı İş Sağlığı ve Güvenliği Kanunu ("İş Sağlığı ve Güvenliği Kanunu"), 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanunu ("TKHK") başta olmak üzere Türkiye Cumhuriyeti Kanunları'na ve ilgili ikincil mevzuat hükümlerine tabidir.

GYO Mevzuatı

Gayrimenkul yatırım ortaklıkları gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkullere dayalı haklar, para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler ve SPK tarafından uygun görülen diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan sermaye piyasası kurumlarıdır.

Ortaklıklar başlangıçta GYO olarak kurulabileceği gibi, esas sözleşmelerini SPKn ve GYO Tebliği hükümlerine uygun olarak değiştirerek GYO'ya da dönüşebilmektedir. GYO Tebliği'nin 8. maddesi uyarınca GYO'ya dönüşecek ortaklıkların, SPK'ye başvurması zorunlu olup SPK tarafından dönüşüm başvurusunun uygun görülmesi halinde esas sözleşme değişikliklerinin onaylanması talebi ile Bakanlık'a başvuru yapılması gerekmektedir. Şirket Sur Yapım'ın kısmi bölünmesi yoluyla 23.03.2022 tarihinde esas sözleşmesinin kurucu ortak tarafından imzalanması ile kurulmuş olup, Esas Sözleşme 24.03.2022 tarihinde tescil edilmiş ve 24.03.2022 tarihli 10544 sayılı TTSG'de ilan edilmiştir. Ayrıca, Kurul'un 17.02.2023 tarih ve E-12233903-340.02-33405 sayılı onayı ve Bakanlık'ın 20.02.2023 tarih ve E-50035491-431.02-00083030463 sayılı onayını takiben, 8 Mart 2023 tarihinde Sur Tatil Evleri Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. unvanını alarak GYO'ya dönüşmüştür.

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 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, kiralayabilir, kraya verebilir ve satın almayı veya satmayı taahhüt edebilir. GYO'ların portföylerine alacakları her türlü yapıya ilişkin olarak (mümkün halde ve ekonomik şartları tamamlamış olanlar hariç) yapı kullanma izninin alınması ve kat mülkiyetinin tesis edilmesi zorunludur.



SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Sur Tatil Evleri Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Kurul Başkanı
Uludağ Bulvarı No: 1 Kat: 2 Sıyapı Blok No: 21 İç Kapı No: 1 Üsküdar/İSTANBUL

INTEGRAL

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Burhaniye Mah. Saat Sk. Sıyapı Blok No: 21 Kat: 2 Sıyapı/İSTANBUL
Mistak V.D. 4780518427

İRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Burhaniye Mah. Saat Sk. Sıyapı Blok No: 21 Kat: 2 Sıyapı/İSTANBUL
Mistak V.D. 4780518427

GYO'larm portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Gerçekleştirecekleri veya yatırım yapacakları projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaatı başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerin tam ve doğru olarak mevcut olduğu hususlarının bağımsız gayrimenkul değerlendirme kuruluşları tarafından tespit edilmiş olması gerekir.

GYO'larm mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ve ipotek tesis edilmiş arsalar üzerinde proje geliştirilebilmesi için, tesis edilen ipotegün bedelinin söz konusu arsa için en son hazırlanan değerlendirme 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.

Şirket portföyünde yer alan gayrimenkuller üzerinde yürütülen Sur Tatil Evleri Projesi inşaatı devam etmektedir. İşbu İzahname tarihi itibarıyla 11 Ağustos 2023 tarihli ve 2023-ÖZ-142 gayrimenkul değerlendirme raporunda da belirtildiği üzere, Şirket'in portföyüne dâhil ettiği Sur Tatil Evleri Projesi kapsamında taşınmazlara ilişkin inşaatın yapılabilmesi için gerekli olan yapı ruhsatları mevcut olmakla birlikte inşaatların henüz tamamlanmamış olması nedeniyle yapı kullanma izinleri alınmamıştır.

GYO Tebliği'nin 29'uncu maddesi uyarınca Şirket 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. Sur Tatil Evleri Projesi'ne ilişkin inşaat All Risk (CAR) Sigortası Arax 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. Böylece Şirket portföyünde bulunan Proje'ye ilişkin sigortaların yapıldığı görülmektedir.

GYO Tebliği uyarınca, Şirket, hiçbir şirkette sermaye veya oy haklarının %5'inden (yüzde beş) fazlasına sahip olamaz ve Şirket'in tek bir ihraççıya ait para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı Şirket'in aktif toplamının %10'unu (yüzde on) aşamaz.

GYO'larm üne çıkan diğer yatırım ve faaliyet sınırlamaları aşağıdaki gibidir:

- (i) SPK düzenlemelerinde izin verilenler dışında ticari, sınai veya zirai bir faaliyette bulunamazlar.
- (ii) Aktif toplamının en az %51'i (yüzde elli bir) gayrimenkul yatırımlarından oluşmalıdır.
- (iii) İnşaat işlerini kendileri üstlenemez, bu amaçla personel ve ekipman edinemezler.
- (iv) Kendilerinin ve %100 (yüzde yüz) oranında iştirak ettikleri şirketlerin finansman ihtiyaçları için gerekli olan durumlar dışında, sahip oldukları varlıkları teminat gösteremezler.
- (v) %100 (yüzde yüz) oranında iştirak ettikleri şirketler hariç, ilişkili taraflarına herhangi bir mal veya hizmet alım satımı işlemine dayanmayan borç veremezler.
- (vi) Kendi personelleri ile başka kişi ve kurumlara proje geliştirme, proje kontrol, mali fizibilite, yasal izinlerin takibi vb. hizmetler veremezler.
- (vii) Üzerinde ipotek bulunan gayrimenkuller gayrimenkule dayalı hakları portföylerine dahil edemezler.
- (viii) Lehlerine haklar sağlayan gayrimenkul satış vaadi ve benzeri sözleşmelerin tapu siciline şerhi zorunludur.



SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Mazrak Mah. Saat Sk. 3. Kat Kat:3
No:5 Kat:3 Sarıyer 81510
İstanbul T.C. 271155

INTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Mazrak Mah. Saat Sk. 3. Kat Kat:3
No:5 Kat:3 Sarıyer 81510
İstanbul T.C. 271155
Mazrak V.D. 4780518427

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gökçe Sok. No: 1
(Finans 2000) Kat: 1 Beşiktaş/İz.
Hizmet Binaları Var. 348 000 4994

- (ix) Azami olarak konsolide olmayan özsermayelerinin 5 (beş) katı kadar kredi kullanabilirler.
- (x) Varlıkların portföye alımı ve portföyden satım sırasında işlem tutarının %3'ünden (yüzde üç) fazla komisyon ödeyemezler (yurt dışında yerleşik yabancı uyruklulara yapılacak satışlar bu sınırlamadan muaftır).
- (xi) Sermaye piyasası araçlarını açığa satamazlar, kredili menkul kıymet işlemi yapamazlar ve sermaye piyasası araçlarını ödünç alamazlar.
- (xii) Kredi veremezler,
- (xiii) GYO'lar faaliyetleri geçirilebilmesi için belirli asgari donanım ihtiyacı duyan gayrimenkullerin kiraya verilmeden önce tefrisini temin edebilirler.
- (xiv) GYO'lar 3. kişilerin mülkiyetindeki gayrimenkuller üzerinde kendi lehine üst hakkı, intifa hakkı ve devre mülk irtifakı tesis edebilir ve bu hakları üçüncü kişilere devredebilirler.
- (xv) GYO'lar malik oldukları gayrimenkuller üzerinde başka kişiler lehine üst hakkı, intifa hakkı ve devre mülk irtifakı tesis edebilir ve bu hakların 3. kişilere devrine izin verebilirler.
- (xvi) GYO'lar mülkiyetlerini edinmek kaydıyla yurt dışındaki gayrimenkullere ve yabancı sermaye piyasası araçlarına yatırım yapabilirler.
- (xvii) GYO'ların gayrimenkullere ve gayrimenkul projelerine ilişkin aynı hakları TMK hükümlerine göre tesis edilir. İrtifak haklarından tapuya tescil edilmesi şartıyla yalnızca intifa hakkı, devre mülk irtifakı ve üst hakkı tesis ettirilebilir.
- (xviii) 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.
- (xix) GYO'lar altın, kıymetli madenler ve diğer emtialar ile bunlara dayalı vadeli işlem sözleşmelerine yatırım yapamazlar.
- (xx) 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.
- (xxi) Sermaye piyasası araçlarını açığa satamazlar, kredili menkul kıymet işlemi yapamazlar ve sermaye piyasası araçlarını ödünç alamazlar.
- (xxii) Türev araçları kullanarak koruma amacını aşan işlemler yapamazlar.

İmar ve Kat Mülkiyet Mevzuatı

İmar Kanunu uyarınca tüm yapıların belediye imar planlarına uygun olarak inşa edilmesi ve ruhsatlandırılması gerekir. Bu kapsamda, ilk etapta, yapı müteahhidi tarafından ilgili belediyeye (veya bazı durumlarda valiliğe) mimari, istatistiksel, mekanik ve elektrik planlarını içeren gerekli belgelerin sunulması ve inşaat sürecinin başlatılması amacıyla yapı ruhsatı başvurusunda bulunulması gerekir.

Yapı ruhsatı verilmesinden itibaren iki yıl içinde inşaat başlanması ve inşaatın beş yıllık ruhsat süresi içerisinde tamamlanması gerekir. İnşaat sürecinin gerektirdiği ölçüde temin edilecek uzatma süreleri saklıdır. Yapı tamamen bittiği takdirde tamamının, kısmen kullanılması mümkün kısımları tamamlandığı takdirde bu kısımların kullanılabilmesi için, yapının yapı ruhsatı ve İmar Kanunu'na uygun olarak inşa edildiğini ve kullanım amacına uygun olduğunu tasdik eden yapı kullanma izni



SUR TATİ
T.C. ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kurumun Adres ve Telefon Bilgileri
Ünvanı: Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

INTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye Mah. Sevil Sk. Sevil Tower
No:5 Kat:2 Sarıyer İSTANBUL
Maslak V.D. 478/518427

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Conia Sok. No: 22
İstinye Paşası Kat: 1 Beşiktaş/İST.
K.Ş.Ş. Mersis No: 083300154594

Antalya İli, Kepez İlçesi, Kepez Mahallesi, 28868 ada 45.170,00 m² yüzölçümlü 1 parsel numaralı taşınmaz üzerindeki Sur Tatil Evleri Projesi inşaatına ilişkin aşağıda listelenen toplam 7 (yedi) adet yapı ruhsatı bulunmaktadır.

#	Sayı Kırtık No	İlçe	Pafta	Ada	Pafta No	Blok	Ruhsat Numarası	Ruhsat Veren Kurum	Veriliş Annesi	Veriliş Tarihi	GeceriBitiş Tarihi
1.	501612069	Antalya/Konya	025A08B1C	28868	1	A	161	Antalya Büyükşehir Belediye Başkanlığı	İsm Beygü Kılıç	21.10.2022	21.10.2027
2.	439022731	Antalya/Konya	025A08B1C	28869	1	B	19/02	Antalya Büyükşehir Belediye Başkanlığı	Tedilist	10.03.2022	10.03.2027
3.	596594002	Antalya/Konya	025A08B1C	28868	1	C	19/03	Antalya Büyükşehir Belediye Başkanlığı	Tedilist	10.03.2022	10.03.2027
4.	52582663	Antalya/Konya	025A08B1C	28868	1	D	19/04	Antalya Büyükşehir Belediye Başkanlığı	Tedilist	10.03.2022	10.03.2027
5.	513003558	Antalya/Konya	025A08B1C	28868	1	E	19/05	Antalya Büyükşehir Belediye Başkanlığı	Tedilist	10.03.2022	10.03.2027
6.	464240764	Antalya/Konya	025A08B1C	28869	1	F	149	Antalya Büyükşehir Belediye Başkanlığı	İsm Beygü Kılıç	20.07.2023	20.07.2028
7.	421093940	Antalya/Konya	025A08B1C	28868	01	HA VII2	19/07	Antalya Büyükşehir Belediye Başkanlığı	Yeni Yapı	17.03.2022	17.03.2027

Devre Mâlik Kat Mülkiyeti

Devre mülk sözleşmesinin varlığı, devre mülk hakkının kurulması için ön şart niteliğindedir. Devre mülk sözleşmesi eşyaya bağlı borç yaratmakta olup yönetim planı niteliğiyle devre mülk sahiplerinin kullu ve otuzi hâleflerini bağlar. Devre mülk hakkının kurulması için gerekli olan tescil hak sahipleri tarafından yapılacak borç doğurucu işlem doğrultusunda gerçekleşir. Devre mülkte yer alan iktisap sebebi, devre mülkün kurulması için ortak maliklerin onaylarından oluşan devre mülk irtifak sözleşmesi olan resmi senettir. Kat mülkiyetinin tesisi ve inşaatın tamamlanması akabinde devre mülk maliklerine devre mülk tapusu verilir.

İşbu izahname tarihi itibarıyla inşaat devam ettiğinden Sur Tatil Evleri Projesi'ne konu taşınmaz üzerinde hantz kat irtifakı veya kat mülkiyeti tesis edilmemiştir. Bununla birlikte, Sur Tatil Evleri Projesi inşaatının tamamlanması akabinde kat mülkiyeti tesis edilerek devre mülk maliklerine devre mülk tapusu verilecektir.

500 TATIL EVLERİ GAYRİMENKUL
YATIRIM MENKUL
Belçika Paş. A.Ş. Menkul
A.Ş. 1000000000 TL
Tic. Sic. No: 270115
Uluslararası Ticaret Sic. No: 224067755

İNTEGRAL
MÜHÜR MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Saat Sk. Etiler T.Ş.
No:5 Kat:2 Sarıyer İSTANBUL
Maslak V.B. 470518/27

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Ticaret Mah. Gancedi Sok. No:22
Etiler/Beşiktaş/İstanbul
Tic. Sic. No: 270900/İstanbul
Tic. Sic. No: 270900/İstanbul

Sosyal Sigortalar ve Genel Sağlık Sigortası Mevzuatı

5510 sayılı Sosyal Sigortalar ve Genel Sağlık Sigortası Kanunu'nun amacı sosyal sigortaların ve genel sağlık sigortasının işleyişi ile ilgili usul ve esasları düzenlemek olup, Şirket, işveren sıfatıyla kanunda işverenler için öngörülen yükümlülükleri uymakla yükümlüdür. Sosyal Sigortalar ve Genel Sağlık Sigortası Kanunu uyarınca işveren, örneği Sosyal Güvenlik Kurumu ("SGK") tarafından hazırlanacak işyeri bildirgesini en geç sigortalı çalıştırmaya başladığı tarihte, SGK'ya vermekle yükümlüdür. Şirket kuruluşunun ticaret sicili memurhıklarına bildirilmesi halinde yapılan bu bildirim SGK'ya yapılmış sayılır ve ilgililerce ayrıca işyeri bildirgesi düzenlenmez. Ayrıca işverenin iş güvenliği hakkında yükümlülükleri bulunmaktadır.

Çevre Mevzuatı

Şirket'in Sur Tatil Evleri Projesi'ne ilişkin başvuru tarihinde yürürlükte olan 25.11.2014 tarihli ve 29186 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliği uyarınca Sur Tatil Evleri Projesi için uygulama alanı bulacak olan, çevresel etki değerlendirmesi ("ÇED"), Çevre Kanunu tahtında gerçekleştirilmesi planlanan projelerin çevreye olabilecek olumlu ve olumsuz etkilerinin belirlenmesinde, olumsuz yöndeki etkilerin önlenmesi ya da çevreye zarar vermeyecek ölçüde en aza indirilmesi için alınacak önlemlerin, seçilen yer ile teknoloji alternatiflerinin belirlenerek değerlendirilmesinde ve projelerin uygulanmasının izlenmesi ve kontrolünde sürdürülecek çalışmalarını ifade edecek şekilde tanımlanmıştır. Çevresel etki değerlendirmesine ilişkin usul ve esaslar, ÇED Yönetmeliği ile düzenlenmektedir.

ÇED Yönetmeliği kapsamında, ilgili projenin çevresel etkilerinin değerlendirilmesi bakımından, T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından 4 (dört) türde karar verilmesi mümkündür:

- (i) Çevresel etki değerlendirmesi gerekli değildir kararı ("ÇED Gerekli Değildir" kararı), ilgili ön inceleme ve değerlendirmeye tabi projeler 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 karardır. "ÇED Gerekli Değildir" kararı verilen proje için 5 (beş) yıl içinde mücbir sebep bulunmaksızın yatırıma başlanmaması durumunda "ÇED Gerekli Değildir" kararı geçersiz sayılır.
- (ii) Çevresel etki değerlendirmesi gereklidir kararı ("ÇED Gereklidir" kararı), ilgili ön inceleme ve değerlendirmeye tabi projelerin çevresel etkilerinin incelenerek, çevresel etkilerinin daha detaylı incelenmesi amacıyla çevresel etki değerlendirmesi raporu hazırlanmasının gerektiğini belirten karardır.

ÇED Yönetmeliği Ek-1'de listelenen ve çevresel etki değerlendirmesi uygulanacak projelere başlanmadan önce veya T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nun bir projeye ilişkin "ÇED Gereklidir" kararı vermesi üzerine, anılan projeye ilişkin olarak ÇED Raporu hazırlanması gerekmektedir. ÇED Raporu, ÇED Yönetmeliği'nin ekindeki ilgili forma uygun olarak hazırlanarak, T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından kurulan ilgili komisyona sunulur. "ÇED Gereklidir" kararı verilen projeler için ÇED başvuru dosyası hazırlanarak T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığına başvuru yapılması gerekmektedir. Ancak, "ÇED Gereklidir" kararına esas şartların değişmesi halinde, yeniden başvuru yapılabilir.

- (i) Çevresel etki değerlendirmesi olumlu kararı ("ÇED Olumlu" kararı), ÇED Raporu hakkında ilgili komisyon tarafından 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 karardır. "ÇED Olumlu" kararı verilen proje için 5 (beş) yıl içinde mücbir sebep bulunmaksızın yatırıma başlanmaması durumunda "ÇED Olumlu" kararı geçersiz sayılır.



SUR TATİL EVLERİ ÇEVRE MENKUL
Değerler A.Ş.
Mersis: 08050010000000000000000000
Tic. Sic. No: 270900
Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Sic. No: 270900

59
İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Sest Sk. Spine Tower
No:5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL
Maslak V.D. 806518427

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gökçe Sk. No: 2
Kat: 5 Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 270900 Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Sic. No: 270900

- (ii) Çevresel etki değerlendirmesi olumsuz kararı ("ÇED Olumsuz" kararı) ise, ÇED Raporu hakkında ilgili komisyonca yapılan değerlendirmeler dikkate alınarak, projenin çevre üzerindeki muhtemel olumsuz etkileri nedeniyle gerçekleştirilmesinde çevre açısından sakınca görüldüğünü belirten karardır.

Mevzuat uyarınca "ÇED Olumlu" kararı veya "ÇED Gerekli Değildir" kararı alınmadıkça, ÇED Yönetmeliği kapsamındaki projeler ile ilgili onay, izin, teşvik, yapı ve kullanım ruhsatı verilemez; söz konusu projeler için yatırıma başlanamaz ve bunlar ihale edilemez. ÇED Olumlu Kararı veya ÇED Gerekli Değildir Kararı alınmadan başlanan faaliyetler süre verilmeksizin durdurulur ve "ÇED Olumlu" ya da "ÇED Gerekli Değildir" kararı alınmadıkça yatırıma ilişkin durdurma kararı kaldırılmaz. ÇED Yönetmeliği uyarınca, (i) anılan yönetmeliğin ilgili ekinde listelenen projelere, (ii) T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından "ÇED Gerekli" kararı verilen projelere ve (iii) daha önce kapsamı dışı olarak değerlendirilen projelere ilişkin kapasite artırımı ve/veya genişletilmesinin planlanması halinde, mevcut proje kapasitesi ve kapasite artışları toplamı ile birlikte projenin yeni kapasitesinin ilgili ekte belirtilen eşik değer veya üzerinde olan projelere ilişkin olarak, ÇED Raporu hazırlanması zorunludur. ÇED Raporu, T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından yeterlik verilmiş kurum ve kuruluşlar tarafından, ÇED Yönetmeliği kapsamındaki form ve içeriğe uygun olarak hazırlanır.

Çevre İzin ve Lisans Yönetmeliği ise Çevre Kanunu uyarınca alınması gereken çevre izin ve lisansları düzenlemekte ve çevre izin ve lisanslarına tabi işletmeleri iki kategoride sınıflandırmaktadır. Bunlar: çevreye kirlletici etkisi yüksek düzeyde olan işletmeler ve çevreye kirlletici etkisi olan işletmelerdir. Çevre İzin ve Lisans Yönetmeliği gereği, şirketlerin faaliyetleri uyarınca belirlenecek şekilde: "Çevre İzin Belgesi" (hava emisyonu, çevresel gürültü, atık su deşarjı ve derin deniz deşarjı konularından en az birini içeren izinden oluşan); veya "Çevre İzin ve Lisans Belgesi" (yukarıda belirtilen çevre izni ve atıkların toplanması, geri dönüştürülmesi ve boşaltılması için gereken izinlerden oluşan) almak için T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı veya Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'ne müracaat etmesi gerekmektedir.

T.C. Antalya Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından verilen 23812202-220.03-E.3479 ve 38496763-220.99-E.18756 sayılı yazılarda belirtildiği üzere, Şirket tarafından yürütülen Proje, ÇED Yönetmeliği kapsamı dışında değerlendirilmiştir. Şöyle ki, 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 ("6306 sayılı Kanun") kapsamında riskli alan ilan edilmiştir.

ÇED Yönetmeliği madde 24/1 uyarınca ise afet riski altındaki alanların dönüştürülmesi işlemlerine ilişkin projeler için ÇED sürecine ilişkin yöntem Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından belirlenmektedir. T.C. Antalya Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından 23812202-220.03-E.3479 ve 13 Şubat 2018 tarihli ve 38496763-220.99-E.18756 sayılı yazılar ile ÇED Yönetmeliği EK-1 ve EK-2'de sayılan diğer projeler gerçekleştirilmediği müddetçe bir toplu toprak projesi olan Proje'nin tamamının ÇED Yönetmeliği kapsamı dışında olduğu ve bu kapsamda ÇED Yönetmeliği hükümlerinin uygulanmasına gerek bulunmadığı mütalaa edilmiştir. İlaveten Şirket tarafından T.C. Antalya Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'ne Proje özelinde yapılan başvuru neticesinde, Proje alanının anılan yazılara konu esas alan içerisinde olduğu ve mevzu bahis istisnadan yararlandığı 10.11.2023 tarih ve ve E-23822202-220.03-7917829 sayılı yazısı ile teyit edilmiştir.

Atık Yönetimi

Sur Tatil Evleri Projesi faaliyetleri kapsamında ortaya çıkan atıkların muhafazası ve bertarafının çevre mevzuatı hükümlerine uygun şekilde yürütülmesi ve bunların yönetiminin çevre ve insan sağlığına zarar vermeden sağlanması gerekmektedir.



SUR TATİL EVLERİ PROJESİ
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ
Atık Yönetimi Şube Müdürlüğü
Etiler Mah. Saat Sk. 5. Kat
No: 5 Kat: 2 Sanyer MİSTANBUL
Maslak V.D. 80618427

İNTEGRAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Saat Sk. 5. Kat
No: 5 Kat: 2 Sanyer MİSTANBUL
Maslak V.D. 80618427

2/51

İRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Etiler Mah. Saat Sk. 5. Kat
No: 5 Kat: 2 Sanyer MİSTANBUL
Maslak V.D. 80618427

Hafriyat yapanlar, hafriyat toprağının çıkartılması sırasında gürültü ve görüntü kirliliği ile toz emisyonlarını azaltacak tedbirleri almak ve faaliyet alanının çevresini 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) m² alanı bulunan faaliyet sahpleri, 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.

İş Sağlığı ve Güvenliğine İlişkin Mevzuat

İş Sağlığı ve Güvenliği Kanunu'nun amacı; kamu ve özel sektöre ait bütün işyerlerinde iş sağlığı ve güvenliğinin sağlanması ve mevcut sağlık ve güvenlik şartlarının iyileştirilmesi için işveren ve çalışanların görev, yetki, sorumluluk, hak ve yükümlülüklerini düzenlemektir. İşveren, çalışanların işle ilgili sağlık ve güvenliğini sağlamakla yükümlü olup; bu çerçevede, mesleki risklerin tespiti, değerlendirilmesi ve önlenmesi, eğitim ve bilgi verilmesi dâhil her türlü tedbirin alınması, organizasyonun yapılması, gerekli araç ve gereçlerin sağlanması, sağlık ve güvenlik tedbirlerinin değişen şartlara uygun hale getirilmesi ve mevcut durumun iyileştirilmesi için çalışmalar yapmalıdır.

Tehlikeli ve çok tehlikeli sınıfta yer alan işyerleri bakımından iş sağlığı ve güvenliğinin sağlanabilmesi amacıyla, ilgili mevzuat tahtında bazı ek kural ve düzenlemelere yer verilmektedir. Değişik iş kollarının hangi tehlike kategorisine dahil olduğu ise İş Sağlığı ve Güvenliğine İlişkin İşyeri Tehlike Sınıfları Tebliği'nin ekinde yer alan listeye göre tespit edilmektedir.

İşverenin, iş yerinde, çalışanları arasından iş güvenliği uzmanı, işyeri hekimi ve 10 (on) ve daha fazla çalışanı olan çok tehlikeli sınıfta yer alan işyerlerinde ise, diğer sağlık personelini görevlendirmesi gerekmektedir. Çalışanları arasında belirlenen niteliklere sahip personel bulunmaması hâlinde işveren, bu hizmetin tamamını veya bir kısmını, ortak sağlık ve güvenlik birimlerinden hizmet alarak yerine getirebilir.

Az tehlikeli sınıfta yer alan 2.000 (iki bin) ve daha fazla çalışanı olan işyerlerinde her 2.000 (iki bin) çalışan için tam gün çalışacak en az bir işyeri hekimi, tehlikeli sınıfta yer alan 1000 (bin) ve daha fazla çalışanı olan işyerlerinde her 1000 (bin) çalışan için tam gün çalışacak en az bir işyeri hekimi ve çok tehlikeli olarak sınıflandırılan işyerlerinde, her 750 (yedi yüz elli) çalışan için bir işyeri hekimi tam gün çalışacak şekilde görevlendirilmelidir. İşyeri hekimi ve iş güvenliği uzmanının tam süreli görevlendirilmesi gereken bu gibi durumlarda, işverenin, işyeri sağlık ve güvenlik birimi kurması gerekir. 50 (elli) ve daha fazla çalışanın bulunduğu ve altı aydan fazla süreli işlerin yapıldığı işyerlerinde işveren, iş sağlığı ve güvenliği ile ilgili çalışmalarda bulunmak üzere iş sağlığı ve güvenliği kurulu oluşturmalıdır.

İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik

İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik uyarınca, yetkili idarelerden usulüne uygun olarak işyeri açma ve çalışma ruhsatı alınmadan, sıhhi ve gayrisıhhi işyerlerinin açılması ve çalıştırılması mümkün değildir. İşyeri açma ve çalışma ruhsatı almak isteyenler, öncelikle İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik'te yer alan sınıflandırmaya göre açmak istedikleri işyerinin sıhhi nitelikte mi yoksa birinci, ikinci ya da üçüncü derecede gayrisıhhi nitelikte mi olduğunu değerlendirmeli ve bu kapsamda gerekli belgeler ile yetkili idareye başvuruda bulunmalıdır. İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmeliğin 6'nın maddesi uyarınca; yetkili idarelerden usulüne uygun olarak işyeri açma ve çalışma ruhsatı alınmadan işyeri açılmaz ve



SUP. TAYİN VE İZİN GAYRİMENKUL DEĞERLER A.Ş.
Başkanlık Mah. Değirler Sok. No:22
Kat:2 Sarıyer - İSTANBUL
Tic. Sic. No: 270971/SS
V.D. 4785518427

İNTEGRAL
GAYRİMENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Saat Sk. Saba Tower
No:5 Kat:2 Sarıyer - İSTANBUL
Maslak V.D. 4785518427

2/21

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Başkanlık Mah. Değirler Sok. No:22
Kat:2 Sarıyer - İSTANBUL
Tic. Sic. No: 270971/SS
V.D. 4785518427

çalıştırılmaz. İşyeri açma ve çalışma ruhsatı alınmadan açılan işyerleri yetkili idareler tarafından kapatılır.

Şirket'in İstanbul'da 1 adet merkez ofisi bulunmakta olup, Proje'ye ilişkin satış işlemleri de aynı zamanda merkez ofiste yürütülmektedir. Şirket, Burhaniye Mah. Burhaniye Abdullahaga Cad. Suryapı Blok No:21 İç Kapı No:1 Üsküdar/İstanbul bulunan merkez ofisini, İşbu İzahname'nin 22'nci (Önemli Sözleşmeler) başlığı altında detaylarına yer verilen kira sözleşmesine dayalı olarak kullanmaktadır. Şirket'in merkez ofisine ait İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatı, Üsküdar Belediye Başkanlığı tarafından, 17 Mart 2023 tarihli ve 2023/19038 numaralı olarak düzenlenmiştir.

Şirket, 21.09.2023 tarihinde 41.540.000 TL bedelle dükkân nitelikli 1 (bir) adet bağımsız bölüm satın almıştır. Söz konusu gayrimenkul, İstanbul/Kadıköy/İbrahimağa Mah. 1222 ada 54 parsel üzerinde inşaatı devam etmekte olan Sur Yapı Excellence Projesi'nde yer almaktadır. İlgili bağımsız bölüme ilişkin Kadıköy Belediye Başkanlığı tarafından 28 Ekim 2022 tarihinde yapı ruhsatı düzenlenmiştir. Yapı ruhsatı 28 Ekim 2027 tarihine kadar geçerlidir.

Tüketicinin Korunması Hakkındaki 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 tanınması 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 hükümlü uyarınca, maddenin yayımı tarihi itibarıyla yapı ruhsatı alınmış olan devre tatil konu taşınmazlarda, bu maddenin yayımı tarihinden itibaren beş yıl süresince, ön ödemeli usulle satış da dâhil olmak üzere devre mülk, mülkiyet payına bağlı aynı hak sağlayan devre tatil veya şahsi hak sağlayan devre tatil satışı yapılabileceği hükme bağlanmıştır.

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 planlanmaktadır. Devremülk projesinde özellikle bahar ve kış aylarında termal sudan faydalanılması planlanmaktadır. Proje'de devre satın alan kişilere alternatif kullanım imkânı sağlanmasıyla Proje'ye talebin artması ve termal suyun Proje'ye değer katması beklenmektedir. Çalışmalar Proje'de yer alan blokların inşasına engel olmayacak bir noktadadır.

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 İşbu başlık altında 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 arzun mülkiyetine tabi değildir. Kaynağa ilişkin faaliyetlerin yapılabilmesi için 5686 sayılı Kanun kapsamında ruhsat alınması zorunludur.



SÜR-TATİL-VE-İYERİ-GAYRİMENKUL DEĞERLER A.Ş.
Tic. Sic. No: 270900
U. Sic. No: 270900
Tic. Sic. No: 270900
U. Sic. No: 270900

İNTEGRAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Seet Sk. Sema Tower
No:8 Kat:2 Sarıyer - İSTANBUL
Maslak V.D. 4780518427

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Dancer Sok. No:42
Kat:5 Beşiktaş - İstanbul
Tic. Sic. No: 270900
U. Sic. No: 270900

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 akışkann 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-32 sayılı Jeotermal Kaynaklar ve Doğal Mineralli Sular Arama Ruhsatı alınmıştır. Sur Yapım ayrıca 13 Ağustos 2023 tarihinde işletme ruhsatı almak üzere ilgili mercilere başvuruda bulunmuştur. Sur Yapım'ın Antalya Valiliğine yapmış olduğu kuyu işletme başvurusu sonucu kuyu işletme ruhsatı alır ise alanda çıkacak jeotermal suyu kullanma ve dağıtma hakkına sahip olacaktır.

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 Sur Yapım tarafından Çevresel Etki Değerlendirme Raporu hazırlanmış olup, ÇED değerlendirilmesi amacıyla da ilgili mercilere Temmuz 2023'te başvuruda bulunulmuştur.

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. İlave yine aynı madde tabirinde 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.

Turizm Amaçlı Kiralama Faaliyetine İlişkin Mevzuat

7464 sayılı Kanun ile konutların gerçek ve tüzel kişilere, turizm amaçlı kiralanmasına ilişkin usul ve esasları belirlenmektedir. Konutların kullanıcılara en fazla yüz gün süreyle her türlü amaçla kiralanması turizm amaçlı kiralama olarak kabul edilmektedir. 7464 sayılı Kanun kapsamında, konutların turizm amaçlı kiralanabilmesi için, turizm amaçlı kiralama sözleşmesi yapılmadan önce Kültür ve Turizm Bakanlığı'ndan izin belgesi alınması zorunlu kılınmıştır.

Proje'de yer alacak bağımsız bölümlerin 9633'ünin mülkiyetinin yatırım amaçlı Şirket'te kalması ve daha sonra bu bağımsız bölümlerin kiralamaya konu edilmesi planlanmaktadır. Bu doğrultuda, işbu izahname tarihi itibarıyla Şirket bakımından uygulanabilir olmamakla ve 01 Ocak 2024 tarihinde yürürlüğe girecek olmakla birlikte, Şirket'in ileride yapacağı kiralamaların yüz günden kısa süreli olması halinde 7464 sayılı Kanun kapsamında Şirket'in kiralama faaliyeti için izin alınması gerekebilecektir.

Bununla birlikte, 7464 sayılı Kanun'un 3. Maddesinin 10. Fıkrası uyarınca Kat Mülkiyeti Kanunu uyarınca düzenlenen yönetim planında, kısa süreli kiralama faaliyetine izin verildiğine dair hüküm bulunan; resepsiyon, güvenlik ve günlük temizlik servisi mekânlarının bulunduğu; sağlık hizmetleri, kuru temizleme, çamaşırhane, taşıma, yemek ve alışveriş servisi hizmetleri ile spor salonu ve yüzme havuzu gibi hizmetlerin verilebildiği birden fazla bağımsız bölümlü ihtiva eden yüksek nitelikli konutlara, aynı maddenin üçüncü ve dördüncü fıkralardaki şartlar aranmaksızın izin belgesi düzenlenebileceği düzenlenmiştir. Bu kapsamda Şirket tarafından ilgili yönetim planına kısa süreli kiralama faaliyetine izin verildiğine dair hüküm eklemeye ilişkin süreç yürütülmektedir.



SUR YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
MERSİS: 08330000000000000000
Tic. Sic. No: 274607
Sicil No: 274607
Tic. Sic. No: 274607
Sicil No: 274607

INTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Saat Sk. Sigma Tower
No:5 Kat:2 Sarıyer - İSTANBUL
Maslak V.D. 4783818427

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gönül Sok. No: 12
Kat: 2 Beşiktaş - İSTANBUL
Tic. Sic. No: 274607
Sicil No: 274607

6.1.5. İhraççı faaliyetlerinin gelişiminde önemli olaylar

Şirket Sur Yapım'ın kısmi bölünmesi yoluyla 24.03.2022 tarihinde İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü nezdinde 370711-5 sicil numarasıyla Sur Tatil Evleri Anonim Şirketi unvanıyla paylarının tamamı Sur Yapı'ya ait olmak üzere 36.200.000 TL sermayeti olarak kurulmuştur. Bu bölünme ile Şirket Sur Tatil Evleri Projesi'nin geliştirilmekte olduğu Antalya ili, Kepez ilçesi, Kepez mahallesi, 28868 ada 1 parselde kayıtlı gayrimenkulü devralmıştır. Şirket 29.03.2022 tarih ve 10547 sayılı TTSG'de ilan edilen sermaye artışı ile sermayesini tamamı nakden karşılanmak suretiyle 70.000.000 TL'ye yükseltmiştir. GYO'ya dönüştürülen ve Esas Sözleşme'nin SPKn amaç ve ilkeleri ile SPK düzenlemelerine uygun hale getirilmesi amacıyla, Pay Tebliği ve GYO Tebliği'nin ilgili hükümleri kapsamında gerekli olan değişiklikler 17.02.2023 tarih ve E-12233903-340.02-33405 sayılı SPK onayı ve 20.02.2023 tarih ve E-50035491-431.02-00083030463 sayılı Bakanlık onayı akabinde, 1 Mart 2023 tarihinde yapılan Olağanüstü Genel Kurul Toplantısı kapsamında tadil edilen ve 8 Mart 2023 tarihinde tescil edilen Esas Sözleşme tadili ile Şirket Sur Tatil Evleri Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. unvanını alarak GYO'ya dönüştürülmüştür.

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.

6.1.6. Depo sertifikasını ihraç eden bakiyedeki bilgiler

Yoktur.

6.2. Yatırımlar

6.2.1. İzahname'de yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla İhraççı'nın önemli yatırımları ve bu yatırımların finansman şekilleri hakkında bilgi

Şirket'in mevcut durumda ana faaliyeti ve yatırımı Antalya ili Kepez ilçesi Kepez mah. 28868 Ada 1 (bir) numaralı parsel üzerinde geliştirilmekte olan Sur Tatil Evleri Projesi'dir. 1.401 adet bağunsuz bölüm ve 7 (yedi) adet ticari üniteden oluşan projede 67.248 adet devre mülk yer almaktadır.

Şirket bahse konu parseli Sur Yapım'dan kısmi bölünme suretiyle devralmıştır. Dolayısıyla arsa maliyeti sermaye ile finanse edilmiştir ve Şirket'in arsaya dair başka bir yükümlülüğü veya finansman ihtiyacı bulunmamaktadır. Diğer yandan Şirket'in halihazırda finansal borcu bulunmadığı gibi, sahip olduğu taşınmaz üzerinde herhangi bir ipotek de bulunmamaktadır.

Sur Tatil Evleri Projesi'nin inşaat harcamaları ise ön satışlardan gerçekleşen tahsilatlarla finanse edilmektedir. 30.06.2023 tarihi itibarıyla 4.637 adet devre mülkün ön satışı gerçekleşmiştir. Bu satışların toplam bedeli 619.133.609 TL olup, bu tutarın 343.970.650 TL'lik kısmı nakden tahsil edilmiştir.

30.09.2023 itibarı ile ise 5.641 adet devre mülkün ön satışı gerçekleşmiştir. Bu satışların toplam bedeli 912.255.787 TL olup 30.09.2023 tarihi itibarı ile tahsilat tutarı 506.747.892'dir..

Projede yer alan devre mülklerin %67'si stok; %33'ü ile ticari birimlerin tamamı ise yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflanmış olup 30.06.2023 itibarı ile yatırım amaçlı gayrimenkuller ve stoklarda yer alan bakiyelerin tamamı söz konusu Sur Tatil Evleri Projesi ile ilgilidir.

6.2.2. İhraççı tarafından yapılmakta olan yatırımlarının niteliği, tamamlanma derecesi, coğrafi dağılımı ve finansman şekli hakkında bilgi

Şirket'in gayrimenkul portföyü işbu İzahname tarihi itibarıyla Sur Tatil Evleri Proje'si ve Şirket'in, Eylül 2023'te satın aldığı İzahname tarihi itibarı ile inşaatı devam eden diğer nitelikli 1 (bir) adet bağunsuz bölümden oluşmaktadır.



SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Kurumun Kayıtlı Adresi: Maslak Mah. Saat 9k. Sema Tower
No:5 Kat:2 Serinyer İSTANBUL
Tic. Sicil No: 274945
Vergi No: 3190000000000000

64
İNTEGRAL
GAYRİMENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Saat 9k. Sema Tower
No:5 Kat:2 Serinyer İSTANBUL
Maslak V.D. 4780518427

İRAAT YATIRIM
GAYRİMENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Saat 9k. No:22
Kat:1 Beşiktaş/İSTANBUL
Tic. Sicil No: 274945
Vergi No: 3190000000000000

Sur Tatil Evleri Projesi:

Antalya İli, Kepez İlçesi, Kepez Mahallesi, 28868 ada 1 parselde konumlu Sur Tatil Evleri Projesi devre mülk projesidir. 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 ünite geliştirilmektedir. Sur Tatil Evleri Projesi'nde yer alan 1.401 adet mesken 1+1, 2+1 ve 3+1 gibi farklı tiplerden oluşmakta olup 847 adet 1+1, 485 adet 2+1 ve 69 adet 3+1 mesken bulunmaktadır. Her bir mesken yılın 48 haftası devre mülke ayrılmış olup, toplam devre mülk sayısı 67.248 adettir. Yıllık kalan haftaları bakım ve tadilat için ayrılmıştır.

Sur Tatil Evleri Projesi'nin mevzuat uyarınca faaliyetlerini sürdürmesi açısından gerekli olan tüm izinleri alınmış, projesi hazır ve onaylanmıştır, faaliyetlerini sürdürmesi açısından yasal gerekliliği olan tüm belgeleri mevcuttur.

Proje'de toplam 170.225 m² için yapı ruhsatları alınmıştır. A, B, C, D, E ve F olmak üzere 6 bloktan oluşan Proje'de; A ve F blokların inşaatına başlanmış olup Proje'nin genel inşaat seviyesi 30.06.2023 itibarı ile %10 seviyelerindedir. Sur Tatil Evleri Projesi'nin inşaatı ana müteahhit olarak Sur Yapım tarafından üstlenilmiştir. Şirket ile Sur Yapım arasında imzalanmış olan Yapım İşleri Sözleşmeleri'ne dair bilgiler İzahname'nin "Önemli Sözleşmeler" başlıklı 22 numaralı bölümünde açıklanmaktadır. Sur Tatil Evleri Projesi'nde yer alan bloklara dair detaylar aşağıdaki gibidir:

Blok	Yapı Çeşidi	Mesken Adedi	Ofis/İşyeri Adedi	m ²
A Blok	14 katlı bina	327	5	43.970
B Blok	13 katlı bina	204		19.658
C Blok	13 katlı bina	180		16.850
D Blok	14 katlı bina	209		24.790
E Blok	14 katlı bina	251		28.423
F Blok	14 katlı bina	230	2	31.327
Toplam		1.401	7	164.918

* Proje'de ayrıca 5.307 m² ortak alan bulunmaktadır.

Sur Tatil Evleri Projesi'nde devre mülk sahiplerine pek çok imkân sunulması planlanmıştır. Bu imkânlar arasında aquapark, özel plaj, kadınlara özel yüzme havuzları, ormana yakınlığı sebebi ile çeşitli doğa aktiviteleri, park ve yeşil alanlar, spor alanları, spa&wellness kulübü ve çocuk kulübü yer almaktadır.

Sur Tatil Evleri Projesi'nin bulunduğu bölge Antalya ili Kepez İlçesi sınırları içerisinde ve orta yoğunluklu konut alanı olarak gelişmiştir. Sur Tatil Evleri Projesi'nin yakın çevresinde Sur Yapım tarafından geliştirilmekte olan Antalya Kepez Kentsel Dönüşüm Projesi yer almaktadır. Proje; Antray isimli şehir içi toplu taşıma hattının durağı çok yakındadır. Proje'den, Kaleiçi (şehir merkezi) ve Antalya Hava Limanına tek vansıyla ulaşım mümkündür. Proje, Antalya Hava Limanına ~16 km, 20 dakika mesafededir. Proje'de yer alan devre mülklerin ön satışına da başlanmış olup, 30.09.2023 tarihi itibarı ile 5.641 adet devre mülkün ön satışı gerçekleştirilmiştir.

İzahname'ye konu finansal dönemler için Şirket finansal tablolarında; "stoklar" ve "yatırım amaçlı gayrimenkul" kalemleri sadece Sur Tatil Evleri Projesi'nden oluşmaktadır. Proje'deki devre mülklerin %67'si maliyet değeri üzerinden stok olarak; devre mülklerin kalan %33'ü ile ticari birimlerin tamamı ise gerçeğe uygun değeri üzerinden yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflanmıştır. Söz konusu sınıflamaya ilişkin finansal tablolarda yer alan detaylar aşağıda paylaşılmıştır.

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL

ATILIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kurtuluş Caddesi No: 10 Kat: 2
34398 Beşiktaş/İSTANBUL
Tic. Sic. No: 270111
Tic. Sic. No: 270111
Tic. Sic. No: 270111

İNTEGRAL

ATILIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Saat Sk. Çiğdem Tower
No:6 Kat:2 Sarıyer/İSTANBUL
Tic. Sic. No: 270111

ZİRAAT YATIRIM

ATILIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Lütfi Paşa Mah. Gencer İşler No: 22
Kat: 2 Kat: 2 Kat: 2 Kat: 2
Tic. Sic. No: 270111

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Bozca Sok. No: 22
Etiler Paşası Kat: B. Beşiktaş/ST.
Tic. Sic. No: 274900 / Mersis No: 0810 010 4500 0001

kapsamında vergi oranlarına ve diğer hususlara ilişkin olarak yayımlanan Bakanlar Kurulu kararlarında yer alan düzenlemeler, bu kanunda belirlenen yasal sınırları aşmamak üzere, geçerliliğini korur" hükmü yer almaktadır. 193 Sayılı Gelir Vergisi Kanunu'nda vergi tevkifatı konusu 94'ünce maddede düzenlenmiştir. İlgili maddenin 6'ncı fıkrasının (a) bendine göre; dağıtılın ya da dağıtılmasın GYO'ların elde ettikleri kazançlar %0 (yüzde sıfır) oranında vergi tevkifatına tabidir. GYO kazançlarına uygulanacak stopaj oranı %0'dır (yüzde sıfır).

488 sayılı Damga Vergisi Kanunu'nun 9'uncu maddesi uyarınca, GYO'ların münhasıran gayrimenkul portföylerine ilişkin alım satım sözleşmeleri ile gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri, damga vergisinden istisna edilmiştir.

Bunun yanında, 25.12.2014 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanan 2014/7041 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile, Proje alanı riskli alan ilan edilmiş olduğundan, Şirket, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun ve Uygulama Yönetmeliği uyarınca, tapu ve kadastro harcı, noter harcı, damga vergisi, 5393 sayılı Belediyeler Kanunu kapsamında tahsil edilen vergi ve harçlar, veraset ve intikal vergisi, 6802 sayılı Gider Vergileri Kanunu kapsamında alınması gereken BSMV ve riskli yapı ve yeni yapılacak yapıya ilişkin belediye meclisi kararı ile belirlenen ve alınan her türlü ticret için sağlanan muafiyetten yararlanmaktadır.

7. FAALİYETLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

7.1. Ana faaliyet alanları

Şirket'in ana faaliyet alanı SPK'nın GYO'lara ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konular ile istigal etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmaktır.

7.1.1. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla ana ürün/hizmet kategorilerini de içerecek şekilde ihracat faaliyetleri hakkında bilgi

Şirket'in ürün/hizmet kategorisindeki faaliyetleri incelendiğinde, Şirket'in işbu izahname tarihi itibarı ile devam eden ana faaliyeti Sur Tatil Evleri Proje'sinin geliştirilmesidir. Sur Tatil Evleri Projesi, Antalya ili Kepez ilçesi Kepez mah. 28868 Ada 1 numaralı parsel üzerinde geliştirilmektedir. Proje'de toplam 118.357 m² satılabilir alana sahip 1.401 adet bağımsız bölüme toplam 67.248 adet devre mülk ve 6.005 m² alana sahip 7 adet ticari ünite geliştirilmektedir. Sur Tatil Evleri Projesi'nde yer alan 1.401 adet mesken 1+1, 2+1 ve 3+1 gibi farklı tiplerden oluşmakta olup 847 adet 1+1, 485 adet 2+1 ve 69 adet 3+1 mesken bulunmaktadır. Her bir mesken yılın 48 haftası devre mülke ayrılmış olup, toplam devre mülk sayısı 67.248 adettir.

Sur Tatil Evleri Projesi'nde toplam 170.225 m² için yapı ruhsatları alınmıştır. A, B, C, D, E ve F blokta üzere 6 bloktan oluşan Proje'de; A ve F blokların inşaatına başlanmış olup Proje'nin genel inşaat seviyesi 30.06.2023 itibarı ile %10 seviyelerindedir. Sur Tatil Evleri Projesi'nin inşaatı ana müteahhit olarak Sur Yapım tarafından üstlenilmiştir. Şirket ile Sur Yapım arasında imzalanmış olan Yapım İşleri Sözleşmeleri'ne dair bilgiler İzahname'nin "Önemli Sözleşmeler" başlıklı 22 numaralı bölümünde açıklanmaktadır.

Sur Tatil Evleri Projesi'nin satış ve pazarlama faaliyetlerinin etkin ve yaygın bir şekilde yürütülebilmesi Sur Şirketler Grubu'nun tecrübesi, organizasyonu ve satış ağından azami düzeyde faydalanılacak bir yapı oluşturulmuştur. Bu bağlamda Sur Tatil Evleri Projesi'nin pazarlama ve satış faaliyetleri Sur Şirketler Grubu'nun amiral şirketi olan Sur Yapı tarafından üstlenilmiştir. Şirket ile Sur Yapı arasında imzalanmış olan 31.12.2022 tarihli Proje Pazarlama ve Satış Faaliyetleri Danışmanlık Hizmet Sözleşmesi'ne dair bilgiler İzahname'nin "Önemli Sözleşmeler" başlıklı 22 numaralı bölümünde açıklanmaktadır. Bununla birlikte uzaktan satışlarda önemli bir rol oynayan çağrı merkezi ise Şirket nezdinde oluşturulmuştur.

67
İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Saat Sk. Sine Tower
No:5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 273900
Vergi No: 4780518427

67
ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gönca Sok. No: 2
Kat: 2 Beşiktaş / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 273900
Vergi No: 4780518427

İzahname'ye konu finansal dönemler için Şirket'in tek yatırımının Sur Tatil Evleri Projesi olması itibarı ile finansal tablolarda "stoklar" ve "yatırım amaçlı gayrimenkul" kalemleri sadece Sur Tatil Evleri Projesi'nden oluşmaktadır. Proje'deki devre mülklerin %67'si maliyet değeri üzerinden stok olarak; devre mülklerin kalan %33'ü ile ticari birimlerin tamamı ise gerçeğe uygun değeri üzerinden yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflanmıştır. Söz konusu sınıflamaya ilişkin finansal tablolarda yer alan detaylar aşağıda paylaşılmıştır.

** 11 Ağustos 2023 tarih ve 2023-OZ-142 sayılı gayrimenkul değerlendirme raporu ile 30.06.2023 itibarıyla takdir edilen değerdir.*

Şirket 24.03.2022'de kurulmuştur. 30.09.2023 itibarı ile Şirket'in devam eden Sur Tatil Evleri projesinde 5.641 adet devremülkün üsatsı gerçekteşmiş olmakla birlikte; Şirket satış hasılatını, inşaatın tamamlanması ve kat mülkiyetinin tesis edilmesi akabinde devre mülk maliklerine devre mülkler teslim edildiğinde ve Proje hayat geçtikten sonra devremülk/ticari ünite kiralama gerçekteştiğinde kaydedebilecektir. Bu suretle izahnameye konu finansal dönemlerde, Sur Tatil Evleri Projesi'nde henüz teslim ve kiralama aşamasına gelinmediği için satış hasılatı da kaydedilmemiştir.

Sirket'in yakın vadedeki stratejisi, Sur Tatil Evleri Projesi'nin inşaatını ve devre mülk satışlarını hedeflere uygun şekilde tamamlamak, kiralanabilir alanlarda kiralama hedeflerini tutturmak ve tesisi planlanan talvime uygun olarak kullanıma ve işletmeye açmaktır.

Şirket, orta ve uzun vadede ise devre mülk veya turizm odaklı yeni projeler ile yatırımlarına devam etmeyi planlamaktadır. Sur Şirketler Grubu, olası devre mülk veya turizm odaklı yatırım fırsatlarını GYO mevzuat düzenlemelerini de dikkate alarak Şirket üzerinden değerlendirmeyi hedeflemektedir.

7.1.2. Araştırma ve geliştirme süreci devam eden önemli nitelikte ürün ve hizmetler ile söz konusu ürün ve hizmetlere ilişkin araştırma ve geliştirme sürecinde gelinen aşama hakkında ticari sırı açığa çıkarmayacak nitelikte kamuya duyurulmuş bilgi

Yoktur.

7.2. Bağlıca sektörler/pazarlar

7.2.1. Faaliyet gösterilen sektörler/pazarlar ve İhracçı'nın bu sektörlerdeki/pazarlardaki veri ile avantaj ve dezavantajları hakkında bilgi

Governmental Sektör

Gayrimenkul sektörü ticari gayrimenkul, AVM ve perakende sektörü, turizm ve otel sektörü, konut sektörünü de içinde barındıran, ülke ekonomisinin lokomotif sektörlerinden biri olup birçok alt sektör

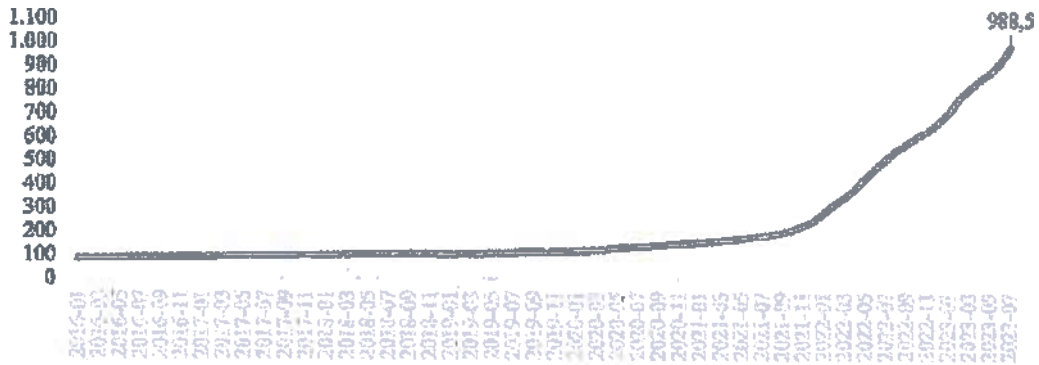
INTEGRAL 68
PERUSAHAAN TEKNIK DEGERLER A.S.
 Meslek Mah. Saat Sk. Samsun Tower
 No:5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL
 Meslek V.D. 4780618427

ZİRAAT YATIRIM
MERKEZİ DEĞERLER A.Ş.
 1. Yelken Mah. Gözle Sok. No: 22
 1. Kat Kat: 13001 Kat: 13T
 1. Kat Kat: 13001 Kat: 13T

Konut Fiyatları

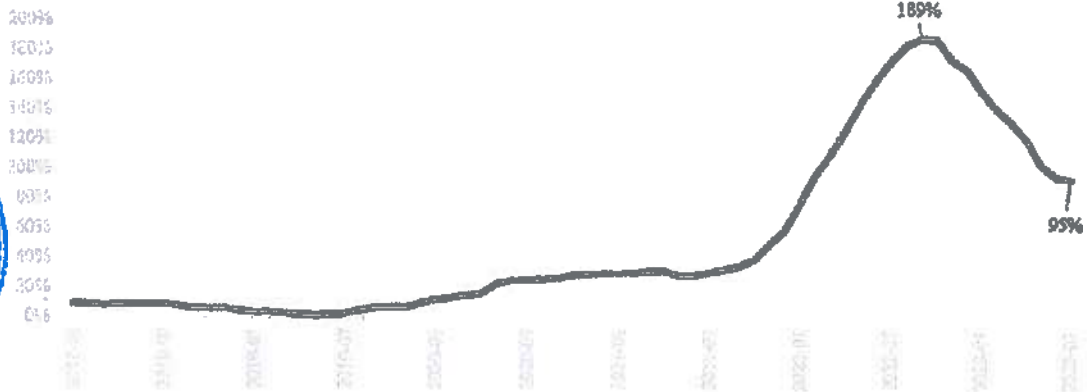
Son dönemde ekonomik ve jeopolitik gelişmelere paralel gözlenen kur artışı, enflasyonist ortam ve emtia fiyatlarındaki yükseliş konut fiyatlarına da yansımıştır. 2018 yılı başından itibaren incelendiğinde, konut fiyatlarında 2022 Eylül ayında %189 ile yıldan yıla en yüksek artış oranı gözlemlenmiştir. Temmuz 2023 itibarıyla ise konut fiyat endeksi 988,5 seviyesine ulaşarak bir önceki senenin aynı dönemine oranla %95 artmıştır.

Konut Fiyat Endeksi (2007=100)



Kaynak: TCMB

Konut Fiyat Endeksi (2007=100) Yıllık Değişim %



Kaynak: TCMB

Yapı Ruhsatı Adetleri ve İnşaat Maliyetleri

2021 ve 2022 yılında Türkiye'de toplam yapı ruhsatı adedi sırası ile 724 bin ve 695 bin'dir. Ocak-Haziran 2023 döneminde ise 320 bin adet yapı ruhsatı alınmış olup 2022'nin yılının aynı dönemine göre %17 yukarıdadır (2022 ilk altı ay: 273 bin).

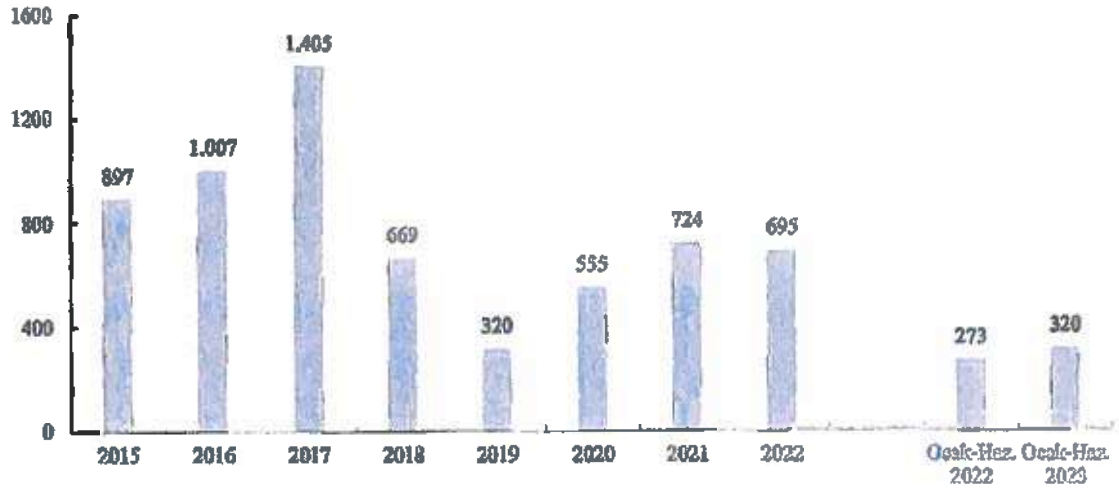
SUR TATLİ MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Nispetiye Mah. Gönül Sok. No: 123
Kat: 1 Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 270111
Vergi No: 345678
Tic. Sic. No: 270111
Vergi No: 345678

70
İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Saat Sk. Spine Tower
No: 6 Kat: 2 Sarıyer / İSTANBUL
Maslak V.D. 4780918427

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gönül Sok. No: 123
Kat: 1 Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 270111
Vergi No: 345678

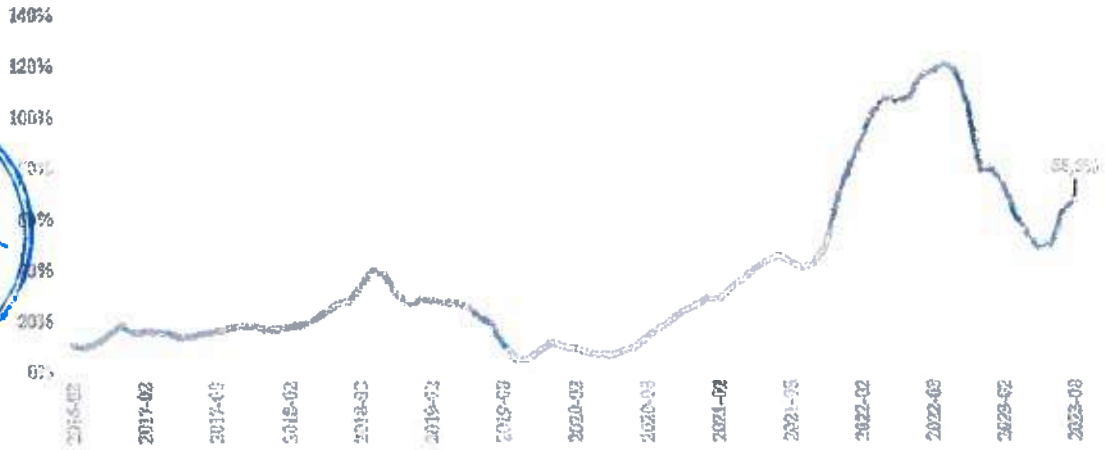
İnşaat maliyetleri endeksi ise; 2021 yılında ortalama %41 artarken emtia fiyatları ve döviz kurlarındaki değişimlerin etkisi ile artış hızı ivmelenerek 2022 yılında ortalama %103 artış göstermiştir. Ağustos 2023 itibariyle ise söz konusu etkiler devam etmekle birlikte 2022 ortalaması ile karşılaştırıldığında inşaat maliyetleri endeksinin artış hızı yavaşlamış ve Ağustos 2023 itibariyle yıldan yıla %66,5 artmıştır.

Yapı (İnşaat) Ruhsat Adedi (Bin)



Kaynak: TÜİK

İnşaat Maliyet Endeksi (2015=100) Yıllık Değişim (%)



Kaynak: TÜİK

Türkiye gayrimenkul sektörü göz önüne alındığında Şirket'in yönetimi, küresel ve jeopolitik gelişmeler, döviz kurlarının seyri, fonlama maliyetleri yanında emtia fiyatlarındaki değişimlerin sektörün faaliyetleri açısından belirsizlik oluşturabileceği değerlendirilmektedir. Bununla birlikte;

SUR YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Yatırımcı Hizmetleri Departmanı
Uluslararası Yatırımcı Hizmetleri
0212 333 1111
0212 333 1112

İNTEGRAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Sest Sk. Sest Tower
No:8 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL
Maslak V.D. 476 3518427

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Cevizli Mah. Çengel Sok. No:1
Kat:1 Maslak Kat:1 Sarıyer / İST.
Maslak V.D. 476 3518427

Şirket, ülkemizde kentsel dönüşüm çalışmalarının ve büyük altyapı projelerin önceliklendirilmesinin, sektörde toparlanma yaratacağını öngörmektedir.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları

Payları Borsa'da işlem gören GYO sayısı 2014 yılında 31 iken; işbu izahname tarihi itibarıyla 45'e yükselmiştir. 2023 2. Çeyrek itibarıyla GYO'ların toplam piyasa değeri yaklaşık 210,9 milyar TL olup, ortalama fiili dolaşımdaki pay oranı da %34'tür.

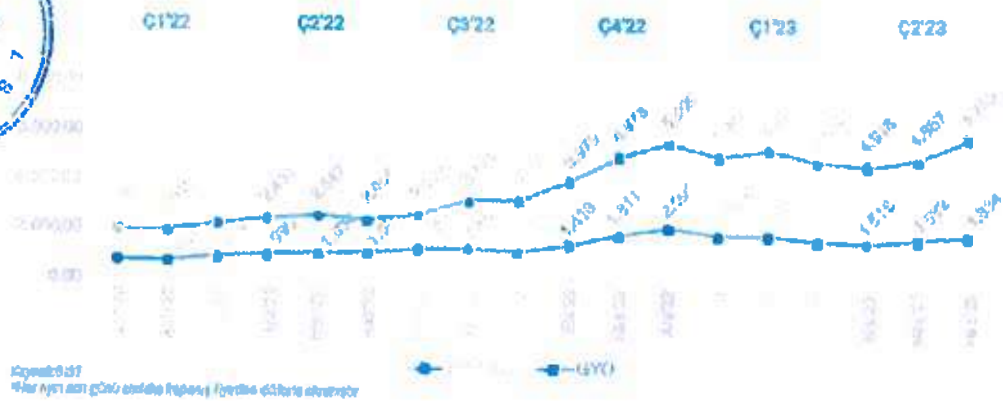
	Borsa İstanbul'da İşlem Gören GYO Sayısı	Fiili Dolaşım Oranı (%)	Piyasa Değerleri (Milyar TL)
2014	31	37,3	21.731
2015	31	42,4	21.465
2016	32	38,8	25.447
2017	31	36,9	26.024
2018	23	37,8	18.384
2019	23	36,5	27.777
2020	33	32,1	54.163
2021	27	26,6	94.932
2022	39	23,5	245.217
2023 2Ç	45	34,0	210.967

Kaynak: GYODER 2023 2.Çeyrek Raporu

2023 yılının ilk çeyreğinde yaşanmış olan deprem ve seçim belirsizliğinin ardından GYO endeksi, 2023 yılının ikinci çeyreğinde BİST 100'e paralel bir şekilde tekrar yükseliş trendine girmiştir. 2023'ün ikinci çeyreğinde BİST 100 %16'lık bir getiri sağlarken GYO endeksi de %12 yükselerek Haziran sonu itibarıyla 1.834 puana yükselmiştir.



BİST GYO Endeksi Performansı (TL)



Kaynak: GYODER 2023 2.Çeyrek Raporu

Borsa'da işlem gören GYO'ların 2023 2. Çeyrek tarihi itibarıyla toplam aktif değerlerine ve piyasa değerlerine aşağıdaki tabloda yer verilmektedir.

SURAT MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Sermaye Piyasası Kurulu
Tic. Sic. No: 270111
Tic. Sic. No: 270111
Tic. Sic. No: 270111

İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. 3. Kat 3. K. Spine Tower
No:5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL
Maslak V.D. 4780618427

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent 3. Çh. Gönca Sok. No: 22
Tic. Sic. No: 270111
Tic. Sic. No: 270111
Tic. Sic. No: 270111

Portföy Tablosu (%)								
Ortaklığın Üyeleri	Kaynak Borçlanma Tutarı (milyon TL)	Özkaynak Borçlanma (milyon TL)	Gayrimenkul Yatırımları	İhtisatlar	Para ve Borçlanma Piyasası Aracıları	Diğer	Kesadile Ölmeyen Aktif Toplamı (milyon TL)	Piyasa Değeri (milyon TL)
AKFEN GYO	6.500	1.500	95,6%	11,3%	1,2%	1,9%	6.562	5.460
AKOL GYO	2.000	505	92,0%	1,1%	4,0%	2,9%	16.247	4.536
AHMERKEZ GYO	75	37	94,9%	0,0%	4,5%	0,6%	3.305	2.932
ALARKO GYO	130	145	79,9%	4,9%	12,2%	1,7%	6.291	4.112
APA GYO	135	48	95,9%	0,0%	3,1%	1,0%	207	333
ATAKÖLE GYO	600	265	95,0%	0,0%	1,4%	2,9%	1.673	1.254
AVEASTA GYO	360	112	82,8%	7,1%	9,4%	0,6%	512	624
BASKENT DOĞALGAZ BAĞIRCI GYO	750	700	43,6%	0,0%	24,7%	19,7%	9.791	9.044
BENTZ GYO	2.500	400	54,0%	0,0%	42,7%	0,3%	1.835	1.225
BOĞAZ GYO	500	333	98,2%	0,0%	0,7%	1,1%	5.144	3.719
EMSAK KONUT GYO	4.000	3.805	95,1%	1,3%	14,4%	24,3%	35.421	28.120
EYİ GYO	230	33	70,4%	2,4%	7,6%	12,7%	1.536	1.615
DALKA GYO	2.570	1.570	96,4%	0,7%	0,5%	1,9%	15.158	6.924
İDEALİST GYO	250	50	76,8%	0,0%	0,4%	22,8%	214	210
İS GYO	7.000	550	94,0%	0,1%	2,6%	3,3%	23.107	19.351
İZMİRLENE GYO	1.200	100	82,3%	2,6%	4,0%	11,0%	8.043	5.421
KİLELİ GYO	7.000	1.593	69,7%	6,0%	10,5%	19,8%	11.809	8.501
KOBAY GYO	505	40	87,7%	0,0%	3,0%	0,2%	817	2.040
KÖRFEZ GYO	320	66	63,8%	0,0%	23,3%	13,1%	352	1.210
MARTI GYO	500	320	97,1%	0,4%	0,7%	1,0%	5.616	2.000
MİSTRAL GYO	200	134	82,0%	0,0%	10,1%	7,9%	1.339	52
MİDL GYO	1.000	235	82,8%	0,0%	8,0%	9,2%	1.593	2.652
OLUK GYO	2.000	1.439	80,8%	1,1%	10,0%	6,1%	20.114	18.928
ÖZ FENEL GYO	250	210	85,0%	12,5%	0,1%	0,6%	2.376	978
PAZARA GYO	250	87	91,5%	0,0%	6,0%	1,5%	3.059	2.540
PAZAR GYO	5.000	1.054	85,4%	0,0%	2,1%	12,9%	10.738	6.956
PEKİT GYO	1.830	370	74,2%	0,0%	17,6%	8,1%	2.233	6.85
PELA GYO	700	143	67,7%	0,3%	4,3%	27,7%	87	861
PEYSAZ GYO	1.000	300	84,9%	2,5%	0,1%	10,6%	15.833	7.170
SEVİT GYO	1.000	53	76,8%	0,0%	14,2%	5,0%	6.535	11.227
SİĞIRCI GYO	4.000	1.303	79,6%	10,3%	0,0%	10,1%	13.915	3.728
SEKER GYO	3.000	814	89,3%	0,7%	9,1%	1,0%	5.572	1.830
TORNİKLAR GYO	1.000	1.000	80,8%	2,4%	3,6%	3,2%	41.426	18.140
İNTEK GYO	300	69	86,2%	0,0%	10,9%	2,4%	209	339
İNTEK GYO	800	680	92,5%	0,4%	1,8%	0,7%	2.357	3.712
İNTEK GYO	1.750	1.718	79,4%	0,0%	14,1%	5,5%	5.339	4.935



SURAT MENKUL DEĞERLER A.Ş.
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maaşak Mah. Saat Sk. 3. Kat Kat: 3
No: 5 Kat: 2 Sarıyer TİSTANBUL
Maaşak V.D. 4780918427

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maaşak Mah. Saat Sk. 3. Kat Kat: 3
No: 5 Kat: 2 Sarıyer TİSTANBUL
Maaşak V.D. 4780918427

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gönül Sk. Kat: 22
No: 5 Kat: 2 Sarıyer TİSTANBUL
Maaşak V.D. 4780918427

YENİ GİMAT	730	242	85,0%	0,3%	13,6%	1,3%	5,934	8,743
YEŞİL GYO	1,000	215	70,6%	41,3%	0,0%	0,9%	4,135	419
ZİRAAT GYO	7,077	4,994	92,2%	0,7%	1,5%	5,5%	21,885	20,793

Kaynak: SFC Aylık İstatistik Bülteni

İhracçı'nın sektörlerdeki/pazarlardaki yeri ile avantaj ve dezavantajları

Şirket, 1997'den bu yana faaliyetlerini yürüten ve yüksek bir marka bilinirliği olan Sur Şirketler Grubu içerisinde yer almaktadır. Sur Şirketler Grubu'nun marka bilinirliği Şirket'e hem gerçekleştirmekte olduğu hem de ilerleyen dönemlerde gerçekleştirebileceği projeler için önemli bir güç katmaktadır. Şirket marka gücünün yanı sıra Sur Şirketler Grubu'nun tecrübesi, müşteri tabanı ve organizasyonel desteğinden de istifade edebilmektedir.

Şirket, gayrimenkul sektörünün niş bir pazarına odaklanmıştır. Bu durum Şirket'e hem avantaj hem de dezavantaj yaratmaktadır. Devre mülk projelerinde bağımsız bölümlerin devrelere bölünerek satışa sunulması daha küçük tutarlarla alım yapılabilmesini sağlamakta ve çok daha geniş bir müşteri kitlesine hitap edebilme imkânı getirmektedir. İlaveten, bir bağımsız bölümlü devre mülk olarak haftalık dönemler itibarıyla satmak, aynı bağımsız bölümlü münferit bir mesken olarak satmaktan daha yüksek bir getiri potansiyeli barındırmaktadır. Diğer yandan, her ne kadar Sur Tatil Evleri Projesi'nin bulunduğu bölgede yaz mevsimi uzun sürmekte olsa da, yılın her döneminin aynı şekilde rağbet görmemesi ve bir bağımsız bölümün bütün devrelerinin satışının tamamlanmasının uzun süreler alması veya hiç tamamlanamaması riski ortaya çıkmaktadır. Ayrıca bir bağımsız bölüm için tek bir alıcı yerine 48 ayrı hafta için ayrı ayrı alıcılara ulaşma ihtiyacı pazarlama, satış, ödemelerin takip ve tahsil ve teslim süreçlerinde operasyonel maliyetleri yükseltmektedir.

Şirket'in halihazırda tek bir projeye odaklanmış olması bir yoğunlaşma riski getirmektedir. Öte yandan Şirket tüm ilgisini tek bir projeye verebilmekte ve farklı bölgelerde çok sayıda proje geliştirmenin getirebileceği konsantrasyon kaybı ve operasyonel zorluklardan uzak kalabilmektedir. Ayrıca Şirket'in mevcut projeleri başarıyla tamamlayabilmesi ve yüksek bir müşteri memnuniyetine ulaşabilmesi halinde Şirket önemli bir referans kazanmış olacaktır.

Devre mülklere ilişkin toplumdaki algı genellikle tatil yöresinde dönemsel ev imkânı şeklinde olup çoğu devre mülkün tatile ilişkin sosyal imkanları oteller ile karşılaştırıldığında daha kısıtlı kalmakta ve tercih noktasında bir dezavantaj yaratmaktadır. Şirket, Sur Tatil Evleri Projesi özelinde oteller ile karşılaştırılabilir çeşitlilikte sosyal alanlar geliştirmekte olup, Sur Tatil Evleri Projesi bünyesinde aquapark, özel plaj, kadınlara özel yüzme havuzları, ormana yakınlığı sebebi ile çeşitli doğa aktiviteleri, park ve yeşil alanlar, spor alanları, spa&wellness kulübü ve çocuk kulübü gibi imkanlar olması planlanmaktadır. Belirtilen bu durumun da, Sur Tatil Evleri Projesi'nin potansiyel alıcılara pazarlanması esnasında avantaj yaratması beklenmektedir.

7.2. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla İhracçı'nın net satış tutarının faaliyet alanına ve pazarın coğrafi yapısına göre dağılımı hakkında bilgi:

Şirket'in kuruluş tarihi 24.03.2022 olup, 30.06.2023 tarihli finansal tabloları itibarıyla henüz herhangi bir teslim gerçekleşmediğinden satış hasılatı elde edilmemiştir. 30.06.2023 tarihli finansal tablolara göre ön ödemeli devre mülk satışları kapsamında alıcılardan alınan avanslar 343.970.650 TL'dir.

7.3. Madde 7.1.1 ve 7.2.'de sayılan bilgilerin olağanüstü unsurlardan etkilenme durumu hakkında bilgi

İzahname'nin 5'inci bölümünde yer alan risk faktörleri dışında herhangi bir husus bulunmamaktadır.



SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL DEĞERLER A.Ş.
Mersis: 0807115
Tic. Sic. No: 27115
KURUMSAL MÜHÜR

INTEGRAL
GAYRİMENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Seat Sk. Spine Tower
No:6 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL
Maslak V.D. 4380548427

[Handwritten signature]

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Dönüş 56k Kat: 2
İTİFAK Paftası Kat: 1/6 Beşiktaş / ST.
Tic. Sic. No: 27115 Mersis: 0807115

7.4. İhraççı'nın ticari faaliyetleri ve karlılığı açısından önemli olan patent, lisans, sanai-ticari, finansal vb. anlaşmalar ile İhraççı'nın faaliyetlerinin ve finansal durumunun ne ölçüde bu anlaşmalara bağlı olduğuna ya da yeni üretim süreçlerine ilişkin özet bilgi:

Şirket'in faaliyetleri ve karlılığı açısından önemli olan patent, lisans, sınai-ticari, finansal vb. konularda anlaşmalar bulunmamaktadır. İzahname tarihi itibarıyla Şirket'in sahip olduğu herhangi bir patent, telif hakkı veya endüstriyel tasarım başvurusu bulunmamakta olup, Şirket'in markalarına ilişkin bilgilere ise İzahname'nin 9.2. Maddi Olmayan Duran Varlıklara İlişkin Bilgiler başlığında yer verilmiştir.

7.5. İbraççi'nin rekabet konusuna ilişkin olarak yaptığı açıklamaların dayanağı:

İhracatçı'nın rekabet konumuna ilişkin olarak yaptığı açıklamalar Şirket yönetiminin görüş ve kanaatlerine dayanmaktadır. Madde 7.2.1.'de yer alan açıklamalarının kaynakları ilgili grafik ve tabloların altında belirtilmiştir.

7.6. Personelin İhracı'ya fon sağlamasını mümkün kulan her türlü anlama hakkında bilgi Yoktur.

7.7. Son 12 ayda finansal durumu önemli ölçüde etkilemiş veya etkileyebilecek, işe ara verme halinde ilişkin bilgiler

Yoktur.

8. GRUP HAKKINDA BİLGİLER

6.1. İhracatçı'nın dahil olduğu grup hakkında özet bilgi, grup şirketlerinin faaliyet konuları, ihracatçıyla olan ilişkileri ve ihracatçı'nın grup içindeki yeri

Şirket'in ana ortağı ve Sur Şirketler Grubu'nun amiral gemisi olan Sur Yapı 1997 yılında İstanbul'da kurulmuştur. Sur Yapı ve bağlı ortaklıkları konutların yanı sıra ofis, işyeri, alışveriş merkezi ve benzeri gayrimenkullerden oluşan projelerin geliştirilmesi, yapımı, idaralanması ve işletilmesi konularında faaliyet göstermektedir.

Sür. Şirketler Grubu'nun Şirket haricinde önde gelen şirketlerini tanıttıcı bilgiler aşağıda yer almaktadır:

Unvan	Merkez	Faaliyet Konusu
Sur Yapı Endüstri Sanayi ve Ticaret A.Ş.	İstanbul	İnşaat ve Gayrimenkul Geliştirme
Sur Yapım İnşaat A.Ş.	İstanbul	İnşaat ve Gayrimenkul Geliştirme
Hatay Akpınar Mad. ve Yapı Malz. San. ve Tic. A.Ş.	Hatay	İnşaat ve Gayrimenkul Geliştirme
Boğu Gayrimenkul Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş.	İstanbul	AVM İşletmeciliği
Marke Gayrimenkul Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş.	İstanbul	AVM İşletmeciliği
Doruk Gayrimenkul Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş.	İstanbul	AVM İşletmeciliği
Sur Emlak Yatırım A.Ş.	İstanbul	Gayrimenkul Geliştirme
Sur Varlık Kiralama A.Ş.	İstanbul	Gayrimenkul Geliştirme

Yukarıda listelenen grup şirketlerinden Sur Yapı Şirket'in paylarının tamamına sahip olan hissedardır. Ayrıca Şirket ile Sur Yapı arasında pazarlama ve satış hizmetleri konularında yapılmış sözleşmeler bulunmaktadır. Söz konusu sözleşmeler İzahname'nin "Önemli Sözleşmeler" başlıklı 22 numaralı bölümünde açıklanmaktadır.



Şirket, Sur Yapı Endüstri Sanayi ve Ticaret A.Ş.'den 21.09.2023 tarihinde Sur Yapı Excellence Projesi'nde yer alan 41.540.000 TL bedelle dükkan nitelikli 1 (bir) adet bağımsız bölüm satın almış olup, mevzu bahis satış 30.06.2023 tarihinden sonra gerçekleştiğinden 30.06.2023 tarihli finansal tablolarda yer almamaktadır.

Şirket, yukarıda listelenen grup şirketlerinden Sur Yapı'nın kısmi bölünmesi suretiyle kurulmuştur. Bu bölünme ile Şirket daha önce Sur Yapı tarafından geliştirilmesine başlanmış olan Sur Tatil Evleri Projesi'nin yer aldığı Antalya İli Kepez İlçesi Kepez mahallesi 28868 ada 1 parselde kayıtlı gayrimenkulü devralmıştır. Bununla beraber Sur Yapı'nın bölünme tarihine kadar projeye ilişkin yapmış olduğu harcamalar ve alıcılardan almış olduğu avanslar da Şirket'e yansıtılmıştır. Öte yandan GYO mevzuatına göre Şirket'in yürüttüğü projelerin inşaat işlerinin bir sözleşme dahilinde müteahhitlerce yapılması zorunlu olup, Şirket Sur Tatil Evleri Projesi için Sur Yapı'dan inşaat yapım hizmeti almaktadır. Bu amaçla taraflar arasında akdedilmiş olan Yapım İşleri Sözleşmeleri de İzahname'nin "Önemli Sözleşmeler" başlıklı 22 numaralı bölümünde açıklanmaktadır.

Ayrıca, Sur Şirketler Grubu içerisinde yer almamakla birlikte, Elmas ailesinin doğrudan hissedarı olduğu Genom İnşaat ve Taahhüt A.Ş. ile Şehir Yapı Yönetim ve İşletim Hizmetleri Sanayi ve Ticaret A.Ş. ("Şehir Yapı") Şirket ile yürütülen aktif işleri bakımından önem arz etmektedir. Şöyle ki, Sur Yapı Excellence Dükkan'da devam etmekte olan inşaatın yapım işleri Genom İnşaat ve Taahhüt A.Ş. tarafından yürütülmektedir. Bununla birlikte, Şehir Yapı ile söz konusu olan ticari ilişkinin detaylarına işbu İzahname'nin 22 numaralı (Önemli Sözleşmeler) başlığında yer verilen Plaj Hizmet Sözleşmesi, Şirket ile Şehir Yapı arasında akdedilmiştir. Bu sözleşme ile Proje müşterilerine plaj kullanımı imkanı sunulacaktır.

8.2. İhraççı'nın doğrudan veya dolaylı önemli bağlı ortaklıklarının durumu

İhraççı'nın doğrudan veya dolaylı bağlı ortaklığı bulunmamaktadır.

9. MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR HAKKINDA BİLGİLER

9.1. Maddi duran varlıklar hakkında bilgiler

9.1.1. İzahnamede yer alması gereken son finansal tablo tarihi itibarıyla İhraççı'nın finansal kiralama yolu ile edinilmiş bulunanlar dahil olmak üzere sahip olduğu ve yönetim kurulu kararı uyarınca İhraççı tarafından edinilmesi planlanan önemli maddi duran varlıklara ilişkin bilgi

30.06.2023 tarihi itibarıyla maddi duran varlıklar aşağıdaki gibidir.

(TL)	30.06.2023
Dümenbaşlar	172.309
Beklenen amortisman (-)	41.078
Net değer değeri	139.231

Şirket'in mülkiyetinde işbu İzahname tarihi itibarıyla ayrıca iki gayrimenkul bulunmaktadır. Söz konusu gayrimenkuller Sur Tatil Evleri Proje'si ve Şirket'in, Eylül 2023'te satın aldığı ve izahname tarihi itibarı ile inşaatı devam eden dükkan nitelikli 1 (bir) adet bağımsız bölümdür.

Dükkan nitelikli 1 (bir) adet bağımsız bölüm olan Sur Yapı Excellence Dükkan 21.09.2023 tarihinde 41.540.000 TL bedelle Şirket tarafından satın alınmış olup alım tarihinin daha sonra olması sebebi ile 30.06.2023 tarihli finansal tablolarda yer almamaktadır. Taşınmaz; Sur Yapı Excellence projesinin 54 Parsel etabında yer almaktadır

Lider Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından 12.10.2023 tarihinde hazırlanan değerlendirme raporu uyarınca inşaatın tamamlanma oranı gözetilerek taşınmazın bedeli emsal karşılaştırma yöntemine göre 38.540.000-TL (otuz sekiz milyon beş yüz kırk bin Türk Lirası) olarak, taşınmazın inşaatının tamamlanması akabinde ise değeri 41.540.000 (kırk milyon beş yüz kırk bin Türk Lirası) olarak takdir



SUR YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Uy. Kur. No: 2013/13252
Uy. Kur. No: 2013/13252

INTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Saat Sk. Saha Tower
No:5 Kat:2 Serişer İstanbul
Mersis: 08070018427

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Lavaz Mah. Çarşı Sk. No:23
K:1 Kat:1 Maslak Kat:1 Maslak Mah.
Etiler / Beşiktaş / İstanbul / 34398
Tic. Sic. No: 274900 / Mersis: 08070044584

edilmiştir. Taşınmazın değerinin tespitinde emsallerine kıyasla değer yöntemine göre değer takdiri yapılmıştır.

Şirket Sur Tatil Evleri Projesi'ni ise finansal tablolarda stok ve yatırım amaçlı gayrimenkuller olarak sınıflamakta olup, 30.06.2023 tarihi itibarıyla bu kalemlere dair detaylar aşağıdaki tabloda yer almaktadır

Çirol	Edinildiği Yıl	m ²	İkmal	Net Değer Değeri (TL)	Kullanım Amacı	Kiraya Verildi ise Kiralayan	Kiraya Tutarı	Yatırım
Sur Tatil Evleri Projesi Devre Mülkleri	2022	78.905	Antalya Kpez	92.996.295	Stok			
Sur Tatil Evleri Projesi Devre Mülkleri	2022	39.452	Antalya Kpez	2.530.320.806	Yatırım Amacı			Gayrimenkul
Sur Tatil Evleri Projesi Ticari Üniteleri	2022	6.003	Antalya Kpez	180.150.000	Yatırım Amacı			Gayrimenkul

Yukarıdaki hususlar dışında edinilmesi planlanan maddi duran varlıklar ve finansal ya da faaliyet kiralaması yoluyla edinilen maddi duran varlık bulunmamaktadır. Finansal ya da faaliyet kiralaması yoluyla edinilen maddi duran varlıklar bulunmamaktadır

9.1.2. İhraççı'nın maddi duran varlıklarının kullanımını etkileyecek çevre ile ilgili tılan hususlar hakkında bilgi:

T.C. Antalya Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından verilen 23812202-220.03-E.3479 ve 38496763-220.99-E.18756 sayılı yazılarda belirtildiği üzere, Şirket tarafından yürütülen Proje, ÇED Yönetmeliği kapsamı dışında değerlendirilmiştir.

9.1.3. Maddi duran varlıklar üzerinde yer alan kısıtlamalar, aynı haklar ve ipotek tutarları hakkında bilgi

Maddi duran varlıklar ve Sur Tatil Evleri Projesi'nin yer aldığı taşınmaz üzerinde herhangi bir kısıtlama, takyidat, aynı hak veya ipotek bulunmamaktadır.

9.1.4. Maddi duran varlıkların rayiç/gerçeğe uygun değerinin bilinmesi halinde rayiç değer ve dayandığı değer tespit raporu hakkında bilgi

Sur Tatil Evleri Projesi'nin piyasa değeri Lider Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 11 Ağustos 2023 tarih ve 2023-OZ-142 sayılı değerlendirme raporu ile 30.06.2023 itibarıyla değeri 9.858.388.000 TL (KDV hariç) olarak tespit edilmiştir.

İzmir'e konu finansal dönemler için Şirket'in tek yatırımının Sur Tatil Evleri Projesi olması itibarı ile finansal tablolarda "stoklar" ve "yatırım amaçlı gayrimenkul" kalemleri sadece Sur Tatil Evleri Projesi'nden oluşmaktadır. Proje'deki devre mülklerin %67'si maliyet değeri üzerinden stok olarak; devre mülklerin kalan %33'ü ile ticari birimlerin tamamı ise gerçeğe uygun değeri üzerinden yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflanmıştır. Söz konusu sınıflamaya ilişkin finansal tablolarda yer alan detaylar, değerlendirme raporu değeri ile birlikte aşağıda paylaşılmıştır.

Finansal Tablolarda Yer Alan Şekil	2023-OZ-142 Sayılı Değerleme Raporu Değeri*	Bağımsız Denetimden Geçmiş (TL)	Bağımsız Denetimden Geçmiş (TL)	Bağımsız Denetimden Geçmiş (TL)
Maliyet Değeri	7.498.016.519	30.06.2023 92.996.295	31.12.2022 70.075.325	24.03.2022 49.105.120



77
INTEGRAL
GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
Maslak Mah. Saat Sk. Sifra Tower
No:5 Kat:2 Sarıyer - İSTANBUL
Maslak V.D. 4780618427

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Ziraat Sk. No: 1
Kat: 2 Beşiktaş - İSTANBUL
Etiler Mah. Ziraat Sk. No: 1 Kat: 2 Beşiktaş - İSTANBUL

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	Gerçeğe Uygun Değer	2.760.470.886	2.760.470.886	1.725.239.386	1.027.501.071
-Devremülükler		2.580.320.806	2.580.320.806	1.579.913.386	839.234.405
-Ticari Birimler		180.150.000	180.150.000	151.326.000	168.266.667

* 11 Ağustos 2023 tarih ve 2023-OZ-142 sayılı gayrimenkul değerleme raporu ile 30.06.2023 itibarıyla tahdir edilen değerdir

Şirket mülkiyetinde ayrıca, 21.09.2023 tarihinde 41.540.000 TL bedelle satın alınan ve İstanbul/Kadıköy/İbrahimağa Mah. 1222 ada 54 parsel üzerinde inşaatı devam eden ve Sur Yapı Excellence Projesi'nde yer alan dükkân nitelikli 1 (bir) adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Söz konusu bağımsız bölümün değeri Lider Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından, inşaatın tamamlanma oranı gözetilerek taşınmazın bedelli emsal karşılaştırma yöntemine göre 38.540.000-TL (otuz sekiz milyon beş yüz kırk bin Türk Lirası) olarak, taşınmazın inşaatının tamamlanması akabinde ise değeri 41.540.000 (kırk milyon beş yüz kırk bin Türk Lirası) olarak takdir edilmiştir. Dükkân nitelikli 1 (bir) adet bağımsız bölüm, alım tarihinin daha sonra olması sebebi ile 30.06.2023 tarihli finansal tablolarda yer almamaktadır.

Yukarıda bahsi geçen gayrimenkuller, dışında Şirket'in rayiç değeri tespit edilen bir varlığı bulunmamaktadır.

9.2. Maddi olmayan duran varlıklar hakkında bilgiler

9.2.1. İhraççı bilgi dokümanında yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla İhraççı'nın sahip olduğu maddi olmayan duran varlıkların kompozisyonu hakkında bilgi

Şirket'in TPMK nezdinde tescil edilen 5 (beş) adet ve başvuru yapılmış ancak henüz tescil edilmemiş 4 (dört) 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 Sınıfı
	Tatlı Evleri Antalya Sarı Yapı	2022/165873	03.11.2022	23.04.2023	03.11.2022	03.11.2032	37, 38
	Sarı Yapı Tatlı	2022/165872	03.11.2022	23.04.2023	03.11.2022	03.11.2032	37,38
	Sarı Yapı Tatlı Evleri Antalya	2022/165875	03.11.2022	14.06.2023	03.11.2022	03.11.2032	37,38
	Sarı Tatlı Evleri GYO A.Ş.	2023/025157	27.02.2023	09.08.2023	27.02.2023	27.02.2033	36, 37



SUR YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Sakarya Cad. No: 111
Etiler Kat: 5 Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 274987
Mersis: 080300171550001000000000000000

78
INTEGRAL
SAR YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Seat Sk. Spine Tower
No:5 Kat:2 Sarıyer İSTANBUL
Maslak V.D. 780618427

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gönül Sok. No: 22
Etiler Kat: 5 Beşiktaş / İstanbul
Boşluk Mahallesi No: 226 010 459

Marka Görseli	Marka Adı	Başvuru Numarası	Başvuru Tarihi	Tescil Tarihi	Koruma Tarihi	Geçerlilik Tarihi	Nice Sınıfları
	Sur Tatil Evleri GYO	2022/162406	28.10.2022	14.08.2023	28.10.2022	28.10.2032	36, 37, 41, 43, 44, 35
	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 (üç) markası hakkında TPMK tarafından kısmi yayın kararı verilmiş olup, bu kararlara karşı 18.01.2023 tarihinde Şirket tarafından YIDK nezdinde itirazda bulunulmuştur. İtirazlar akabinde YIDK tarafından Şirket'in itirazlarının kabul edildiği görülmektedir.

Şirket adına kayıtlı markalara ilişkin detaylı bilgi ise aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

No	Marka Adı	Başvuru No	Marka Sahibi	Başvuru Tarihi	Karar/Durum	Sınıf
1.	Sur Tatil	2022/165876	Sur İndi Evleri Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi, Sur Yapı Endüstri San. ve Tic. A.Ş.	3.11.2022	Kısmi Yayın/YIDK'da Kabul (Başvuru Sahibi İtirazı)	37/38
2.	Tatil Evleri	2022/165874	Sur Tatil Evleri Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi, Sur Yapı Endüstri San. ve Tic. A.Ş.	3.11.2022	Kısmi Yayın/YIDK'da Kabul (Başvuru Sahibi İtirazı)	37/38
3.	Sur Tatil Evleri	2022/162410	Sur Tatil Evleri Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	28.10.2022	Kısmi Yayın/YIDK'da Kabul (Başvuru Sahibi İtirazı)	36 / 37 / 41 / 43 / 44 / 35 /

9.2.2. Maddi olmayan duran varlıkların, İhraççı'nın faaliyetleri içerisindeki rolü ve faaliyetlerin maddi olmayan duran varlıklara bağımlılık derecesi hakkında bilgiler

Maddi olmayan duran varlıklar, Şirket'in faaliyetlerinde yüksek öneme sahip değildir.

9.2.3. İşletme içi yaratılan maddi olmayan duran varlıkların bulunması halinde, İhraççı bilgi dokümanında yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla bu varlıklar için yapılan geliştirme harcamalarının detayı hakkında bilgi

Yoktur.

9.2.4. Maddi olmayan duran varlıkların rayiç/gerçeğe uygun değerinin bilinmesi halinde rayiç değer ve dayandığı değer tespit raporu hakkında bilgi

Yoktur.



Sur Tatil Evleri Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Etiler Mah. Kat: 2 Sarıyer / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 270677/SS
Uk. Sic. No: 270677/SS

İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Saat Sk. Söğütözü
No:6 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 278061/SS
Uk. Sic. No: 278061/SS

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Sonu Sok. No: 22
(Emisyon) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Büyükdere Mah. V.Ş. No: 010 4594

9.2.5. Maddi olmayan duran varlıkların kullanımını veya satışını kısıtlayan sözleşmeler veya diğer kısıtlayıcı hükümler hakkında bilgi

Yoktur.

9.2.6. Maddi olmayan duran varlıklar içerisinde şerefiye kaleminin bulunması halinde, İhracçı bilgi dokümanında yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla şerefiye edinimine yol açan işlemler hakkında bilgi

Yoktur.

10. FAALİYETLERE VE FİNANSAL DURUMA İLİŞKİN DEĞERLENDİRMELER

10.1. İhracçı'nın İzahname'de yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla finansal durumu, finansal durumunda yıldan yıla meydana gelen değişiklikler ve bu değişikliklerin nedenleri

Şirket Sur Yapım'ın kısmi bölünmesi yoluyla 24.03.2022 tarihinde Sur Tatil Evleri Anonim Şirketi unvanıyla kurulmuştur. Şirket'in 24.03.2022, 31.12.2022 ve 30.06.2023 itibari ile finansal durum tablosu aşağıdaki gibidir:

	Bağımız Denetimden Geçmiş (TL)	Bağımız Denetimden Geçmiş (TL)	Bağımız Denetimden Geçmiş (TL)
VARLIKLAR	30.06.2023	31.12.2022	24.03.2022
Nakit ve Nakit Benzerleri	2.474.780	828.575	21.198
Ticari Alacaklar	12.009	1.000	-
- İlgili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	12.009	1.000	-
Peyin Ödenmiş Giderler	185.733.722	158.036.981	-
- İlgili Taraflara Peyin Ödenmiş Giderler	174.323.057	149.261.740	-
- İlgili Olmayan Taraflara Peyin Ödenmiş Giderler	11.412.665	8.775.241	-
Diğer Dönen Varlıklar	33.825.313	22.390.925	8.301.408
Toplam Dönen Varlıklar	222.067.744	181.257.481	8.322.606
Stoklar	92.996.293	70.075.325	49.106.120
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	2.760.470.806	1.725.239.386	1.027.501.072
Maddi Duran Varlıklar	129.231	150.770	-
Birleşim Vergi Yükümlüğü	-	15.424.212	12.161.015
Toplam Duran Varlıklar	2.953.596.332	1.810.889.693	1.088.768.207
TOPLAM VARLIKLAR	3.075.664.076	1.992.147.174	1.097.090.813

	Bağımız Denetimden Geçmiş (TL)	Bağımız Denetimden Geçmiş (TL)	Bağımız Denetimden Geçmiş (TL)
KAYNAKLAR	30.06.2023	31.12.2022	24.03.2022
Ticari Borçlar	36.411.643	26.695.093	7.501.360
- İlgili Taraflara Ticari Borçlar	23.978.357	14.072.578	7.501.360
- İlgili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	12.433.286	12.622.507	-
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	821.594	533.828	-
Diğer Borçlar	1.454.257	1.972.569	-
- İlgili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	1.434.257	1.972.569	-
Kısa Vadeli Karşılıklar	40.761	14.322	-
Toplam Kısa Vadeli Yüklümülükler	38.728.255	29.215.804	7.501.360
Birleşim Gelirler	343.970.650	243.957.580	46.918.985
Uzun Vadeli Karşılıklar	479.682	445.312	-
Birleşim Vergi Yükümlülüğü	-	342.053.827	210.551.632



SUR YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Sermaye Piyasası Kurulu
Tic. Sic. No: 270900
Mersis No: 34700000000000000000
Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Sermaye Piyasası Kurulu
Tic. Sic. No: 270900
Mersis No: 34700000000000000000

INTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Saat Sk. Spine Tower
No:5 Kat:2 Sarıyer - İSTANBUL
Maslak V.D. 4780918427

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gönca Sk. No:22
Etiler - Beşiktaş - İSTANBUL
Büyükdere Mah. V.D. 4780918427

Toplam Uzun Vadeli Kaynaklılar	344.450.332	586.453.919	257.470.637
Ödenmiş Sermaye	70.000.000	70.000.000	36.200.000
Ortak Kontrol Altındaki İşletmeler Arasındaki İşlemlerin Etkileri	808.014.328	808.014.328	808.014.328
Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş	202.170.031		
Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler			
Geçmiş Yıllar Karları / Zararları	490.461.123	(12.095.512)	-
Dönem Net Karı / Zararı	1.113.340.097	510.556.635	(12.095.512)
Toplam Özkaynaklar	2.692.485.469	1.376.475.451	632.118.816
TOPLAM KAYNAKLAR	3.075.664.076	1.992.147.174	1.097.090.813

Mart 2022'de kurulmuş Şirket'in 30.06.2023 itibari ile aktifinde yatırım amaçlı gayrimenkuller, peşin ödenmiş giderler, stoklar ve diğer dönen varlıklar öne çıkmaktadır. Bu doğrultuda, 30.06.2023 itibari ile Şirket aktif toplamının %89,8'i yatırım amaçlı gayrimenkullerden, %3,0'ü stoklardan, %6,0'sı peşin ödenmiş giderlerden ve kalan %1,2 ise bu üç kalem dışında kalan diğer aktif kalemlerinden oluşmaktadır.

Şirket'in 30.06.2023 itibari ile tek yatırımı Antalya il Kepez ilçesi Kepez mah. 28868 Ada 1 numaralı parsel üzerinde geliştirilmekte olan Sur Tatil Evleri Projesi'dir. Projede yer alan devre mülklerin %67'si maliyet değeri ile stoklar altında; %33'ü ile ticari birimlerin tamamı ise güncel değeri ile yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflanmış olup 30.06.2023 itibari ile yatırım amaçlı gayrimenkuller ve stoklarda yer alan bakiyelerin tamamı söz konusu Sur Tatil Evleri Projesi ile ilgilidir. 30.06.2023 tarihi itibarıyla peşin ödenmiş giderler Şirket'in Sur Tatil Evleri Projesi'ne yapım işleri için anlaştığı yüklenici firma olan Sur Yapım İnşaat A.Ş.'ye verdiği avans tutarlarından; diğer dönen varlıkların tamamı ise devreden ve indirilecek KDV'den oluşmaktadır.

30.06.2023 itibari ile Şirket'in kaynakların %1,3'ü kısa vadeli kaynaklardan, %11,2'si uzun vadeli kaynaklardan oluşurken %87,5'lik önemli bir yüzdesi ise özkaynaklardan oluşmaktadır.

30.06.2023 itibari ile toplam kaynaklarda %11,2 paya sahip uzun vadeli kaynaklar %99,9 oranında ertelenmiş gelirlerden (30.06.2023 itibari ile 343.970.650 TL) oluşmaktadır. 343.970.650 TL ertelenmiş gelirler tutarı Sur Tatil Evleri Projesi'nde ön ödemeli satış gerçekleşen devre mülkler için alıcılardan alınan avanslardan oluşmaktadır. Şirket'in ertelenmiş vergi yükümlülüğü, Şirket'in gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüştürmüş olması ve kurumlar vergisi istisnasına hak kazanması nedeniyle 30.06.2023 itibari ile sıfırdır.

30.06.2023 itibari ile toplam kaynaklarda %87,5 paya sahip özkaynaklar ise;

- %30,0 oranında ortak kontrol altındaki işletmeler arasındaki işlemlerin etkileri,
- %7,5 kâr veya zararda yeniden sınıflandırmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler
- %18,5 oranında geçmiş yıl kar ve zararları
- %1,5 oranında ise dönem net karından oluşmaktadır.

Ortak kontrol altındaki işletmeler arasındaki işlemlerin etkileri, 24.03.2022 tarihli Şirket kuruluş sürecinde uygulanan muhasebe politikası kaynaklıdır. Söz konusu muhasebe politikasına göre, bölünen şirket Sur Yapım'ın Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na göre daha önceden hazırlanan finansal tabloları için oluşturulan finansal pozisyon ve faaliyet sonuçlarının kullanılması esastır. Buna istinaden, önceki değerler yöntemi, Şirket'in kuruluş tarihinden itibaren ileriye dönük olarak uygulanmıştır.

30.06.2023 tarihi itibari ile 202.170.031 TL gerçekleşen "Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler" tutarının 202.903.582 TL'lik



SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş.
Mers: 08170000000000000000
Uzak: 08170000000000000000

INTEGRAL
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Saat Sk. Sema Tower
No:5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL
Maslak V.D 4780518427

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gönül Sok. No: 22
(Emisyon) Kat: 1 Beşiktaş / İST
Sicil No: 274980 / M.D. 900 010 4594

kısmı Şirket'in GYO statüsünü kazanması ile öncelki yıllarda ayrılan ve özkaynaklarda muhasebeleştirilen ertelenmiş vergi borcunun iptal edilmesi kaynaklıdır.

30.06.2023 itibari ile Şirket'in geçmiş yıl karı ve ilgili dönem karı ise Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkul kalemi altında sınıflanan Sur Tatil Evleri Projesi'nin gerçeği uygun değer artış karından kaynaklanmaktadır.

Önemli bilanço kalemlerine ilişkin kalem bazında açıklamalar aşağıdaki gibidir:

Stoklar

Stoklar maliyet bedeliyle gösterilmekte olup, Sur Tatil Evleri Projesi'ndeki devre mülklerin %57'si (yüzde altmış yedi) stok olarak sınıflanmıştır.

Şirket'in 30.06.2023 tarihi itibarıyla 92.996.295 TL olan stoklarının 72.646.096 TL'si Sur Tatil Evleri Projesi'nin arsa ve üretim maliyetlerinden oluşmaktadır. Ham maddeler ise yine aynı proje için temin edilen hammadde (demir) stoklarından oluşmakta olup 30.06.2023 ve 31.12.2022'de sırası ile 20.350.199 TL ve 10.553.183 TL'dir. Stokların içerisinde aktifleştirilmiş finansman maliyeti bulunmamaktadır.

Stoklar	30.06.2023	31.12.2022	24.03.2023
Sur Tatil Evleri Antalya Projesi Devre Mülk Stokları	72.646.096	59.522.142	49.106.120
Ham maddeler	20.350.199	10.553.183	
Totaller	92.996.295	70.075.325	49.106.120

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

Yatırım amaçlı gayrimenkuller gerçeğe uygun değeriyle gösterilmekte olup Sur Tatil Evleri Projesi'ndeki devre mülklerin %33'ü (yüzde otuz üç) ile ticari birimlerin tamamı yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflanmıştır. Lider Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 11 Ağustos 2023 tarih ve 2023-OZ-142 sayılı değerlendirme raporundaki hesaplamalara göre Sur Tatil Evleri Projesi'nin yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflanan kısmının gerçeğe uygun değeri 2.760.470.806 TL olarak belirlenmiştir. Bu tutarın 2.580.320.806 TL'lik kısmı devre mülklere, 180.150.000 TL'lik kısmı ise ticari birimlere aittir.

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	30.06.2023	31.12.2022	24.03.2023
Sur Tatil Evleri Antalya Projesi			
- Devre Mülkleri	2.580.320.806	1.573.913.386	1.559.234.405
- Ticari Birimler	180.150.000	151.326.000	168.266.667
Totaller	2.760.470.806	1.725.239.386	1.727.501.072

Peşin Ödenmiş Giderler

24.03.2022 itibari ile ise peşin ödenmiş gider bakiyesi bulunmamaktadır. 30.06.2023 ve 31.12.2022 itibari ile peşin ödenmiş giderler Şirket'in Sur Tatil Evleri Projesi'nin yapım işleri için yüklenici firmalara verdiği avans tutarlarından oluşmaktadır.

30.06.2023 tarihi itibarıyla 185.755.722 TL olan peşin ödenmiş giderlerin 174.323.057 TL'si; 31.12.2022 tarihi itibarıyla ise 158.036.981 TL olan peşin ödenmiş giderlerin 149.261.740 TL'si İzahname'nin "Önemli Sözleşmeler" başlıklı 22 numaralı bölümünde açıklanmış olan 1. Etap Yapım İşleri Sözleşmesi ve Çerçeve Yapım İşleri Sözleşmesi uyarınca mütteahhit olan Sur Yapım'a verilmiştir.

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL
DEĞERLEME A.Ş.
Kurumlar Kanunu'na Göre Kurulmuş ve
Ticaret Sicilinde Kayıtlı Bir Kurumdur
Ticaret Sicil No: 270115
Uskudar Mahallesi, 34099-77155

İNTEGRAL 82
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Saat Bk. Sıras 10/1
No:5 Kat:2 Serinyal - İTANBUL
Maslak V.D. 4780618427

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Kat:5 Sk. No: 22
(Emirhan Paşa) Kat:5 Sk. No: 22
Büyükdere Mah. Kat:5 Sk. No: 22
010 459 459 459

Diğer Dönen Varlıklar

30.06.2023, 31.12.2022 ve 24.03.2022 tarihleri itibarıyla sırası ile 33.825.313 TL, 22.390.925 TL ve 8.301.408 TL olan diğer dönen varlıklar devreden ve indirilecek KDV tutarlarından oluşmakta olup dağılım aşağıda paylaşılmıştır.

Diğer Dönen Varlıklar	30.06.2023	31.12.2022	24.03.2022
Devreden KDV	31.310.342	20.077.334	-
İndirilecek KDV	2.514.971	2.313.591	8.301.408
Toplam	33.825.313	22.390.925	8.301.408

İlişkili Taraflara Ticari Borçlar

Şirket ile Sur Yapı Endüstri Sanayi ve Ticaret A.Ş. arasında 31.12.2022 tarihinde imzalanmış olan Proje Pazarlama ve Satış Faaliyetleri Danışmanlık Hizmet Sözleşmesi kapsamında 30.06.2023 tarihi itibarıyla Şirket'in Sur Yapı Endüstri Sanayi ve Ticaret A.Ş.'ye 23.978.357 TL ticari borcu bulunmaktadır.

Ertelenmiş Gelirler

İzahname'ye konu finansal dönemler itibari ile ertelenmiş gelirler, Sur Tatil Evleri Projesi'nde ön ödemeli satış gerçekleşen devre mülkleri için alıcılardan alınan avanslardan oluşmakta olup 30.06.2023 tarihi itibarıyla bakiye 343.970.650 TL'dir.

Ertelenmiş Gelirler	30.06.2023	31.12.2022	24.03.2022
Alınan avanslar	343.970.650	243.957.580	46.918.983

Ertelenmiş Vergi Varlığı ve Yükümlülüğü

Şirket SPK'nın 17.02.2023 tarih ve E-12233903-340.02-33405 sayılı iznine istinaden 8 Mart 2023 tarihinde İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü nezdinde tescil ve 13 Mart 2023 tarih ve 10788 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde ilan edilen Esas Sözleşme değişikliği ile gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüştürerek Sur Tatil Evleri Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. unvanını almıştır. Şirket'in gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüştürülmesi ve kurumlar vergisi istisnasına hak kazanması nedeniyle önceki dönemlerde hesaplanan ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülükleri iptal edilmiş olup 30.06.2023 tarihi itibari ile bakiye sıfırlanmıştır.

Ertelenmiş Vergi	30.06.2023	31.12.2022	24.03.2022
Ertelenmiş Vergi Varlığı	-	15.424.212	12.161.015
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	-	342.053.027	210.551.652
Net Ertelenmiş Vergi	-	(326.628.815)	(198.390.637)

Ödenmiş Sermaye

30.06.2023 tarihi itibari ile Şirket'in ödenmiş sermayesi 70.000.000 TL olup, bunun 36.178.802,37 TL'si kısmi bölünme suretiyle kayıtlı değeri üzerinden Sur Yapım'dan devralınan Antalya ili Kepez ilçesi Kepez mahallesi 28868 ada 1 parselde kayıtlı gayrimenkulle karşılanmıştır. Sermayenin kalan kısmı ise nakden ödenmiştir. Diğer taraftan, Şirket 22.08.2023 tarih ve 10898 sayılı TTSG'de ilan edilen yönetim kurulu kararı kapsamında gerçekleştirilen sermaye artırımını ile 70.000.000 TL olan sermayesini tamamı nakden karşılanmak suretiyle 75.000.000 TL artırarak 145.000.000 TL'ye yükseltilmiş olup izahname tarihi itibari ile Şirket'in ödenmiş sermayesi 145.000.000 TL'dir.

Ortak Kontrol Altındaki İşletmeler Arasındaki İşlemlerin Etkileri

Şirket'in, Sur Yapım bütünesinden kısmi bölünerek 24.03.2022 tarihindeki kuruluşu sırasında uygulanan muhasebe politikası, ortak kontrol altındaki işletmeler arasındaki hisse alım-satım ve benzeri işlemlere uygulanabilen, "önceki değerler yöntemi" olarak tespit edilmiştir. Söz konusu



SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Yönetim Kurulu Başkanı
Uğur Kemal Çelebi
Tic. Sic. No: 270115
Ulaştırma Bakanlığı
Tic. Sic. No: 270115

INTEGRAL 83
GAYRİMENKUL DEĞERLER A.Ş.
Meslek Mah. Saat Sk. Sine Tower
No:5 Kat:2 Sarıyer - İSTANBUL
Meslek V.D. 4780518427

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gönül Sok. No: 2
(Etiler) Beşiktaş / İstanbul
Sicil No: 270115 / V.D. 010 4594

ZIRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gönül Bk. No. 72
(Etiler) Paş. Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Sicil No: MUK. 18112 / T.C. PDR 010 4594

ESAS FAALİYET KARI	989.331.671	(5.394.546)	638.828.662
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	-	-	-
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	-	-	-
FINANSMAN GİDERLERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI	989.331.671	(5.394.546)	638.828.662
Finansman Gelirleri	-	-	-
Finansman Giderleri (-)	(116.897)	(8.423)	(33.789)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI	989.214.774	(5.402.969)	638.794.813
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri/Geliri	124.623.233	1.211.603	(128.238.178)
- Dönem Vergi Gideri/Geliri	-	-	-
- Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri	124.623.233	1.211.603	(128.238.178)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI	1.113.840.007	(4.191.366)	510.556.635
DÖNEM KARI	1.113.840.007	(4.191.366)	510.556.635
DİĞER KAPSAMLI GELİR / (GİDER)	202.170.031	-	-
TOPLAM KAR	1.316.010.038	(4.191.366)	510.556.635

Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri

01.01.2023-30.06.2023 ve 24.03.2022-31.12.2022 dönemlerinde sırası ile 33.863.422 TL ve 51.128.259 TL tutarındaki pazarlama, satış ve dağıtım giderleri Sur Tatil Evleri Projesi ile ilgili olup, detayları aşağıdaki gibidir:

Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri	Bağımsız Denetimden Geçmiş (TL)	Bağımsız Denetimden Geçmiş (TL)	Bağımsız Denetimden Geçmiş (TL)
	01.01.2023-30.06.2023	24.03.2022-30.06.2022	24.03.2022-31.12.2022
Rekim giderleri	29.559.828	12.356.800	49.454.436
Personel giderleri	3.575.958	-	859.707
Kişilerle ilişkilerden kaynaklı giderler	132.338	-	334.160
Dağıtım giderleri	11.600	106.035	245.719
Kullanılanlar için hakları karşılığı	21.766	-	6.235
Diğer giderler	561.940	41.639	228.062
Toplam	33.863.422	12.594.475	51.128.259

Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler / Gider

01.01.2023-30.06.2023 ve 24.03.2022-31.12.2022 döneminde oluşan esas faaliyetlerden diğer gelirlerinin sırası ile 1.027.303.976 ve 686.981.977 TL'si yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer değişikliğinden kaynaklanan kazançlardan oluşmakta olup izahnameye konu finansal dönemler itibari ile esas faaliyetlerden diğer gelir ve giderlerin dağılımı aşağıda paylaşılmıştır.

Esas Faaliyetlerden Diğer Gelir / Gider	Bağımsız Denetimden Geçmiş (TL)	Bağımsız Denetimden Geçmiş (TL)	Bağımsız Denetimden Geçmiş (TL)
	01.01.2023-30.06.2023	24.03.2022-30.06.2022	24.03.2022-31.12.2022
Gerçeğe uygun değer değişikliğinden kaynaklanan kazanç	1.027.303.976	7.390.170	686.981.977
Sur farkı gelir / gider net*	-789.971	7.830	-82.550
Diğer gelir / gider net**	-221.180	-	3.848.340
Toplam	1.026.292.825	7.397.999	690.747.767



SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL DEĞERLER A.Ş.
Mersis No: 34710000000000000001
Tic. Sic. No: 270715
Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Sic. No: 270715

İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Meh. Saat Sk. 5. Kat: 101
No: 5 Kat: 2 Sanyer / İSTANBUL
Maslak V.D. 4780518427

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gökçe Sok. No: 22
(Etiler) Kat: 5 Beşiktaş/İST.
Bilgi Teknolojileri V.D. 298 010 4594

* Kur farkı gelir ve gideri olup tabloda netleştirilerek yazılmıştır.

** Diğer gelir ve gider tabloda netleştirilerek yazılmıştır.

Ertelenmiş Vergi Gideri

24.03.2022-31.12.2022 döneminde oluşan 128.238.178 TL tutarındaki ertelenmiş vergi giderinin tamamına yakını yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer değişikliğinden kaynaklanan kazançlar için hesaplanan ertelenmiş vergi giderinden oluşmaktadır.

Diğer taraftan, Şirket SPK'nın 17.02.2023 tarih ve E-12233903-340.02-33405 sayılı iznine istinaden 8 Mart 2023 tarihinde İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü nezdinde tescil ve 13 Mart 2023 tarih ve 10788 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde ilan edilen Esas Sözleşme değişikliği ile gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşerek Sur Tatil Evleri Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. unvanını almıştır. Şirket gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmüş olması sebebiyle kurumlar vergisi istisnasına hak kazanmıştır. 01.01.2023- 30.06.2023 döneminde oluşan 124.625.233 TL ertelenmiş vergi gelirinin ana sebebi Şirket'in gayrimenkul yatırım ortaklığı statüsüne geçişi ile kurumlar vergisi istisnası kazanmış olmasıdır.

	Bağımsız Denetimden Geçmiş (TL) 01.01.2023- 30.06.2023	Bağımsız Denetimden Geçmiş (TL) 24.03.2022- 30.06.2022	Bağımsız Denetimden Geçmiş (TL) 24.03.2022- 31.12.2022
Ertelenmiş Vergi Gelir / Gideri Net	124.625.233	1.211.003	(128.238.178)

10.2.2. Net satışlar veya gelirlerde meydana gelen önemli değişiklikler ile bu değişikliklerin nedenlerine ilişkin açıklama

Şirket'in kuruluş tarihi 24.03.2022 olup, izahnameye konu finansal tablolar itibarıyla henüz herhangi bir teslim gerçekleşmediğinden satış hasılatı elde edilmemiştir.

10.2.3. İhraççı'nın, İzahname'de yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla meydana gelen faaliyetlerini doğrudan veya dolaylı olarak önemli derecede etkilemiş veya etkileyebilecek kamusal, ekonomik, finansal veya parasal politikalar hakkında bilgiler

Türkiye'nin GSYH düzeyi, kişi başına milli gelir, harcama düzeyi, demografik ve sosyal eğilimler, enflasyon oranları, faiz oranları, tüketici talebi, kurlar, deprem/yangın/terör vb. riski gibi faktörler Türkiye gayrimenkul sektörünü, dolayısıyla da sektörde faaliyet gösteren firmaları etkileyebilmektedir. İlerleyen dönemlerde de söz konusu faktörlerin tüketici eğilimleri üzerindeki etkilerinin sektördeki faaliyet gösteren oyuncular gibi Şirket'i de etkileyen temel unsurlar olacağı düşünülmektedir.

10.2.4. İhraççı'nın borçluluk durumu

Şirket'in 30.06.2023 tarihli finansal tablolarına göre borçluluk durumu aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Kısa vadeli yükümlülükler (TL)	(TL)
Kısa vadeli yükümlülükler	38.720.255
Garantili	0
Teminatsız	0
Garantisiz/Teminatsız	38.720.255
Uzun vadeli yükümlülükler (uzun vadeli borçların kısa vadeli finansmanı hariç) (TL)	344.450.332
Garantili	0
Teminatsız	0
Garantisiz/Teminatsız	344.450.332
Kısa ve Uzun Vadeli Yükümlülükler Toplamı	383.178.587



SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Sicil No: 270900
Mersis No: 34010000000000000000
Ticaret Sicil No: 270900
Ticaret Sicil No: 270900

İNTEGRAL
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Saat Sk. 3. kat Kat:3
No:6 Kat:2 Seriye:1 İSTANBUL
Mersis No: 34010000000000000000

2/2/23
2/2/23

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Concord Sok. No: 32
(Etiler) Beşiktaş / İstanbul
Büyükdere Mah. V.D. No: 010 4594

Özkaynaklar	2.692.485.489
Ödenmiş/çıkarılmış sermaye	70.000.000
Yasal yedekler	0
Diğer yedekler	2.622.485.489
TOPLAM KAYNAKLAR	3.975.664.575
Net Borçluluk Durumu	(TL)
A. Nakit	2.474.700
B. Nakit Benzerleri	0
C. Alan Satım Aracılı Finansal Varlıklar	0
D. Likidite (A+B+C)	2.474.700
E. Kısa Vadeli Finansal Araçlar	0
F. Kısa Vadeli Banka Kredileri	0
G. Uzun Vadeli Banka Kredilerinin Kısa Vadeli Kısmı	0
H. Diğer Kısa Vadeli Finansal Borçlar	0
I. Kısa Vadeli Finansal Borçlar (F+G+H)	0
J. Kısa Vadeli Net Finansal Borçluluk (E-I-D)	(2.474.700)
K. Uzun Vadeli Banka Kredileri	0
L. Tahviller	0
M. Diğer Uzun Vadeli Krediler	0
N. Uzun Vadeli Finansal Borçluluk (K+L+M)	0
O. Net Finansal Borçluluk (J+N)	(2.474.700)

11. İHRAÇÇI'NIN FON KAYNAKLARI

11.1. İhraççı'nın kısa ve uzun vadeli fon kaynakları hakkında bilgi

30.06.2023 tarihi itibarı ile Şirket'in kısa vadeli yükümlülükleri 38.728.255 TL olup, bu tutarın 23.978.357 TL'lik kısmı ilişkili taraflara ticari borçlardan, 12.433.286 TL'lik kısmı ilişkili olmayan taraflara olan ticari borçlardan ve 1.454.257 TL'lik kısmı ilişkili olmayan taraflara olan diğer borçlardan oluşmaktadır. Şirket'in uzun vadeli fon yükümlülükleri ise 344.450.332 TL olup, bu tutarın 343.970.650 TL'si Sur Tatil Evleri Projesi'nde ön ödemeli satışı gerçekleşen devre mülkleri için alıcılardan alınan avanslardan oluşmaktadır. İhraççı'nın 30.06.2023 tarihi itibarı ile özkaynakları ise 2.692.485.489 TL'dir. Şirket'in fon kaynaklarına ilişkin detaylı tablo aşağıda paylaşılmıştır:

Kısa ve Uzun Vadeli Fon Kaynakları

Bağımsız Denetimden Geçmiş (TL)

30.06.2023	
Kısa Borçlar	36.411.643
İlişkili taraflara ticari borçlar*	23.978.357
Diğer ticari borçlar	12.433.286
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	621.394
Diğer Borçlar	1.454.257
Kısa Vadeli Karşılıklar	40.761
Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler	38.728.255
Ertelemiş Gelirler**	343.970.650
Uzun Vadeli Karşılıklar	479.682
Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler	344.450.332

* Şirket ile Sur Yapı Endüstri Sanayi ve Ticaret A.Ş. arasında 31.12.2022 tarihinde imzalanmış Proje Pazarlama ve Satış Faaliyetleri Danışmanlık Hizmet Sözleşmesi hükümleri gereğince, Sur Yapı Endüstri Sanayi ve Ticaret A.Ş. adına tahakkuk etmiş pazarlama ve satış danışmanlık hizmeti bedelinden oluşmaktadır. Şirket'in yapmış olduğu satışlardan %3 oranında pazarlama ve satış hizmeti hesaplanmaktadır.



SUR YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Tic. Sic. No: 277115
Mersis: 34710001277115000000
Tic. Sic. No: 277115
Mersis: 34710001277115000000

İNTEGRAL
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Sarıyer Sk. 5. Kat: 2
No: 5 Kat: 2 Sarıyer - İSTANBUL
Maslak V.D. 4785518427

Handwritten signature and initials.

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gecce Sok. No: 22
Etiler - Beşiktaş - İST.
Bilgi: Mükellefler V.D. 010 4594

** İstanbul/Kadıköy/İbrahimağa Mah. 1222 ada 54 parsel üzerinde inşaatı devam eden ve Sur Yapı Excellence Projesi'nde yer almaktadır. Lider Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından 12.10.2023 tarihinde hazırlanan değerlendirme raporu uyarınca ilgili gayrimenkulün inşaat tamamlanma oranı yaklaşık %70 seviyesindedir.

Şirket'in işbu izahname tarihi itibarıyla karara bağlanmış başka bir yatırımı veya önemli maddi duran varlık edinme planı bulunmamaktadır.

12. ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME, PATENT VE LİSANSLAR

12.1. İzahname'de yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla İhraççı'nın araştırma ve geliştirme politikaları ile sponsorluk yaptığı araştırma ve geliştirme etkinlikleri için harcanan tutarlar da dahil olmak üzere bu etkinlikler için yapılan ödemeler hakkında bilgi

Yoktur.

13. EĞİLİM BİLGİLERİ

13.1. Üretim, satış, stoklar, maliyetler ve satış fiyatlarında görülen önemli en son eğilimler hakkında bilgi

Son dönemde ekonomik göstergeler, enflasyon, kur ve hammadde fiyatlarında gerçekleşen artışlar hane halkının gerek yatırımları gerekse harcamaları konusunda daha seçici olmasına zemin hazırlamıştır. Devre mülk projeleri hem harcama tarafında tatil ihtiyacını hem de yatırım arayışını karşılayabilen erişilebilir bir tüketim ve yatırım seçeneği durumundadır.

Tüketim tarafında, hane halkının tatil arayışı ve ihtiyacı her dönem mevcuttur. Güntümüz koşulları değerlendirildiğinde Sur Tatil Evleri Projesi ile benzer imkânlara sahip bir tatile dört kişilik bir ailenin ödeyeceği bir haftalık ücret ile karşılaştırıldığında devre mülkün kısa dönemli kiralınması daha ekonomik ve erişilebilir bir tatil imkanı sunabilmekte; devre mülkün satın alınması halinde ise ödenen tutar birkaç yıl içerisinde kendini amorti edebilmektedir. Devre mülkün mülkiyetinin ahçıya geçmesi nedeniyle stresiz hak kazanılan sürdürülebilir bir tatil opsiyonu sağlamaktadır.

Devre mülk satın alınması tüketim tarafında destekleyen nedenler aynı zamanda devre mülkü bir yatırım aracı olarak da mantıklı kullmaktadır. Artan konut fiyatlarına ve konut finansmanı seçeneklerindeki daralmaya bağlı olarak orta gelir grubunun konut alım gücünde bir zayıflama yaşanmaktadır. Bu noktada devre mülk alımı, ahçılara hem sürdürülebilir tatil imkanı sağlamakta hem de erişilebilir bir yatırım imkanı sunmaktadır. Ahcılar satın aldıkları devre mülkü kendileri kullanmasalar dahi, kiraya vererek gelir elde etme imkanına da sahip olmaktadır.

Şirket'in işbu izahname tarihi itibarı ile devam eden ana faaliyeti Sur Tatil Evleri Proje'sinin geliştirilmesidir. Antalya İli, Kepez İlçesi, Kepez Mahallesi, 28868 ada 1 parselde konumlu 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 ünite geliştirilmektedir. Her bir mesken yılın 48 haftası devre mülke ayrılmış olup, Proje'deki toplam devre mülk sayısı 67.248 adettir.

İzahname'ye konu finansal dönemler için Şirket finansal tablolarında da "stoklar" ve "yatırım amaçlı gayrimenkul" kalemleri sadece Sur Tatil Evleri Projesi'nden oluşmaktadır. Proje'deki devre mülklerin %67'si maliyet değeri üzerinden stok olarak; devre mülklerin kalan %33'ü ile ticari birimlerin tamamı ise gerçeğe uygun değeri üzerinden yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflanmıştır. Söz konusu sınıflamaya ilişkin finansal tablolarda yer alan detaylar aşağıda paylaşılmıştır.



SUR YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
No: 5 Kat: 2 Sanyer / İSTANBUL
Marele V.D. 47505/8427

INTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
No: 5 Kat: 2 Sanyer / İSTANBUL
Marele V.D. 47505/8427

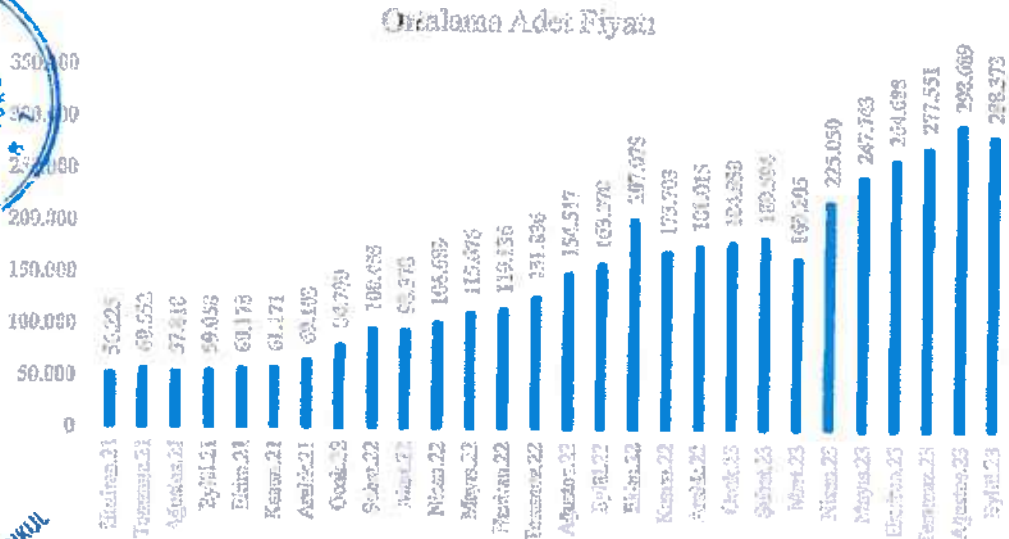
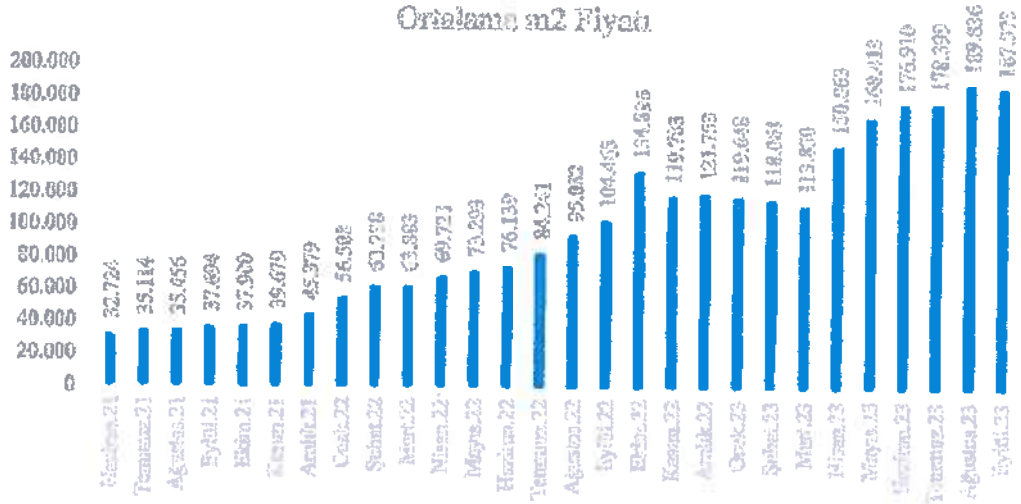
ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Çengel Sok. No: 22
(Etiler - Beşiktaş) Kat: 1 Beşiktaş / İSTANBUL
Bilgi Mükemmeliyet V.D. 99000/457

MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Göksal Sok. No:22
(Etiler Kat:4 Beşiktaş/ST.
Beşiktaş / İstanbul - 0850 010 4594

Şub	36	58	6.826.385	118.061	189.594
Mart	97	144	16.412.830	113.830	169.203
Nisan	144	215	32.407.211	150.869	223.050
Mayıs	118	174	29.233.724	168.413	247.743
Haziran	234	390	61.937.072	176.910	264.683
Temmuz	590	918	163.755.200	178.399	277.561
Ağustos	340	535	101.554.403	189.836	298.689
Eylül	219	337	63.153.627	107.573	286.373
Ocak- Eylül 23**	1.904	2.928	488.870.817	170.457	261.834
Genel Toplam	5.641	8.775	912.283.787	183.561	161.719

* 1-30 Eylül dönemidir.

** 1 Ocak - 30 Eylül 2023 dönemidir.



SUR TATIL ÜNİVERSİTESİ
MÜHÜRÜ
KURULUŞ YILI: 1973
Ünvan: ...
Tic. Sic. No: ...
Mers: ...

İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Saat Sk. Spine Tower
No: 5 Kat: 2 Sarıyer / İSTANBUL
Maslak V.D. 439518427

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Çengel Sk. No: 23
[Emir Pasajı] Kat: 6 Beşiktaş / İST.
Tic. Sic. No: ... Mers: ...

Yukarıda görüldüğü üzere fiyatlarda Haziran 2021- Eylül 2023 döneminde ortalama m² fiyatı olarak bakıldığında %473 ortalama devre mülk fiyatı olarak bakıldığında %413 oranında artış meydana gelmiştir. Öte yandan, stz konusu devremülklerin ortalama metrekafe fiyatlarının 2023 yılı başından Haziran ayı sonuna kadarki 6 aylık periyotta yaklaşık %45; Eylül ayı sonuna kadar ki 9 aylık periyotta yaklaşık %54 civarında artış gösterdiği gözlemlenmiştir. Ortalama devre mülk fiyatı ilgili dönemde satılan devre mülkün büyüklüğünden (1+1 veya 3+1 olması gibi) de etkilenebilmektedir. Devre mülk fiyatı, satış konusu bir turizm ürünü olduğundan aynı zamanda satış döneminden de etkilenebilmektedir.

13.2. İhraççı'nın beklentilerini önemli ölçüde etkileyebilecek eğilimler, belirsizlikler, talepler, taahhütler veya olaylar hakkında bilgiler

İşbu İzahname'nin 5. maddesinde belirtilen riskler dışında, Şirket'in beklentilerini önemli ölçüde etkileyebilecek eğilimler, belirsizlikler, talepler, taahhütler veya olaylar bulunmamaktadır.

14. KAR TAHMİNLERİ VE BEKLENTİLERİ

Yoktur.

14.1. İhraççı'nın kar beklentileri ile içinde bulunulan ya da takip eden hesap dönemlerine ilişkin kar tahminleri

Yoktur.

14.2. İhraççı'nın kar tahminleri ve beklentilerine esas teşkil eden varsayımlar

Yoktur.

14.3. Kar tahmin ve beklentilerine ilişkin bağımsız güvence raporu

Yoktur.

14.4. Kar tahmini veya beklentilerinin geçmiş finansal bilgilerle karşılaştırılabilecek şekilde hazırlandığına ilişkin açıklama.

Yoktur.

14.5. Daha önce yapılmış kar tahminleri ile bu tahminlerin işbu İzahname tarihi itibarıyla hala doğru olup olmadığı hakkında bilgi.

Yoktur.

15. İDARİ YAPI, YÖNETİM ORGANLARI VE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLER



SUR TATL EMLERİ GAYİ MENKUL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Etiler Mah. Kat: 5
No: 3707115
Tic. Sic. No: 2720077155
Ünvanı: Yatırımcı

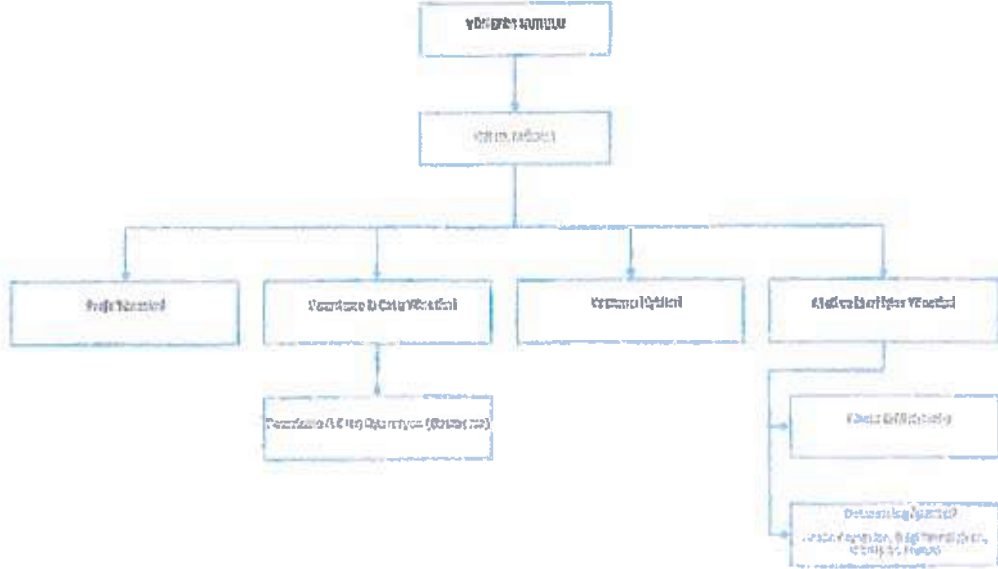
ŞİRKETİN
TİC. Sic. No: 2720077155
Tic. Sic. No: 2720077155
Tic. Sic. No: 2720077155

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gönca Sok. No: 22
(Etiler) Beşiktaş/İstanbul
Tic. Sic. No: 2720077155
Tic. Sic. No: 2720077155

İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Etiler Mah. Saat Sk. Sine Tower
No: 6 Kat: 2 Sarıyer/İstanbul
Maslak V.D. 3480518427

15.1. İhracçı'nın genel organizasyon şeması

SURTATI EVERI QYO A.S. ORGANIZATION SETAS



15.2. İdari yasa

15.2.1. İlaççı'nın yönetim kurulu üyeleri hakkında bilgi

Adı Soyadı	Görevi	İş Adresi	Son 5 (hes)	Görev Süresi / Kalan Görev Süresi	Sermaye Payı	
			Yılda İhracı'da Üstlendiği Görevler		(TL)	(%)
Zeynep Altın Elmas	Yönetim Kurulu Başkanı	Burhaniye Mah. Abdullahaga Cad. No.21/A Blok Üsküdar/İstanbul	Yönetim Kurulu Başkanı (İcracı)	3 yıl / 2 yıl 6 ay	-	-
Ufuk Elmas	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Burhaniye Mah. Abdullahaga Cad. No.21/A Blok Üsküdar/İstanbul	Yönetim Kurulu Başkan Vekili (İcracı)	3 yıl / 2 yıl 6 ay	-	-
Atilla Elmas	Yönetim Kurulu Üyesi	Burhaniye Mah. Abdullahaga Cad. No.21/A Blok Üsküdar/İstanbul	Yönetim Kurulu Üyesi (İcracı Olmayan)*	3 yıl / 2 yıl 6 ay	-	-
Ahmet Akça	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Burhaniye Mah. Abdullahaga Cad. No.21/A Blok Üsküdar/İstanbul	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi (İcracı Olmayan)	3 yıl / 2 yıl 6 ay	-	-
Yunus Nacar	Bağımsız Yönetim	Burhaniye Mah. Abdullahaga Cad.	Bağımsız Yönetim	3 yıl / 2 yıl 6 ay	-	-

ZIRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Laylakış, Sonca Sok. No: 22
(Etiler) Beşiktaş, Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Bilgi Mükellefi No: 998 940 4504

	Kurulu Üyesi	No.21/A Blok Üsküdar/İstanbul	Kurulu Üyesi (İcracı Olmayan)			
--	--------------	-------------------------------	-------------------------------	--	--	--

* Sn. Atilla Elmas'ın imza yetkisi 11 Eylül 2023 tarihli ve 10911 sayılı TTSG'de ilan edilen 31 Ağustos 2023 tarihli ve 22 sayılı yönetim kurulu kararı uyarınca kaldırılmıştır.

Adı Soyadı	Yönetim Kurulu üyelerinin İhraççı dışında yürüttükleri görevler
Ziya Altan Elmas	Sur Yapı Endüstri Sanayi ve Ticaret A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı
Ufuk Elmas	Sur Yapı Endüstri Sanayi ve Ticaret A.Ş. Yönetim Kurulu Başkan Vekili ve Genel Müdür
Atilla Elmas	Sur Yapı Endüstri Sanayi ve Ticaret A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi ve Genel Müdür Vekili
Ahmet Akça	Tedarik Lojistik Hizmetleri A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı, Akca Lojistik Hizmetleri ve Ticaret A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı, BİM Birleşik Mağazalar A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi ve Denetim Komitesi Başkanı
Yunus Nacar	Bezmialem Vakıf Üniversitesi Mütevelli Heyeti Başkan Vekili

15.2.2. Yönetimde söz sahibi olan personel hakkında bilgi

Adı Soyadı	Görevi	İş Adresi	Son 5 (beş) Yılda İhraççı'da Üstlendiği Görevler	Sermaye Payı (TL)	(%)
Ömer Faruk Elmas	Genel Müdür	Burhaniye Mah. Abdullahaga Cad. No.21/A Blok Üsküdar/İstanbul	Genel Müdür	-	-
Emre Bayar	Yatırımcı İlişkileri ve Portföy Yönetiminden Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı	Burhaniye Mah. Abdullahaga Cad. No.21/A Blok Üsküdar/İstanbul	Yatırımcı İlişkileri ve Portföy Yönetiminden Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı	-	-

15.2.3. İhraççı son 5 (beş) yıl içerisinde kurulmuş ise İhraççı'nın kurucuları hakkında bilgi

Şirket Sur Yapı'nın kısmi bölünmesi yoluyla 24.03.2022 tarihinde Sur Tatil Evleri Anonim Şirketi unvanıyla paylarının tamamı Sur Yapı'ya ait olmak üzere 36.200.000 TL sermayeli olarak kurulmuştur.

Sur Yapı, işbu İzahname tarihi itibarıyla 145.000.000 TL nominal değerli 145.000.000 adet Şirket payını %100'ünün (yüzde yüz) pay sahibidir. Sur Yapı paylarının %53'ü Ziya Altan Elmas'a %43'ü Ufuk Elmas'a aittir.

15.2.4. İhraççı'nın mevcut yönetim kurulu üyeleri ve yönetimde söz sahibi olan personel ile İhraççı son 5 (beş) yıl içerisinde kurulmuş ise kurucuların birbirleriyle akrabalık ilişkileri hakkında bilgi

İhraççı'nın yönetim kurulu üyelerinden Ziya Altan ELMAS, Ufuk ELMAS ve Atilla ELMAS akrabalık ilişkisi yoktur. Şirket'in genel müdürü Ömer Faruk ELMAS ise Ziya Altan ELMAS'ın oğludur.



INTEGRAL
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Saat 8k. Sapphire Tower
No:5 Kat:2 Sarıyer İSTANBUL
Maslak V.D. 4780618427

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Laleli Mah. Gökçe Sok. No:22
(Büyükdere) Kat: 7 Beşiktaş
İSTANBUL V.D. 4780618427

15.3. İbrahîm'ın yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin yönetim ve uzmanlık deneyimleri hakkında bilgi

Ziya Altan Elmas,

İstanbul Teknik Üniversitesi Mimarlık bölümü mezunu olan Şirket'in yönetim kurulu üyelerinden Ziya Altan Elmas, Sur Yapı'nın da yönetim kurulu üyesidir. 1997 yılında kurulmuş olan Sur Yapı konut, ofis, marina, AVM, endüstriyel tesis ve bunların karmasından oluşan gayrimenkul projelerinde bugüne kadar 6 (altı) milyon metrekarenin üzerinde inşaat gerçekleştirmiştir. Tamamlanan projelerden örnekler aşağıda yer almaktadır:

Konut Projeleri : İstanbul'da Greenium Villaları, Villa Sera, Selvice Evler, Dora Park, Mahalle İstanbul, Adapark, Metrogarden, Exen İstanbul, Corridor Rezidans, Tilia, İdilia, Vitrin, , İlkbahar, İlkbahar 2, Mirage Rezidans, Gölbahçe Evleri, Lavender, Şehir Konakları, Bahçeyaka, Tempo City, Topkapı Evleri, YeşilMavi, Excellence Koşuyolu, ve Bursa'da Marka Rezidans ve Antalya'da Park Etabı, Turkuaz, Sur Cade, Antalya Suites, Vitrin Antalya projeleri

Alışveriş Merkezleri: İstanbul Kağıthane'de Axis AVM, İstanbul Ümraniye'de Metrogarden AVM, İstanbul Eyüp'te Axis İstanbul AVM ve Bursa Nilüfer'de Sur Yapı Marka AVM

Ofis ve İşyerleri : 3M, Novartis, Total, Opet, Sony, Bosch-Siemens, Nobel İlaç, Casper, Aviva, İsviçre Hayat Sigorta gibi ulusal ve uluslararası büyük şirketlerin yönetim merkezleri

Ziya Altan Elmas, Sur Yapım ve diğer grup şirketlerinde bugüne kadar yürüttükleri görevlerle gayrimenkul yatırımları konusunda etkin bir tecrübe ve bilgi birikimine sahip durumdadır.

Ufuk Elmas

Bilkent Üniversitesi İngilizce İç Mimarlık ve Çevre Tasarımı bölümü mezunu olan Şirket'in yönetim kurulu üyelerinden Ufuk Elmas, Sur Yapı'nın da yönetim kurulu üyesidir. 1997 yılında kurulmuş olan Sur Yapı konut, ofis, marina, AVM, endüstriyel tesis ve bunların karmasından oluşan gayrimenkul projelerinde bugüne kadar 6 (altı) milyon metrekarenin üzerinde inşaat gerçekleştirmiştir. Tamamlanan projelerden örnekler aşağıda yer almaktadır:

Konut Projeleri : İstanbul'da Greenium Villaları, Villa Sera, Selvice Evler, Dora Park, Mahalle İstanbul, Adapark, Metrogarden, Exen İstanbul, Corridor Rezidans, Tilia, İdilia, Vitrin, , İlkbahar, İlkbahar 2, Mirage Rezidans, Gölbahçe Evleri, Lavender, Şehir Konakları, Bahçeyaka, Tempo City, Topkapı Evleri, YeşilMavi, Excellence Koşuyolu, ve Bursa'da Marka Rezidans ve Antalya'da Park Etabı, Turkuaz, Sur Cade, Antalya Suites, Vitrin Antalya projeleri

Alışveriş Merkezleri: İstanbul Kağıthane'de Axis AVM, İstanbul Ümraniye'de Metrogarden AVM, İstanbul Eyüp'te Axis İstanbul AVM ve Bursa Nilüfer'de Sur Yapı Marka AVM

Ofis ve İşyerleri : 3M, Novartis, Total, Opet, Sony, Bosch-Siemens, Nobel İlaç, Casper, Aviva, İsviçre Hayat Sigorta gibi ulusal ve uluslararası büyük şirketlerin yönetim merkezleri

Ufuk Elmas, Sur Yapım ve diğer grup şirketlerinde bugüne kadar yürüttükleri görevlerle gayrimenkul yatırımları konusunda etkin bir tecrübe ve bilgi birikimine sahip durumdadır.

Atilla Elmas

Fatih Üniversitesi İngilizce İşletme bölümü mezunu olan Şirket'in yönetim kurulu üyelerinden Atilla Elmas, Sur Yapı'nın da yönetim kurulu üyesidir. 1997 yılında kurulmuş olan Sur Yapı konut, ofis, marina, AVM, endüstriyel tesis ve bunların karmasından oluşan gayrimenkul projelerinde bugüne



SUR YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Büyükdere Şişli Mah. Kat: 5
Etiler - Beşiktaş - İstanbul
Tic. Sic. No: 27090
Vergi No: 34500000000000000000
Tic. Sic. No: 27090
Vergi No: 34500000000000000000

İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Saat 8k. Spine Tower
No:5 Kat:2 Sarıyer - İSTANBUL
Maslak V.D. 4750516427

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent 3. Mah. Gecce Sok. No: 22
(Emirhan Paşa) Kat: 7 Beşiktaş/İST.
Büyükdere Şişli Mah. Kat: 5
Etiler - Beşiktaş - İstanbul
Tic. Sic. No: 27090
Vergi No: 34500000000000000000

Konut Projeleri : İstanbul'da Greenhum Villaları, Villa Sera, Selvice Evler, Dora Park, Mahalle İstanbul, Adapark, Metrogarden, Exen İstanbul, Corridor Rezidans, Tilia, İdilila, Vitrin, , İlkbahar, İlkbahar 2, Mirage Rezidans, Gülbahçe Evleri, Lavender, Şehir Konakları, Bahçeyaka, Tempo City, Topkapı Evleri, YeşilMavi, Excellence Koşuyolu, ve Bursa'da Marka Rezidans ve Antalya' da Park Etabı, Turkuaz, Sur Cadde, Antalya Suites, Vitrin Antalya projeleri

Ofis ve İşyerleri : 3M, Novartis, Total, Opet, Sony, Bosch-Siemens, Nobel ilaç, Casper, Aviva, İsviçre Hayat Sigorta gibi ulusal ve uluslararası bütüklük şirketlerin yönetim merkezleri

Ames Ames

Ahmet Akça, Mart 2013'te SPK tarafından Türkcell İletişim Hizmetleri A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi olarak atanmış ve Ağustos 2013 ile Mart 2020 tarihleri arasında Yönetim Kurulu Başkanı olarak görev yapmıştır. Ayrıca, 2015-2020 yılları arasında Lifecell Ukrayna Yönetim Kurulu ve Denetim Komitesi Başkanı, 2016-2020 yılları arasında Global Tower Yönetim Kurulu Başkanı, 2017- 2020 yılları arasında Enerjicell Yönetim Kurulu Başkanı, 2018-2020 yılları arasında Türkiye'nin Otomobili Girişim Grubu Sanayi ve Ticaret A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapmıştır.

1975'te Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi'ni bitiren Şirket'in yönetim kurulu üyelerinden Yunus Nacar aynı yıl içinde Hesap Uzman Muaviniği'ne ve yeterlik sınavında da başarı göstererek 1979 yılı Şubat ayında Hesap Uzmanlığı'na atandı. 1982 yılı Şubat ayında Işıklar Holding A.Ş.'de denetim kontrol müdürü olarak göreve başlayan Yunus Nacar daha sonra arasıyla Faisal Finans Kurumu A.Ş.'de genel müdür yardımcılığı, Kuveyt Türk A.Ş.'de genel müdür yardımcılığı ve genel müdürlük, Anadolu Finans A.Ş.'de genel müdürlük görevlerini yürüttü. 2006 yılı başında Türkiye Finans Katılım Bankası A.Ş. genel müdürü olarak göreve başlayan Yunus Nacar, 2011 yılı Ağustos ayı itibariyle Kiler Holding A.Ş. CEO'su olarak göreve başlamış olup, halen bu görevini sürdürmektedir. Yunus Nacar aynı zamanda Bezmialem Vakıf Üniversitesi Mütevelli Heyeti'nde görev almaktadır.

Ömer Faruk Elmas, 1995 yılında İstanbul'da doğdu. 2019 yılında Galatasaray Üniversitesi Siyaset Bilimi bölümünden mezun oldu. Özyeğin Üniversitesi MBA programında öğrenimini tamamlamıştır.

2017 y
Christin

SUR TALLER 19 GAVRIEL
BOLIVIA
US...
7155

ZIRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mh. Gönül Sok. No: 28
(Emirgazi) Beşiktaş / İstanbul
Sicil no:MUKOHF-067901255594

yatırım amaçlı gayrimenkullerden sorumlu icra kurulu üyesi olarak görev aldı. 2023 Haziran ayında Sur Tatil Evleri GYO'da genel müdürlük görevine başlamış ve halen devam ettirmektedir.

Üniversite hayatında çeşitli sivil toplum kuruluşlarında aktif görevlerde bulundu. Gönüllü olarak çeşitli sivil toplum kuruluşlarına katkı sağlamaya devam etmektedir.

Ömer Faruk Elmas iyi derece İngilizce ve Fransızca bilmektedir.

Emre Bayar

2010 yılında Kütahya Dumlupınar Üniversitesi İşletme bölümünü bitiren Emre Bayar 2010-2011 yılları arasında Samsun'da çok programlı lisede ücretli olarak matematik geometri öğretmenliği yapmıştır.

2014 yılında Samsun Ondokuz Mayıs Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsünde İşletme ve Endüstri İlişkileri alanında yüksek lisans eğitimini tamamladıktan sonra Akbank T.A.Ş.'de aktif çalışma hayatına başlamış ve 2017 yılına kadar sırasıyla Yatırım Finansman Menkul Değerler A.Ş.'de iç denetim uzmanı, müfettiş, sonrasında Deniz Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'de yatırım danışmanı olarak görev almıştır.

2017 yılında Trend Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de (Trend GYO) Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi unvanıyla Trend GYO'nun halka arz süreci ve sonrası görev alarak reel sektöre geçiş yapmıştır. Trend GYO'dan ayrılıp 2020 yılında Şeker GYO'nun halka arz sürecinde Yatırımcı İlişkileri Müdürü olarak görev aldıktan sonra 2021 yılında Koray Holding Şirket Grubu'na (Koray GYO, Kartal Yenilenebilir Enerji, Hun Yenilenebilir Enerji) Yatırımcı İlişkileri Grup Başkanı olarak atanmıştır. 2022 yılı sonunda Reysaş Yatırım Holding (Reysaş GYO ve Reysaş Taşımacılık ve Lojistik Tic. A.Ş.)'de Yatırımcı İlişkileri Grup Başkanı olarak çalışma hayatına devam etmiştir.

13 Kasım 2023 tarihinde Şirket'e Genel Müdür Yardımcısı olarak atanan Emre Bayar, Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 3, Kurumsal Yönetim Derecelendirme Uzmanlığı ve Türev Araçlar Lisanslarına sahiptir.

15.4. Yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin son durum da dâhil olmak üzere son beş yılda, yönetim ve denetim kurullarında bulunduğu veya ortağı olduğu bütün şirketlerin unvanları, bu şirketlerdeki sermaye payları ve bu yönetim ve denetim kurullarındaki üyeliğinin veya ortaklığının halen devam edip etmediğine dair bilgi

Yönetim Kurulu Üyeleri ile Yönetimde Söz Sahibi Olan Personel	Görevi	Son Beş Yılda Yönetim ve Denetim Kurullarında Bulunduğu veya Ortağı Olduğu Şirket Unvanı	Sermaye Payı (%)	Görevinin Halen Devam Edip Etmediği
Ziya Altan Elmas	Yön. Kur. Baş.	Sur Yapı Endüstri Sanayi ve Ticaret A.Ş.	%53,00	Ediyor
Ziya Altan Elmas	Yön. Kur. Baş.	Açı Gayrimenkul Yatırım Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi	%48,00	Ediyor
Ziya Altan Elmas	Yön. Kur. Baş.	Ak Bursa Gayrimenkul Yönetim Danışmanlık Anonim Şirketi	%53,00	Ediyor
Ziya Altan Elmas	Yön. Kur. Baş.	Asır Enerji Üretim Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi	%35,00	Ediyor
Ziya Altan Elmas	Yön. Kur. Baş.	Asır Mağazacılık Hizmetleri Ticaret Anonim Şirketi	%26,5	Ediyor
Ziya Altan Elmas	Yön. Kur. Baş.	Beyda Enerji Üretim Ve Ticaret Anonim Şirketi	%28,00	Ediyor

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Büyükdere Şişli Mah. 1. Kat: 115
Üsküdar / İstanbul / Türkiye

INTEGRAL 97
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Sest Sk. Sefine Tower
No:5 Kat:2 Sanayi 1 / STANBUL
Maslak V.D. 4780518427

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gönül Sok. No: 22
(Emek Pasajı Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Görsel Müdürlük V.D. No: 010 4594

Ziya Altan Elmas	Yön Kur. Baş	Demir Yapım İnşaat Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi	%53,00	Ediyor
Ziya Altan Elmas	Yön Kur. Baş	Denge Enerji Üretim Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi	%53,00	Ediyor
Ziya Altan Elmas	Yön Kur. Baş	Deniz Enerji Elektrik Üretim Pazarlama Danışmanlık Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi	%30,00	Ediyor
Ziya Altan Elmas	Yön Kur. Baş	Doğu Gayrimenkul Yatırım Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi	%3,00	Ediyor
Ziya Altan Elmas	Yön Kur. Baş	Doruk Gayrimenkul Yatırım Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi	%22,00	Ediyor.
Ziya Altan Elmas	Yön Kur. Baş	Elmalı Enerji Üretim Anonim Şirketi	%30,00	Ediyor
Ziya Altan Elmas		Fatih Enerji Elektrik Üretim Pazarlama Danışmanlık Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi	%18,00	
Ziya Altan Elmas	Yön Kur. Baş	Genom İnşaat Ve Taahhüt Anonim Şirketi	%48,00	Ediyor
Ziya Altan Elmas	Yön Kur. Baş	Hatay Alçıkar Madencilik Ve Yapı Malzemeleri Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi	%2,00	Ediyor
Ziya Altan Elmas	Yön Kur. Baş	HD Yönetim İşletim Ve Pazarlama Anonim Şirketi	%26,00	Ediyor
Ziya Altan Elmas	Yön Kur. Baş	Marka Gayrimenkul Yatırım Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi	%1,59	Ediyor
Ziya Altan Elmas	Yön Kur. Baş	PM Gayrimenkul Yönetim Danışmanlık Anonim Şirketi	%57	Ediyor
Ziya Altan Elmas	Yön Kur. Baş	Sur Bursa Gayrimenkul Yatırım Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi	%53,00	Ediyor
Ziya Altan Elmas	Yön Kur. Baş	Sur Enerji Üretim Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi	%53,00	Ediyor
Ziya Altan Elmas	Yön Kur. Baş	Sur Gayrimenkul Yatırım Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi	%53,00	Ediyor
Ziya Altan Elmas	Yön Kur. Baş	Sur Yatırım Holding Anonim Şirketi	%53,00	Ediyor
Ziya Altan Elmas	Yön Kur. Baş	Şehir Yapı Yönetim Ve İşletim Hizmetleri Sanayi Ticaret Anonim Şirketi	%53,00	Ediyor
Ziya Altan Elmas	Yön Kur. Baş	Ünka Enerji Üretim Anonim Şirketi	%26,00	Ediyor
Ziya Altan Elmas	Yön Kur. Üyesi	Nokta İnşaat Yatırım Turizm Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi	%0,001	Ediyor
Ziya Altan Elmas	Yön Kur. Baş	SYM Solar Enerji Dan. Tic. A.Ş.	%26,5	Ediyor
Ziya Altan Elmas	Yön Kur. Baş	Axis İstanbul Otopark İşletmeciliği A.Ş.	%31,8	Ediyor
Ziya Altan Elmas	Yön Kur. Baş	Axis Kağıthane Otopark İşletmeciliği A.Ş.	%26,5	Ediyor



SUR TAYYİNLERİ GAYRİMENKUL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Sicil No: 271115
Ticaret Sicil No: 271115
Ticaret Sicil No: 271115

INTEGRAL
GAYRİMENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Saat Sk. Spine Tower
No 5 Kat:2 Sarıyer İSTANBUL
Maviak V.D. 4750518427

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Çınar Sok. No: 22
(Etiler) Beşiktaş / İstanbul
Bilgi x Mükellefler 0212 499 410 4594

Ziya Akar Elmas	Yön. Kur. Baş.	Nilüfer Otopark İşletmeciliği A.Ş.	%26,5	Ediyor.
Ufuk Elmas	Yön. Kur. Baş Vk.	Sur Yapı Endüstri Sanayi ve Ticaret A.Ş.	%47,00	Ediyor
Ufuk Elmas	Yön. Kur. Baş Vk.	Açı Gayrimenkul Yatırım Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi	%42,00	Ediyor
Ufuk Elmas	Yön. Kur. Baş Vk.	Ak Bursa Gayrimenkul Yönetim Danışmanlık Anonim Şirketi	%47,00	Ediyor
Ufuk Elmas	Yön. Kur. Baş Vk.	Asır Enerji Üretim Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi	%35,00	Ediyor
Ufuk Elmas	Yön. Kur. Baş Vk.	Asır Mağazacılık Hizmetleri Ticaret Anonim Şirketi	%23,5	Ediyor
Ufuk Elmas	Yön. Kur. Baş Vk.	Beyda Enerji Üretim Ve Ticaret Anonim Şirketi	%28	Ediyor
Ufuk Elmas	Yön. Kur. Baş Vk.	Derair Yapım İnşaat Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi	%47,00	Ediyor
Ufuk Elmas	Yön. Kur. Baş Vk.	Denge Enerji Üretim Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi	%47,00	Ediyor
Ufuk Elmas	Yön. Kur. Baş Vk.	Deniz Enerji Elektrik Üretim Pazarlama Danışmanlık Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi	%30,00	Ediyor
Ufuk Elmas	Yön. Kur. Baş Vk.	Doğu Gayrimenkul Yatırım Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi	%2,00	Ediyor
Ufuk Elmas	Yön. Kur. Baş Vk.	Doruk Gayrimenkul Yatırım Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi	%18,00	Ediyor
Ufuk Elmas	Yön. Kur. Baş Vk.	Elmalı Enerji Üretim Anonim Şirketi	%30,00	Ediyor
Ufuk Elmas	-----	Fatih Enerji Elektrik Üretim Pazarlama Danışmanlık Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi	%18,00	-----
Ufuk Elmas	Yön. Kur. Baş Vk.	Genom İnşaat Ve Taahhüt Anonim Şirketi	%42,00	Ediyor
Ufuk Elmas	Yön. Kur. Baş Vk.	Hatay Akınlar Madencilik Ve Yapı Malzemeleri Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi	%2,00	Ediyor
Ufuk Elmas	Yönetim Kur. Üyesi	HD Yönetim İşletim Ve Pazarlama Anonim Şirketi	%24,00	Ediyor
Ufuk Elmas	Yön. Kur. Baş Vk.	Marika Gayrimenkul Yatırım Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi	%1,41	Ediyor
Ufuk Elmas	Yön. Kur. Baş Vk.	PM Gayrimenkul Yönetim Danışmanlık Anonim Şirketi	%43	Ediyor
Ufuk Elmas	Yön. Kur. Baş Vk.	Sur Bursa Gayrimenkul Yatırım Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi	%47	Ediyor



SUR BURSA GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
Yönetim Kurulu Başkanı
Ufuk Elmas
T.C. Kimlik No: 11115
Mersis No: 3406071155

99
İNTEGRAL
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Saat Sk. Zipline Tower
No:6 Kat:2 Sarıyer İSTANBUL
Maslak V.D. 4 780518427

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Çengel Sok. No:72
(Etiler) Beşiktaş / İstanbul
Büyükdere Mah. No: 010 4594

Ufuk Elmas	Yön. Kur. Baş Vk.	Sur Enerji Üretim Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi	%47	Ediyor
Ufuk Elmas	Yön. Kur. Baş Vk.	Sur Gayrimenkul Yatırım Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi	%47	Ediyor
Ufuk Elmas	Yön. Kur. Baş Vk.	Sur Yatırım Holding Anonim Şirketi	%47	Ediyor
Ufuk Elmas	Yön. Kur. Baş Vk.	Şehir Yapı Yönetim Ve İşletim Hizmetleri Sanayi Ticaret Anonim Şirketi	%47	Ediyor
Ufuk Elmas	Yön. Kur. Baş Vk.	Ünka Enerji Üretim Anonim Şirketi	%26	Ediyor
Ufuk Elmas	-----	Nokta İnşaat Yatırım Turizm Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi	%0,001	-----
Ufuk Elmas	Yön. Kur. Üyesi	SYM Solar Enerji Dan. Tic. A.Ş.	%23,5	Ediyor
Ufuk Elmas	Yön. Kur. Üyesi	Axis İstanbul Otopark İşletmeciliği A.Ş.	%28,2	Ediyor
Ufuk Elmas	Yön. Kur. Üyesi	Axis Kağıthane Otopark İşletmeciliği A.Ş.	%23,5	Ediyor
Ufuk Elmas	Yön. Kur. Üyesi	Militer Otopark İşletmeciliği A.Ş.	%23,5	Ediyor
Atilla Elmas	Yön. Kur. Üyesi	Açı Gayrimenkul Yatırım Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi	%10	Ediyor
Atilla Elmas	Yön. Kur. Üyesi	Acir Enerji Üretim Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi	%10	Ediyor
Atilla Elmas	Yön. Kur. Üyesi	Boydac Enerji Üretim Ve Ticaret Anonim Şirketi	%4	Ediyor
Atilla Elmas	Yön. Kur. Üyesi	Deniz Enerji Elektrik Üretim Pazarlama Danışmanlık Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi	%4	Ediyor
Atilla Elmas	Yön. Kur. Üyesi	Elmalı Enerji Üretim Anonim Şirketi	%15	Ediyor
Atilla Elmas	-----	Fatih Enerji Elektrik Üretim Pazarlama Danışmanlık Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi	%4	-----
Atilla Elmas	Yön. Kur. Üyesi	Genom İnşaat Ve Taahhüt Anonim Şirketi	%10	Ediyor
Atilla Elmas	Yön. Kur. Üyesi	Ünka Enerji Üretim Anonim Şirketi	%7	Ediyor
Atilla Elmas	Yön. Kur. Üyesi	HD Yönetim İşletim Ve Pazarlama Anonim Şirketi	-----	Ediyor
Ahmet Akça	Yön. Kur. Üyesi	Akca Lojistik Hizmetleri ve Ticaret Anonim Şirketi	%47,72	Ediyor



SUR YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Sicil No: 270900
Ticaret Sicil No: 270900
Mersis No: 34700000000000000000
Ticaret Sicil No: 270900

INTEGRAL 100
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Sarı Sk. Spine Tower
No: 5 Kat: 2 Sarı Sk. İSTANBUL
Maslak V.B. 4706518427

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Montepasak Sk. No: 22
(Etiler - Beşiktaş) Kat: 5 Maslak İST.
Büyükdere Mah. No: 90 010 4594

Ahmet Akça	*****	Tedarik Lojistik Hizmetleri Anonim Şirketi	Akca Lojistik A.Ş. Bağı Ortaklığı (%100)	*****
Yunus Nacar	*****	Dünya Hıyvançılık Tarım Gıda Ürünleri Paz. Sat. Tic. A.Ş.	%95	*****

15.5. Son 5 (beş) yılda, İhraççı'nın yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde yetkili olan personelden alınan, ilgili kişiler hakkında sermaye piyasası mevzuatı, 5411 sayılı Bankacılık Kanunu ve/veya 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 ya da zimmet, irtikâp, rüşvet, hırsızlık, dolandırıcılık, sahtecilik, güveni kötüye kullanma, hileli iflas, ihaleye fesat karıştırma, verileri yok etme veya değiştirme, banka veya kredi kartlarının kötüye kullanılması, kaçakçılık, vergi kaçaklığı veya haksız mal edinme suçlarından dolayı alınmış cezai kovuşturma ve/veya hükümlülüğünün ve ortaldık işleri ile ilgili olarak taraf olunan dava konusu hukuki uyuşmazlık ve/veya kesinleşmiş hüküm bulunup bulunmadığına dair bilgi

Yoktur.

15.6. Son 5 (beş) yılda, İhraççı'nın mevcut yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personele ilişkin yargı makamlarınca, kamu idarelerince veya meslek kuruluşlarınca kamuya duyurulmuş davalar/suç duyuruları ve yaptırımlar hakkında bilgi

Yoktur.

15.7. Son 5 (beş) yılda, ortaklığın mevcut yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin, yönetim ve denetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olduğu şirketlerin iflas, kayyuma devir ve tasfiyeleri hakkında ayrıntılı bilgi

Yoktur.

15.8. Son 5 (beş) yılda, ortaklığın mevcut yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin herhangi bir ortaklıktaki yönetim ve denetim kurulu üyeliğine veya İhraççı'daki diğer yönetim görevlerine, mahkemeler veya kanun otoriteleri tarafından son verilip verilmediğine dair ayrıntılı bilgi

Yoktur.

15.9. Yönetim kurulu üyeleri, yönetimde söz sahibi personel ile İhraççı son 5 (beş) yıl içerisinde kurulmuş ise kurucuların İhraççı'ya karşı görevleri ile şahsi çıkarları arasındaki çıkar çatışmalarına ilişkin bilgi

Yoktur.

15.9.1. Yönetim kurulu üyeleri, yönetimde söz sahibi personel ile İhraççı son 5 (beş) yıl içerisinde kurulmuş ise kurucuların yönetim kurulunda veya üst yönetimde görev almaları için, ana hissedarlar, müşteriler, tedarikçiler veya başka kişilerle yapılan anlaşmalar hakkında bilgi

Yoktur.

15.9.2. İhraççı'nın çıkardığı ve yönetim kurulu üyeleri, yönetimde söz sahibi personel ile İhraççı son 5 (beş) yıl içerisinde kurulmuş ise kurucuların sahip olduğu sermaye



SUR TATLİ MİLER
GAYRİMENKUL
Değerlendirme ve
Danışmanlık
0532 457 1155

101
İNTEGRAL
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Etiler Mah. Saat Şişine Tower
No:5 Kat:2 Seray / STANBUL
Maslak V.D. 478 0518427

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Bonut Sok. No: 32
(Etiler Paftası) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
80000 Mülkiyet No: 980 010 4594

Şirket tarafından kurulan komiteler ve bu komitelerin üyeleri aşağıdaki gibidir:

Komite Adı	Başkan	Üye	Üye
Denetimden Sorumlu Komite	Yunus Nacar (İcracı Olmayan ve Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)	Ahmet Akça (İcracı Olmayan ve Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)	
Kurumsal Yönetim Komitesi	Ahmet Akça (İcracı Olmayan ve Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)	Yunus Nacar (İcracı Olmayan ve Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)	Emre Bayar (Yatırımcı İlişkileri ve Portföy Yönetiminden Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı)
Riskin Erken Saptanması Komitesi	Yunus Nacar (İcracı Olmayan ve Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)	Ahmet Akça (İcracı Olmayan ve Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)	

Komitelerin görev tanımları ve çalışma esaslarına ilişkin detaylar aşağıda yer almaktadır.

Denetimden Sorumlu Komite

Denetimden Sorumlu Komite en az iki üyeden oluşur. Denetimden Sorumlu Komite başkanı ve üyeleri bağımsız yönetim kurulu üyeleri arasından seçilir. Denetimden Sorumlu Komite'nin görevlerini yerine getirmesi için gereken her türlü kaynak ve destek Yönetim Kurulu tarafından sağlanır.

Denetimden Sorumlu Komite gerekli gördüğü yöneticiyi toplantılara davet edebilir ve görüşlerini alabilir. Denetimden Sorumlu Komite en az üç ayda bir olmak üzere yılda en az dört kere toplanır ve toplantı sonuçları tutanağa bağlanarak Yönetim Kurulu'na sunulur. Denetimden Sorumlu Komite kendi görev ve sorumluluk alanıyla ilgili olarak ulaştığı tespit ve önerileri derhal Yönetim Kurulu'na yazılı olarak bildirir. Ancak komitenin kararları Yönetim Kurulu'na tavsiye niteliğinde olup, nihai karar sorumluluğu her zaman Yönetim Kurulu'na aittir.

Denetimden Sorumlu Komite'nin faaliyetleri ve toplantı sonuçları hakkında yıllık faaliyet raporunda açıklama yapılması gerekir. Denetimden Sorumlu Komite'nin hesap dönemi içinde Yönetim Kurulu'na kaç kez yazılı bildirimde bulunduğu da yıllık faaliyet raporunda belirtilir.

Denetimden Sorumlu Komite'nin başlıca görev ve sorumlulukları şunlardır:

- (i) Şirketin muhasebe sistemi, finansal bilgilerinin kamuya açıklanması, bağımsız denetimi ve şirketin iç kontrol ve iç denetim sisteminin işleyişinin ve etkinliğinin gözetimini yapar.
- (ii) Bağımsız denetim kuruluşunun seçimi, bağımsız denetim sözleşmelerinin hazırlanarak bağımsız denetim sürecinin başlatılması ve bağımsız denetim kuruluşunun her aşamadaki çalışmaları denetimden sorumlu komitenin gözetiminde gerçekleştirilir.
- (iii) Şirketin hizmet alacağı bağımsız denetim kuruluşu ile bu kuruluşlardan alınacak hizmetler denetimden sorumlu komite tarafından belirlenir ve yönetim kurulunun onayına sunulur.
- (iv) Şirketin muhasebe ve iç kontrol sistemi ile bağımsız denetimiyle ilgili olarak şirkete ulaşan şikâyetlerin incelenmesi, sonuca bağlanması, şirket çalışanlarının, şirketin muhasebe ve bağımsız denetim konularındaki bildirimlerinin gizlilik ilkesi çerçevesinde değerlendirilmesi konularında uygulanacak yöntem ve kriterler denetimden sorumlu komite tarafından belirlenir.

Kamuya açıklanacak yıllık ve ara dönem finansal tabloların şirketin izlediği muhasebe ilkeleri ile gerçeğe uygunluğuna ve doğruluğuna ilişkin değerlendirmelerini, şirketin sorumlu



SUR YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Sermaye Piyasası Kurulu
Tic. Sic. No: 279115
Mersis No: 08030012791150000000
Etiler Mah. Kat: 5/1 Beşiktaş/İSTANBUL
Tic. Sic. No: 279115
Mersis No: 0803001279115000000000

105
İNTEGRAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Saat Sk. Spine Tower
No:8 Kat:2 Sarıyer/İSTANBUL
Maslak V.D. 4750518427

1/8

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Çengel Sok. No: 32
Etiler/Beşiktaş/İSTANBUL
Büyükdere Şişli 010 4594

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Cumhuriyet No: 72
(Etiler - Beşiktaş) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Bilgi Mükellefi No: 139 010 459

Gerektiğinde yönetim kurulu üyesi olmayan konusunda uzman kişilere Kurumsal Yönetim Komitesi'nde yer verilebilir.

Kurumsal Yönetim Komitesi kendisine verilen görevin gerektirdiği sıklıkta toplanır. Toplantı ve karar nisabı üye toplam sayısının salt çoğunluğudur. Kurumsal Yönetim Komitesi'nin kararları Yönetim Kurulu'na tavsiye niteliğinde olup, ilgili konularda nihai karar mercii Yönetim Kurulu'dur. Komite, yetki ve sorumluluk alanına giren konularda Yönetim Kurulu'nun bilgilendirilmiş olmasını sağlar.

Kurumsal Yönetim Komitesi'nin görev ve sorumlulukları başlıca şunlardır:

- (i) Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin uygulanıp uygulanmadığını, uygulanmıyor ise gerekçesini, bu prensiplere tam olarak uymama dolayısıyla meydana gelen çıkar çatışmalarını tespit etmek,
- (ii) Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin Şirket içerisinde benimsenmesini ve uygulanmasını sağlamak,
- (iii) Yönetim Kurulu'na kurumsal yönetim uygulamalarını iyileştirici tavsiyelerde bulunmak,
- (iv) Yatırımcı İlişkileri Bölümü tarafından hazırlanacak raporlama ve açıklamaları inceleyerek açıklama ve raporlarda yer alan bilgilerin Kurumsal Yönetim Komitesi'ne iletilen bilgiler çerçevesinde doğruluğunu ve bu bilgilerle tutarlılığını değerlendirmek,
- (v) Yatırımcı ilişkileri biriminin faaliyetlerini gözetmek,
- (vi) Bağımsız üyelik için aday tekliflerini, adayın sermaye piyasası mevzuatına göre bağımsızlık ölçütlerini taşıyıp taşımadığı hususunu dikkate alarak değerlendirmek ve buna ilişkin değerlendirmesini bir raporla Yönetim Kurulu onayına sunmak,
- (vii) Bağımsız yönetim kurulu üyeliklerinde boşalma olması durumunda, asgari bağımsız üye sayısının yeniden sağlanmasını teminen, yapılacak ilk genel kurul toplantısına kadar görev yapmak üzere boşalan üyeliklere bağımsız üye seçimi için değerlendirme yaparak sonucunu Yönetim Kurulu'na yazılı olarak iletmek.

Kurumsal Yönetim Komitesi'nin aday gösterme ve ücretlendirme konusundaki görev ve sorumlulukları ise başlıca şu şekildedir:

- (i) Yönetim Kurulu'na ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilik pozisyonlarına uygun adayların saptanması, değerlendirilmesi ve eğitilmesi konularında oluşturulan sistemin değerlendirilmesi ve bu hususta politika ve stratejiler belirlenmesi konularında çalışmalar yapmak,
- (ii) Yönetim Kurulu'nun yapısı ve verimliliği hakkında düzenli değerlendirmeler yapmak ve bu konularda yapılabilecek değişikliklere ilişkin tavsiyelerini Yönetim Kurulu'na sunmak,
- (iii) Yönetim Kurulu üyelerinin ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilerin ücretlendirilmesinde kullanılacak ilke, kriter ve uygulamaları şirketin uzun vadeli hedeflerini dikkate alarak belirlemek ve bunların gözetimini yapmak,
- (iv) Ücretlendirmede kullanılan kriterlere ulaşma derecesi dikkate alınarak, yönetim kurulu üyelerine ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilere verilecek ücretlere ilişkin önerilerini Yönetim Kurulu'na sunmak.

Kurumsal Yönetim Komitesi yukarıdaki konularda değerlendirmelerini ve tavsiyelerini Yönetim Kurulu'na yazılı veya sözlü olarak bildirebilir.

17.4. İhraççı'nın Kurulun Kurumsal Yönetim İlkeleri karşısındaki durumunun değerlendirilmesi hakkında açıklama

Esas Sözleşme'nin "Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum" başlıklı 16 ncı maddesine göre; SPK tarafından uygulanması zorunlu tutulan Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne uyulur. Zorunlu ilkelere uyulmaksızın yapılan işlemler ve alınan yönetim kurulu kararları geçersiz olup Esas Sözleşme'ye



Süre: 15.05.2023
Tarih: 15.05.2023
Yer: İstanbul
Sayı: 15.05.2023/11113
Tutanak: 11113

405
INTEGRAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Meh. Saat Sk. Etiler Tower
No: 5 Kat: 2 Sarıyer - İSTANBUL
Maslak V.D. 4780518427

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Meh. Gökçe Sok. Kat: 22
(Etiler Plaza) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Sermaye Piyasası Kurumu Kayıtlı No: 298000459

aykırı sayılır. Yönetim kurulu görev alacak bağımsız üyelerin sayısı ve nitelikleri SPK'nın kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine göre tespit edilir.

II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'nin 5'inci maddesi uyarınca paylarının ilk kez halka arz edilmesi veya borsada işlem görmeye başlaması için SPK'ya başvuran ortaklıklar, SPK tarafından grupların belirlenmesine ilişkin listenin ilanına kadar üçüncü grupta yer alan ortaklıkların yükümlülüklerine tabidir. Bu nedenle Şirket, SPK tarafından yeni liste ilan edilene kadar üçüncü gruptaki ortaklıkların yükümlülüklerine tabi olacaktır.

Şirket'in paylarının borsada işlem görmeye başlaması sonrasında yapılacak ilk genel kurul itibarıyla gerekli uyumu sağlama gerekmektedir. Bu bağlamda, Şirket paylarının borsada işlem görmeye başlamasından sonra yapılacak ilk genel kurul itibarıyla II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'ne uyum sürecini tamamlanmış olacaktır.

Şirket tarafından Ücretlendirme Politikası, Bilgilendirme Politikası, Kar Dağıtım Politikası ve Bağış ve Yardım Politikası'nın belirlenmesine ilişkin 06.06.2023 tarih ve 15 sayılı Yönetim Kurulu Kararı alınmıştır. Kar Dağıtım Politikası ve Ücretlendirme Politikası Kurumsal Yönetim İlkeleri uyarınca gerçekleştirilen ilk Genel Kurul toplantısında pay sahiplerinin onayına sunulmuş ve mevzu bahis politika oyların oybirliği ile kabul edilmiştir. İlgili politikalara ilişkin detaylar aşağıdaki gibidir:

Ücretlendirme Politikası

1. Amaç

Ücretlendirme politikasının amacı, Şirket'in tabi olduğu düzenlemeler ve Esas Sözleşme hükümleriyle uyumlu olarak, Şirket'in uzun vadeli hedefleri dikkate alınarak, yönetim kurulu ve idari sorumluluğu bulunan üst düzey yöneticilerin ücretlendirme esaslarının belirlenmesidir. Şirket ücretlendirme konusunda TTK, SPKn ile ikincil sermaye piyasası mevzuatı ve ilgili diğer mevzuat düzenlemelerine uyar. Kurul'un zaman zaman tadil edilip değiştirilebilen, yürürlükteki II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'nde düzenlenen Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin gerçekleştirilmesine azami özen gösterir. Şirket ücretlendirme politikası, SPK'nın II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği uyarınca hazırlanmış olup, pay sahipleri başta olmak üzere tüm menfaat sahiplerine Şirket internet sitesi aracılığıyla duyurulur.

2. Yetki ve Sorumluluk

Yönetim Kurulu tarafından oluşturulan veya değiştirilen ücretlendirme politikası, Şirket genel kurul toplantısı gündeminde ayrı bir madde olarak pay sahiplerinin bilgisine sunulur ve pay sahiplerinin görüşü alınır. Ücretlendirme politikasının izlenmesi, gözetimi, geliştirilmesi ve gerekli güncellemelerin yapılması Yönetim Kurulu'nun yetki ve sorumluluğu altındadır. Yönetim Kurulu'nun onayını takiben genel kurul toplantısında pay sahiplerinin bilgi ve görüşüne sunulan ücretlendirme politikası aynı zamanda Şirket internet sitesinde yayımlanır.

3. Ücretlendirme Esasları

Ücret komitesi, bu komitenin bulunmaması durumunda kurumsal yönetim komitesi, yönetim kurulu üyelerine ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilere verilecek ücretlere ilişkin önerilerini yönetim kuruluna sunar.

Genel olarak ücret seviyesi belirlenirken, Şirket'in faaliyet gösterdiği sektörün yapısı ve rekabet koşulları, sürdürülen faaliyetler, faaliyet konu ve alanlarının yaygınlığı, faaliyetlerin sürdürülmesi için gerekli bilgi seviyesi ve çalışan sayısı ölçütleri göz önünde bulundurulur. İdari sorumluluğu bulunan yöneticilerin ücretleri, Şirket'in faaliyet çeşitliliği ve hacmi çerçevesinde görevin gerektirdiği bilgi, beceri, yetkinlik, deneyim seviyesi, sorumluluk kapsamı ve problem çözme ölçütleri dikkate alınarak kademelendirilir. Tespit edilen kademelere göre idari sorumluluğu bulunan yöneticilerin aylık sabit ücretleri belirlenirken Şirket içi dengeler korunmaya çalışılır ve Türkiye



ŞİRKETİN YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. KURULUŞU
Sermaye Piyasası Kurulu
T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı
1923

İNTEGRAL 106
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Saat Sk. Spine Tower
No:5 Kat:2 Sarıyer - İSTANBUL
Maslak V.D. 4780518427

[Handwritten signature]

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Güneş Sok. No:22
(Emisyon Pazarı) Kat:1 Beşiktaş/İST.
Büyükdere Şubesi
0212 369 4394

çapında aynı sektör ve faaliyet konularında istigal eden tünde gelen şirketlerin yer aldığı ücret araştırmaları kullanılır. Böylece, Şirket içerisinde adil, piyasada rekabetçi bir ücretlendirme yapılması sağlanır.

İdari sorumluluğu bulunan yöneticilerin ücretleri yönetim kurulu veya genel müdür tarafından, TTK m. 394 uyarınca yönetim kurulu üyelerine ödenecek ücretler ise genel kurul kararı ile belirlenir.

Bağımsız yönetim kurulu üyelerine ödenecek ücretin üyenin bağımsızlığını koruyacak düzeyde olmasına özen gösterilir ve Kurumsal Yönetim İlkeleri çerçevesinde kâr payı, pay opsiyonları veya şirketin performansına dayalı ödeme planları kullanılmaz.

Bilgilendirme Politikası

1. Amaç

Şirket Bilgilendirme Politikası kapsamında SPKn, TTK, Kurumsal Yönetim Tebliği ekinde yer alan Kurumsal Yönetim İlkeleri, Özel Durumlar Tebliği ile sermaye piyasası mevzuatı ve Esas Sözleşme hükümleri çerçevesinde hazırlanmış olup, Şirket'in gerekli iletişim araçları aracılığıyla sermaye piyasası mevzuatına uygun olarak kamuya yapılacak bilgilendirmelere ilişkin esasların belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

Bilgilendirme Politikası'nın amacı, yukarıda sayılan mevzuata ve ilgili tüm düzenlemelere uygun olarak, başta yatırımcılar, çalışanlar, müşteriler olmak üzere tüm ilgililer ile zamanında, anlaşılır ve eşit koşullarda ulaşılabilir, şeffaf bir iletişim kurulmasını sağlamaktır.

2. Yetki ve Sorumluluk

Bilgilendirme Politikası, SPK'nın belirlediği Kurumsal Yönetim İlkeleri çerçevesinde Yönetim Kurulu tarafından oluşturulur ve Şirket Genel Kurul toplantısı gündeminde ayrı bir madde olarak pay sahiplerinin bilgisine sunulur. Şirket'in Bilgilendirme Politikası'nın izlenmesi, gözetimi, geliştirilmesi ve gerekli güncellemelerin yapılması Yönetim Kurulu'nun yetki ve sorumluluğu altındadır. Bilgilendirme Politikası'nda yapılacak değişiklikler Yönetim Kurulu'nun onayını takiben Şirket internet sitesinde yayımlanır. Yatırımcı İlişkileri Bölümü kamuyu aydınlatma ile ilgili her türlü hususu gözetmek ve izlemek üzere görevlendirilmiştir. Bu politikanın uygulama esas ve usulüne ilişkin tüm sorular Yatırımcı İlişkileri Birimi'ne yönettirilmelidir.

3. Bilgilendirme Yöntemi ve Kullanılacak Araçlar

Bilgilendirme Politikası çerçevesinde Şirket tarafından kullanılan bilgilendirme yöntem ve araçları aşağıda belirtilmiştir.

Halka Arz Edilecek Paylar'ın Borsa'da işlem görmeye başlamasını takiben Bilgilendirme Politikası'nın amaçlarını gerçekleştirmek için kullanılacak yöntem ve araçlara ilişkin bilgilendirme aşağıda yer almaktadır.

- (i) KAP'a bildirilen ve KAP aracılığıyla kamuya açıklanan özel durum açıklamaları, bildirimler ve duyurular,
- (ii) Periyodik olarak KAP'ta ilan edilen finansal tablolar ve dipnotları, bağımsız denetçi raporları, yıllık ve ara dönem faaliyet raporları, beyanlar ve benzeri raporlar,
- (iii) Şirket'in kurumsal internet adresi: "www.surtatillerlerigvo.com.tr",
- (iv) Sermaye piyasası mevzuatı uyarınca düzenlenmesi gereken izahname, ihraç belgesi ve sair belgeler,
- (v) Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi ve günlük gazeteler aracılığıyla yapılan ilanlar ve duyurular,
- (vi) Telefon, cep telefonu üzerinden iletişim, e-posta, telefaks vb. iletişim yöntem ve araçları üzerinden yapılan açıklamalar.



4. Bilgilendirme toplantıları veya basın toplantılarında açıklanan sunum ve raporlara ilişkin esaslar

Şirket bünyesinde Kurumsal Yönetim Tebliği'nin 11'inci maddesi uyarınca oluşturulan Yatırımcı İlişkileri Bölümü, pay sahipleri ve yatırımcıların Şirket'e iletilen bilgi taleplerini kamuya açıklanmış bilgiler kapsamında doğru ve eksiksiz olarak yazılı veya sözlü şekilde yanıtlar.

Şirket'in geleceğe yönelik değerlendirmeleri de dâhil olmak üzere özel durumlara konu hususların kamuya duyurulmasında basın-yayın organları, basın toplantısı ve/veya basın bültenlerinden veya diğer iletişim yollarından da yararlanılabilir. Bu duyurular mümkün olduğu ölçüde önceden veya eş zamanlı olarak KAP'ta açıklanır ve Şirket'in kurumsal internet sitesinde de ayrıca yayınlanır. Yukarıda sayılan toplantılarda kullanılacak sunum ve raporlar da mümkün olduğu ölçüde önceden veya eş zamanlı olarak Şirket'in kurumsal internet sitesinde ("www.surtatilevlerigyo.com.tr") yayımlanır.

5. Şirket hakkında basın-yayın organlarında veya İnternet sitelerinde yer alan haber ve söylentilerin takibi ile buna ilişkin açıklamaların yapılma esasları

Şirket'e ilişkin, ulusal veya uluslararası basın-yayın organları, internet veya sair iletişim kanallarında yer alan haber ve söylentiler Şirket bünyesinde veya Şirket tarafından anlaşılan veri dağıtım kanalları vasıtasıyla takip edilir.

Basın-yayın organlarında çıkan ancak sermaye piyasası mevzuatı gereğince özel durum açıklaması yapılması yükümlülüğü doğurmayan haber ve söylentilere ilişkin açıklama yapmak Şirket'in takdirindedir. Şirket prensip olarak basın-yayın organları, internet siteleri ve diğer iletişim kanallarında yer alan spekülasyonlar konusunda herhangi bir görüş bildirmez.

Şirket tarafından açıklama yapılmasına karar verilmesi halinde haber veya söylentinin niteliği, ulaştığı kitlenin genişliği, Şirket'in itibarı ve yatırımcı kararları üzerindeki etkisi göz önüne alınarak açıklamanın yöntemi genel müdür ve yatırımcı ilişkileri tarafından belirlenir. Çıkan haber ve söylentilerin Şirket paylarının değerini ve yatırımcıların kararlarını etkileyebilecek bir husus olduğu kanaatine varılırsa, konu ile ilgili özel durum açıklaması yapılır. Şirket adına bu özel durum açıklamalarını yapmaya Yönetim Kurulu Başkanı, Genel Müdür veya Yatırımcı İlişkileri Bölüm Yöneticisi yetkilidir. Bahis konusu açıklama sözlü veya yazılı şekilde olabileceği gibi ilgili açıklamaya Şirket'in kurumsal internet sitesinde ("www.surtatilevlerigyo.com.tr") yer verilebilir.

Şirket, yayımlanan haberin Şirket'in itibarı üzerinde zarara yol açması halinde, gerekli yasal girişimlerde bulunma hakkını haizdir.

6. İdari sorumluluğu bulunan kişilerin belirlenmesinde kullanılan esaslar

Sermaye piyasası mevzuatı ve Özel Durumlar Tebliği çerçevesinde, "İdari Sorumluluğu Bulunan Kişiler", (i) Şirket'in yönetim kurulu üyeleri, (ii) yönetim kurulu üyesi olmadığı halde, Şirket'in işsel bilgilerine (sermaye piyasası araçlarının değerini, fiyatını veya yatırımcıların yatırım kararlarını etkileyebilecek henüz kamuya açıklanmamış bilgi, olay ve gelişmeler) doğrudan ya da dolaylı olarak düzenli bir şekilde erişen ve Şirket'in gelecekteki gelişimini ve ticari hedeflerini etkileyen idari kararları verme yetkisi olan kişiler olarak tanımlanmıştır.

Şirketimizde idari sorumluluğu bulunan kişiler, Yönetim Kurulu Üyeleri ve Genel Müdür olarak belirlenmiştir.



SUR TATİLEVLERİ GYO A.Ş.
Yatırımcı İlişkileri
Bölümü
Etilim Mah. 5. Kat: 5
No: 5 Kat: 2 Sanyer Tower
Maslak Mah. Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 270947/155

INTEGRAL 108
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Beşiktaş Sk. Sanyer Tower
No: 5 Kat: 2 Sanyer Tower
Maslak V.D. 4788618427

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent / Beşiktaş Mah. Gönca Sok. No: 2
(Büyükdere Şişli) Kat: 1 Beşiktaş / İstanbul
Büyükdere Şişli Mah. No: 011 333 3333

9. Şirket internet sitesi

Kamunun aydınlatılmasında, SPK'nın belirlediği Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin tavsiye ettiği şekilde Şirket internet sitesi aktif olarak kullanılır. Şirket'in internet sitesinde yer alan açıklamalar, sermaye piyasası mevzuatı hükümleri uyarınca yapılması gereken bildirim ve özel durum açıklamalarının yerine geçmez. Şirket tarafından kamuya yapılan tüm açıklamalara internet sitesi üzerinden erişim imkânı sağlanır. İnternet sitesi buna uygun olarak yapılandırılır ve bölümlendirilir. İnternet sitesinin güvenliği ile ilgili her türlü önlem alınır. İnternet sitesi SPK'nın belirlediği Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin öngördüğü içerikte ve şekilde düzenlenir. Özellikle yapılacak genel kurul toplantılarına ilişkin ilana, gündem maddelerine ilişkin bilgilendirme dokümanına, gündem maddeleri ile ilgili diğer bilgi, belge ve raporlara ve genel kurula katılım yöntemleri hakkındaki bilgilere, internet sitesinde dikkat çekecek şekilde yer verilir. İnternet sitesinin geliştirilmesine yönelik çalışmalara sürekli olarak devam edilir.

Bilgilendirme Politikasının uygulama esas ve usulüne ilişkin tıkn sorular, Şirket Yatırımcı İlişkileri Bölümü tarafından cevaplandırılacaktır.

Kâr Dağıtım Politikası

Amac

Şirket'in kar dağıtım politikası TTK, SPK'n, II-19.1 sayılı Kar Payı Tebliği ve ilgili diğer Sermaye Piyasası mevzuatı ile Esas Sözleşme hükümleri çerçevesinde Şirket tarafından uygulanacak kar dağıtım usul ve esaslarının belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

Şirket, kâr dağıtım konusunda, pay sahiplerinin menfaatleri ile Şirket menfaati arasında denge kurulması için azami özen gösterir.

Aynı şekilde Şirket, kâr dağıtımı konusunda SPKn, TTK sermaye piyasası mevzuatı, ilgili diğer mevzuat ve düzenlemelere uyar. Şirket, Kurumsal Yönetim Tebliği'nde düzenlenen Kurumsal Yönetim İlkeleri'nde yer verilen ilkelerin gerçekleştirilmesine azami özen gösterir.

Yetki ve Sorumluluk

Kâr Dağıtım Politikası, SPK'nın belirlediği Kurumsal Yönetim İlkeleri çerçevesinde Yönetim Kurulu tarafından oluşturulur ve Şirket genel kurul toplantısı gündeminde ayrı bir madde olarak pay sahiplerinin onayına sunulur. Şirket'in kâr dağıtım politikasının izlenmesi, gözetimi, geliştirilmesi ve gerekli güncellemelerin yapılması Yönetim Kurulu'nun yetki ve sorumluluğu altındadır. Kâr dağıtım politikasında yapılacak değişiklikler Yönetim Kurulu'nun kararını takiben, gerekçesi ile birlikte özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeler çerçevesinde kamuya duyurulur ve gerçekleştirilecek ilk genel kurul toplantısında pay sahiplerinin onayına sunulur. Genel Kurul tarafından onaylanan kâr dağıtım politikası değişikliği sonrası kâr dağıtım politikası Şirket internet sitesinde de güncellenir.

Kar Dağıtım İlkeleri

Şirket Yönetim Kurulu TTK, sermaye piyasası mevzuatı, vergi mevzuatı, diğer ilgili mevzuat ve Esas Sözleşme'nin 31 (Kârın Dağıtım ve Yedek Akçeler), 32 (Kâr Dağıtım Zamanı) ve 33'üncü (Kâr Payı Avansı) maddeleri çerçevesinde Şirket Genel Kurulu'na sunulacak kar dağıtım önerisini oluşturur.

Kar dağıtım kararı, Yönetim Kurulu tarafından Genel Kurul'un onayına sunulacak kar dağıtım teklifine tabidir. Şirket nezdinde ilke olarak, mevzuat ve finansal imkanlar elverdiği ölçüde, piyasa beklentileri, uzun vadeli Şirket stratejisi, Şirket'in sermaye gereksinimi, yatırım ve finansman politikaları, ilgili mevzuatta gerçekleşen değişiklikler, borçluluk, karlılık ve nakit durumu ve ulusal ve küresel ekonomik şartlar da dahil olmak ve bunlarla sınırlı olmamak üzere birtakım unsurlar dikkate alınarak kar dağıtımına karar verilir.

INTEGRAL 118

BİM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye Mah. Sait B. Çine Tower
Kat:5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL
Tic Sicil No: 270806 Şişli Etiler V.D. 4780518427

ZİRAAT YATIRIM

MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gönül Sok. No: 22
(Etiler - Beşiktaş) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Büyükdere Şişli Mh. No: 99 06510 4594

TTK'ya göre ayrılması gereken yedek akçeler ile Esas Sözleşme'de veya kâr dağıtım politikasında pay sahipleri için belirlenen kâr payı ayrılmadıkça; başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kâr aktarılmasına ve Yönetim Kurulu üyelerine, ortaklık çalışanlarına ve pay sahibi dışındaki kişilere kârdan pay dağıtılmasına karar verilemeyeceği gibi, pay sahipleri için belirlenen kâr payı nakden ödenmedikçe bu kişilere kârdan pay dağıtılamaz.

Yönetim Kurulu'nun teklifi üzerine Genel Kurul, kar dağıtım kararı verilen genel kurul toplantısının yapıldığı hesap döneminin son gününü geçmemek şartıyla kâr payı dağıtım tarihi belirleyebilir. Kâr payı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın payları oranında eşit olarak dağıtılır. Şirket'te kâr payı imtiyazına sahip pay bulunmamaktadır. Kâr payı dağıtımı tek bir seferde yapılabileceği gibi eşit veya farklı tutarlı taksitler halinde de dağıtılabılır.

Şirket Esas Sözleşme'de kâr payı avansı dağıtım hususuna yer verilmiş olup, yürürlükteki mevzuat hükümlerinde belirtilen usul ve esaslara uymak suretiyle Genel Kurul tarafından kâr payı avansı dağıtılmasına karar verilebilir.

Bağış ve Yardım Politikası

Bağış ve yardım politikasının amacı Şirket'in tabi olduğu düzenlemeler ve Esas Sözleşme hükümleriyle uyumlu olarak, Şirket'in bağış ve yardım esaslarının belirlenmesidir. Şirket'in bağış ve yardım politikasının izlenmesi, gözetimi, geliştirilmesi ve gerekli güncellemelerin yapılması yönetim kurulunun yetki ve sorumluluğu altındadır.

Şirket'in bağış ve yardım politikası TTK, SPKn ve ilgili diğer Sermaye Piyasası mevzuatı ile Esas Sözleşme hükümleri çerçevesinde, Şirket tarafından yapılacak bağış ve yardımlara ilişkin esasların belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

Bağış ve Yardım Politikası Yönetim Kurulu'nun Genel Kurul'a önerisine istinaden Genel Kurul onayı ile kabul edilir veya değiştirilir.

Şirket, 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 Kurul'da ortakların bilgisine sunulması kaydıyla, kamuya yararlı vakıflara ve derneklere ve çeşitli kurum ve kuruluşlara SPKn'de, Kâr Payı Tebliği'nde, TTK'da ve diğer ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatında belirtilen esaslar dâhilinde bağış ve yardımda bulunabilir.

Esas Sözleşme'nin 6. Maddesi uyarınca Yönetim Kurulu her hesap dönemi için yapılacak bağış ve yardımların üst sınırıma dair önerisini olağan genel kurul toplantılarında Genel Kurul'un onayına sunar ve üst sınır Genel Kurul tarafından belirlenir. Diğer taraftan, Sermaye Piyasası Kurulu bağış tutarına üst sınır getirmeye yetkilidir.

Yapılan bağış ve yardımlar, ilgili yılın olağan genel kurul toplantısında gündeme alınarak ortakların bilgisine sunulur.

Şirket'in ilgili hesap dönemi içinde yapmış olduğu bağışlar dağıtılabılır kâr matrahına eklenir.

Yapılacak bağış ve ödemeler, Kurul'un özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde kamuya duyurulur.

17.5. Kurul düzenlemeleri uyarınca kurulması zorunlu olan İraççı'nın pay sahipleri ile ilişkiler biriminin faaliyetleri ile bu birimin yöneticisi hakkında bilgi:

Sermaye piyasası mevzuatı gereği zorunlu olarak oluşturulması gereken "Yatırımcı İlişkileri Bölümü" başta bilgi alma ve inceleme hakkı olmak üzere pay sahipliği haklarının korunması konusunda önemli rol oynamaktadır.

Şirket'in kurumsal internet sitesinde Yatırımcı İlişkileri Bölümü'ne yer verilecek, burada yer alan bilgilerin güncel tutulması sağlanacaktır. Pay sahipleri ve ilgili diğer taraflarca yönetilen sorular Yatırımcı İlişkileri Bölümü tarafından cevaplandırılacaktır.

İzahname tarihi itibarıyla Kurul'un VII-128.7 sayılı Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutumuna İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği ve II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'nde belirtilen şartları haiz olduğu anlaşılan, sırasıyla 206743-910948-305353 sicil numaralarıyla Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 3 – Kurumsal Yönetim Derecelendirme ve Türev Araçlar Lisanslarına sahip Emre Bayar 13 Kasım 2023 tarihinde Yatırımcı İlişkileri ve Portföy Yönetiminden Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı olarak atanmıştır. Yatırımcı İlişkileri Bölümü'nün başlıca faaliyetlerinin aşağıdaki gibi olması planlanmaktadır:

- (i) Yatırımcılar ile Şirket arasında yapılan yazışmalar ile diğer bilgi ve belgelere ilişkin kayıtların sağlıklı, güvenli ve güncel olarak tutulmasını sağlamak,
- (ii) Genel kurul toplantılarının yürürlükteki mevzuata, esas sözleşmeye ve diğer şirket içi düzenlemelere uygun yapılmasını sağlamak,
- (iii) Genel kurul toplantısı ile ilgili olarak pay sahiplerinin bilgi ve incelemesine sunulması gereken dokümanları hazırlamak ve genel kurul toplantısının ilgili mevzuata, Şirket esas sözleşmesine ve diğer ortaklık içi düzenlemelere uygun olarak yapılmasını sağlayacak tedbirleri almak,
- (iv) Kurumsal yönetim ve kamuyu aydınlatma ile ilgili her türlü husus dahil sermaye piyasası mevzuatından kaynaklanan yükümlülüklerin yerine getirilmesini gözetmek ve izlemek, mevzuat gereği yapılan açıklamaların yanı sıra kamuyu ile iletişimin koordinasyonunu sağlamak, yatırımcılarla görüşmeler gerçekleştirmek.

18. PERSONEL HAKKINDA BİLGİLER

18.1. İzahname'de yer alan her bir finansal tablo dönemi için ortalama olarak veya dönem sonları itibarıyla personel sayısı, bu sayıda görülen önemli değişiklikler ile mümkün ve önemli ise belli başlı faaliyet alanları ve coğrafi bölge itibarıyla personelin dağılımı hakkında açıklama:

Şirket'in Dönem Sonları İtibarıyla personel sayısı aşağıdaki tabloda gösterildiği şekildedir.

	30.06.2023	31.12.2022	24.03.2022
Personel Sayısı	36	33	0

2022 yılı ile 30.06.2023 tarihlerinde Sur Tatil Projesi kapsamında satış temsilcilerinin Şirket bünyesinde istihdam edilmesi nedeniyle çalışan sayısı sırasıyla 33 ve 36 olarak gerçekleşmiş olup, Şirket'in pazarlama ve satış faaliyetlerini Sur Yapı Endüstri Sanayi ve Ticaret A.Ş.'den almaya başlaması ve Sur Yapı Endüstri Sanayi ve Ticaret A.Ş. ile Proje Pazarlama ve Satış Faaliyetleri Danışmanlık Hizmet Sözleşmesi imzalamasının sonucu olarak çalışan sayısında düşüş yaşanmış olup, Şirket'in mevcut durum itibarıyla 8 personeli bulunmaktadır. Söz konusu personellerden 4 kişi mali işler ve finans alanlarında, 1 kişi yatırımcı ilişkileri alanında, 1 kişi pazarlama ve satış alanlarında, 1 kişi proje yönetimi alanında faaliyet göstermektedir. Personellerden genel müdür, yatırımcı ilişkileri ve portföy yönetiminden sorumlu genel müdür yardımcısı ile mali işler sorumlusu (3 kişi) İstanbul'da, kalan 5 kişi ise Antalya'da çalışmaktadır.

18.2. Pay sahipliği ve pay opsiyonları

18.2.1. Yönetim kurulu üyelerinin İhraççı'nın paylarına yönelik sahip oldukları opsiyonlar hakkında bilgi

Yoktur.

18.2.2. Yönetimde söz sahibi olan personelin İhraççı'nın paylarına yönelik sahip oldukları opsiyonlar hakkında bilgi

Yoktur.

18.2.3. Personelin İhraççı'ya fon sağlamaını mümkün kalan her türlü anagına hakkında bilgi

Yoktur.

19. ANA PAY SAHİPLERİ

19.1. İhraççı'nın bilgilisel dahilinde son genel kurul toplantısı ve son durum itibariyle sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki payları doğrudan veya dolaylı olarak %5 ve fazlası olan gerçek ve tüzel kişiler ayrı olarak gösterilmek kaydıyla ortaklık yapısı veya böyle kişiler yoksa bulunmadığına dair ifade

Doğrudan Pay Sahipliğine İlişkin Bilgi

Ortağın Ticaret Unvanı	Sermaye Payı / Oy Hakkı			
	08.03.2023		Son Durum İtibari ile	
	TL	%	TL	%
Sur Yapı Endüstri Sanayi ve Ticaret A.Ş.	70.000.000	100	145.000.000	100
Toplam	70.000.000	100	145.000.000	100

Dolaylı Pay Sahipliğine İlişkin Bilgi

Ortağın Adı Soyadı	Sermaye Payı / Oy Hakkı			
	08.03.2023		Son Durum İtibari ile	
	TL	%	TL	%
Ziya Altan Elmas	37.710.000	53	76.850.000	53
Ufuk Elmas	32.900.000	47	68.150.000	47
Toplam	70.000.000	100	145.000.000	100

19.2. Sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki doğrudan payları %5 (yüzde beş) ve fazlası olan gerçek ve tüzel kişi ortakların sahip oldukları farklı oy haklarına ilişkin bilgi veya bulunmadığına dair ifade

Şirket'in sermayesindeki ve toplam oy hakkı içindeki doğrudan payı %5 (yüzde beş) ve daha fazlası olan tek ortak Sur Yapı'nın Şirket sermayesinde 2.071.429 adet A grubu nama yazılı, 142.928.571 adet B grubu hamiline yazılı payı bulunmaktadır. Esas Sözleşme'nin "Yönetim Kurulu ve Görev Stres" başlıklı 14. maddesi uyarınca A grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır ve yönetim kurulu üyelerinin tamamı A grubu pay sahiplerinin göstordığı adaylar arasından olmak üzere genel kurul tarafından seçilir. Şirket Esas Sözleşme'nin "İmtiyaz Tanıyan Menkul Kıymetler" başlıklı 9. maddesi uyarınca yönetim kurulu üyelerini aday gösterme imtiyazı dışında oyda imtiyaz dahil ancak bununla sınırlı olmamak üzere herhangi bir imtiyaz yaratılamaz. Esas Sözleşme'nin "Genel Kurul Toplantıları" başlıklı 22. maddesi uyarınca her payın bir oy hakkı bulunmaktadır.



ŞİRKETİN YASAL KURULU
ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye Mah. Sırt 57. Spine Tower
No:3 Kat:2 80600 / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 270733
Mersis No: 34060671155

ŞİRKETİN YASAL KURULU
ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye Mah. Sırt 57. Spine Tower
No:3 Kat:2 80600 / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 270733
Mersis No: 34060671155

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye Mah. Sırt 57. Spine Tower
No:3 Kat:2 80600 / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 270733
Mersis No: 34060671155

- (iv) 16'ncı maddesine göre SPK tarafından uygulaması zorunlu tutulan Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne uyulur. Zorunlu ilkelere uyulmaksızın yapılan işlemler ve alınan yönetim kurulu kararları geçersiz olup esas sözleşmeye aykırı sayılır.
- (v) 16'ncı maddesine göre yönetim kurulunda görev alacak bağımsız üyelerin sayısı ve nitelikleri SPK'nın kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine göre tespit edilir.

19.5. İhraççı'nın yönetim hâkimiyetinde değişikliğe yol açabilecek anlaşmalar/düzenlemeler hakkında bilgi

Şirket'in Kurul düzenlemelerine uygun olarak hazırlanmış finansal tablolarına göre üst üste 5 (beş) yıl dönem zararı etmesi halinde imtiyazlı paylar Kurul kararı ile ortadan kalkacağı için yönetim hâkimiyetinde değişiklik meydana gelebilecektir.

19.6. Sermayede ki veya toplam oy hakkı içinde ki doğrudan payları %5 (yüzde beş) ve fazlası olan gerçek kişi ortakların birbiriyle akrabalık ilişkileri

Şirket'in gerçek kişi ortağı bulunmamaktadır.

20. İLİŞKİLİ TARAFLAR VE İLİŞKİLİ TARAFLARLA YAPILAN İŞLEMLER HAKKINDA BİLGİLER

20.1. İzahname'de yer alan hesap dönemleri ve son durum itibarıyla ilişkili taraflarla yapılan işlemler hakkında UMS 24 çerçevesinde ayrıntılı açıklama

Şirket'in izahnameye konu finansal dönemler itibarı ile ilişkili taraflarıyla olan bakiyeleri aşağıdaki gibidir:

İlişkili taraflara ticari borçlar	30.06.2023	31.12.2022	24.03.2022
Sur Yapı Endüstri Sanayi ve Ticaret A.Ş. (*)	23.978.357	14.072.578	4.319.073
Sur Yapı İnşaat A.Ş. (**)	-	-	2.982.287
Toplam	23.978.357	14.072.578	7.501.360

(*) Şirket ile Sur Yapı Endüstri Sanayi ve Ticaret A.Ş. arasında 31.12.2022 tarihinde imzalanmış Proje Pazarlama ve Satış Faaliyetleri Danışmanlık Hizmet Sözleşmesi hükümleri gereğince, Sur Yapı Endüstri Sanayi ve Ticaret A.Ş. adına tahakkuk etmiş pazarlama ve satış danışmanlık hizmeti bedelinden oluşmaktadır. Şirket'in yapmış olduğu satışlardan %3 oranında pazarlama ve satış hizmeti hesaplanmaktadır.

(**) Kuruluş tarihi itibarıyla, bölünme öncesinde ilgili proje için Sur Yapı'da yüklenilmiş olan satış ve pazarlama, genel tıretim ve proje geliştirme bedellerinin yansıtılmasından kalan bakiyedir.

İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler	30.06.2023	31.12.2022	24.03.2022
Sur Yapı İnşaat A.Ş. (**)	174.323.057	149.261.740	0
Toplam	174.323.057	149.261.740	0

(*) Şirket'in ana yüklenici firması olarak Sur Yapı'ya verdiği avans tutarlarından oluşmaktadır.

01.01.2023-30.06.2023 ve 24.03.2022-31.12.2022 dönemlerinde ilişkili taraflardan alış veya satışlar bulunmamaktadır.

20.2. İlişkili taraflarla yapılan işlerin İhraççı'nın net satış hasılatı içinde ki payı hakkında bilgi

Şirket'in kuruluş tarihi 24.03.2022 olup, Şirket 30.06.2023 tarihi itibarıyla satış hasılatı elde etmemiştir.



21. DİĞER BİLGİLER

21.1. Sermaye Hakkında Bilgiler

Şirket'in çıkarılmış sermayesi 145.000.000 TL'dir. Bu sermaye her biri 1 TL (bir Türk Lirası) nominal değerde toplam 145.000.000 adet paydan oluşmaktadır. Mevcut durumda bunlardan 2.071.429 adedi nama yazılı A grubu ve 142.928.571 adedi hamiline yazılı B grubu paylardır.

21.2. Kayıtlı Sermaye Tavanı

Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 350.000.000 TL'dir.

Kurulca verilen kayıtlı sermaye tavanı izni 2023-2027 yılları (5 yıl) için geçerli olduğundan, 2027 yılı sonunda izin verilen kayıtlı sermaye tavanına ulaşamamış olsa dahi, 2027 yılından sonra yönetim kurulunun sermaye artırımı kararı alabilmesi için, daha önce izin verilen tavan ya da yeni bir tavan tutarı için Kurul'dan izin almak suretiyle genel kuruldan yeni bir süre için yetki alınması gerekmektedir. Söz konusu yetkinin alınmaması durumunda Şirket yönetim kurulu kararıyla sermaye artırımı yapamayacaktır.

21.3. Dönem başı ve dönem sonundaki fiili dolaşımdaki pay sayısının mutabakatı ve izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla sermayenin %10'undan (yüzde on) fazlası aynı olarak ödenmişse konu hakkında bilgi

Fiili dolaşımda olan pay yoktur.

Şirket, kısmi bölünme yoluyla Sur Yapım'dan ayrılmak suretiyle İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü nezdinde 24.03.2022 tarihinde tescil edilerek 36.200.000 TL başlangıç sermayesi ile kurulmuştur. İzahname tarihi itibarıyla Şirket'in ödenmiş sermayesi 145.000.000 TL olup, bunun 36.178.802,37 TL'si kısmi bölünme suretiyle kayıtlı değeri üzerinden Sur Yapım'dan devralınan Antalya ili Kepez ilçesi Kepez mahallesi 28868 ada 1 parselde kayıtlı gayrimenkul karşılanmıştır. Sermayenin kalan 118.821.197,63 TL'lik kısmı ise nakden ödenmiştir.

21.4. Sermayeyi temsil etmeyen karucu ve intifa senetleri vb. hisselerin sayısı ve niteliği hakkında bilgi

Yoktur.

21.5. İhraççı'nın paylarından, kendisi tarafından bizzat tutulan veya onun adına tutulan veya bağlı ortaklıklarının sahip oldukları İhraççı paylarının adedi, defter değeri ve nominal değeri

Yoktur.

21.6. Varanlı sermaye piyasası araçları, paya dönüştürülebilir tahvil, pay ile değiştirilebilir tahvil vb. sermaye piyasası araçlarının miktarı ve dönüştürme, değişim veya talep edilme esaslarına ilişkin bilgi

Yoktur.

21.7. Grup şirketlerinin opsiyonla konu olan veya koşullu ya da hoşubuz bir anlaşma ile opsiyonla konu olması kararlaştırılmış sermaye piyasası araçları ve söz konusu opsiyon hakkında ilişkili kişileri de içeren bilgi

Yoktur.



SUR TATLİ HESABİ GAYRİMENKUL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Sermaye Piyasası Kurulu'na Kayıtlı
Tic. Sic. No: 274800
Tic. Sic. No: 274800
Tic. Sic. No: 274800
Tic. Sic. No: 274800

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gönül Sok. No: 22
(Etiler) Beşiktaş, Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Büyükdere Mah. No: 228 Kat: 4594

116
Sermaye Piyasası Kurulu
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Sarıyer Sk. Kat: 22
No: 3 Kat: 2 Sarıyer/İSTANBUL
Tic. Sic. No: 274800

21.8. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla yapılan sermaye artırımları ve kaynakları ile sermaye azaltımları, yaratılan/iptal edilen pay grupları ve pay sayısında değişikliğe yol açan diğer işlemlere ilişkin bilgi

Şirket Sur Yapım'ın kısmi bölünmesi yoluyla 24.03.2022 tarihinde Sur Tatil Evleri Anonim Şirketi unvanıyla paylarının tamamı Sur Yapı'ya ait olmak üzere 36.200.000 TL sermayeli olarak kurulmuştur. Bu bölünme ile Şirket Sur Tatil Evleri Projesi'nin geliştirilmekte olduğu Antalya ili Kepez ilçesi Kepez mahallesi 28868 ada 1 parselde kayıtlı gayrimenkulü devralmıştır.

Şirket 29 Mart 2022 tarihinde sermaye artırımına gitmiş ve tamamı nakden karşılanmak suretiyle 36.200.000 TL olan sermayesini 33.800.000 TL artırarak 70.000.000 TL'ye yükseltmiştir.

Şirket 22.08.2023 tarih ve 10898 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde ilan edilen sermaye artırımı ile 70.000.000 TL olan sermayesini tamamı nakden karşılanmak suretiyle 75.000.000 TL artırarak 145.000.000 TL'ye yükseltmiştir.

Şirket SPK'nın 17.02.2023 tarih ve E-12233903-340.02-33405 sayılı iznine istinaden 8 Mart 2023 tarihinde İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü nezdinde tescil ve 13 Mart 2023 tarih ve 10788 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde ilan edilen Esas Sözleşme değişikliği ile gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüştürerek Sur Tatil Evleri Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. unvanını almıştır. Dönüşüme dair Esas Sözleşme değişikliği ve akabinde gerçekleştirilen sermaye artırımına ilişkin Esas Sözleşme değişikliği kapsamında Şirket payları A ve B olmak üzere iki gruba ayrılmış, 2.071.428,57 TL nominal değerli paylar A Grubu ve 142.928.571,43 TL nominal değerli paylar ise B grubu olarak düzenlenmiştir. Halka Arz Edilecek Paylar'ın tamamı B grubu paylardan oluşmaktadır.

Sermayeyi temsil eden paylar hakkında bilgiler İzahname'nin 19.3 numaralı bölümünde açıklanmaktadır.

21.9. İhraççı'nın son on iki ay içinde halka arz, tahsisli veya nitelikli yatırımcıya satış suretiyle pay ihraçının bulunması halinde, bu işlemlerin niteliğine, bu işlemlere konu olan payların tutarı ve niteliklerine ilişkin açıklamalar:

Yoktur.

21.10. İhraççı'nın mevcut durum itibarıyla paylarının borsada işlem görmesi durumunda hangi payların borsada işlem gördüğüne veya bu hususlara ilişkin bir başvurusunun bulunup bulunmadığına ilişkin bilgi:

Şirket payları mevcut durumda borsada işlem görmemektedir.

21.11. İzahname'nin hazırlandığı yıl ve bir önceki yılda eğer İhraççı halihazırda halka açık bir ortaklık ise İhraççı'nın payları üzerinde üçüncü kişiler tarafından gerçekleştirilen ele geçirme teklifleri ile söz konusu tekliflerin fiyat ve sonuçları hakkında bilgi:

Yoktur.

21.12. Esas sözleşme ve iç yönergeye ilişkin önemli bilgiler

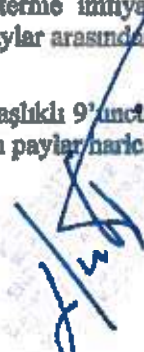
Esas Sözleşme'nin tam metnine Şirket internet adresinden ulaşılması mümkün olup, bir örneğine ekte yer verilmektedir. Şirket genel kurullarının çalışma usul ve esaslarının belirtildiği "Genel Kurul İç Yönergesi" İzahname ekinde sunulmuştur.

Esas Sözleşme'nin "Yönetim Kurulu ve Görev Süresi" başlıklı 14'üncü maddesi uyarınca A Grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kurulu üyelerinin tamamı A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından olmak üzere, Genel Kurul tarafından seçilir.

Esas Sözleşme'nin "İmtiyaz Tanıyan Menkul Kıymetler" başlıklı 9'uncu maddesi uyarınca yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı tanıyan paylar haricinde imtiyaz veren herhangi



117



ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Ziraat Sok. No: 22
(Etiler Paşası) Kat: 7 Beşiktaş/İST.
Bilgi Mük. No: Y.D. 000.10.4594

Esas Sözleşme'nin "Şirketin Yönetim, Temsil ve İlzamı" başlıklı 18'inci maddesi uyarınca, Şirket, yönetim kurulu tarafından yönetilir ve dışarıya karşı temsil ve ilzam olunur. Yönetim kurulu, TTK, SPKn ve ilgili diğer mevzuatla ve genel kurulca kendisine verilen görevleri ifa eder. Yönetim kurulu düzenleyeceği bir iç yönerge ile yönetimi, kısmen veya tamamen bir veya birkaç yönetim kurulu üyesine veya üçüncü kişiye devretmeye yetkilidir. Bu iç yönerge Şirket'in yönetimini düzenler; bunun için gerekli olan görevleri, tanımlar, yerlerini gösterir, özellikle kimin kime bağlı ve bilgi sunmakla yükümlü olduğunu belirler. Yönetim kurulu, istem üzerine pay sahiplerini ve korunmaya değer menfaatlerini ikna edici bir biçimde ortaya koyan alacaklıları, bu iç yönerge hakkında, yazılı olarak bilgilendirir. Temsil yetkisi münferit imza ile kullanılmak üzere yönetim kuruluna aittir. Yönetim kurulu, temsil yetkisini bir veya daha fazla muhahas 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.

Esas Sözleşme'nin 5'inci maddesi ile düzenlenen Şirket'in amaç ve faaliyetlerine ilişkin detaylı bilgiye İzahname'nin 21.13. numaralı (Esas sözleşmenin ilgili maddesinin referans verilmesi suretiyle İhracçı'nın amaç ve faaliyetleri) başlığı altında yer verilmiştir.

Şirket Yönetim Kurulu'nun Üsküdar 9. Noterliği tarafından 11 Mayıs 2023 tarihinde 17845 yevmiye numarası ile tasdik edilen 2023/7 sayılı ve 10 Mayıs 2023 tarihli kararı ile "Sınırlı Temsile İlişkin II Numaralı Yönetim ve Temsil İç Yönergesi" 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 Müdür ise öncelikle GYO Tebliği ile öngörülen tüm görev ve sorumlulukları yürütmekle yükümlü kılınmıştır. Şirketin 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 yetkililerinin Şirket kaşesi veya uyarını altında atacakları münferit imzaları ile temsil ve ilzam olunacağı kararlaştırılmıştır.

İç Yönerge'nin kabulü akabinde, Yönetim Kurulu'nun Üsküdar 9. Noterliği tarafından 23 Mayıs 2023 tarihinde 19118 yevmiye numarası ile tasdik edilen 2023/8 sayılı ve 17 Mayıs 2023 tarihli kararı ile Yönetim Kurulu Üyesi Atilla Elmas'ın İç Yönerge'de belirtilen şekilde A Grubu imza yetkilisi olarak atanmasına karar verilmiştir. Yönetim Kurulu'nun 05.06.2023 tarihli 14 sayılı kararı ile Genel Müdür Ömer Faruk Elmas'ın İç Yönerge'de belirtilen şekilde A Grubu imza yetkilisi olarak atanmasına karar verilmiştir. Bahsedilen bu karar, 12.06.2023 tarihinde İstanbul Sicil Müdürlüğü nezdinde tescil ve ilan edilmiştir.

21.13. Esas sözleşmenin ilgili maddesinde referans verilmesi suretiyle İhraççı'nın amaç ve faaliyetleri

Esas Sözleşme'nin "Şirketin Amacı ve Faaliyet Konusu" başlıklı 5'inci maddesi uyarınca; Şirket'in amacı ve faaliyet konusu "gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Kurulca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek" şeklinde tanımlanmıştır.

21.14. Yönetim kuruluna ve komitelere ilişkin önemli hükümlerin özetleri

Esas Sözleşme'nin "Yönetim Kurulu ve Görev Süresi" başlıklı 14'üncü maddesi uyarınca Şirket'in işleri ve idaresi TTK ve Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri çerçevesinde Genel Kurul tarafından seçilecek en az 5 (beş) üyeden en çok 6 (altı) üyeden oluşan bir yönetim kurulu tarafından yürütülür. Yönetim Kurulu en çok 3 (üç) yıl için seçilir. Yönetim kurulu ilk toplantısında üyeleri arasından bir başkan ve başkan olmadığı zaman vekâlet etmek üzere bir başkan vekili seçer. Bir tüzel kişi yönetim kuruhuna üye seçildiği takdirde, tüzel kişiyle birlikte, tüzel kişi adına, tüzel kişi tarafından belirlenen, sadece bir gerçek kişi de tescil ve ilan olunur; ayrıca, tescil ve ilanın yapılmış olduğu, Şirket'in internet sitesinde hemen açıklanır. Tüzel kişi adına yönetim kurulu toplantılarına katılacak gerçek kişinin değişmesi halinde, bu husus da derhal tescil ve ilan edilir; ayrıca, tescil ve ilanın yapılmış olduğu, Şirket'in internet sitesinde hemen açıklanır. Tüzel kişi adına sadece, bu tescil edilmiş kişi toplantılara katılıp oy kullanabilir.

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

Yönetim kurulu, TTK, SPKn, şirket esas sözleşmesi, genel kurul kararları ve ilgili mevzuat hükümleri ile verilen görevleri yerine getirir. Kanunla veya esas sözleşme ile Genel Kuruldan karar alınmasına bağlı tutulan hususların dışında kalan tüm konularda yönetim kurulu karar almaya yetkilidir.

Yönetim kuruhuna 2 (iki)'den az olmamak üzere, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim İlkeleri'nde belirlenen 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 Sermaye Piyasası Kurulu'nun kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine göre tespit edilir.

A grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kurulu üyelerinin tamamı A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından olmak üzere, genel kurul tarafından seçilir.

Görev süresi sonunda görevi biten üyelerin yeniden seçilmesi mümkündür. Bir üyenin herhangi bir nedenle boşalması halinde, yönetim kurulu, TTK ve sermaye piyasası mevzuatında belirtilen şartları haiz bir kimseyi geçici olarak üye seçer ve ilk genel kurulun onayına sunar. Böylece seçilen üye eski üyenin süresini tamamlar.



Yönetim kurulu üyeleri, gündemde ilgili bir maddenin bulunması veya gündemde madde bulunması bile hakkı bir sebebin varlığı halinde, genel kurul kararıyla her zaman görevden alınabilir.

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 hangi üyelerden ilgili mevzuata uygun olarak oluşacağı yönetim kurulu tarafından belirlenir.

21.15. Her bir pay grubunun sahip olduğu imtiyazlar, bağlam ve sınırlamalar hakkında bilgi

Esas Sözleşme'nin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8'inci maddesi uyarınca, Şirket'in çıkarılmış sermayesi, beheri 1,00 Türk Lirası değerinde 2.071.428,57 adet A Grubu ve beheri 1,00 Türk Lirası değerinde 142.928.571,43 adet B Grubu paya ayrılmış toplam 145.000.000,00 Türk Lirası değerindedir. A grubu paylar nama, B grubu paylar hamiline yazılıdır. Nama yazılı payların devri kısıtlanamaz.

Sermaye artırımlarında; A Grubu paylar karşılığında A Grubu, B Grubu paylar karşılığında B Grubu yeni paylar çıkarılacaktır. Ancak, yönetim kurulu pay sahiplerinin yeni pay alma hakkını kısıtladığı takdirde çıkarılacak yeni payların tümü B Grubu olarak çıkarılır.

Esas Sözleşme'nin "Yönetim Kurulu ve Görev Süresi" başlıklı 14'üncü maddesi uyarınca; A grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kurulu üyelerinin tamamı A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından olmak üzere, Genel Kurul tarafından seçilir.

Esas Sözleşme'nin "İmtiyaz Tanıyan Menkul Kıymetler" başlıklı 9'uncu maddesi uyarınca, yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı tanıyan paylar haricinde imtiyaz veren herhangi bir menkul kıymet çıkarılamaz. Halka açılma sonrasında, mevcut olan imtiyaz haric olmak üzere, hiçbir şekilde yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazı da dâhil yeni imtiyaz yaratılamaz. Sermaye piyasası mevzuatındaki esaslar çerçevesinde, Şirket faaliyetlerinin makul ve zorunlu kıldığı haller saklı kalmak kaydıyla, Kurul düzenlemelerine uygun olarak hazırlanmış finansal tablolarına göre üst üste beş yıl zarar etmesi halinde imtiyazlı paylar Kurul kararı ile ortadan kalkar.

Halka arzdan önce Şirket sermayesinin %10 (yüzde on) ve daha fazlasını temsil eden payların devirleri Kurul iznine tabidir. Şirket paylarının halka arzından sonraki dönemde ise, yönetim kontrolünün elde edilmesini sağlayan miktardaki imtiyazlı payların devri Kurul iznine tabidir. Bu esaslara aykırı olarak gerçekleştirilen devirler pay defterine kaydolunmaz. Söz konusu aykırılığa rağmen pay defterine yapılan kayıtlar hükümsüzdür.

21.16. Pay sahiplerinin haklarının ve imtiyazlarının değiştirilmesine ilişkin esaslar

Esas Sözleşme'nin "İmtiyaz Tanıyan Menkul Kıymetler" başlıklı 9'uncu maddesi uyarınca, Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı tanıyan paylar dışında imtiyaz veren herhangi bir menkul kıymet çıkarılamaz. Halka açılma sonrası, mevcut olan imtiyaz haric olmak üzere, hiçbir şekilde yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazı da dâhil yeni imtiyaz yaratılamaz. Sermaye piyasası mevzuatındaki esaslar çerçevesinde, Şirket faaliyetlerinin makul ve zorunlu kıldığı haller saklı kalmak kaydıyla, Kurul düzenlemelerine uygun olarak hazırlanmış finansal tablolarına göre üst üste beş yıl dönem zararı etmesi halinde imtiyazlı paylar Kurul kararı ile ortadan kalkar. Halka arzdan önce Şirket sermayesinin %10 (yüzde on) ve daha fazlasını temsil eden payların devirleri Kurul iznine tabidir. Şirket paylarının halka arzından sonraki dönemde ise, yönetim kontrolünün elde edilmesini sağlayan miktardaki imtiyazlı payların devri Kurul iznine tabidir. Bu esaslara aykırı olarak gerçekleştirilen devirler pay defterine kaydolunmaz. Söz konusu aykırılığa rağmen pay defterine yapılan kayıtlar hükümsüzdür.

Pay sahiplerinin sahip olduğu imtiyazların değiştirilmesi, Esas Sözleşme'nin değiştirilmesine bağlıdır. İlgili mevzuat uyarınca Esas Sözleşme'de değişiklik yapılması Bakanlık ve Kurul'un uygun

görüŖüne bağıdır. Bakanlık ve Kurul'un uygun görüŖleri alındıktan sonra ilgili mevzuat çerçevesinde Esas Sözleşme tadil edilir ve değişiklikler ticaret siciline tescil edilir ve TTSG ile ilan edilir.

21.17. Olağan ve olağanüstü genel kurul toplantısının yapılmasına ilişkin usuller ile toplantılara katılım koŖulları hakkında bilgi:

Genel Kurul toplantıları, çağrı, bakanlık temsilcisi gibi hususlara ilişkin usul ve esaslar Esas Sözleşme'nin 22. ile 28. maddelerinde düzenlenmektedir. Genel kurullar olağan veya olağanüstü toplanır. TTK 409/1 uyarınca, olağan genel kurul toplantıları her faaliyet dönemi sonundan itibaren üç ay içinde yapılır. Bu toplantılarda, organların seçimine, finansal tablolara, yönetim kurulunun yıllık raporuna, karın kullanım şekline, dağıtılacak kar ve kazanç paylarının oranlarının belirlenmesine, yönetim kurulu üyelerinin ibraları ile faaliyet dönemini ilgilendiren ve gerekli görülen diğer konulara ilişkin müzakere yapılır, karar alınır.

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

Yönetim Kurulu, genel kurulun çalışma esas ve usullerine ilişkin kuralları içermek amacıyla ve asgari olarak Ticaret Bakanlığı tarafından belirlenmiş olan unsurları içermek suretiyle; toplantı yerine giriş ve hazırlıklar, toplantının açılması, toplantı başkanlığının oluşturulması, toplantı başkanlığının görev ve yetkileri, gündemin görüşülmesine geçilmeden önce yapılacak işlemler, gündem ve gündem maddelerinin görüşülmesi, toplantıda söz alma, oylama ve oy kullanma usulü, toplantı tutanağının düzenlenmesi, toplantı sonunda yapılacak işlemler, toplantıya elektronik ortamda katılma, Bakanlık temsilcisinin katılımı ve genel kurul toplantısına ilişkin belgeler, iç yönergede öngörülmemiş durumlar, iç yönergenin kabulü ve değişiklikler hususlarını içeren bir iç yönerge hazırlar ve genel kurulun onayından sonra yürürlüğe koyar. Bu iç yönerge tescil ve ilan edilir.

Gerektiği takdirde genel kurul olağanüstü toplantıya çağrılır. Olağanüstü genel kurul, TTK ve bu esas sözleşmede yazılı hükümlere göre toplanır ve gerekli kararları alır. Olağanüstü genel kurulun toplanma yeri ve zamanı usulüne göre ilan olunur.

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

Genel kurul toplantılarında her pay sahibinin bir oy hakkı vardır.

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

Esas Sözleşme'nin "Genel Kurul Toplantısına Elektronik Ortamda Katılım" başlıklı 23'üncü maddesi uyarınca Şirket'in genel kurul toplantılarına katılma hakkı bulunan hak sahipleri bu toplantılara, TTK'nın 1527'nci maddesi uyarınca elektronik ortamda da katılabilir. Şirket, Anonim Şirketlerde Elektronik Ortamda Yapılacak Genel Kurullara İlişkin Yönetmelik hükümleri uyarınca hak sahiplerinin genel kurul toplantılarına elektronik ortamda katılmalarına, görüŖ açıklamalarına, öneride bulunmalarına ve oy kullanmalarına imkân tanıyacak elektronik genel kurul sistemini kurabileceği gibi bu amaç için oluşturulmuş sistemlerden de hizmet satın alabilir. Yapılacak tüm genel kurul toplantılarında Esas Sözleşme'nin bu hükümü uyarınca, kurulmuş olan sistem üzerinden hak sahiplerinin ve temsilcilerinin, anılan Yönetmelik hükümlerinde belirtilen haklarını kullanabilmesi sağlanır.

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

Esas Sözleşme'nin "Toplantı Yeri ve Genel Kurula Çağrı" başlıklı 24'üncü maddesi uyarınca Genel Kurul Şirket merkezinde ya da Şirket merkezinin bulunduğu şehrin elverişli bir yerinde toplanır. Genel kurul toplantıya, Şirket'in internet sitesinde, Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda ve Türkiye Ticaret Sicili Gazetesinde yayımlanan ilanla çağrılır. Bu çağrı, ilan ve toplantı günleri hariç olmak üzere, toplantı tarihinden en az üç hafta önce yapılır.

21.18. İhraççı'nın yönetim hakimiyetinin el değiştirmesinde gecikmeye, ertelemeye ve engellemeye neden olabilecek hükümler hakkında bilgi:

Payların halka arzından sonraki dönemde, yönetim kontrolü sağlayan paylara sahip olan ortakların GYO Tebliği'nin 7'nci maddesinin 1'inci fıkrasının (e) bendi dışındaki bentlerinde yer alan şartları sağlamaları zorunludur. Yönetim kontrolünün elde edilmesini sağlayan miktardaki imtiyazlı payların devri Kurul iznine tabidir. İmtiyazsız paylarla yönetim kontrolünün elde edilmesi halinde ise bu paylara sahip olan ortakların söz konusu şartları sağladıklarını tevsik edici belgeleri pay edinimini takip eden 10 iş günü içerisinde Kurul'a iletmeleri zorunludur.

21.19. Payların devrine ilişkin esaslar:

Pay devirleri SPKn ve TTK'nın ilgili hükümleri çerçevesinde yapılacaktır. Esas Sözleşme'nin "İmtiyaz Tanyan Menkul Kıymetler" başlıklı 9'uncu maddesi uyarınca, halka arzdan önce Şirket sermayesinin %10 (yüzde on) ve daha fazlasını temsil eden payların devirleri Kurul'un iznine tabidir. Şirket paylarının halka arzından sonraki dönemde ise, yönetim kontrolünün elde edilmesini sağlayan miktardaki imtiyazlı payların devri Kurul iznine tabidir. Bu esaslara aykırı olarak gerçekleştirilen devirler pay defterine kaydolunmaz. Söz konusu aykırılığa rağmen pay defterine yapılan kayıtlar hükümsüzdür.

Halka Arz Edilecek Paylar üzerinde ilgili mevzuat gereği devri kısıtlayıcı herhangi bir düzenleme yer almamaktadır. Ayrıca halka kapalı olan nama yazılı A grubu payların devrinin kısıtlanamayacağı da Esas Sözleşme'nin 8'inci (Sermaye ve Paylar) maddesi ile düzenlenmiştir.

21.20. GYO Tebliği'nin 15'inci maddesi uyarınca payların halka arzından önce ortaklık sermayesinin %10 (yüzde on) ve daha fazlasını temsil eden payların devirleri ile herhangi bir orana bakılmaksızın imtiyazlı payların devirleri Kurul iznine tabidir. Sermayenin artırılmasına ve azaltılmasına ilişkin esas sözleşmede öngörülen koşulların yasanın gerektirdiğinden daha ağır olması halinde söz konusu hükümler hakkında bilgi:

Yoktur.

22. ÖNEMLİ SÖZLEŞMELER

22.1. Gayrimenkul Satış Vade Sözleşmeleri

Proje kapsamında, inşa edilerek tamamlanması planlanan toplam 1.401 adet bağımsız bölüm mevcuttur. Bu bağımsız bölümler üzerinde müşteriler lehine devre mülk hakkı tesis edilecektir.

30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla Şirket'in portföyünde bulunan bağımsız bölümlere ilişkin müşteriler ile 5.641 adet satış vadi sözleşmesi imzalanmış ve bu devre mülklerin satışı taahhüt edilmiştir. Satış vadi sözleşmeleri matbu formatta olup, incelemeler matbu format üzerinden gerçekleştirilmiştir.

Sözleşmeler kapsamında alıcı adayı tarafından ilgili bağımsız bölüm bedelinin tamamının ödenmesi akabinde bağımsız bölüme ilişkin müşterek mülkiyet payına bağlı devre mülk hakkı mülkiyeti alıcı adayı adına tapuda tescil edilecek ve alıcı adayına teslim edilecektir. Bağımsız bölüm teslim tarihi, alıcı adayı tarafından ilgili koşulların sağlanması koşuluyla kırk sekiz ayı geçemeyecektir. İlave olarak bu kırk sekiz aylık sürenin içinde olmak kaydıyla, projenin daha iyi koşullarda ifasına temini amacıyla Şirket'in teslimi yüz seksen gün erteleme hakkı bulunmaktadır.

Ödeme planına her bir sözleşmede yer verilmiş olup, alıcı adayı tarafından birbirini izleyen iki taksitin ödenmesinde temerrüde düşülmesi ve ödenmeyen taksit tutarlarının satış bedelinin en az %10'unu



YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Sicil No: 27497
Ticaret Sicil No: 27497
Kurum Sicil No: 27497
Ticaret Sicil No: 27497

İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Yatırım Men. Ser. Sicil No: 27497
No: 5 Kısım 8-11 TAMSUL

122

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Lavazm Mah. Gönül Sok. No: 22
Etiler/Beşiktaş/İST.
Tic. Sicil No: 27497
Tic. Sicil No: 27497
Tic. Sicil No: 27497
Tic. Sicil No: 27497

geçmesi veya en az dörtte birini oluşturan bir taksitin vadesinde ödenmemesi durumlarında Şirket tarafından otuz gün mehil verilecek ve otuz gün içerisinde borcun tamamının ifa edilmemiş olması halinde Şirket sözleşmeyi tek tarafı 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.

Ek olarak, alıcı adayının sözleşme akdedildikten sonra on dört gün süre ile, noter kanalı ile göndereceği bir bildirim vasıtasıyla sözleşmeden herhangi bir sebep göstermeksizin ve herhangi bir tazminat ödemeksizin cayma hakkı bulunmaktadır.

Alıcı adayının, devre mülk hissesine ait tapunun kendisine devredilmesinden sonra devre mülk hakkını satmak istemesi halinde, bu satışa ilişkin olarak öncelikle Şirket'e yazılı teklifle bulunma zorunluluğu mevcuttur. Bu durumda Şirket'in teklife cevap vermek için iki hafta süresi bulunmaktadır. Şirket'ten cevap gelmemesi veya olumsuz cevap gelmesi halinde, alıcı adayı devre mülk hissesini 3. bir tarafa satabilecektir.

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

22.2. Proje'nin İnşasına İlişkin Yapım İşleri Sözleşmeleri

22.2.1. 1. Etap Yapım İşleri Sözleşmesi

Proje'nin tamamlanmasına yönelik olarak yüklenici sıfatı ile Sur Yapım ve Şirket arasında 01 Mayıs 2022 tarihinde Proje kapsamında 1. Etap'ın (A ve F blokları) inşası işini ve bu inşaa 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 (yüzde on beş) olarak belirlenmiştir. Sözleşme ile maliyet kapsamına hangi kalemlerin dahil olacağı düzenlenmiştir. Sözleşme hükümleri uyarınca Şirket tarafından, hakediş ödemeleri, yüklenicinin 1. Etap Sözleşmesi'nin eki olan iş programında öngörülen işler kapsamında her bir %10'luk (yüzde on) 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 işveren vekilince kesin kabul gerçekleştirilecektir. Geçici kabul sırasında ortaya çıkan eksiklerin giderilmiş olması halinde kesin kabul sertifikası düzenlenecek olmakla birlikte, bu sertifikanın düzenlenmesi yüklenicinin ayrılarına ilişkin sözleşme kapsamındaki 5 (beş) yıllık garanti yükümlülüğünü ortadan kaldırmayacaktır.

Yüklenici, 1. Etap Sözleşmesi kapsamında işleri öngörülen programa uygun şekilde tamamlamaması halinde, gecikilen her bir gün için cezai şart ödemekle yükümlü kalmıştır. Ayrıca, 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 tarafı olarak feshetme hakkına sahiptir. Bu kapsamda Proje'nin zamanında teslimini teminen gerekli tedbirlerin alındığı görülmektedir.

1. Etap Sözleşmesi, Şirket'in portföyünde yer alan bir projenin inşasına ilişkin olduğundan GYO Tebliği 1. Etap Sözleşmesi bakımından uygulama alanı bulmaktadır. İnşaat 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 Mülteahhî Yetki Belgesi'ne sahip olduğu görülmüştür.

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 imkanı tanıyan herhangi bir hüküm bulunmadığı görülmüştür.

22.2.2. Çerçeve Yapım İşleri Sözleşmesi

Şirket ile Sur Yapım arasında Proje'nin diğer bloklarının inşaat işlerine ilişkin bir çerçeve yapım işleri sözleşmesi imzalanmıştır. Mevzu bahis Çerçeve Yapım İşleri Sözleşmesi 1 Ocak 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 kalmıştır. Her bir blok özelinde ilgili çerçeve sözleşmeye ek münferit sözleşmeler yapılarak ilerleneceği yönünde Şirket tarafından bilgi verilmiştir.

22.3. Satış ve Pazarlama Sözleşmesi

Şirket ile Sur Yapı arasında 31 Aralık 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 incelendiğinde, hizmet süresinin üç yıl olduğu görülmektedir.

Sözleşme kapsamında ödenecek hizmet bedelinin, Şirket'in Proje kapsamında yapacağı her bir satıştan elde edeceği gelirin %3'ü (yüzde üç) 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:

- 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,
- 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 metodlarla sunulmasına ilişkin çalışmaların yapılarak sonuçlandırılması,
- Tüm satış ekipleri ve operasyonlarına ilişkin verimliliklerin izlenmesi, değerlendirilmesi ve sürekli geliştirilmesi,
- Uygun potansiyel müşterilerin/tüketicilerin belirlenmesi, ilişkilerin kurulması ve ilgili potansiyel müşterilerin/tüketiciler ile müzakerelerin yapılması,
- 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, FSEK 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.



Konsorsiyum Lideri'nin hak, yükümlülük ve taahhütleri, aracılık komisyonu ve masraflar, satış ve dağıtım ile ilgili hükümler ile işbu İzahname'nin "25.1.4" bölümünde belirtilen aracılık faaliyeti ve halka arzın iptal ve erteleme koşullarına ilişkin hükümleri içermektedir. Ziraat Yatırım, halka arz geliri üzerinden hesaplanacak aracılık ücretine hak kazanacaktır.

22.8. Aracılık ve Konsorsiyum Sözleşmesi

Şirket ile Konsorsiyum Üyeleri ve Ziraat Yatırım arasında Aracılık ve Konsorsiyum Sözleşmesi ve daha sonra 24 Kasım 2023 tarihinde İntegral Yatırım'ın Eş Lider Aracı Kurum sıfatıyla halka arzda yer almasına ilişkin tüm taraflar arasında bir Tadil ve Katılım Protokolü imzalanmıştır. Söz konusu sözleşmeler kapsamında Ziraat Yatırım, İntegral Yatırım ve Konsorsiyum tarafından SPK'n 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.

22.9. Gayrimenkul Değerleme Hizmet Sözleşmesi

Lider Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ile Şirket arasında 24.05.2022, 12.11.2022 ve 20.12.2022 tarihlerinde gayrimenkul değerleme hizmeti almak üzere gayrimenkul değerleme hizmet sözleşmesi imzalanmıştır.

Sözleşmeler kapsamında gayrimenkul değerleme kuruluşu tarafından hazırlanan gayrimenkul değerleme raporları 24.06.2022 ve 07.12.2022 ve 11.08.2023 tarihinde Şirket'e teslim edilmiştir. İlgili gayrimenkul değerleme raporları içerisinde III-62.3 sayılı Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ EK-1'de yer alan asgari unsurlar ile uyumlu olarak, ana hatları ile gayrimenkullerin yasal durumuna ilişkin bilgilere, gayrimenkullün fiziki özelliklerine, kullanılan değerleme yöntemlerine ve analiz sonuçlarına ilişkin değerlendirmeye yer verildiği tespit edilmiştir.

Taraflar anılan sözleşmeler taahhütleri ile yükümlülüklerini yerine getirmiştir.

22.10. Fiyat Tespit Raporuna İlişkin Değerleme Sözleşmesi ve Eş Liderlik Yetkilendirme Sözleşmesi

Şirket ile İntegral Yatırım arasında 28 Temmuz 2023 tarihinde Şirket Değerinin Tespitine Yönelik Değerleme Çalışmasına İlişkin Hizmet Sözleşmesi akdedilmiştir. Sözleşme'nin konusu İntegral Yatırım 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 stresi ve değerlendirme hizmet bedeli kararlaştırılmıştır. Sözleşme kapsamındaki yükümlülüklerin yerine getirilmesi ile sözleşme sona erecektir.

Şirket, Halka Arz Eden Pay Sahibi ve İntegral Yatırım arasında 24 Kasım 2023 tarihinde bir Halka Arz Aracılık ve Konsorsiyum Eş Liderlik Yetkilendirme Sözleşmesi akdedilmiştir. Söz konusu sözleşme kapsamında İntegral Yatırım "Eş Lider Aracı Kurum" olarak yetkilendirilmiştir. Sözleşme, ayrıca İhraççı, Halka Arz Eden Pay Sahibi ve İntegral Yatırım'ın hak, yükümlülük ve taahhütleri, aracılık komisyonu ve masraflar, satış ve dağıtım ile ilgili hükümler içermektedir.

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

Şirket'in GYO'ya dönüştürülmesinden önce Şirket ile Akkoçlar 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 halidir. 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 dönüştürülmesinin 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 ise, kiralanan plaj alanına ilişkin olarak herhangi bir işletme faaliyetinde bulunulmamıştır.

22.12. Plaj Hizmet Sözleşmesi

Şirket ile Şirket'in ilişkili tarafı olan Şehir Yapı arasında 1 Kasım 2023 tarihinde Antalya İli Konyaaltı İlçesi Kuşçavağı Mahallesi Akdeniz Blv. No:17 adresinde Oliba Büfe ve Plaj 16 numaralı büfe ve önündeki 1000 m² plaj alanında Proje'nin müşterileri tarafından kullanımı amacıyla Plaj Hizmet Sözleşmesi akdedilmiştir.

Sözleşme ile, Proje müşterilerinin yalnızca ücretsiz şezlong ve şemsiye kullanım 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.

23. İHRAÇÇI'NIN FİNANSAL DURUMU VE FAALİYET SONUÇLARI HAKKINDA BİLGİLER

23.1. İhraççı'nın Kurulun muhasebe/finansal raporlama standartları uyarınca hazırlanan ve izahname'de yer alması gereken finansal tabloları ile bunlara ilişkin bağımsız denetim raporları

Şirket'in Kurul'un muhasebe/finansal raporlama standartları uyarınca hazırlanan 30.06.2023 ve 31.12.2022 tarihli finansal tabloları ve bunlara ilişkin bağımsız denetim raporu Şirket internet adresinde ve www.kap.org.tr'de yayınlanmakta olup, bir örneği izahname ekinde yer almaktadır.

23.2. İzahname'de yer alması gereken finansal tablo dönemlerinde bağımsız denetimi gerçekleştiren kuruluşların unvanları, bağımsız denetim görüşü ve denetim kuruluşunun/sorumlu ortak baş denetçinin değişmiş olması halinde nedenleri hakkında bilgi

Hesap Dönemi	Bağımsız Denetim Kuruluşunun Unvanı	Bağımsız Denetim Kuruluşunun Sorumlu Ortak Denetçisinin Adı Soyadı	Görüş
31.12.2022	Eren Bağımsız Denetim A.Ş.	Nazım Hikmet	Olumlu
30.06.2023	Eren Bağımsız Denetim A.Ş.	Nazım Hikmet	Olumlu

Denetim kuruluşu veya sorumlu ortak baş denetçi değişmemiştir.

ŞİRKETİN İHRAÇÇI'NIN GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. İZAHNAMESİ
Tarih: 30.06.2023
Sayı: 107115
Etiler, Beşiktaş, İstanbul
Tic. Sic. No: 2740677155

127
İNTEGRAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Saat Sk. Etiler Tower
No: 9 Kat: 7, 34398 BEŞİKTAŞ/İSTANBUL

1/1

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Lavanta Mah. Gönc. Sk. No: 22
Etiler, Beşiktaş, İstanbul
Tic. Sic. No: 2740677155

23.3. Son finansal tablo tarihinden sonra meydana gelen, İhraççı'nın ve/veya grubun finansal durumu veya ticari konumu üzerinde etkili olabilecek önemli değişiklikler (Üretim, satış, oteller, siparişler, maliyet ve satış fiyatları hakkındaki gelişmeler) de içermelidir) veya öze ilişkin hususların bulunmadığı hakkında ifade

Yoktur.

23.4. Proforma finansal bilgiler:

Yoktur.

23.5. Proforma finansal bilgilere ilişkin bağımsız güvence raporu:

Yoktur.

23.6. İhracçı'nın esas sözleşmesi ile kamuya açıkladığı diğer bilgi ve belgelerde yer alan kar payı dağıtım esasları ile tüzünameye yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla kar dağıtım konusunda alınmış olduğu kararlara ilişkin bilgi

Esas Sözleşme'nin "Karın Dağıtım ve Yedek Akçeler" başlıklı 31'inci maddesi ve "Kar Dağıtım Zamanı" başlıklı 32'inci maddesi uyarınca kâr payı dağıtım esasları aşağıdaki şekilde belirtilmiştir. Bu maddelere göre, Şirket'in faaliyet dönemi sonunda tespit edilen gelirlerden, Şirket'in genel giderleri ile muhtelif amortisman gibi Şirketçe ödenmesi veya ayrılması zorunlu olan miktarlar ile Şirket tüzel kişiliği tarafından ödenmesi zorunlu vergiler düşüldükten sonra geriye kalan ve yıllık bilançoda görülen dönem karı, varsa geçmiş yıl zararlarının düşülmesinden sonra, sırasıyla aşağıda gösterilen şekilde tevzi olunur:

Genel Kuruluz Yedek Alınır

a) %5'i (yüzde beş) kanuni yedek akçeye ayrılır.

Birinci Temettül

b) **Kalandan**, varsa yıl içinde yapılan bağış tutarının ilavesi ile bulunacak meblağ üzerinden, TTK ve sermaye piyasası mevzuatına uygun olarak **birinci tertütlü** ayrılır.

c) Yukarıdaki indirimler yapıldıktan sonra, Genel Kurul, kar payının, yönetim kurulu üyeleri ile memur, müstahdem ve işçilere, çeşitli amaçlarla kurulmuş vakıflara ve benzer nitelikteki kişi ve kurumlara dağıtılmasına karar verme hakkına sahiptir.

Ilcinci Ternetti

d) Net dönem karından, (a), (b) ve (c) bentlerinde belirtilen meblağlar düşüldükten sonra kalan kısmı, Genel Kurul, kısmen veya tamamen ikinci tamettıl payı olarak dağıtmaya veya TTK'nın 521'inci maddesi uyarınca kendi isteği ile ayırdığı yedek akçe olarak ayırmaya yetkilidir.

Genel Kanuni Yedek Akçe

e) Pay sahipleriyle kara iştirak eden diğer kimselere dağıtılması kararlaştırılmış olan kısımdan, ödenmiş sermayenin %5'i (yüzde beş) oranında kar payı düşüldükten sonra bulunan tutarın onda biri, TTK'nın 519'uncu maddesinin ikinci fıkrası uyarınca genel kanuni yedek akçeye eklenir.

Yasa hükmü ile ayrılması gereken yedek akçolar ayrılmadıkça, esas sözleşmede pay sahipleri için belirlenen kar payı nakden ve/veya hisse senedi biçiminde dağıtılmadıkça; başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kar aktarılmasına, yönetim kurulu üyeleri ile memur, müstahdem ve işçilere, çeşitli amaçlarla kuruluştaki vakıflara ve bu gibi kişi ve/veya kurumlara kar payı dağıtılmasına karar verilemez.

Kar payı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın eşit olarak dağıtılır.

Yıllık karın hak sahiplerine hangi tarihte ne şekilde verileceği, Kurul'un konuya ilişkin düzenlemeleri dikkate alınarak yönetim kurulunun teklifi üzerine genel kurul tarafından kararlaştırılır. Esas Sözleşme hükümlerine uygun olarak dağıtılan kârlar geri alınmaz.

Şirket'in kâr payı dağıtım politikası hakkında bilgiler İzahname'nin 17.4 bölümünde yer almaktadır.

Şirket'in İzahname'de yer alan finansal tablo dönemleri itibarıyla kâr dağıtım konusunda almış olduğu herhangi bir karar bulunmamaktadır.

23.7. Son 12 (on iki) ayda İhraççı'nın ve/veya grubun finansal durumu veya karlılığı üzerinde önemli etkiyi olmuş veya izleyen dönemlerde etkili olabilecek davalar, hukuki takibatlar ve tahkim işlemleri veya söz konusu hususların bulunmadığı hakkında ifade:

EK/5'te yer alan Bağımsız Hukukçu Raporu'nda da belirtilmiş olduğu üzere Şirket'in ve/veya grubun taraf olduğu herhangi bir dava, takibat veya tahkim işlemi bulunmamaktadır.

23.8. İzahname'de yer verilen denetime tabi tutulmuş diğer bilgiler:

Yoktur.

24. İHRAÇ VE HALKA ARZ EDİLECEK PAYLARA İLİŞKİN BİLGİLER

24.1. İhraç edilecek ve/veya borsada işlem görecekt payların ISIN (uluslararası menkul kıymet tanımlama numarası) veya başka benzer tanımlama kodu bilgisi dâhil tür ve gruplarına ilişkin bilgi

Şirket tarafından sermaye artırımı yoluyla ihraç edilerek Halka Arz Edilecek Paylar'a ilişkin bilgi aşağıdaki tabloda sunulmaktadır.

Grubu	Adı / Hisseli Olduğu	İmtiyazlar	Pay Sayısı	Pay Sayısının Nispeti Grup Pay Sayısına Oran (%) ^a	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Toplam (TL)	Nispeti Sermayeye Oran (%) ^{a*}
B	Hisseli	Yoktur	22.500.000	%13,60	1	22.500.000	%13,43

^aHalka arz sonrası grup pay sayısı dikkate alınmıştır.

^{a*}Ulaşılabilecek sermaye olan 167.500.000 TL'ye oranlanmıştır.

Halka Arz Eden Pay Sahibi'ne ait olan paylardan, Halka Arz Edilecek Paylar'a ilişkin bilgi aşağıdaki tabloda sunulmaktadır.

Grubu	Adı / Hisseli Olduğu	İmtiyazlar	Pay Sayısı	Pay Sayısının Nispeti Grup Pay Sayısına Oran (%) ^a	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Toplam (TL)	Nispeti Sermayeye Oran (%) ^{a*}
B	Hisseli	Yoktur	22.500.000	%13,60	1	22.500.000	%13,40

^aHalka arz sonrası grup pay sayısı dikkate alınmıştır.

^{a*}Ulaşılabilecek sermaye olan 167.500.000 TL'ye oranlanmıştır.

Esas Sözleşme'nin "Yönetim Kurulu ve Görev Süresi" başlıklı 14'üncü maddesi uyarınca; A grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kurulu üyelerinin tamamı A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından olmak üzere, Genel Kurul tarafından seçilir.

ŞİRKETİN YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Sermaye Piyasası Kurulundan Kayıtlıdır.
Tic. Sic. No: 27.746.677/SS
Tic. Sic. No: 27.746.677/SS

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Mevkik Mah. 5. Kat 5. Kat Kat: 5 Kat: 5
No: 5 Kat: 5 Kat: 5 Kat: 5
Mevkik Mah. 5. Kat 5. Kat Kat: 5 Kat: 5

129

Handwritten signature

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent, Pasa, Sok. No: 22
(Etiler - Beşiktaş) Kat: 7 Beşiktaş/İST.
Bilgi Mükemmeliyet Öd. 900 010 4594

Halka Arz Edilecek Paylar hamiline yazılı ve B grubu olup, imtiyazı bulunmamaktadır.

Halka Arz Edilecek Paylar'a ilişkin ISIN kodu SPK onayının ardından Takasbank'tan temin edilecektir.

a) İç kaynaklardan yapılan sermaye artırımının kaynakları hakkında bilgi

İç kaynaklardan sermaye artırımı yapılmayacaktır.

b) İç kaynaklardan artırılarak bedelsiz olarak mevcut ortaklara dağıtılacak paylar ile ilgili bilgi

İç kaynaklardan sermaye artırımı yapılmayacaktır.

c) Bedelsiz olarak verilecek payların dağıtım esasları

Bedelsiz olarak verilecek pay bulunmamaktadır.

24.2. Payların hangi mevzuata göre oluşturulduğu

Şirket'in merkezi Türkiye'de bulunmaktadır ve Şirket Türk hukukuna tabidir. Şirket'in payları sermaye piyasası mevzuatı kapsamında oluşturulmuştur.

24.3. Payların kaydedilip kaydedilmediği hakkında bilgi

Şirket'in payları henüz kaydedilmemiş olup halka arz çalışmaları sırasında kaydedilme esasları çerçevesinde MKK nezdinde kaydedilmesi planlanmaktadır.

24.4. Payların hangi para birimine göre ihraç edildiği hakkında bilgi

Paylar Türk Lirası cinsinden satışa sunulacaktır.

24.5. Kısıtlamalar da dahil olmak üzere paylara ilişkin haklar ve bu hakları kullanma prosedürü hakkında bilgi

Halka Arz Edilecek Paylar, başta SPK'n ve TTK olmak üzere ilgili mevzuat uyarınca pay sahiplerine aşağıdaki hakları sağlamaktadır.

Kâr Payı Hakkı (SPK'n madde 19, TTK madde 507, II-19.1 sayılı Kar Payı Tebliği)

SPK'n madde 19, II-19.1 sayılı Kar Payı Tebliği ve TTK madde 507 uyarınca pay sahipleri, Şirket genel kurulu tarafından belirlenecek kar dağıtım politikaları çerçevesinde ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak dağıtılan kardan pay alma hakkına sahiptir. Halka açık anonim ortaklıklar, karlarını genel kurulları tarafından belirlenecek kar dağıtım politikaları çerçevesinde ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak dağıtırlar. Kurul halka açık ortaklıkların kar dağıtım politikalarına ilişkin olarak, benzer nitelikteki ortaklıklar bazında farklı esaslar belirleyebilir.

Halka açık ortaklıklarda kâr payı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve itisap tarihleri dikkate alınmaksızın eşit olarak dağıtılır.

Halka açık ortaklıkların sermaye artırımlarında bedelsiz paylar artırım tarihindeki mevcut paylara dağıtılır.

Halka açık ortaklıklar tarafından bağış yapılabilmesi veya pay sahibi dışındaki kişilere kardan pay dağıtılması için esas sözleşmede hüküm bulunması şarttır. Yapılacak bağışın sınırı halka açık ortaklık genel kurulunca belirlenir. Kurul bağış tutarına üst sınır getirmeye yetkilidir. Ortaklıkların ilgili mali yıl içinde yapmış olduğu bağışlar, dağıtılabilir kar matrahına eklenir. Kâr payı, dağıtımına karar verilen genel kurul toplantısında karara bağlanmak şartıyla eşit veya farklı tutarlı taksitlerle ödenebilir.

TTK'ya göre ayrılması gereken yedek akçeler ile esas sözleşmede veya kar dağıtım politikasında pay sahipleri için belirlenen kâr payı ayrılmadıkça; başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kar aktarılmasına ve intifa senedi sahiplerine, yönetim kurulu üyelerine, ortaklık çalışanlarına ve pay

(1) İhraççı'nın karından pay alma hakkı ve hakkın doğduğu kesin tarih(ler) ile ödeme zamanı: Halka açık ortaklıklarda kâr payı dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların himnine, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın payları oranında eşit olarak dağıtılır. İhraç edilecek paylar kar elde edilmesi ve kar dağıtımına genel kurul tarafından karar verilmiş olması halinde ilk kez sona eren mali yıl karından kâr payı alma hakkı elde ederler.

- Ortaklıktan Ayrılma Hakkı (SPK'nın madde 23, 24, II-23.3 sayılı Önerali Nitelikteki İşlemler ve Ayrılma Hakkı Tebliği)**

Ayrılma hakkının doğmadığı haliler ve bu hakkın kullanımına ilişkin usul ve esaslar Önemli Nitelikteki İşlemler ve Ayrılma Hakkı Tebliği ile düzenlenmektedir.

SPKn'nın 27'inci maddesi ve II-27.3 sayılı Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakları Tebliği ("Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakları Tebliği") uyarınca pay alım teklifi sonucunda veya birlikte hareket etmek de dahil olmak üzere başka bir şekilde sahip olunan payların Şirket'in oy haklarının %98 (yüzde doksan sekiz)'ine (ya da Kurulca belirlenebilecek başka bir orana) veya daha fazlasına ulaşması durumunda, paya sahip olan bu kişiler açısından azınlıkta kalan pay sahiplerini Şirket'ten çıkarma hakkı doğar. Bu kişiler, SPK tarafından belirlenen süre içinde azınlıkta kalan ortakların paylarının iptalini ve bunlar karşılığı çıkarılacak yeni payların kendilerine satılmasını

Şirket'ten talep edebilirler. Satın bedeli SPKn'nin 27. maddesi Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakları Tebliği hükümleri çerçevesinde belirlenir.

SPKn'nin 27'nci maddesinin 1'inci fıkrasında yer alan şartlar çerçevesinde ortaklıktan çıkarma hakkının doğduğu durumlarda, azınlıkta kalan pay sahipleri açısından satma hakkı doğar. Bu pay sahipleri Kurul'ca belirlenen süre içinde, paylarının adil bir bedel karşılığında satın alınmasını, oy haklarının Kurul'ca belirlenen orana veya daha fazlasına sahip olan gerçek veya tüzel kişilerden ve bunlarla birlikte hareket edenlerden talep edebilirler.

Ortaklıktan çıkarma ve satma hakkının kullanımına ilişkin prosedür Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakları Tebliği hükümlerine tabidir.

Tasfiye Halinde Tasfiye Bakıyesine Katılma Hakkı (TTK Madde 507)

Şirket'in sona ermesi halinde her pay sahibi, Esas Sözleşme'de sona eren Şirket'in mal varlığının kullanılmasına ilişkin başka bir hüküm bulunmadığı takdirde tasfiye sonucunda kalan tutara payı oranında katılır. Esas Sözleşme'nin 34'üncü maddesi uyarınca Şirket'in sona ermesi, tasfiyesi ile buna bağlı muamelelerin nasıl yapılacağı hakkında TTK, sermaye piyasası mevzuatı ve diğer ilgili mevzuat hükümleri uygulanır.

Bedelsiz Pay Edinme Hakkı (TTK madde 462, SPKn madde 19, VII-128.1 Pay Tebliği)

TTK'nın 462'nci maddesi uyarınca, esas sözleşme veya genel kurul kararıyla ayrılmış ve belirli bir amaca özgülenmemiş yedek akçeler ile kanuni yedek akçelerin serbestçe kullanılabilen kısımları ve mevzuatın bilanço'ya konulmasına, sermayeye eklenmesine izin verdiği fonlar sermayeye dönüştürülerek sermaye iç kaynaklardan artırılabilir.

SPKn'nin 19'uncu maddesi ve Pay Tebliği uyarınca, Şirket'in sermaye artırımlarında, bedelsiz paylar artırım tarihindeki mevcut pay sahiplerine payları oranında dağıtılır. Her pay sahibi, yeni çıkarılan payları, mevcut paylarının sermayeye oranına göre alma hakkını haizdir.

Yeni Pay Alma Hakkı (TTK md. 461, kayıtlı sermaye sistemindeki ortaklıklar için SPKn md. 18, II-18.1 Sayılı Kayıtlı Sermaye Sistemi Tebliği, VII-128.1 sayılı Pay Tebliği)

TTK md 461 uyarınca, her pay sahibi yeni çıkarılan payları mevcut paylarının sermayeye oranına göre alma hakkını haizdir. SPKn'nin 18. maddesi uyarınca; kayıtlı sermaye sistemini kabul eden ortaklıkların esas sermayesi çıkarılmış sermaye olur ve esas sözleşmede tespit edilen kayıtlı sermaye miktarına kadar yeni hisse senetleri çıkarmak suretiyle yönetim kurulu tarafından TTK'nın esas sermayenin artırılmasına ilişkin hükümlerine bağlı kalmaksızın sermaye artırılabilir. Şu kadar ki, bu yetki genel kurul tarafından en çok beş yıl süre ile yönetim kuruluna verilebilir. Bu yetkinin süresi azami beş yıllık dönemler itibarıyla genel kurul kararıyla uzatılabilir. Kayıtlı sermaye sistemine geçecek ortaklıkların başlangıç sermayesinin SPK tarafından belirlenecek miktardan az olmaması zorunludur. Yeni pay alma hakkını kısıtlama yetkisi, pay sahipleri arasında eşitsizliğe yol açacak şekilde kullanılamaz. Yönetim kurulunun, pay sahiplerinin yeni pay alma haklarının sınırlandırılması konularında veya imtiyazlı pay sahiplerinin haklarını kısıtlayıcı nitelikte karar alabilmesi için Esas Sözleşme ile yetkili kılınması şarttır. Kayıtlı sermaye sisteminde, çıkarılan paylar tamamen satılarak bedelleri ödenmedikçe veya satılamayan paylar iptal edilmedikçe yeni pay çıkarılamaz.

Esas Sözleşme'nin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8'inci maddesi uyarınca yönetim kurulu, SPKn hükümlerine uygun olarak gerekli gördüğü zamanlarda, kayıtlı sermaye tavanı içinde kalmak kaydıyla yeni pay ihraç ederek çıkarılmış sermayeyi artırma; imtiyazlı veya nominal değerinin altında veya üzerinde paylar ihraç etme; pay sahiplerinin yeni pay alma haklarını kısıtlama hususlarında karar almaya yetkilidir. Yeni pay alma hakkını kısıtlama yetkisi pay sahipleri arasında eşitsizliğe yol açacak şekilde kullanılamaz. Yönetim Kurulu sermaye artırım kararında yeni pay haklarını kısmen veya tamamen sınırlandırmaya yetkilidir. Yeni pay almaya ilişkin hakların kullanım işlemleri MKK tarafından gerçekleştirilecektir.



ŞİRKETİN YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. olarak faaliyet gösterdiği ve bu kararın onaylandığına dair bir belge.

132
İNTEGRAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Sesi Sk. 8. Kat Kat:1
No:5 Kat:2 Sarıyer İSTANBUL
Akr.lik V.D. 10.10.2017

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Ziraat Sok. No: 28
(Etiler Paşası) Kat: 1 Beşiktaş İST.
Sicil No: 274900 / V.D. 10.10.2017

Genel Kurula Davet ve Katılma Hakkı (SPKn md. 29, 30, II-30.1 sayılı Vekâleten Oy Kullanılması ve Çağrı Yoluyla Vekâlet Toplanması Tebliği, TTK md. 414, 415, 419, 425, 1527)

Genel Kurul, toplantıya Esas Sözleşme’de gösterilen şekilde, Şirket’in internet sitesinde, KAP’ta, Elektronik Genel Kurul Sistemi (“EGKS”))’inde sisteminde ve Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi’nde yayınlanan ilanla çağrılır. Bu çağrı, ilan ve toplantı günleri hariç olmak üzere toplantı tarihinden en az üç hafta önce yapılır.

Payları kayden izlenen halka açık ortaklıkların genel kurul toplantılarına, yönetim kurulu tarafından MKK’dan sağlanan pay sahipleri listesi dikkate alınarak oluşturulan hazır bulunanlar listesinde adı yer alan pay sahipleri katılabilir.

Genel Kurul’a katılacak pay sahipleri fiziki ortamda veya elektronik ortamda bizzat kendileri katılabilirler gibi temsilcileri vasıtasıyla da katılabilmektedirler. Genel Kurul’a elektronik ortamda katılan, pay sahiplerinin veya temsilcilerinin güvenli elektronik imzaları ile mümkündür. Bu nedenle EGKS işlem yapacak pay sahiplerinin öncelikle Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş. (MKK) e-MKK Bilgi Portalı’na kaydolarak iletişim bilgilerini kaydetmeleri ve ayrıca güvenli elektronik imzaya da sahip olmaları gerekmektedir. E-MKK Bilgi Portalı’na kaydolmayan ve güvenli elektronik imzaları bulunmayan pay sahipleri veya temsilcilerinin elektronik ortamda Genel Kurul’a katılmaları mümkün değildir. Elektronik ortamda gerçekleştirilecek toplantılar için sisteme giriş, genel kurulun ilan edilen başlama saatinden bir saat öncesinde başlar, genel kurulun başlama saatinden beş dakika öncesine kadar sürer. Ayrıca, toplantıya elektronik ortamda katılmak isteyen pay sahiplerinin veya temsilcilerinin 28.08.2012 tarih ve 28395 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan “Anonim Şirketlerde Elektronik Ortamda Yapılacak Genel Kurullara İlişkin Yönetmelik” ve 29.08.2012 tarih ve 28396 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan “Anonim Şirketlerin Genel Kurullarında Uygulanacak Elektronik Genel Kurul Sistemi Hakkında Tebliğ” hükümlerine uygun olarak yükümlülüklerini yerine getirmeleri gerekmektedir.

Fiziki ortamda Genel Kurul’a şahsen katılmak isteyen pay sahipleri, MKK sisteminde yer alan “Pay Sahipleri Listesi”nde kayıtlı olan paylarına ilişkin haklarını kimlik ibraz etmek suretiyle kullanabileceklerdir.

SPKn madde 30 uyarınca genel kurula katılma ve oy kullanma hakkı, pay sahibinin paylarını herhangi bir kuruluş nezdinde depo etmesi şartına bağlanamaz.

Genel Kurul’da Müzakerelere Katılma Hakkı (TTK madde 407, 409, 417)

TTK’nın 407’nci maddesi uyarınca; pay sahipleri şirket işlerine ilişkin haklarını Genel Kurul’da kullanırlar. TTK’nın 409’uncu maddesi uyarınca; Genel Kurullar olağan ve olağanüstü toplanır. Olağan toplantı her faaliyet dönemi sonundan itibaren 3 (üç) ay içinde yapılır. Bu toplantılarda, organların seçimine, finansal tablolara, Yönetim Kurulu’nun yıllık raporuna, karın kullanım şekline, dağıtılacak kar ve kazanç paylarının oranlarının belirlenmesine, Yönetim Kurulu üyelerinin ibraları ile faaliyet dönemini ilgilendiren ve gerekli görülen diğer konulara ilişkin müzakere yapılır, karar alınır.

Esas Sözleşme’nin “Toplantı Yeri ve Genel Kurula Çağrı” başlıklı 24’üncü maddesi uyarınca Genel Kurul Şirket merkezinde ya da Şirket merkezinin bulunduğu şehrin elverişli bir yerinde toplanır.

TTK’nın 417’nci maddesi uyarınca; Yönetim Kurulu, SPKn’nın 10/A maddesi uyarınca Genel Kurula katılabilecek kayden izlenen payların sahiplerine ilişkin listeyi, MKK’dan sağlayacağı “Pay Sahipleri Çizelgesi”ne göre düzenler.

Yönetim Kurulu, kayden izlenmeyen paylar ile ilgili olarak Genel Kurul’a katılabilecekler listesini düzenlerken, senede bağlanmamış bulunan veya nama yazılı olan paylar ile ilmtühaber sahipleri için pay defteri kayıtlarını, hamiline yazılı pay senedi sahipleri bakımından da giriş kartı alanları dikkate alır.



SUPRANAL HİZMETLER A.Ş.
Yönetim Kurulu Başkanı
M. Kemal Kaya
Tic. Sic. No: 27400/7745

İNTEGRAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Muh. Mah. Saat Sk. Şişli-Tuzla
No: 6 Kat: 2 Sarıyer / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 27400/7745

Handwritten signature.

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Konak Sok. No: 22
(Etiler) Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 27400/7745

Genel Kurul'a katılabilecekler listesi, Yönetim Kurulu başkanı tarafından imzalanır ve toplantıdan önce Genel Kurul'un yapılacağı yerde bulundurulur. Listede özellikle, pay sahiplerinin ad ve soyadları veya unvanları, adresleri, sahip oldukları pay miktarı, payların itibari değerleri, grupları, şirketin esas sermayesi ile ödenmiş olan tutar veya çıkarılmış sermaye toplamına aslen ve temsil yoluyla katılacakların imza yerleri gösterilir.

Genel Kurula katılanların imzaladığı liste "Hazır Bulunanlar Listesi" adını alır.

SPKn'nin 13. maddesi uyarınca kayden izlenen paylara ilişkin pay sahipleri çizelgesinin Merkezi Kayıt Kuruluşundan sağlanmasının usul ve esasları, gereğince Genel Kurul toplantısının yapılacağı gün ile sınırlı olmak üzere payların devrinin yasaklanması ve ilgili diğer konular SPK tarafından bir tebliğ ile düzenlenir.

Oy Hakkı (SPKn md. 30, TTK md. 432, 434, 435, 436)

TTK madde 432 uyarınca,

- (I) Bir pay, birden çok kişinin ortak mülkiyetindeyse, bunlar içlerinden birini veya üçüncü bir kişiyi, genel kurulda paydan doğan haklarını kullanması için temsilci olarak atayabilirler.
- (II) Bir payın üzerinde intifa hakkı bulunması hâlinde, aksi kararlaştırılmamışsa, oy hakkı, intifa hakkı sahibi tarafından kullanılır. Ancak, intifa hakkı sahibi, pay sahibinin menfaatlerini haklarıya uygun bir şekilde göz önünde tutarak hareket etmemiş olması dolayısıyla pay sahibine karşı sorumludur.

TTK madde 434 uyarınca,

- (I) Pay sahipleri, oy haklarını genel kurulda, paylarının toplam itibari değeriyle orantılı olarak kullanır.
- (II) Her pay sahibi sadece bir paya sahip olsa da en az bir oy hakkını haizdir.

TTK madde 435 uyarınca,

- (I) Oy hakkı, payın, kanunen veya esas sözleşmeyle belirlenmiş bulunan en az miktarının ödenmesiyle doğar.

TTK madde 436 uyarınca,

- (I) Pay sahibi kendisi, eşi, akl ve üstsoyu veya bunların ortağı oldukları şahıs şirketleri ya da hakimiyetleri altındaki sermaye şirketleri ile şirket arasındaki kişisel nitelikte bir işe veya işlem veya herhangi bir yargı kurumu ya da hakemdeki davaya ilişkin olan müzakerelerde oy kullanamaz.
- (II) Şirket yönetim kurulu üyeleriyle yönetimde görevli imza yetkisini haiz kişiler, yönetim kurulu üyelerinin ibra edilmelerine ilişkin kararlarda kendilerine ait paylardan doğan oy haklarını kullanamaz.

SPKn madde 30 uyarınca,

- (I) Halka açık ortaklık genel kuruluna katılma ve oy kullanma hakkı, pay sahibinin paylarını herhangi bir kuruluş nezdinde depo etmesi şartına bağlanamaz.
- (II) Payları kayden izlenen halka açık ortaklıkların genel kurul toplantılarına, yönetim kurulu tarafından MKK'dan sağlanan pay sahipleri listesi dikkate alınarak oluşturulan hazır bulunanlar listesinde adı yer alan pay sahipleri katılabilir. Bu listede adı bulunan hak sahipleri kimlik göstererek genel kurula katılırlar. Söz konusu listenin genel kurul toplantı tarihinden azami kaç gün önceki pay sahiplerinden oluşacağını ve/veya gereğinde pay sahipleri ile temsilcilerinin toplantıya katılacaklarını bu maddenin beşinci fıkrasında belirtilen elektronik ortam üzerinden MKK'ya bildirmelerine ilişkin esasları belirlemeye Kurul yetkilidir.



YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Sermaye Piyasası Kurulu
Tic. Sic. No: 27494
Mersis: 08030015000001000000
Etiler, Beşiktaş/İstanbul
Tic. Sic. No: 27494
Mersis: 08030015000001000000
Etiler, Beşiktaş/İstanbul

İNTEGRAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Tic. Sic. No: 27494
Mersis: 08030015000001000000
Etiler, Beşiktaş/İstanbul

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent, Beşiktaş/İstanbul
Tic. Sic. No: 27494
Mersis: 08030015000001000000
Etiler, Beşiktaş/İstanbul

(iii) Halka açık ortaklıkların genel kurullarında oy kullanma hakkına sahip olanlar, bu haklarını vekil tayin ettikleri kişiler aracılığıyla da kullanabilirler. Ancak, payları kayden izlenmeyen halka açık ortaklıklarda hamiline yazılı payların zilyetliğinin devri veya bunlara mutasarrıf olduğunu gösteren belgelerin temlikî yoluyla da, genel hükümler çerçevesinde oy kullanılabilir. Saklama hizmeti sunanların, saklama hizmeti sundukları paylara ilişkin oy haklarını vekil aracıyla kullanmaları hâlinde de bu fıkra hükümü uygulanır. Çağrı yoluyla vekalet toplanmasına ve vekaleten oy kullanmaya ilişkin usulî ve esaslar Kurulca II-30.1 sayılı Vekaleten Oy Kullanılması ve Çağrı Yoluyla Vekalet Toplanması Tebliği ile belirlenmiştir. TTK'nin 428'inci maddesi bu Kanun kapsamında uygulanmaz.

(iv) Payları kayden izlenen anonim ortaklık genel kurullarına elektronik ortamda katılım, MKK tarafından sağlanan elektronik ortam üzerinden gerçekleştirilir.

Bilgi Alın ve İnceleme Hakkı (SPKn md. 14, II-14.1 sayılı Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği, TTK md. 437)

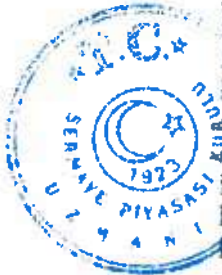
Finansal tablolar, Yönetim Kurulu'nun yıllık faaliyet raporu, denetleme raporları ve Yönetim Kurulu'nun kâr dağıtım önerisi, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca kamuya ilan edilir. Genel Kurul toplantılarından önce Şirket'in merkez ve şubelerinde, pay sahiplerinin incelemesine hazır bulundurulur. Bunlardan finansal tablolar bir yıl süre ile merkezde pay sahiplerinin bilgi edinmelerine açık tutulur. Her pay sahibi, gideri Şirket'e ait olmak üzere gelir tablosuyla bilançonun bir suretini isteyebilir. Pay sahibi Genel Kurul'da, Yönetim Kurulu'ndan, Şirket'in işleri; denetçilerden denetimin yapıma şekli ve sonuçları hakkında bilgi isteyebilir. Bilgi verme yükümlülüğü, Şirket'in bağlı şirketlerini de kapsar. Verilecek bilgiler, hesap verme ve dürüstlük ilkeleri bakımından öznel ve gerçeğe uygun olmalıdır.

İptal Davası Açma Hakkı (TTK md. 445-451, SPKn md. 18/6, 20/2)

Yönetim Kurulu'nun kayıtlı sermaye sistemine ilişkin esaslar çerçevesinde aldığı kararlar aleyhine, Genel Kurul kararlarının iptaline ilişkin hükümler çerçevesinde Yönetim Kurulu Üyeleri veya hakları ihlal edilen pay sahipleri, kararın TTSG'de ilanından itibaren otuz gün içinde Şirket merkezinin bulunduğu yer ticaret mahkemesinde iptal davası açabilirler.

Kusurlarına ve durumun gereklerine göre zararlar şahsen kendilerine yükletilebildiği ölçüde Yönetim Kurulu Üyeleri ve hazırladıkları raporlarla sınırlı olarak bağımsız denetimi yapanlar, ara dönem finansal tablolarının gerçeği dürüst bir şekilde yansıtmamasından veya mevzuat ile muhasebe ilke ve kurallarına uygun olarak düzenlenmemiş olması nedeniyle dağıtılan kâr payı avansının doğru olmamasından doğan zararlar için Şirket'e, pay sahiplerine, alacaklılarına ve ayrıca doğrudan doğruya olmak üzere kâr payı avansının kararlaştırıldığı veya ödendiği hesap dönemi içinde pay iktisap etmiş bulunan kişilere karşı sorumludurlar. Hukukî sorumluluk doğuran hâllerin varlığı hâlinde, pay sahipleri ve Yönetim Kurulu Üyeleri tarafından kararın ilanından itibaren otuz gün içinde, iptal davası açılabilir.

Genel Kurul toplantısında hazır bulunup da karara olumsuz oy veren ve bu muhakofetini tutanağa geçirten, toplantıda hazır bulunsun veya bulunmasın, olumsuz oy kullanmış olsun ya da olmasın; çağrının usulüne göre yapılmadığını, gündemin gereği gibi ilan edilmediğini, Genel Kurul'a katılma yetkisi bulunmayan kişilerin veya temsilcilerinin toplantıya katılıp oy kullandıklarını, Genel Kurul'a katılmasına ve oy kullanmasına haksız olarak izin verilmediğini ve yukarıda sayılan aykırılıkların Genel Kurul kararının alınmasında etkili olduğunu ileri süren pay sahipleri, kanun veya Esas Sözleşme hükümlerine ve özellikle dürüstlük kuralına aykırı olan Genel Kurul kararları aleyhine, karar tarihinden itibaren üç ay içinde iptal davası açabilirler.



SUR TİMUR GAYRİ MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Mecidiyeköy Mah. Sani Sk. Kat: 5
No: 5 Kat: 5 Sarıyer - İSTANBUL
Tic. Sic. No: 274977
Tic. Sic. No: 274977
Tic. Sic. No: 274977

135
INTEGRAL
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Sani Sk. Kat: 5
No: 5 Kat: 5 Sarıyer - İSTANBUL
Tic. Sic. No: 274977
Tic. Sic. No: 274977

Handwritten signature and initials.

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Dünya Sok. No: 62
Etiler - Beşiktaş - İstanbul
Tic. Sic. No: 274977
Tic. Sic. No: 274977

Azərbaycan Həlləri (TTK mtd. 411, 412, 420, 439, 531, 559 SPK-n maddə 27):

Sermayenin en az yirmide birini oluşturan pay sahipleri, Yönetim Kurulu'ndan, yazılı olarak gerektirici sebepleri ve gündemi belirterek, Genel Kurul'u toplantıya çağırmasını veya Genel Kurul zaten toplanacak ise, karara bağlanmasını istedikleri konuları gündeme koymasını isteyebilirler. Pay sahiplerinin çağrı veya gündeme madde konulmasına ilişkin istemleri Yönetim Kurulu tarafından reddedildiği veya isteme yedi iş günü içinde olumlu cevap verilmediği takdirde, aynı pay sahiplerinin başvurusu üzerine, Genel Kurul'un toplantıya çağırılmasına şirket merkezinin bulunduğu yerdeki asliye ticaret mahkemesi karar verebilir.

Genel Kurul'un özel denetim istemini reddetmesi hâlinde, sermayenin en az yirmide birini oluşturan pay sahipleri veya paylarınm itibarı değeri toplamı en az 1.000.000 TL (bir milyon Türk Lirası) olan pay sahipleri üç ay içinde Şirket merkezinin bulunduğu yer asliye ticaret mahkemesinden özel denetçi atamasını isteyebilir.

TTK m. 531 uyarınca haklı sebeplerin varlığında sermayenin en az yarımda birini temsil eden payların sahipleri, Şirket'in merkezinin bulunduğu yerdeki Asliye Ticaret Mahkemesi'nden şirketin feshine karar verilmesini isteyebilirler. Mahkeme fesih yerine davacı pay sahiplerine paylarının karar tarihine en yakın gerçek değerlerinin ödenip davacı pay sahiplerinin şirketten çıkarılmalarına veya duruma uygun düşen ve kabul edilebilir diğer bir çözüme karar verebilir.

Özel Denetim İçtame Hakkı (TTK md. 207, 438, 439):

Her pay sahibi, pay sahipliği haklarının kullanılabilmesi için gerekli olduğu takdirde ve bilgi alma veya inceleme hakkı daha önce kullanılmışsa, belirli olayların özel bir denetimle açıklığa kavuşturulmasını, gündemde yer almasa bile Genel Kurul'dan isteyebilir. Genel Kurul istemi onaylarsa, Şirket veya her bir pay sahibi otuz gün içinde, Şirket merkezinin bulunduğu yerdeki asliye ticaret mahkemesinden bir özel denetçi atanmasını isteyebilir.

TTK m. 439 uyarınca, Genel Kurul'un özel denetim istemini reddetmesi halinde, sermayenin en az onda birini, halka açık anonim şirketlerde yirmide birini oluşturan pay sahipleri veya paylarının itibari değeri toplamı en az bir milyon Türk Lirası olan pay sahipleri üç ay içinde Şirket merkezinin bulunduğu yer asliye ticaret mahkemesinden özel denetçi atamasını isteyebilir.

24.6. Payların ibracına ilişkin yetkili organ kararları:

Yönetim Kurulu'nun, Şirket sermayesinin 22 Ağustos 2023 tarihinde İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü nezdinde tescil edilerek artırılmış olması dolayısıyla gördüğü ihtiyaç üzerine, Yönetim Kurulu, 06.06.2023 tarihli toplantısında almış olduğu 06.06.2023 tarihli ve 2023/17 sayılı Yönetim Kurulu Kararı'nda yer alan Şirket paylarının halka arzına ilişkin hususları yeniden görüşmüştü ve aşağıda belirtilen hususları 31.08.2023 tarihli ve 21 sayılı kararı ile karar altına almıştır:

1. Esas Sözleşme'nin 8. (Sermaye ve Paylar) maddesinin vermiş olduğu yetkiye istinaden 350.000.000 TL'lik kayıtlı sermaye tavanı içinde kalmak suretiyle, sermayenin 145.000.000 TL'den 167.500.000 TL'ye çıkarılmasına,
2. Artırılan 22.500.000 TL tutarındaki sermayeyi temsil etmek üzere beheri 1 TL itibari değerde 22.500.000 adet B Grubu hamiline yazılı pay ihraç edilmesine,
3. Esas Sözleşme hükümleri uyarınca, sermaye artırım kapsamında ihraç edilecek toplam 22.500.000 TL değerli 22.500.000 adet B grubu hamiline yazılı paya ilişkin, pay sahibinin sahip olduğu rüşhan (yeni pay alma) haklarının tamamının TTK m.461 hükümleri uyarınca halka arz kapsamında talepte bulunacak yatırımcılar lehine tamamen kısıtlanmasına,

4. Şirket'in mevcut pay sahibi Sur Yapı Endüstri Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin sahip olduğu 22.500.000 TL nominal değerli, 22.500.000 adet B grubu hamiline yazılı payın ilgili mevzuat doğrultusunda halka arzının kabul edilmesine,
5. Sermaye artırım kapsamında ihraç edilecek 22.500.000 TL nominal değerli 22.500.000 adet B Grubu hamiline yazılı payın, yetkili bir kuruluş tarafından hazırlanacak fiyat tespit raporuyla belirlenecek halka arz fiyatından, itibari değerinin üzerinde bir fiyatla (primli olarak), ilgili mevzuat doğrultusunda halka arz edilmesine ve halka arz edilen payların BİAŞ nezdinde işlem görmesine ilişkin iş ve işlemlerin gerçekleştirilmesine,
6. Artırılan sermayenin halka arz gelirlerinden karşılanmasına,
7. Şirket, Şirket'in mevcut pay sahibi Sur Yapı Endüstri Sanayi ve Ticaret A.Ş. ve halka arza aracılık edecek olan Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş. arasında fiyat istikrarı sözleşmesi imzalanmasına ve fiyat istikrarında kullanılacak fonun Pay Tebliği'nin 11. maddesi dikkate alınarak, söz konusu sözleşmeyle belirlenmesine,
8. Halka arz sonrasında, Şirket'in sermayesinin asgari olarak %25'ine tekabül eden payların satılamaması halinde, halka arzın iptal edilmesine ve en geç üç ay içerisinde Esas Sözleşme'nin gayrimenkul yatırım ortaklığı faaliyetini kapsamayacak şekilde değiştirilmek üzere SPK'ya başvuru yapılmasına ve bu yönde gerekli taahhütlerde bulunulmasına,
9. Halka Arz Edilen Paylar'ın BİAŞ'ta işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 1 (bir) yıl boyunca, Şirket paylarının dolayışındaki pay miktarının artmasına (bedelli ve bedelsiz sermaye artırımları da dahil olmak üzere) yol açacak şekilde satışa veya halka arza konu edilmemesine, bu doğrultuda bir karar alınmamasına ve/veya BİAŞ'aveya SPK'ya veya yurt dışındaki herhangi bir menkul kıymetlere ilişkin düzenleyici kurum, borsa veya kotasyon otoritesine başvuruda bulunulmamasına ve bu süre boyunca ileride yeni bir satış veya halka arz yapılacağına dair bir açıklama yapılmamasına ve bu yönde gerekli taahhütlerde bulunulmasına,
10. Bu kararın ve ekte yer alan Türk Ticaret Kanunu'nun 461. maddesi uyarınca hazırlanan yönetim kurulu raporunun İstanbul Ticaret Sicilli Müdürlüğü'nce tescil ve ilan edilmesi ve Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda duyurulması da dâhil olmak üzere gerekli tüm işlemlerin yapılmasına,
11. Sermaye artırım ve halka arz işlemlerinin tamamlanmasını müteakiben, Esas Sözleşme'nin nihai sermaye artırım tutarını yansıtabilecek şekilde tadil edilmesi amacıyla gerekli başvuruların yapılması ve tadil tasarısına dair onayın alınmasını müteakip Esas Sözleşme'nin tadili için gerekli tescil ve ilan işlemlerinin gerçekleştirilmesine

Karar verilmiştir.



137



24.7. Halka arz edilecek paylar üzerinde, payların devir ve tedavilünü kısıtlayıcı veya pay sahibinin haklarını kullanmasına engel olacak kayıtların bulunup bulunmadığına ilişkin bilgi

Yoktur.

24.8. İhraç edilecek paylara ilişkin zorunlu pay alım teklifi, satın alma ve/veya satma haklarına ilişkin kurallar hakkında bilgi

Halka açık ortaklıklarda yönetim kontrolünü sağlayan payların veya oy haklarının iktisap edilmesi hâlinde söz konusu payların veya oy haklarının iktisabının kamuya açıklandığı tarihte pay sahibi olan ortakların diğer ortakların paylarını satın almak üzere teklif yapılması zorunlu olup, halka açık anonim ortaklıkların pay sahiplerine yapılacak pay alım teklifine ilişkin esaslar Kurul'un pay alım teklifine ilişkin düzenlemelerinde yer almaktadır.

Pay alım teklifi sonucunda veya birlikte hareket etmek de dâhil olmak üzere başka bir şekilde sahip olunan payların halka açık ortaklığın oy haklarının Kurul'ca belirlenen orana veya daha fazlasına ulaşması durumunda, söz konusu paylara sahip olan bu kişiler açısından azınlıkta kalan pay sahiplerini ortaklıktan çıkarma hakkı doğar. Bu kişiler, Kurulca belirlenen süre içinde, azınlıkta kalan ortakların paylarının iptalini ve bunlar karşılığı çıkarılacak yeni payların kendilerine satılmasını ortaklıktan talep edebilirler. Satım bedeli, SPKn'nun 24'üncü maddesi çerçevesinde belirlenir.

Yukarıda yer alan şartlar çerçevesinde ortaklıktan çıkarma hakkının doğduğu durumlarda, azınlıkta kalan pay sahipleri açısından satma hakkı doğar. Bu pay sahipleri Kurul'ca belirlenen süre içinde, paylarının adil bir bedel karşılığında satın alınmasını oy haklarının Kurul'ca belirlenen orana veya daha fazlasına sahip olan gerçek veya tüzel kişilerden ve bunlarla birlikte hareket edenlerden talep edebilirler. TTK'nun 208'inci maddesi halka açık ortaklıklara uygulanmaz.

SPKn'nun 23'üncü maddesinde yer alan önemli nitelikteki işlemlere ilişkin genel kurul toplantısına katılıp da olumsuz oy veren ve bu muhalefeti tutanağa geçirten pay sahipleri, paylarını halka açık ortaklığa satarak ayrılma hakkına sahiptir. Kurul, halka açık ortaklığın niteliğine göre, ayrılma hakkını, ayrılma hakkına konu önemli nitelikteki işlemin kamuya açıklandığı tarihte sahip olunan paylar için kullanılabilmesine ilişkin esasları belirlemeye yetkilidir. Halka açık ortaklık bu payları pay sahibinin talebi üzerine, söz konusu önemli nitelikteki işlemin kamuya açıklandığı tarihten önceki otuz gün içinde borsada oluşan ağırlıklı ortalama fiyatların ortalamasından satın almakla yükümlüdür. Halka açık anonim ortaklıklarda pay sahiplerinin ayrılma hakkına ilişkin esaslar Kurul'un önemli nitelikteki işlemler ve ayrılma hakkına ilişkin düzenlemelerinde yer almaktadır.

Pay sahibinin SPKn'nun 23'üncü maddesinde belirtilen önemli nitelikteki işlemlere ilişkin genel kurul toplantısına katılmasına veya oy kullanmasına haksız bir biçimde izin verilmemesi, çağrının usulüne göre yapılmaması veya gündemin gereği gibi ilan edilmemesi hâllerinde, genel kurul kararlarına muhalif kalma ve muhalefet şerhini tutanağa kaydettilerine şartı aranmaksızın bir önceki paragraftaki hüküm uygulanır.

24.9. Cari yıl ve bir önceki yılda ihraççı'nın payları üzerinde üçüncü kişiler tarafından gerçekleştirilen ete geçirme teklifleri ile söz konusu tekliflerin fiyat ve sonuçları hakkında bilgi

Yoktur.

SUR TATLİ VE SÖZ GAYRİMENKUL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Pafta No: 10000000000000000000
Tic. Sic. No: 270711-S
Tic. Sic. No: 270711-S
Ulk. Sic. No: 270711-S

Handwritten signature and stamp area.

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent, Etiler, Gönül Sok. No: 23
(Etiler Mah. Kat: 1 Beşiktaş/İST.)
Büyükdere Şişli 34399 4594

Handwritten signature and stamp area.

İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Sarı 5. Kat: 34398
No:5 Kat:2 Sarıyer İSTANBUL
Mecidiyeköy 34398 4594

25. HALKA ARZA İLİŞKİN HUSUSLAR

25.1. Halka arzın koşulları, halka arza ilişkin bilgiler, tahmini halka arz takvimi ve halka arza katılmak için yapılması gerekenler

25.1.1. Halka arzın tabi olduğu koşullar:

Halka arzın başlaması öncesinde, SPK haricinde, Halka Arz Edilecek Paylar'ın borsada işlem görebilmesi için BİAŞ'ın uygun görüşünün alınması gerekmektedir. Şirket paylarının, halka arz sonrasında BİAŞ'da işlem görtüp görmeyeceğine ilişkin BİAŞ'ın görüşüne işbu İzahname'nin I numaralı bölümünde yer verilmiştir.

Şirket paylarının halka arzı kapsamında gerçekleştirilecek iş ve işlemler için, SPK ve Borsa dışında faaliyet alanı itibarıyla tabi olduğu mevzuat çerçevesinde alması gereken herhangi bir izin ya da onay bulunmamaktadır.

25.1.2. Halka Arz Edilecek Payların nominal değeri:

Şirket'in her biri 1,00 TL (bir Türk Lirası) nominal değerinde ve toplam 45.000.000 TL nominal değerli 45.000.000 adet B Grubu hamiline yazılı payının SPK tarafından İzahname'nin onaylanmasını müteakip halka arz edilmesi planlanmaktadır.

Halka arz edilmesi planlanan paylardan, Şirket'in sermayesinin 145.000.000 TL'den 167.500.000 TL'ye çıkartılması ile ihraç edilecek 22.500.000 TL nominal değerli ve 22.500.000 adet B grubu hamiline yazılı paylar, Şirket'in sermaye artışından sonraki toplam sermayesinin %13,43'üne (yüzdeonüçvirgüldükkırkç) tekabül etmektedir. Ortak satışı ile halka arz edilmesi planlanan paylar olan 22.500.000 TL nominal değerli ve 22.500.000 adet B grubu hamiline yazılı paylar Şirket'in sermaye artışından sonraki toplam sermayesinin %13,43'üne (yüzdeonüçvirgüldükkırkç) tekabül etmektedir.

Ortağın Adı Soyadı / Ticaret Unvanı	Grup	Halka Arz Öncesi		Halka Arz Sonrası	
		Tutarı (TL)	Oran	Tutarı (TL)	Oran
Sur Yapı Endüstri Sanayi ve Ticaret A.Ş.	A	2.071.429	1,43%	2.071.429	1,24%
Sur Yapı Endüstri Sanayi ve Ticaret A.Ş.	B	142.928.571	98,57%	120.428.571	71,90%
Halka Açık Kısım	B	-	0,00%	45.000.000	26,87%
Toplam		145.000.000	100,00%	167.500.000	100,00%

25.1.3. Halka arz süresi ile halka arza katılım hakkında bilgi

Halka arz süresi ile halka arza katılım hakkında bilgiler aşağıdaki gibidir.

25.1.3.1. Halka arz süresi ve tahmini halka arz takvimi

Sabit fiyatla yapılacak talep toplamının süresi 2 (iki) iş günü olacaktır. Bu sürenin kesin başlangıç ve bitiş tarihleri ilan edilecek tasarruf sahiplerine satış duyurusunda belirtilecektir.

25.1.3.2. Halka arza başvuru süreci

a) Satış yöntemi ve başvuru şekli:

Satış Yöntemi:

Şirket paylarının halka arzı Ziraat Yatırım liderliğinde ve Integral Yatırım eş liderliğinde oluşturulacak konsorsiyum tarafından "Sabit Fiyat ile Talep Toplama" ve "En İyi Gayret Aracılığı" yöntemiyle gerçekleştirilecektir.



ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent, Meh. Gönül Sok. No: 2
(Etiler) Beşiktaş / İstanbul
Büyükdere Mahallesi No: 896 010 4594

Şirket paylarının halka arzında talepte bulunacak yatırımcılar, Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar ve Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılardır. Şirket paylarının halka arzında talepte bulunacak yatırımcılar aşağıdaki şekilde gruplandırılmıştır:

İ) Yurt İçi Bireysel Yatırımlar:

Yurt dışında işçi, serbest meslek ve müstakil iş sahipleri dâhil Türkiye’de ikametgâh sahibi gerçek ve tüzel kişiler ile yerleşmek niyetiyle bir takvim yılı içinde Türkiye’de devamlı olarak 6 aydan fazla oturanları ve Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti vatandaşlarını da kapsamak üzere, aşağıda tanımlanan Yurt içi Kurumsal Yatırımcılar tanımları dışında kalan tüm gerçek ve tüzel kişilerdir. (Anonim ve limited şirketler bu kategoriden başvurabilir.) SPK’nın 30.03.2023 tarihli ve 20/412 sayılı İlke Kararı uyarınca, işbu İzahname’nin 25.1.14 maddesinde yer alan içsel bilgiye ulaşabilecek kişiler listesinde yer alan kişiler ve bunların eşleri ile birinci derece kan ve sıhrî hısımları, yurt içi bireysel yatırımcı grubu dışında kalan diğer hiçbir tahsisat grubundan talepte bulunamazlar.

B) Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar:

Merkezi Türkiye'de bulunan; a) Araacı kurumlar, bankalar, portföy yönetim şirketleri, kolektif yatırım kuruluşları, emeklilik yatırım fonları, sigorta şirketleri, ipotek finansman kuruluşları, varlık yönetim şirketleri, b) Emekli ve yardım sandıkları, 17.07.1964 tarihli ve 506 sayılı Sosyal Sigortalar Kanunu'nun Geçici 20. maddesi uyarınca kurulmuş olan sandıklar, c) Kamu kurum ve kuruluşları, TCMB, ç) Nitelikleri itibarıyla bu kurumlara benzer olduğu Kurul'ca kabul edilebilecek diğer kuruluşlardır.

SPK'nın 30.03.2023 tarihli ve 20/412 sayılı İlke Kararı uyarınca,

Portföy yönetimi şirketleri, aracı kurumlar ve yatırım ve kalkınma bankaları tarafından bireysel portföy yöneticiliği sözleşmesi imzalanmış olduğu müsterileri adına iletilen talepler ile gayrimenkul yatırım fonları, girişim sermayesi yatırım fonları, unvanında serbest ve/veya özel ibaresi yer alan yatırım fonları ve III-39.1 sayılı Yatırım Kuruluşlarının Kuruluş ve Faaliyet Esasları Hakkında Tebliğ md. 31/1-d kapsamındaki kuruluşların ilettiği talepler kurumsal yatırımcı grubu kapsamında değerlendirilmeyecektir.

Kurumsal yatırımcıların kendi portföyleri için aldıkları paylar hiçbir suretle bireysel yatırımcı hesaplarına aktarılamaz. Aracı kurumlar, yatırım ve kalkınma bankaları ile portföy yönetim şirketlerinin müşterilerinin portföyü için talepte bulunması durumunda, talebin müşterinin ait olduğu yatırımcı grubundan yapılması ve II-5.2 sayılı Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği'nin md.18/3'ü uyarınca müşterinin ilgili yatırımcı grubuna ilişkin aranan nitelikleri taşıdığına ilişkin gerekli belgelerin talep formuna eklenmesi gerekmektedir.

Beyan Sekli:

Bu halka arzda pay satın almak isteyen Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar, halka arz talep toplama ofisi içinde ve işbu İzahname'nin 25.1.3.2.c maddesinde belirtilen başvuru yerlerinde belirtilen konsorsiyum üyelerinin merkez, şube ve acentelerine başvurarak talep formu doldurmaları gerekmektedir.

Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar taleplerini sadece Ziraat Yatırım'a başvurarak, talep formu doldurmak suretiyle iletebilirler.

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar ve Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar, Talep Formu'nda talep ettikleri pay adedini ve pay fiyatını belirteceklerdir.

Talep miktarının 1 (bir) adet (lot) ve katları şeklinde olması şarttır. Yatırımcılar istedikleri takdirde talep formunda almak istedikleri miktara ilişkin alt sınır belirleyebilirler. En az talep miktarı 1 (bir) adet olacaktır.



INTEGRAL
KANTOR KEMUKUL DEKALER A
Maklakh Mah. Sant Sk. Jalan Tawar
No.5 Kant.2 Garu. TANGUL
Maklakh V.O. 777.18.77

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No. 22
(Etiler - Beşiktaş) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Büyükdere Mah. No: 288 Kat: 4594

SPK'nın 30.03.2023 tarihli ve 20/412 sayılı İlke Kararı uyarınca, yatırımcı bazında talepte bulunulabilecek pay tutarı, söz konusu yatırımcının dahil olduğu gruba tahsis edilen toplam pay tutarının dörtte birini geçemeyecektir.

Talepte bulunacak yatırımcılar, aşağıda belirtilen belgeleri, Talep Formlarına ekleyeceklerdir:

- Gerçek Kişi Yatırımcılar: Kimlik (nüfus cüzdanı veya sürücü belgesi veya pasaport) fotokopisi,
- Tüzel Kişi Yatırımcılar: İmza sirkülarlarının noter tasdikli örneği, kuruluş gazetesini, vergi levhası ve Ticaret Sicili kayıt belgesi fotokopisi.

Talep sahiplerinin edinmeye hak kazandıkları sermaye piyasası araçlarının kendileri adına açılmış hesaplara aktarılması zorunludur. Bu konudaki sorumluluk talebi toplayan kuruma aittir.

Talep Tonlama:

Şirket paylarının halka arzında talepte bulunacak yatırımcılardan aşağıdaki şekilde talepler toplanacaktır.

- Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar, 1 TL nominal değerdeki payın 25.3.1 maddesinde belirtilen fiyatın, talep edilen pay adedi ile çarpımı sonucu bulunan pay bedelini, aracı kurumların belirtecekleri hesaplara nakden veya hesaben veya teminat yöntemiyle yatıracaktırlar. Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar'ın aşağıda listesi verilen yetkili aracı kurumlar ya da satışa yetkili acente olan bankalardan talepte bulunabilmeleri için talepte bulundukları aracı kurumda bir hesap açmaları şartı öncelikle aranacaktır.
- Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar pay bedellerini nakden veya hesaben ödeyeceklerdir. Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar ödenmeme riskini talebi alan Konsorsiyum Lideri tarafından üstlenilmesi kaydıyla, sermaye piyasası aracı bedellerini talep toplama stresinin bitimini takiben ödeyebilirler.

SPK'nın 30.03.2023 tarihli ve 20/412 sayılı İlke Kararı uyarınca, yeterli talep olması halinde, yurt içi kurumsal yatırımcı grubunda her bir yatırımcı bazında dağıtılacak pay tutarına, halka arz edilen payların toplam tutarının %1'ini aşmayacak şekilde beirlenmesi esastır. Bir portföy yönetim şirketinin kurucusu ve/veya yöneticisi olduğu fonlar açısından söz konusu sınırlama portföy yönetim şirketi bazında ve %3 olarak uygulanır.

Aracı kuruluşlar tarafından gerekli güvenlik önlemlerinin sağlanmış olması koşuluyla, talep formu elektronik ortamda da doldurularak onaylanabilir.

Pay bedelleri nakden veya hesaben ödenen karşılanamayan taleplerden dolayı oluşan iade bedeli, en geç dağıtım listesinin İhraççı ve Halka Arz Eden Pay Sahibi tarafından onaylanarak kesinleşmesini takip eden iş günü içerisinde, satış gerçekleştiren Konsorsiyum Üyeleri tarafından, başvuru yerlerinde yatırımcılara iade edilecektir.

İnternet şubesi, telefon bankacılığı veya ATM'ler vasıtası ile talepte bulunacak yatırımcıların, İnternet şubesi, telefon bankacılığı veya ATM'de işlem yapmaya yetkili olmaları (İnternet veya telefon bankacılığı hesaplarının olması, interaktif bankacılık taahhütnamesi imzalamış olmaları ve/veya ATM'de kullanılan manyetik kartlarının olması) şartı aranacaktır.

Datum Seldi:

Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği ekinde yer alan talep formuna göre içermesi gereken asgari bilgiler ve Kuzey Kıbrıs T.C. vatandaşları ile Türkiye’de yerleşik yabancı uyruklular dışında kalan bireysel yatırımcıların T.C. kimlik numarasını içermeyen kayıtları iptal edilerek dağıtımına dahil edilmeyecektir. Eksikliği nedeniyle iptal edilen kayıtlar talep listelerinden çıkartıldıktan sonra dağıtım işlemi aşağıdaki şekilde gerçekleştirilecektir:

GAZİ İYİNERKULU
BAKIR
517 111
40007155

141
INTEGRAL
M. HANUKUL DEGERA 2
Maslak Mah. Saat Sk. Bala Tower
No:5 Kolt Sargayir - ANBUL
Maslak V.O. 081 6777

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 12
(Etiler Pasajı) Kat: 5 Beşiktaş/İST
Etiler Mük. No: 988 510 4594

Toplanan talepler Ziraat Yatırım tarafından Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar ve Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar için ayrı ayrı konsolide edildikten sonra, öncelikle aşağıdaki şekilde halka arz fiyatına göre Nihai Talep Adedi belirlenecektir.

Belirlenen nihai talep adetlerinin toplamına satışa sunulan pay miktarından az ya da eşit olması halinde bütün talepler karşılanacaktır. Taleplerin satışa sunulan pay miktarından fazla olması durumunda ise, aşağıda belirtilen esaslar doğrultusunda dağıtım yapılacaktır.

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılara Dağıtım:

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar için eşit dağıtım yöntemi kullanılacaktır.

Bu grup için taleplerin, bu gruba tahsis edilen pay adedinden az olması halinde bütün talepler karşılanacaktır. Bu grup için taleplerin, bu gruba tahsis edilen pay adedinden fazla olması halinde T.C. Kimlik numarası veya vergi kimlik numarası kullanılarak yatırımcı bazında tekleştirme esasına göre aynı ve/veya farklı aracı kurumlardan iletilen ancak aynı T.C. kimlik numarası veya vergi kimlik numarasına sahip olan yatırımcı emirlerinden en yüksek tutarlı emir dikkate alınacaktır. Aynı T.C. kimlik numarası veya vergi kimlik numarasına sahip mükerrer girilen diğer emirler dağıtımına konu edilmeyecektir. Yurt İçi Bireysel Yatırımcılardan bir defadan fazla talepte bulunan yatırımcıların toplam talep adetleri işbu izahnamenin 25.1.6. "Talep edilebilecek asgari ve/veya azami pay miktarları hakkında bilgi" başlıklı bölümünde konu edilen azami talep miktarı ile karşılaştırılacaktır. Azami talep miktarını aşan talepte bulunan Yurt İçi Bireysel Yatırımcıların taleplerinin azami talep miktarını aşan kısımları talep zamanları dikkate alınarak en son taleplerinden geriye dönük olarak iptal edildikten sonra söz konusu yatırımcı için toplam azami talep miktarı olarak hesaplamada dikkate alınacaktır.

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar için taleplerin bu gruba tahsis edilen pay adedinden fazla olması durumunda, tahsis edilen pay miktarı talepte bulunan yatırımcı sayısına bölünecek ve bu suretle bulunan tutar ve altındaki alım talepleri karşılanacaktır. Kalan tutarlar, talebi tamamen karşılanamayan yatırımcı sayısına bölünerek aynı şekilde dağıtılacaktır. Bu şekilde dağıtım işlemine, bu grup için tahsis edilerek satışa sunulan sermaye piyasası araçlarının tamamı dağıtıluncaya kadar devam edilecektir.. Dağıtım sonucunda ortaya çıkan miktarlar, miktar konusunda bir alt sınır koyan yatırımcılar açısından gözden geçirilecektir. Miktarın bu alt sınırın altında kalması halinde yatırımcı isteğine uygun olarak listeden çıkarılacak ve bu miktarlar yeniden dağıtımına tabi tutulacaktır.

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar için mükerrer taleplerin tespiti amacıyla yapılan kontrol sonucunda başvuru taleplerinin satışa sunulan pay tutarından az olması halinde, bir defadan fazla talepte bulunan yatırımcıların en yüksek miktarlı ikinci talep tutarları da hesaplamada dikkate alınacaktır. Satışa sunulan pay tutarının tamamını karşılayacak talep belirleninceye kadar hesaplamaya bu şekilde devam edilecektir.

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar'ın müşterek hesaplardan girdikleri talepler iptal edilerek dağıtımına dahil edilmeyecektir.

Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılara Dağıtım:

Her bir Yurt İçi Kurumsal Yatırımcı'ya verilecek pay miktarına Ziraat Yatırım'ın önerileri de dikkate alınarak İhraççı ve Halka Arz Eden Pay Sahibi tarafından karar verilecektir. Ziraat Yatırım talepte bulunan Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar'ın tüm taleplerini kabul edecek olup, bu durum talepte bulunan her bir Yurt İçi Kurumsal Yatırımcı'ya dağıtım yapılacağı anlamına gelmemektedir. Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar dağıtım listelerinin onaylanmasından sonra almaya hak kazandıkları payların bedellerini taleplerini giren aracı kuruma ödemekten imtina edemezler.

Tüm yatırımcı gruplarında dağıtım yapılırken, dağıtım sonucunda ortaya çıkan miktarlar, miktar konusunda bir alt sınır koyan yatırımcılar açısından gözden geçirilir. Miktarın bu alt sınırın altında kalması halinde, yatırımcı isteğine uygun olarak listeden çıkarılır ve bu miktarlar tekrar dağıtımına tabi tutulur.



ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Etiler Sok. No: 22
(Beşiktaş) Kat: 1 Beşiktaş/İST
Büyükdere Mah. No: 459 Kat: 459A

Dağıtım hesaplamalarında kıtsurat ortaya çıkması durumunda, dağıtılamayan paylar, pay talebi tamamen karşılanmayan yatırımcılar arasında Ziraat Yatırım'ın ve Şirket'in uygun gördüğü şekilde dağıtılacaktır.

Ziraat Yatırım, talep toplama süresinin bitmesini izleyen en geç 1 (bir) iş günü içerisinde dağıtım listelerini, her bir tahsis grubu için ayrı ayrı kesinleştirilerek İhracçı ve Halka Arz Eden Pay Sahibi'ne verecektir. İhracçı ve Halka Arz Eden Pay Sahibi dağıtım listelerini en geç kendisine teslim edilen gün içerisinde onaylayacak ve onayı Ziraat Yatırım'a bildirecektir.

SPK'nın 30.03.2023 tarihli ve 20/412 sayılı İlke Kararı uyarınca; dağıtımdan pay alan yatırımcılar (yurt içi bireysel ve yurt içi kurumsal yatırımcıların hepsi için geçerli olmak üzere) dağıtım listesinin kesinleşmesini takiben hesaplarına aktarılan payları, paylar hesaplarına geçtiği tarihten itibaren 90 gün boyunca borsa dışında satamaz, başka yatırımcı hesaplarına virmanlayamaz veya borsada özel emir ile ve/veya toptan satış işlemine konu edemezler.

b) Pay bedellerinin ödenme yeri, şekli ve süresine ilişkin bilgi:

i) Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar:

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar, 25.3.1'de belirtilen fiyat üzerinden talepte bulunacaklardır. Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar, 25.3.1'de belirtilen fiyatın talep edilen pay adedi ile çarpımı sonucu bulunan pay bedelini, 25.1.3.2.c maddesinde belirtilen Konsorsiyum Üyeleri'nin belirtecekleri hesaplara nakden veya hesaben veya teminat yöntemiyle yatıracaklardır.

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar, talep ettikleri pay bedelini kısmen veya tamamen nakden yatırebilecekleri gibi, kısmen veya tamamen hesaplarında mevcut olan ve aşağıda belirtilen daha önce farklı bir işleme teminat olarak gösterilmemiş ve üzerinde herhangi bir blokaj olmayan varlıkların bir veya birkaçını teminat göstermek suretiyle de pay talep edebileceklerdir. Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar aşağıdaki ödeme seçeneklerinden bir veya birden fazlasını seçerek talepte bulunabilirler. Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar için "Talep Bedeli" talep ettikleri pay adedi ile pay fiyatının çarpımı sonucu ortaya çıkan tutardır.

• Nakden Ödeme:

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar talep ettikleri pay adedine ilişkin Talep Bedeli'ni bedelleri 25.3.1 nolu maddede belirtilen pay fiyatı üzerinden nakden ve/veya hesaben yatırebileceklerdir.

• Blokaj Yöntemiyle Talepte Bulunma:

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar'ın Talep Bedeli karşılığında teminata alınacak kıymetler ve/veya dövizler, teminat oranları ve teminata alıştır ve bozdurmada uygulanacak fiyatlar aşağıda gösterilmektedir:

Teminat tutarı = Talep bedeli / İlgili kıymet için tabloda belirtilen teminat katsayısı

Teminata Alınacak Varlık	Teminat Katsayısı	Teminata Alınacak Uygulanacak Fiyat	Teminat Bozusunda Uygulanacak Fiyat
Para Piyasası Fonu	97%	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı
Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu	97%	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı
TL DİBS	95%	Her bir Konsorsiyum Üyesi'nin ilgili günde	DİBS'lerde her bir Konsorsiyum Üyesi'nin

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gökçe Sok. No: 22
(Etiler Paşası) Kat: 3 Beşiktaş/İST.
Büyükdere Mah. No: 4590

Teminata Varlık	Alınacak Teminat Katsayısı	Alınacak Teminata Uygulanacak Fiyat	Alınacak Teminat Bozulumunda Uygulanacak Fiyat
		açıkladığı ilk gösterge alış fiyatı	çalıştığı bankanın ilgili gündeki işlem anındaki cari alış fiyatı
Eurobond (T.C. Başbakanlık Hazine Müsteşarlığı'nın ihraç ettiği)	95%	Bloomberg elektronik alım-satım ekranında her bir Konsorsiyum Üyesi bankanın gördüğü en az üç işlem yapılabilir fiyat sağlayıcısının ortalama fiyatı dikkate alınacaktır	Bloomberg elektronik alım-satım ekranında fiyat sağlayıcıların verdiği işlem yapılabilir cari piyasa fiyatı kullanılacaktır
Kamu Borçlanma Araçları Fonu	90%	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı
Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu	90%	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı
Kira Sertifikaları Katılım Fonu	90%	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı
Döviz (ABD Doları, Avro, İngiliz Sterlini, İsviçre Frangı)	90%	Döviz teminatında her bir Konsorsiyum Üyesi'nin çalıştığı bankanın söz konusu yabancı para için ilk açıkladığı döviz alış gişe kuru (Küsurath döviz tutarları bir ve katları şeklinde yukarı yuvarlanacaktır)	Döviz teminatında her bir Konsorsiyum Üyesi'nin çalıştığı bankanın anlık döviz alış gişe kuru (Küsurath döviz tutarları bir ve katları şeklinde yukarı yuvarlanacaktır)
Hisse şefedi Fonu	90%	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı
Dağıtken Fon	90%	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı
Pay (BİST30'da yer alan paylar teminata konu olabilir)	90%	BİST Pay Piyasası'nda oluşan son işgünlü ağırlıklı ortalama fiyatı	BİST Pay Piyasası'nda oluşan cari piyasa fiyatı
ÖSBA (Her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve BİAŞ'ta işlem gören ÖSBA'ları teminata konu edebilir)	85%	BİST Borçlanma Araçları Piyasası Kesin Alım Satım Pazarı'nda oluşan son işgünlü ağırlıklı ortalama fiyatı	BİST Borçlanma Araçları Piyasası Kesin Alım Satım Pazarı'nda oluşan cari piyasa fiyatı



YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Sermaye Piyasası Kurulu
T.C. Sermaye Piyasası Kurulu
T.C. Sermaye Piyasası Kurulu
T.C. Sermaye Piyasası Kurulu

144
INTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye Mah. Sancak Sok. No: 1
No: 3 Kat: 3 Sarıyer / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 270900
V.D. 17.05.2017

144
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Sermaye Piyasası Kurulu
T.C. Sermaye Piyasası Kurulu
T.C. Sermaye Piyasası Kurulu
T.C. Sermaye Piyasası Kurulu

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Lokant Mah. Sancak Sok. No: 1
(Etiler Pasa) Kat: 3 Beşiktaş/İST.
Tic. Sic. No: 270900 V.D. 17.05.2017

Teminata Varlık	Alınacak Teminat Katsayısı	Alınacak Teminata Uygulanacak Fiyat	Alınacak Teminata Uygulanacak Fiyat
Kira Sertifikaları (Her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve BİAŞ'ta işlem gören Kira Sertifikaları'nı teminata edebilir) konu	85%	BİST Borçlanma Araçları Piyasası Kesin Alım Satım Pazarı'nda oluşan son işgünlü ağırlıklı ortalama fiyatı	BİST Borçlanma Araçları Piyasası Kesin Alım Satım Pazarı'nda oluşan carl piyasa fiyatı
TL Vadeli Mevduat/ Katılım Hesabı	100%	-	-
Döviz (ABD Doları, Avro, İngiliz Sterlini) cinsinden Vadeli Mevduat/Katılım Hesabı	90%	Döviz cinsinden vadeli mevduat ve katılım hesaplarının TL'ye dönüştürülmesinde, her bir Konsorsiyum Üyesi'nin çalıştığı bankanın söz konusu yabancı para için anlık döviz alış gışe kuru (Küsuratlı döviz tutarları bir ve katları şeklinde yukarı yuvarlanacaktır)	Döviz cinsinden vadeli mevduat ve katılım hesaplarının TL'ye dönüştürülmesinde, her bir Konsorsiyum Üyesi'nin çalıştığı bankanın söz konusu yabancı para için anlık döviz alış gışe kuru (Küsuratlı döviz tutarları bir ve katları şeklinde yukarı yuvarlanacaktır)

Teminat tutarlarının hesaplanmasında, kullanılan menkul kıymetin asgari adet, adet katları ve birim tutarları dikkate alınarak, teminat gösterilen menkul kıymet adedi asgari adedin altında kalmayacak ve kesirli ve/veya ilgili menkul kıymet için belirtilen katların dışında bir adet oluşmayacak şekilde yukarı yuvarlama yapılabilecektir.

Hesaplarında bulunan kıymetleri teminata vermek suretiyle talepte bulunan Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar;

Dağıtım listelerinin açıklandığı gün saat 12:00'ye kadar dağıtım listesine göre almayı hak ettikleri payın bedelini nakden ödeyebilirler. Bu durumda, teminata alınan kıymetler ve/veya dövizler üzerindeki bloke aynı gün kaldırılır.

Dağıtım listelerinin açıklandığı gün saat 12:00'ye kadar dağıtım listesine göre almayı hak ettikleri payın bedelini kısmen nakden ödeyebilirler. Bu durumda, bedeli ödenmeyen kısmın tahsil edilebilmesi için teminata alınan kıymetler bozdukulacaktır. Birden fazla kıymetin teminata konu olması durumunda, talep formunda seçilmiş olan kıymetler en likit olandan en az likit olana doğru sıralanarak bozdukulacaktır. Ancak ilgili talep formunda belirtilmek suretiyle, Konsorsiyum Üyesi aracı kurumlar ve acentelerin teminata alınan kıymetleri kendi belirleyecekleri sıra ile resen paraya çevirme ve bedelleri tahsil yetkisi saklıdır.

Yurt İçi Bireysel Yatırımcıların teminatlarının nakde dönüştürülmesi ile ilgili riskler talebi giren aracı kuruma aittir. Konsorsiyum Üyeleri ile acenteleri birbirlerinden farklı kıymetleri teminata kabul edebilirler ve teminatları farklı şekilde nakde dönüştürebilirler.



Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar
Konsorsiyum Üyeleri
Acenteleri

45
Integral Menkul Değerler A.Ş.
Mithat Mah. Saat Sk. 9. Kat
No: 3 Kat: 9 - ANKARA

45

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Geniş Sok. No: 22
(Etiler Pazarı) Kat: 9 - ANKARA
Tic. Sic. No: 27490
Tic. Sic. No: 27490

Konsorsiyum Üyeleri ile emir iletimine yetkili aracı kuruluşlar birbirlerinden farklı kıymetleri teminata kabul edebilirler. Konsorsiyum Üyeleri ile emir iletimine yetkili aracı kuruluşların teminata kabul edecekleri kıymetler İzahname'nin 25.1.3.2.(c) maddesinde yer alan ilgili tabloda belirtilmektedir.

Dağıtım listesinin onaylanması sonucunda almaya hak kazanılan payların bedelinin teminatını teşkil etmek üzere, mevcut kıymetlerini teminat göstererek talepte bulunan Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar, talep formunu imzaladıkları anda, taleplerini gerçekleştirebilmeleri için teminata alınan kıymetler üzerinde, hesabın bulunduğu Konsorsiyum Üyesi aracı kurum lehine rehin tesis edilir. Hak kazanılan pay bedellerinin zamanında nakden ve defaten ödenmemesi hâlinde, teminat niteliğindeki kıymetler ve/veya dövizler, hiçbir yazılı ya da sözlü ihbar veya ihtara gerek olmaksızın ve başka bir işleme gerek kalmaksızın, aracı kurum tarafından, yukarıdaki tabloda belirtilen "Teminat Bozumunda Uygulanacak Fiyat" üzerinden re'sen paraya çevirerek, almaya hak kazanılan pay bedelleri re'sen tahsil edilir. Bu kapsamda talepte bulunan yatırımcılar, talepte bulunulan aracı kurumu yetkilendirdiklerini ve bu yetkinin ifasından doğabilecek her türlü zararlardan ilgili aracı kurumun hiçbir şekilde sorumlu olmayacağını gayrikabili rücu kabul, beyan ve taahhüt etmiş olaceklardır.

Her bir Konsorsiyum Üyesi, Kurul'un kredili menkul kıymet alımına ilişkin düzenlemeleri ve Kurul Karar Organı'nın i-SPK45.4(24/03/2022 tarihli ve 14/461 s.k) ve i-SPK.45.5 (16/06/2022 tarihli ve 32/917 s.k.) çerçevesinde, ilke kararları ile uyumlu olacak şekilde kendilerine kredi komitesi ile limit tahsis edilmesi uygun bulunan yatırımcıların, kredi limitleri dâhilinde kalmak kaydıyla kredili başvurularını kabul edebilirler ve tahsis edilen krediye ilişkin faiz hesaplaması hususunda hangi tarih aralığının esas alınacağı taraflar arasında akdedilecek çerçeve sözleşme hükümleri uyarınca serbestçe tayin edilebilir.

ii) Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar

Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar'ın Ziraat Yatırım'ın başvuru yerleri üzerinden talepte bulunmak için, başvurarak talep formu doldurmaları gerekmektedir.

Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar pay bedellerini nakden veya hesaben ödeyeceklerdir. Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar ödenmeme riskinin Konsorsiyum Lideri tarafından üstlenilmesi kaydıyla, almaya hak kazandıkları pay miktarının belirlenen nihai satış fiyatı ile çarpılması sonucu oluşacak pay bedelini dağıtım listelerinin konsorsiyuma iletilmesini takip eden ikinci iş günü saat 12.00'a kadar talepte bulundukları Konsorsiyum Üyesi'ne ödeyeceklerdir. Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar dağıtım listelerinin onaylanmasından sonra almaya hak kazandıkları payların bedellerini ödemekten imtina edemezler. Ödenmeme riski, talebi alan Konsorsiyum Lideri'ndedir. Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar'ın dağıtım listelerinin onaylanmasından sonra almaya hak kazandıkları payların bedellerini ödemekten imtina etmeleri halinde, ödenmeme riskini üstlenen Konsorsiyum Lideri dağıtım sonrası kesinleşen pay bedelini ödemek zorundadır.

e) Başvuru yerleri:

İhracı paylarının halka arzına "Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar" kategorisinden katılmak isteyen yatırımcılar, aşağıdaki tüm yetkili aracı kurumların merkez ve şubeleri ile satışa yetkili acente olan bankaların ilgili şubelerine talepte bulunmak için başvurabilirler.

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar kategorisindeki yatırımcılar, aşağıdaki yetkili aracı kurumların merkez ve şubeleri ile satışa yetkili emir iletimine aracı kurum olan bankaların ilgili şubelerinin yanı sıra, bu kurumların, ATM, internet veya telefon bankacılığı şubelerine, taleplerini iletmek için başvurabilirler. İnternet şubesi, telefon bankacılığı şubesi veya ATM vasıtasıyla talep başvurusunda bulunmak isteyen Yurt İçi Bireysel Yatırımcıların, internet şubesi, telefon bankacılığı şubesi veya ATM'de işlem yapmaya yetkili olmaları (internet ve telefon bankacılığı hesaplarının olması, interaktif bankacılık taahhütnameci imzalamış olmaları ve/veya ATM'de kullanılan manyetik kartlarının olması) gerekmektedir.



Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar
Ziraat Yatırım A.Ş.
Levent Mah. Çengel Sok. No: 24
Etiler - Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 270903
Vergi No: 3450000000000000

146
İNTEGRAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Tic. Sic. No: 270903
Vergi No: 3450000000000000

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Çengel Sok. No: 24
Etiler - Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 270903
Vergi No: 3450000000000000

Talepleri kabul edecek Konsorsiyum üyeleri (Konsorsiyum Lideri ve Konsorsiyum Eş Lideri aynı zamanda Konsorsiyum üyesidir) ve başvuru yerleri aşağıda yer almaktadır:

KONSORSİYUM LİDERİ:

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Levent Mah. Gonca Sok. No:22 (Emlak Pasajı) Kat: 1 34330 Beşiktaş - İSTANBUL

Tel: 212 339 80 80

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'nin merkezi T.C. Ziraat Bankası A.Ş.'nin tüm şubeleri, Prim Menkul Değerler A.Ş.'nin merkezi, Pay Menkul Değerler A.Ş.'nin merkezi; 0 850 22 22 979 numaralı telefon; www.ziraatyatirim.com.tr ve www.ziraatbank.com.tr internet siteleri ile ZBorsa, ZİRAAT TRADER ve ZİRAAT MOBİL mobil uygulamaları

KONSORSİYUM EŞ LİDERİ:

İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Büyükdere Caddesi 59. Sokak Spine Tower Kat:2 Maslak-Sarıyer/İstanbul

Tel: 0212 329 32 00 Faks: 0212 328 30 81

0212 329 33 10 numaralı telefon ve <https://www.integralyatirim.com.tr> internet sitesi

KONSORSİYUM ÜYELERİ

A1 CAPITAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Esenyol Mahallesi Büyükdere Caddesi Levent Plaza Blok No:173 İç Kapı No:29 Şişli/İstanbul

Tel: 0212 371 18 00 Faks: 0212 371 18 01

Genel Müdürlük, İstanbul-Beylikdüzü, İstanbul-Göztepe, İstanbul-Kadıköy, İstanbul-Ataşehir, İstanbul-Zorlu Center, İstanbul-Merkez, İstanbul-Maltepe, Ankara, Ankara Çankaya, Ankara Çukurambar, Ankara Dumlupınar, Ankara-Tunalı Hilmi, Antalya, Bursa, Çanakkale, Denizli, Eskişehir, İzmir, İzmir-Konak, Kayseri, Kırıkkale, Konya, Mersin, Tekirdağ İrtibat Şubeleri, 0212 371 18 00 numaralı telefon ve www.a1capital.com.tr internet sitesi

ACAR MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Esenyol Mah. Keskin Kalem Sk. No:29, 34394 Şişli/İstanbul

Tel: 0212 216 26 61 Faks: 0212 266 05 43

İzmir şubesi ve www.acar.com.tr internet sitesi

AHLATCI YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Maslak Mah. Taşyönü Sk. T4 Apt. No:1 U/B256, 34485 Sarıyer/İstanbul

Tel: 0212 444 09 68 ve 0212 304 19 19 Faks: 0212 290 21 41

Sarıyer Şube, Çorum Şube, İstanbul Gültürk İrtibat Bürosu, Ankara İrtibat Bürosu, Adana İrtibat Bürosu, Pamukkale/Denizli İrtibat Bürosu, Isparta İrtibat Bürosu ile www.ahlatciyatirim.com.tr internet sitesi

ALB YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Fulya Mah. Büyükdere Cad. Torun Center A Blok Apt No:74A/80 Şişli/İstanbul

Tel: 0212 370 03 70 Faks: 0212 370 03 71



YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Spine Tower
No:5 Kat:2 Sarıyer/İSTANBUL
Maslak V.D. 419427

İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Spine Tower
No:5 Kat:2 Sarıyer/İSTANBUL
Maslak V.D. 419427

147

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 22
(Emlak Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Tel: 212 339 80 80 0212 339 80 80

Ankara, İzmir, Erzurum, Karabük Şubeleri ile www.albyatirim.com.tr internet sitesi ve ALB Yatırım Mobil uygulaması

ALNUS YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Esentepe Mah. Haberler Sokak No:10 Şişli/ İstanbul
Tel: 0212 213 08 00 Faks: 0212 346 09 89

Genel Müdürlük, Merkez Şube ve tüm irtibat büroları; 0212 213 08 00 numaralı telefon, www.alnusyatirim.com internet sitesi ile Alnus Trader Mobil uygulaması

ALTERNATİF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Ayazaga Mah. Azerbaijan Cad. 2D Blok No:3M Kat:3/5 Sarıyer - İstanbul
Tel: 444 00 54 Faks: 0212 231 38 42
Alternatif Bank şubeleri, 444 00 54 numaralı telefon, www.alternatifyatirim.com.tr internet sitesi ile Alternatif Trader Mobil uygulaması

ANADOLU YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Saray Mah. Toya Sok. No:3 Ümraniye/İstanbul
Tel: 0216 649 77 00 Faks: 0216 634 58 78

Genel Müdürlük ve Şubeler ile Anadolubank'ın Tüm Şubeleri

ATA YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Emirhan Cad. No:109 A Blok Kat 12 34349 Baharmcu İstanbul
Tel: 0212 310 63 84 Faks: 0212 310 62 10

Merkez Şube, Bostancı İrtibat Bürosu ile Aktif Yatırım Bankası A.Ş. Şubeleri; 0212 310 60 60 numaralı telefon, www.atayatirim.com.tr internet sitesi ile ATA YATIRIM ve NKOLAY Mobil uygulamaları

BİZİM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Merdivenköy Mah. Bora Sok. Göztepe Nida Kule İş Merkezi No:1 Kat:17 34732 Kadıköy/İstanbul
Tel: 0216 547 13 00 Faks: 0216 547 13 98 ve 0216 547 13 99

444 1 263 numaralı telefon ve www.bmd.com.tr internet sitesi

BURGAN YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mahallesi Eski Büyükdere Caddesi No:13 Kat:9 34485 Sarıyer/İstanbul
Tel: 0212 317 27 27 Faks: 0212 317 27 26

Burgan Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'nin tüm şubeleri, Burgan Bank A.Ş.'nin tüm şubeleri ve www.burgan.com.tr, www.burganyatirim.com.tr internet siteleri ile Burgan Trade Mobil uygulaması

DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No:141 Kat:9 Esentepe Şişli / İstanbul
Tel: 0212 348 91 91 Faks: 0212 211 83 16

İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Esat Er. Sema Tower
No:8 Kat:2 Sarıyer/İSTANBUL
Maslak V.D. 47 00 518427

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Laylak Mah. Gönül Sok. No:22
(Emirhan Pasajı) Kat:1 Beşiktaş/İST.
Beşiktaş M.V.D. No: 898 10 450

MobilDeniz mobil uygulaması, Denizbank A.Ş. İnternet Bankacılığı (www.denizbank.com), 0 212 906 10 00 ve 0212 348 90 35 no'lu telefonlar, Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.'nin tüm şubeleri ile DenizBank A.Ş.'nin tüm şubeleri

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş., www.denizyatirim.com'da telefon numaraları bulunan şubelerden halka arz talebi alacaktır. Söz konusu telefon numaraları aracılığı ile yapılan halka arz başvurularında müşterilerden ıslak imzalı talep formu talep edilmeyecektir.

DİNAMİK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Kültür Mah. Nispetiye Cad. Akmerkez No:56/13 B3 Blok Kat:7 34340 Beşiktaş / İstanbul
Tel: 0850 450 36 65 Faks: 0212 353 10 46

Merkez Şube ve Gaziantep irtibat bürosu ile www.dinamikyatirim.com.tr internet sitesi

GALATA MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Cumhuriyet Mah. Yeni Yol 1 Sokak Bomonti Business Center No:8/48 34380 Şişli / İstanbul
Tel: 0212 806 21 16 Faks: 0212 293 10 10

0212 806 21 16 numaralı telefon ve www.galatamenkul.com internet sitesi

GARANTİ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.

Nispetiye Mah. Barbaros Bulvarı Çiftçi Tovvers No: 96/256 Beşiktaş, İstanbul
Tel: 0212 384 10 10 Faks: 0212 384 10 05

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.'nin tüm şubeleri, Garanti BBVA Mobil ve www.garantiibbva.com.tr İnternet Bankacılığı, 444 0 630 Garanti BBVA Yatırımcı Destek Merkezi

GEDİK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Ahtıyçeşme Mahallesi, Çamlı Sokak, No: 21, Kat: 10-11-12, 34843 Maltepe/İstanbul
Tel: 0216 453 00 53 Faks: 0216 377 11 36

Gedik Yatırım Menkul Değerler A.Ş. tüm şubeleri, 0216 453 00 53 no'lu telefon ve www.gedik.com sitesi

GLOBAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Barbaros Mah. İhlamur Bul. No: 3/89 K: 9 34746 Ataşehir / İstanbul
Tel: 0212 244 55 66 Faks: 0212 244 55 67

Merkez Şube, İzmir Şube, Denizli Şube ve Ankara Şube, 444 03 21 numaralı telefon, www.global.com.tr internet sitesi ve Global On-Line mobil uygulaması

HALK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Barbaros Mah. Mor Sümbül Sok. WBC İş Merkezi Blok No:9 İç Kapı No:21
Ataşehir/İSTANBUL
Tel: 0216 285 09 00 Faks: 0216 688 53 90

Halk Yatırım İstanbul(Avrupa), İstanbul(Asya), Adana, Ankara, Ankara Başkent, Antalya, Bursa, Denizli, İzmir, Samsun Şubeleri ile tüm Türkiye Halk Bankası A.Ş. şubeleri, 444 42 55 numaralı telefon ile www.halkyatirim.com.tr ve www.halkbank.com.tr internet siteleri, Halk Yatırım Borsa, Halk Yatırım Trader, Halk Yatırım Mobil ve Halkbank Mobil uygulamaları



HALK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Barbaros Mah. Mor Sümbül Sok. WBC İş Merkezi Blok No:9 İç Kapı No:21
Ataşehir/İSTANBUL
Tel: 0216 285 09 00 Faks: 0216 688 53 90

INTEGRAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kadıköy Mah. Saat Şişli Bina Tower
No:5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL
Meslek Y.C. 4793518427

149

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kavayir Mah. Gönçer Sok. No: 12
Etiler / Beşiktaş / İstanbul
Tel: 0212 348 90 35 Faks: 0212 348 90 45

İNGO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Saray Mahallesi, Dr. Adnan Büyükdere Cad. No:4, (2.blok) D:16 Ümraniye /İstanbul
Tel: 0212 700 35 00 Faks: 0216 692 12 75

Ataşehir, Bakırköy, Beşiktaş, Beylikdüzü, Göztepe, Göktepe, Levent, Etiler, Şişli, Maslak, Tuzla, Ankara, Çankaya, Söğütözü, Adana, Antalya, Aydın, Balıkesir, Bodrum, Bursa, Denizli, Diyarbakır, Gaziantep, İzmir, Kayseri, Kırıkkale, Mersin, Samsun ve Van İrtibat Büroları ve www.infoyatinim.com internet sitesi ile InfoTradePro Mobil uygulaması

ING YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Reşitpaşa Mah. Baki Büyükdere Cad. No: 8 Kat: 10 Sarıyer / İstanbul
Tel: 0212 367 70 00 Faks: 0212 367 70 70

ING Yatırım Menkul Değerler Ankara, Maslak, Kadıköy, Antalya, İzmir İrtibat Büroları ve ING Bank Özel Bankacılık Şubeleri, 0850 222 06 00 numaralı telefon ve ING Mobil mobil uygulaması

INVESTAZ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Esenyol Mah. Büyükdere Cad. Özsezen İş Merkezi C Blok No:126 Şişli/İstanbul
Tel: 0212 238 88 88 Faks: 0212 347 66 00

Adana, Ankara, Tatvan, Çankaya, İzmir, Ayvalık, Bodrum ve Eskişehir İrtibat Büroları, 0212 238 88 88 numaralı telefon ve www.investaz.com.tr internet sitesi

İŞ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Levent Mah. Meltem Sok. İş Kuleleri Kule 2 Kat:13 No:10/14 34330 Beşiktaş/İstanbul
Tel: 0212 350 20 00 Faks: 0212 350 20 01

Genel Müdürlük, Adana, Ankara (Ankara, Anadolu, Başkent), Antalya, Bursa, Bodrum, Denizli, Diyarbakır, Eskişehir, Gaziantep, Kayseri, Mersin, İzmir (9 Eylül, Ege, İzmir), İstanbul (Ataşehir, Bağdat Caddesi, Bahçeşehir, Beylikdüzü, Güneşli, Kalamış, Levent, Maslak, Maltepe, Nişantaşı, Taksim, Yeşilyurt), Samsun ve Trabzon şubeleri, Türkiye İş Bankası A.Ş.'nin tüm şubeleri, www.isbank.com.tr adresi ve İşCep mobil uygulaması (Sadece İş Portföy Para Piyasası Fonu ve İş Portföy Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu teminata alınarak kabul edilecek başvurular)

MARBAŞ MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Esenyol Mah. Ecza Sk. No: 6 Saftır İş Merkezi Şişli/ İstanbul
Tel: 0212 286 30 00 Faks: 0212 286 30 50

0212 286 30 00 numaralı telefon ve www.marbasmenkul.com.tr internet sitesi ile M-Trader2 Mobil uygulaması

MEKSA YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Kavacık Mah. Şht. Tugmen Ali Yılmaz Sk. Güven Sazak Plaza No: 13 Kat:3-4 Beykoz/İstanbul
Tel: 0216 681 34 00 Faks: 0216 693 05 70-71

Meksa Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Genel Müdürlük ile Tüm Şube ve Acentalar; <https://www.meksa.com.tr/> internet sitesi, Meksa Mobile uygulaması



İSGA Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Sarıyer Mah. Çınar Sok. No: 1 Kat: 2
Tel: 0212 286 30 00 Faks: 0212 286 30 50

İNTEGRA Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Kavacık Mah. Şht. Tugmen Ali Yılmaz Sk.
No: 13 Kat: 3-4 Beykoz / İSTANBUL
Merkezi Tel: 0216 681 34 00 Faks: 0216 693 05 70-71

130

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Çınar Sok. No: 1 Kat: 2
(Etiler Pasajı Kat: 1 Beşiktaş / İSTANBUL)
Tel: 0212 286 30 00 Faks: 0212 286 30 50

Büyükdere Cad. Nuru Plaza B Blok No 255 Kat 8 Maslak Sarıyer İstanbul

Tel: 444 1 730, 0 212 366 88 00, 0 312 466 93 28, 0 232 484 35 70, 0 322 458 91 08, 0 258 262 18 88,

0 212 366 88 66, 0 224 452 34 36 Faks: 0212 328 40 70

İstanbul, Ankara, İzmir, Bursa, Adana, Denizli Şubeleri; 444 1 730 numarah telefon ile <https://online.osmanlimenkul.com.tr/login.asp> internet sitesi

OYAK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Ayazağa Mahallesi Kernerburgaz Caddesi Vadi İstanbul Park 7B Blok No:7C Kat:18 Sarıyer İstanbul
Tel: 0212 319 12 00 Faks: 0212 351 05 99

OYAK Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Genel Müdürlük ile tüm şubeleri, Fibabanka A.Ş. Genel Müdürlük ile tüm şubeleri, Türkiye Finans Katılım Bankası A.Ş. Genel Müdürlük ile tüm şubeleri ve Albarca Türk Katılım Bankası A.Ş. Genel Müdürlük ile tüm şubeleri

www.oyakyatirim.com.tr, www.fibabanka.com.tr, www.turkiyefinans.com.tr ve www.albaraka.com.tr adresleri ve 0850 222 0 414 no'lu telefon ile OYAK Yatırım, Fibabanka, Türkiye Finans ve Albaraka Türk mobil uygulamaları

PHILIPCAPITAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Nida Kule Levent İş Merkezi Esentepe Mah. Harmanlı Sok. No:7-9 Kat:3 Şişli İstanbul
Tel: 0212 239 10 00 Faks: 0212 233 69 29

PhillipCapital Genel Müdürlüğü, Adana, Alsancak, Ankara, Antalya, Ayvalık, Bağdat Cad., Bostancı, Denizli, Fethiye, Gaziosmanpaşa, İzmir, İzmit, Nişantaşı, Ordu, Trabzon İrtibat büroları; 0212 239 10 00 numaralı telefon ve <https://www.phillipcapital.com.tr/> internet sitesi ile Phillip Mobile G mobil uygulaması

**PIRAMİT MENKUL KIYMETLER A.Ş.**

Göktuysuyu Mah. İnönü Cad. Işık Apt.No:53 Kat:5 Da:9/10 Taksim Beyoğlu / İstanbul

Tel: 0212 293 95 00 Faks: 0212 293 95 60

0212 293 95 00 numaralı telefon ve <https://online.piramitjenkul.com.tr/login> internet sitesi

ÖNB FİNANS YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

**Beentepe Mah. Bıyıklıdere Cad. Kristal Kule Binası No:215 Kat: 6-7 34394 Şişli İstanbul,
Türkiye**

Tel: 0212 336 70 00 ve 0212 336 73 73 Faks: 0212 282 22 55

İstanbul Ataşehir, İstanbul Bakırköy, İstanbul Çiftelievler, İstanbul Maslak, Adana, Ankara, Antalya, Mersin, Bodrum, Bursa, Denizli, Eskişehir, Gaziantep, İzmir ve Kayseri şubeleri, 0212 336 73 73 numaralı telefon ve internetube.onbi.com internet sitesi, QNB Finansinvest Mobil uygulaması

SANKO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

15 Temmuz Mah. Gülbahar Cad.No.43/8 Güneşli/ Bağcılar/İstanbul

Tel: 0212 410 05 00 Faks: 0212 410 05 05

www.sankomcu.com internet sitesi

www.scribd.com

İNTEGRAL
SİYASETİN EKİMLİ DEĞERLERİ
MİLLİET İHTİSAP SİYASİSİ
No:5 Kat:1 Samsun - TANBUL

151

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gancer Sok. No: 12
(Emek Pasajı Kat: 5) Beşiktaş/İST
810 05 Mülkiyefiş. Tel: 990 000 4594

SEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Büyükdere Cad. No:171 Mstrocity A-Blok Kat: 4-5 Esentepe / Şişli / İstanbul
Tel: 0212 334 33 33 Faks: 0212 334 33 34

Şeker Yatırım Menkul Değerler A.Ş. ve Şubeleri, Şekerbank T.A.Ş. ve Şubeleri ile www.sekeryatirim.com.tr internet sitesi

TACİRLER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Alkemerkez Nispetiye Cad. B3 Blok K:9 Etiler- İstanbul
Tel: 0212 355 46 46 Faks: 0212 282 09 97

Tacirler Yatırım Genel Müdürlüğü, Adana, Ankara, Antalya, Bakırköy, Bursa, Denizli, Karadeniz Ereğli, Erenköy, Gaziantep, Girne, İzmir, İzmit, Kartal, Kayseri, Mersin şubeleri ve Merkez Şubesi ile Akatlar, Çukurambar, İzmir, İzmit, Marmaris, Trabzon, Çankaya ve Bodrum İrtibat büroları ve Odea Bank A.Ş. şubeleri ile www.tacirler.com.tr internet sitesi ile Tacirler Yatırım Mobil uygulaması

TEB YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

TEB Kampüs D Blok Saray Mah. Sokullu Cad. No:7B 34768 Ümraniye İstanbul
Tel: 0216 636 44 44 Faks: 0216 631 44 00

TEB Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Genel Müdürlük ve Şubeleri, Türk Ekonomi Bankası A.Ş. Şubeleri ile www.teb.com.tr internet sitesi

TERA YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Eski Büyükdere Cad. İz Plaza Giz No.9 K.11 34398 Maslak-Sarıyer-İstanbul
Tel: 0212 365 10 00 Faks: 0212 290 69 95

0242 243 50 00 numaralı telefon ile Antalya İrtibat Bürosu, 0216 339 10 00 numaralı telefon ile Akasya İrtibat Bürosu, 0212 365 10 00 numaralı telefon ile Kadıköy İrtibat Bürosu, 0212 365 10 00 numaralı telefon ile Ankara İrtibat Bürosu, 0216 339 10 00 numaralı telefon ile Bodrum İrtibat Bürosu ile www.terayatirim.com internet sitesi

TRİVE YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Reşitpaşa Mah. Eski Büyükdere Cad. No: 2 Kat: 6 Sarıyer/İstanbul
Tel: 0212 345 00 62-66 Faks: 0212 345 07 66

Ankara, İzmir, Adana irtibat büroları ile 444 39 34 numaralı telefon ve trive.com.tr internet sitesi

TURKISH YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Esentepe Mahallesi, Ali Kaya Sokak, No: 1A/52 Polat Plaza A Blok Kat: 4 - Levent-İstanbul
Tel: 0212 315 10 00 Faks: 0212 315 10 02
Genel Müdürlük ve tüm şubeleri ile <https://www.turkishyatirim.com/> internet sitesi

ÜNLÜ MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Ahi Evran Caddesi Polaris Plaza No:21 Kat:1 Maslak İstanbul, Türkiye
Tel: 0212 367 36 36 Faks: 0212 346 10 40
İstanbul, Ankara, İzmir, Bağdat Caddesi ve Antalya Şubeleri ile www.utrade.com.tr <http://www.unlumenkul.com> internet siteleri ile UTRADE ve Piarri Mobil uygulamaları



ŞİRKET YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Eski Büyükdere Cad. No: 171 Mstrocity A-Blok Kat: 4-5 Esentepe / Şişli / İstanbul
Tel: 0212 334 33 33 Faks: 0212 334 33 34

ŞİRKET YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Eski Büyükdere Cad. No: 171 Mstrocity A-Blok Kat: 4-5 Esentepe / Şişli / İstanbul
Tel: 0212 334 33 33 Faks: 0212 334 33 34

132

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Çengel Sok. No: 22
(Etiler Pasajı Kat: 1 Beşiktaş/İST.)
Büyükdere Mah. No: 133/1 Kat: 4 Beşiktaş/İST.

Akat Mah. Ebulula Mardin Cad. Park Maya Sitesi F2-A Blok No:18 Beşiktaş/İstanbul
Tel: 0212 352 35 77, Faks: 0212 352 36 20

Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Genel Müdürlük ve tüm şubeleri, Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O.’nun tüm şubeleri, Vakıf Katılım Bankası A.Ş. tüm şubeleri, T. Vakıflar Bankası T.A.O. 0850 222 0 724 no’lu telefon, www.vakifbank.com.tr, www.vakifyatirim.com.tr, www.kuveyturk.com.tr internet adresleri ve T. Vakıflar Bankası T.A.O. Mobil Bankacılık, Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş. Mobil Şube, Tradeplus mobil uygulamaları

Levent Mah. Cömert Sok. No:1A A Blok D:21-22-23-24-25-27 Beşiktaş 34330 İSTANBUL
Tel: 0212 319 80 80, Faks: 0212 264 14 09

Yapı Kredi Yatırım Menkul Değerler A.Ş. şubeleri, Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. şubeleri ve Müşteri İletişim Merkezi, YKB İnternet Şube ile 444 0 444 numaralı telefon, www.yapikredi.com.tr ve www.yatirimdunyam.com.tr internet sitesi, YKB Mobil Bankacılık uygulaması

Meclisi Mebusan Cad. No:81 Fındıklı Beyoğlu / İSTANBUL
Tel: 0212 317 69 00, Faks: 0212 282 15 50-51

Yatırım Finansman Menkul Değerler A.Ş. Genel Müdürlük ve Tüm Şubeleri, 0 212 317 69 00 numaralı telefon, www.yf.com.tr internet sitesi, YFTrade Mobile uygulaması

Her bir Konsorsiyum Üyesi'nin (Konsorsiyum Lideri ve Konsorsiyum Eş Lideri aynı zamanda Konsorsiyum Üyesidir) teminata kabul edeceği varlıklar aşağıdaki tabloda gösterilmektedir:

Başvuru Yeri	Teminata Alınacak Kıymet
ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	• Para Piyasası Fonu (Sadece Ziraat Portföy tarafından kurulan) • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu (Sadece Ziraat Portföy tarafından kurulan) • Kısa Sertifikalı Katılım Fonları (Sadece Ziraat Portföy tarafından kurulan)
T.C. ZİRAAT BANKASI A.Ş.	
PRİM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	
PAY MENKUL DEĞERLER A.Ş.	• Pay (Bist 30'da yer alan paylar) • Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin)
İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	• Para Piyasası Fonu • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu • Hisse Senedi Fonu • TL DİBS • Özel Sektör Borçlanma Aracı (Her araç kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve BİAŞ'ta işlem gören ÖSBA'ları teminata konu edebilir) • Pay (Bist 30'da yer alan paylar) • Döviz (ABD Doları, Avro) • Para Piyasası Fonu
AI CAPITAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	

SURTAI KARYA SURABAYA

KIDS A INTEGRAL
KAMPUS KENKUL DEGERLER A
Maslak Mgh. Sadi Sok. Etiler Katlar
No:5 Kat:3 Saray-**KATANBUL**
T.C. 0212 678 90 00 010427

ZIRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gincir Sok. No: 22
(Emek) Beşiktaş / İstanbul / Türkiye
Büyükdere Mh. Katilimci D. No: 10 34394

ACAR MENKUL DEĞERLER A.Ş.

- Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu
- Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu
- Hisse Senedi Fonu
- Değişken Fon
- TL DİBS
- Pay (Bist 30'da yer alan paylar)
- Döviz (ABD Doları)

AHLATCI YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

- Para Piyasası Fonu
- Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu
- Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu
- TL DİBS
- Özel Sektör Borçlanma Aracı (Her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve BİAŞ'ta işlem gören ÖSBA'ları teminata konu edebilir)
- Pay (Bist 30'da yer alan paylar)
- Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin)

ALB YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

- Para Piyasası Fonu
- Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu
- Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu
- Değişken Fon
- TL DİBS
- Eurobond (T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın ihraç ettiği)
- Özel Sektör Borçlanma Aracı (Her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve BİAŞ'ta işlem gören ÖSBA'ları teminata konu edebilir)
- Pay (Bist 30'da yer alan paylar)
- Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin, İsviçre Frangı)
- TL Vadeli Mevduat
- Döviz Cinsinden Vadeli Mevduat (ABD Doları, Avro, Sterlin)

ALNUS YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

- Para Piyasası Fonu
- Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu
- Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu
- Kamu Borçlanma Araçları Fonu
- Kira Sertifikaları Katılım Fonu
- Hisse Senedi Fonu
- Değişken Fon
- TL DİBS
- Kira Sertifikası
- Eurobond (T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın ihraç ettiği)
- Özel Sektör Borçlanma Araçları (Her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve BİAŞ'ta işlem gören ÖSBA'ları teminata konu edebilir)
- Kredi Blokesi
- Pay (Bist 30'da yer alan paylar)
- Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin, İsviçre Frangı)
- TL Vadeli Mevduat
- Döviz Cinsinden Vadeli Mevduat (ABD Doları, Avro, Sterlin)



SUR TAYIN MİLLİ GAYR MENKUL
BİNA MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Büyükdere Mah. 11.11.2015
11.11.2015 11.11.2015

134
MUTUAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Sent. Blok Kat: 10
No: 8 Kat: 2 80000 İSTANBUL
11.11.2015 11.11.2015

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gönül Sok. No: 22
(Etiler Pasajı) Kat: 10 Beşiktaş / İST.
Büyükdere Mah. 11.11.2015 11.11.2015

**ALTERNATİF YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.**

- Para Piyasası Fonu
- Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu
- Hisse Senedi Fonu
- Değişken Fon
- TL DİBS
- Özel Sektör Borçlanma Araçları (Her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve BİAŞ'ta işlem gören ÖSBA'ları teminata konu edebilir)
- Pay (Bist 30'da yer alan paylar)
- Döviz (ABD Doları, Avro)
- TL Vadeli Mevduat
- Döviz Cinsinden Vadeli Mevduat (ABD Doları, Avro)

**ANADOLU YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.**

- Eurobond (T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın ihraç ettiği)
- Pay (Bist 30'da yer alan paylar)
- Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin)

**ATA YATIRIM MENKUL
KIYMETLER A.Ş.**

- Para Piyasası Fonu
- Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu
- Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu
- Kamu Borçlanma Araçları Fonu
- Kira Sertifikaları Katılım Fonları
- Hisse Senedi Fonu
- Değişken Fon
- TL DİBS
- Kira Sertifikası
- Eurobond (T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın ihraç ettiği)
- Özel Sektör Borçlanma Araçları (Her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve BİAŞ'ta işlem gören ÖSBA'ları teminata konu edebilir)
- Pay (Bist 30'da yer alan paylar)
- Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin, İsviçre Frangı)

**ERZİM MENKUL
DEĞERLER A.Ş.**

- Kira Sertifikaları Katılım Fonları
- Kira Sertifikası
- Pay (Bist 30'da yer alan paylar)

**BURGAN YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.**

- TL DİBS
- Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin, İsviçre Frangı)

- Para Piyasası Fonu (Sadece DLY Fonu) (DLY Fonu dışındakiler sadece müşteri temsilcileri üzerinden alınan taleplerde kullanılabilir.)
- Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu (Sadece DBK fonu) (DBK Fonu dışındakiler sadece müşteri temsilcileri üzerinden alınan taleplerde kullanılabilir.)
- Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu (Sadece müşteri temsilcileri üzerinden alınan taleplerde kullanılabilir.)
- Kamu Borçlanma Araçları Fonu (Sadece müşteri temsilcileri üzerinden alınan taleplerde kullanılabilir.)



SURAT MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Mecidiyeköy Mah. Sarıyer Şişli 100. Kat
No: 5 Kat: 5 Şişli - BEŞİKTAŞ - İSTANBUL
Tic. Sic. No: 270067/2755

INTEGRAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Sarıyer Şişli 100. Kat
No: 5 Kat: 5 Şişli - BEŞİKTAŞ - İSTANBUL
Tic. Sic. No: 270067/2755

155

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Galatasaray Sok. No: 2
(Ereğli Pasajı Kat: 4 Beşiktaş - İSTANBUL)
Tic. Sic. No: 270067/2755

**DENİZ YATIRIM MENKUL
KIYMETLER A.Ş.
DENİZBANK A.Ş.**

- Hisse Senedi Fonu (Sadece müşteri temsilcileri üzerinden alınan taleplerde kullanılabilir.)
- Değişken Fon (Sadece müşteri temsilcileri üzerinden alınan taleplerde kullanılabilir.)
- TL DİBS
- Kira Sertifikası (Sadece müşteri temsilcileri üzerinden alınan taleplerde kullanılabilir.)
- Eurobond (T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın ihraç ettiği) (Sadece müşteri temsilcileri üzerinden alınan taleplerde kullanılabilir.)
- Özel Sektör Borçlanma Aracı (İhraççı Denizbank A.Ş. olan borçlanma araçları dışındaki sadece müşteri temsilcileri üzerinden alınan talepler kabul edilecektir.)
- Kredi Blokesi (Sadece müşteri temsilcileri üzerinden alınan taleplerde kullanılabilir.)
- Pay (Bist 30'da yer alan paylar) (Sadece müşteri temsilcileri üzerinden alınan taleplerde kullanılabilir.)
- Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin, İsviçre Frangı)
TL Vadeli Mevduat
- Döviz Cinsinden Vadeli Mevduat (ABD Doları, Avro, Sterlin)

**DİNAMİK YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.**

- Pay (Bist 30'da yer alan paylar)
- Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin, İsviçre Frangı)

**GARANTİ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
T.GARANTİ BANKASI A.Ş.**

- Para Piyasası Fonu (GPY1. ve GPY 2. Para piyasası fonu)
- Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu (GPY)
- TL DİBS
- Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin)

**GENEL YATIRIM MENKUL
DEĞERLER A.Ş.**

- Para Piyasası Fonu
- Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu
- Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu
- Kamu Borçlanma Araçları Fonu
- Hisse Senedi Fonu
- Değişken Fon
- TL DİBS
- Kira Sertifikası
- Eurobond (T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın ihraç ettiği)
- Özel Sektör Borçlanma Araçları (Her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve BİAŞ'ta işlem gören ÖSBA'ları teminata konu edebilir)
- Kredi Blokesi
- Pay (Bist 30'da yer alan paylar)
- Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin, İsviçre Frangı)
- TL Vadeli Mevduat
- Döviz Cinsinden Vadeli Mevduat (ABD Doları, Avro, Sterlin)

**GLOBAL MENKUL
DEĞERLER A.Ş.**

- Para Piyasası Fonu
- Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu



SUR T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU
R. H. K. 10.000.000.000
ULUSAL MENKUL DEĞERLER A.Ş. 077155

156
INTEGRAL
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Mevlak Mah. Saat St. Kat: 11
No: 5 Kat: 11 Kat: 11 Kat: 11
Nispetiye - Beşiktaş / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 277518427

**ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.**
Levent Mah. Ziraat Sok. No: 22
(Emirhan Paşa) Kat: 1 Kat: 1 Kat: 1
Büyükdere Mah. Kat: 998 Kat: 998

	• Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu • Kamu Borçlanma Araçları Fonu • Kira Sertifikaları Katılım Fonları • Hisse Senedi Fonu • Değişken Fon • TL DİBS • Kira Sertifikası • Eurobond (T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın ihraç ettiği) • Özel Sektör Borçlanma Araçları (Her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve BİAŞ'ta işlem gören ÖSBA'ları teminata konu edebilir) • Pay (Bist 30'da yer alan paylar) • Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin)
HALK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	• Para Piyasası Fonu • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu
TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş.	• Para Piyasası Fonu • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu • Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin)
İTİFA YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	• Para Piyasası Fonu • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu • Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu • Kamu Borçlanma Araçları Fonu • Kira Sertifikası Katılım Fonu • Hisse Senedi Fonu • Değişken Fon • TL DİBS • Kira Sertifikası • Eurobond (T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın ihraç ettiği) • Özel Sektör Borçlanma Araçları (Her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve BİAŞ'ta işlem gören ÖSBA'ları teminata konu edebilir) • Pay (Bist 30'da yer alan paylar) • Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin)
İNG MENKUL DEĞERLER A.Ş.	• Pay (Bist 30'da yer alan paylar) • Döviz (ABD Doları, Avro)
İNVESTAZ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	• Para Piyasası Fonu • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu • Pay (Bist 30'da yer alan paylar) • Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin, İsviçre Frangı) • TL Vadeli Mevduat • Döviz Cinsinden Vadeli Mevduat (ABD Doları, Avro, Sterlin)
İS YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	• Para Piyasası Fonu • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu



SURATTA İMZA VE MÜHÜR
YERİNDEN KAYITLI
T.C. HAZINE VE MALİYE BAKANLIĞI
MÜHÜRÜ

İNTEGRAL
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Sarı Sok. 3. Kat Kat: 3
Nispetiye - Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 27

Handwritten signature

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Çarşı Sok. No: 22
(Etiler Pasajı Kat: 1 Beşiktaş/İST)
Bilgi Mükellefi No: 993 010 0504

QNB FINANS YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	• Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu (Değişken) • TL DİBS (Değişken) • Eurobond (T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın ihraç ettiği) (Değişken) • Özel Sektör Borçlanma Araçları (Her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve BİAŞ'ta işlem gören ÜSBA'ları teminata konu edebilir) (Değişken) • Pay (Bist 30'da yer alan paylar) (Değişken) • Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin) (Değişken)
SANKO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	• Pay (Bist 30'da yer alan paylar) • Döviz (ABD Doları, Avro)
ŞEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. ŞEKERBANK T.A.Ş.	• Para Piyasası Fonu • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu • TL DİBS • Pay (Bist 30'da yer alan paylar) • Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin)
TACİRLER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. ODEABANK A.Ş.	• Para Piyasası Fonu • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu • Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu • Kamu Borçlanma Araçları Fonu • Hisse Senedi Fonu • Değişken Fon • TL DİBS • Özel Sektör Borçlanma Araçları (Her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve BİAŞ'ta işlem gören ÜSBA'ları teminata konu edebilir) • Pay (Bist 30'da yer alan paylar) • Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin, İsviçre Frangı)
TEF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	• Para Piyasası Fonu (TKM)) • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu (TNK)
TEF A.Ş.	• Para Piyasası Fonu (TKM)) • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu (TNK) • Döviz (ABD Doları, Avro) (Yalnızca ABD Doları, Avro DTH'ları kullanılabilecektir.) • TL Vadeli Mevduat (Özellikli mevduat ürünleri hariç olmak üzere vadesi tahsilat günü ile aynı vade gününe sahip TL mevduatlar kullanılabilecektir.)
TERA YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	• Para Piyasası Fonu • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu • Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu • Kamu Borçlanma Araçları Fonu • Kısmi Sertifikalı Katılım Fonları • Hisse Senedi Fonu • Değişken Fon • TL DİBS



ŞEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Mersis No: 08100000000000000000
Tic. Sic. No: 27111
Tic. Sic. No: 27111
Tic. Sic. No: 27111

160
İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Merkezi Mah. Sevil Sok. Kat: 5
No: 5 Kat: 5
T.C. HAZINE VE MALİYE BAKANLIĞI
SERMAYE PİYASASI KURUMU

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Çaydağ Sok. No: 22
(Emir) Pasajı Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Büyükdere Mh. No: 999 810 4884

TRİVE YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

TURKISH YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

ÖNLÜ MENKUL DEĞERLER A.Ş.

- Kira Sertifikası
- Eurobond (T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın ihraç ettiği)
- Özel Sektör Borçlanma Araçları (Her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve BİAŞ'ta işlem gören ÖSBA'ları teminata konu edebilir)
- Kredi Blokesi
- Pay (Bist 30'da yer alan paylar)
- Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin)

- Para Piyasası Fonu (KİE)
- TL DİBS
- Eurobond (T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın ihraç ettiği)
- Özel Sektör Borçlanma Araçları (Her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve BİAŞ'ta işlem gören ÖSBA'ları teminata konu edebilir)
- Pay (Bist 30'da yer alan paylar)
- Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin)

- Para Piyasası Fonu
- Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu
- Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu
- Kamu Borçlanma Araçları Fonu
- Kira Sertifikaları Katılım Fonu
- Hisse Senedi Fonu
- Değişken Fon
- TL DİBS
- Kira Sertifikası
- Eurobond (T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın ihraç ettiği)
- Özel Sektör Borçlanma Araçları (Her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve BİAŞ'ta işlem gören ÖSBA'ları teminata konu edebilir)
- Döviz Cinsinden Vadeli Mevduat (Sterlin, İsviçre Frangı)

- Para Piyasası Fonu
- Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu
- Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu
- Kamu Borçlanma Araçları Fonu
- Kira Sertifikası katılım Fonu
- Hisse Senedi Fonu
- Değişken Fon
- TL DİBS
- Kira Sertifikası
- Eurobond (T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın ihraç ettiği)
- Özel Sektör Borçlanma Araçları (Her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve BİAŞ'ta işlem gören ÖSBA'ları teminata konu edebilir)
- Kredi Blokesi
- Pay (Bist 30'da yer alan paylar)



STİA T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı
Sermaye Piyasası Kurulu
Kıbrıs
No: 5 Kat: 2 Sarıyeri YATIRIM
Mecidiyeköy 34397155

İNTEGRAL
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Sarıyeri Sk. No: 5 Kat: 2 Sarıyeri YATIRIM
Mecidiyeköy 34397155

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gönül Sok. No: 2
(Emir) Pasajı Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Büyükdere Mah. Kat: 2 34397155

	• Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin, İsviçre Frangı) • TL Vadeli Mevduat • Döviz Cinsinden Vadeli Mevduat (ABD Doları, Avro, Sterlin)
VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	• Para Piyasası Fonu (Ziraat Portföy Vakıfbank Para Piyasası Fonu) • TL DİBS • Özel Sektör Borçlanma Araçları (Her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve BİAŞ'ta işlem gören ÖSBA'ları teminata konu edebilir) • Pay (Bist 30'da yer alan paylar) • Döviz (ABD Doları, Avro)
T. VAKIFLAR BANKASI T.A.O.	• Para Piyasası Fonu (Ziraat Portföy Vakıfbank Para Piyasası Fonu) • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu (Ziraat Portföy Vakıfbank Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu) • TL DİBS • Döviz Cinsinden Vadeli Mevduat (ABD Doları, Avro) (İnternet Bankacılığı ve Mobil Bankacılık Hariç) • TL Vadeli Mevduat (İnternet Bankacılığı ve Mobil Bankacılık Hariç) • Döviz (ABD Doları, Avro) (İnternet Bankacılığı ve Mobil Bankacılık Hariç)
YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	• Para Piyasası Fonu (Sadece Yapı Kredi Portföy Para Piyasası Fonu-YFBL1) • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu (Sadece Yapı Kredi Portföy Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu-YFBL2) • Hisse Senedi Fonu • TL DİBS • Eurobond (T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın ihraç ettiği) • Özel Sektör Borçlanma Araçları (sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve BİAŞ'ta işlem gören ÖSBA'ları teminata konu edebilir) • Pay (Bist 30'da yer alan paylar) (VBTS ve brüt takas kapsamındaki hisse senetleri hariç) • Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin)
YAPI VE KREDİ BANKASI A.Ş.	• Para Piyasası Fonu (Sadece Yapı Kredi Portföy Para Piyasası Fonu-YFBL1) • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu (Sadece Yapı Kredi Portföy Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu-YFBL2) • TL DİBS • Özel Sektör Borçlanma Araçları (sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve BİAŞ'ta işlem gören ÖSBA'ları teminata konu edebilir) (Yalnızca Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. bonoları) • Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin, İsviçre Frangı) • TL Vadeli Mevduat (Klasik Vadeli Mevduat) • Döviz Cinsinden Vadeli Mevduat (ABD Doları, Avro, İngiliz Sterlini) (Klasik Vadeli Mevduat)
YATIRIM FİNANSMAN MENKUL DEĞERLER A.Ş.	• Para Piyasası Fonu • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu



SUR TAYIN KURUMU MENKUL DEĞERLER A.Ş. (Sermaye Piyasası Kurulu)

İNTEGRAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.
 Mersis No: 08100000000000000000
 No: 5 Krt: 2 Sarıyer - İSTANBUL
 Mersis No: 08100000000000000000

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
 Lovalı Mah. Doruk Sok. No: 22
 (Emek Pasajı) Kat: 4 Beşiktaş/İST.
 Bilgi Mük. No: 010 010 4584

• Hisse Senedi Fonu • TL DİBS • Kira Sertifikası • Özel Sakatır Borçlanma Araçları (Her Aracı Kurum sadece ihracına aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem gören OSBA'ları teminata konu edebilir.) • Pay (Bist 30'da yer alan paylar) • Döviz (ABD Doları, Avro)
--

d) Payların dağıtım zamanı ve yeri:

Halka arzdan pay alan ortakların söz konusu payları sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde MKK nezdinde hak sahipleri bazında kayden izlenmeye başlanacaktır.

İhraççı kayıtlı sermaye sistemine tabi olduğundan paylar satış anında teslim edilecektir. Halka Arz Edilecek Paylar, İhraççı ve Halka Arz Eden Pay Sahibi tarafından dağıtım listesinin onaylanmasını takiben ve pay bedellerinin ödenmesi şartıyla Konsorsiyum Üyeleri tarafından yatırımcıların MKK nezdindeki hesaplarına aktarılacaktır.

Talebi karşılanan yatırımcıların payları, kaydi sistem esasları çerçevesinde, dağıtım listesinin Konsorsiyum Üyeleri'ne iletilmesini takip eden en geç 2 (iki) iş günü içerisinde ve pay bedellerinin ödenmesi şartıyla, kaydi olarak teslim edilecektir.

23.1.4. Halka arzın ne zaman ve hangi şartlar altında iptal edilebileceği veya ertelenebileceği ile satış başladıktan sonra iptalin mümkün olup olmadığına dair açıklama

Talep toplama süresinin başlangıcından önce aşağıdaki durumların ortaya çıkması durumunda Konsorsiyum Lideri, İhraççı ve Halka Arz Eden Pay Sahibi ortak mutabakat ile halka arzı durdurabilecek ve/veya payların halka arzını başka bir tarihe erteleyebilecektir.



- (i) Yasama, yürütme veya sermaye piyasaları ile ilgili karar almaya yetkili organlar tarafından yapılan düzenlemeler nedeniyle Konsorsiyum Lideri ve ve/veya Şirket ve/veya Halka Arz Eden Pay Sahibi'nin Halka Arza Aracılık ve Liderlik Sözleşmesi'nden kaynaklanan yükümlülüklerini yerine getirebilmesini imkânsız kılacak veya önemli ölçüde güçleştirecek hukuki düzenlemeler yapılması,
- (ii) Halka arzı etkileyebilecek savaş hali, yangın, deprem, su baskını, salgın hastalık, enerji kıtlığı ve benzeri afetler ile toplumsal düzenin sürdürülmesine engel olayların veya halka arzı etkileyecek tabii afet ve uluslararası ihtilafların meydana gelmesi,
- (iii) Ekonomik ve siyasi gelişmeler, para ve sermaye piyasalarındaki gelişmeler, Şirket'in faaliyet gösterdiği sektördeki gelişmeler ile Şirket'in mali durumundaki gelişmeler neticesinde, Halka Arz Edilecek Paylar'ın pazarlanmasına imkân vermeyecek durumda olması nedeniyle yeterli talebin oluşmayacağı (Şirket'in çıkarılmış sermayesinin asgari %25 (yirmi beş)'inin halka arzının gerçekleştirilememesi halinde) ve/veya piyasaların durumu itibarıyla halka arzdan beklenen faydanın gerçekleşmeyeceğinin Konsorsiyum Lideri tarafından öngörülmesi,
- (iv) Ülke ekonomisini, ulusal veya uluslararası sermaye ve finans piyasalarını, Şirket'i, Şirket'in faaliyet gösterdiği sektöre ya da Şirket'in mali bütçesini ciddi etkileyerek halka arzın başarısını engelleyebilecek beklenmedik durumların ortaya çıkması,
- (v) Şirket ve/veya Halka Arz Eden Pay Sahibi, Şirket'in iştirak ve bağlı ortakları ile yöneticileri aleyhine Şirket hakkında payların pazarlanmasını etkileyebilecek herhangi bir soruşturma ve/veya dava açılması ve Şirket ve/veya Halka Arz Eden Pay Sahibi aleyhine, halka arzı önemli derecede etkileyen ya da etkileyebilecek herhangi bir soruşturma, dava ve/veya sair adli veya idari takip başlatılması,

25.1.5. Kargılamayan taleplere ait bedeller ile yatırımcılar tarafından satış fiyatının üzerinde ödenen tutarların lade şekli hakkında bilgi

23.1.6. Tutar edilebilecek asgari ve/veya azami pay miktarları hakkında bilgi

25.1.7. Yatırımcıların satın alma taleplerinden vazgeçme haklarına ilişkin bilgi

Değişiklik gerektiren veya yeni hususların ortaya çıkması hâlinde, satış süreci durdurulabilir.

Ayrıca, İzahname’de herhangi bir değişiklik olmasa dahi yatırımcılar, talep toplama süreci içerisinde taleplerini değiştirme ya da geri alma hakkına sahiptirler.

İhraç edilecek paylar kaydileştirme esasları çerçevesinde MKK tarafından hak sahipleri bazında kayden izlenecek olup, payların fiziki teslimi yapılmayacaktır. Kaydi paylar azami dağıtım listesinin kesinleştiğinin Konsorsiyum Üyeleri'ne bildirimi takip eden 2 (iki) iş gün içerisinde ve pay bedellerinin ödenmesi şartıyla teslim edilecektir.

Halka arz sonuçları, Kurul'un sermaye piyasası araçlarının satışına ilişkin düzenlemelerinde yer alan belgeler çerçevesinde dağıtım listesinin kesinleştiği günü takip eden 2 (iki) iş günü içerisinde Özel Durumlar Tebliği'nin ilgili düzenlemeleri uyarınca kamuya duyurulur.

25.1.10. Yeni Pay Alma Hakkına İlişkin Bilgiler

31. 08.2023 tarih ve 21 sayılı Yönetim Kurulu kararı uyarınca, mevcut ortağın yeni pay alma hakkı halkın arzun sermaye artırımını yoluyla gerçekleştirilmesi amacıyla tamamen kısıtlanmıştır.

25.1.11. Satın alma tanhhihündünde bulunan gerçek ve/veya tüzel kişilerin adı, iş adresleri ve bir payın satın alma fiyatı ile bu kişilerin ihraççı ile olan ilişkisi hakkında bilgi

Yoktur.

25.1.12. Varlık tasarruf sahiplerine satış duyurusunun ilan edileceği gazete/ler

Tasarruf sahiplerine satış duyurusu, Şirket'in kurumsal internet sitesinde (www.surtatilevleriyyo.com.tr), KAP'ta (www.kap.org.tr) ve Konsorsiyum Lideri olan Ziraat Yatırım'ın internet sitesinde (www.ziraatyatirim.com.tr) ve Konsorsiyum İş Lideri olan İntegral Yatırım'ın internet sitesinde (www.integralyatirim.com.tr) ilan edilecektir.

25.1.13. Halka arz nedeniyle toplanan bedellerin nemalandırılıp nemalandırılmayacağı, nemalandırılacaksa esakları

Nemalandırılmayacaktır.

25.1.14. Halka arzda işsel bilgiye ulaşabilecek konumda kişilerin listesi

Adı Soyadı	Görevi	Kurum
Ezgi İğds	Hukuk Müşaviri	Sur Yapı Endüstri Sanayi ve Ticaret A.Ş.
Tuğba Kaya	Avukat	Sur Yapı Endüstri Sanayi ve Ticaret A.Ş.
Ali Ulvi Öyken	Avukat	Sur Yapı Endüstri Sanayi ve Ticaret A.Ş.
İbrahim Sarı	Muhasebe ve Mali Kontrol Koordinatörü	Sur Yapı Endüstri Sanayi ve Ticaret A.Ş.
Zeynep Cınar	Bütçe Raporlama Müdürü	Sur Yapı Endüstri Sanayi ve Ticaret A.Ş.
Samet Karaağaçlı	Bütçe Raporlama Uzmanı	Sur Yapı Endüstri Sanayi ve Ticaret A.Ş.
Emrah Şik	Genel Müdür Yardımcısı	Sur Yapı Endüstri Sanayi ve Ticaret A.Ş.
Ayvaz Yozgat	Finans Koordinatörü	Sur Yapı Endüstri Sanayi ve Ticaret A.Ş.
Gökhan Kaya	Finans Müdürü	Sur Yapı Endüstri Sanayi ve Ticaret A.Ş.
Ziya Altan Elmas	Yönetim Kurulu Başkanı	Sur Tatil Evleri Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Ufuk Elmas	Yönetim Kurulu Üyesi	Sur Tatil Evleri Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Arif Elmas	Yönetim Kurulu Üyesi	Sur Tatil Evleri Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Yunus Nacar	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Sur Tatil Evleri Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Ahmet Akça	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Sur Tatil Evleri Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Omer Faruk Elmas	Genel Müdür	Sur Tatil Evleri Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Emre Bayer	Yatırımcı İlişkileri ve Portföy Yönetiminden Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı	Sur Tatil Evleri Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Deniz Aşçı	Mali İşler Sorumlusu	Sur Tatil Evleri Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Eğil Özgür Kalkan	Finans Sorumlusu	Sur Tatil Evleri Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.



SUR YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

165
ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Sarıyer Sok. No: 12
(Etiler) Beşiktaş Kat: 7 Beşiktaş/İST.
Büyükdere Şubesi No: 080 444 4594

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Sarıyer Sok. No: 12
(Etiler) Beşiktaş Kat: 7 Beşiktaş/İST.
Büyükdere Şubesi No: 080 444 4594

Berhan Yönden	Danışman	Denon Partners Yönetim Danışmanlığı A.Ş.
Fatih Keremsoi	Danışman	Denon Partners Yönetim Danışmanlığı A.Ş.
Yunus Kuzu	Danışman	Denon Partners Yönetim Danışmanlığı A.Ş.
Atıl Uzun	Değerleme Uzmanı	Lider Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Ahmet Ranoğlu	Değerleme Uzmanı	Lider Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Halil İbrahim Bektaş	Sorumlu Değerleme Uzmanı	Lider Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Nazım Filanet	Bağımsız Denetçi	Eren Bağımsız Denetim A.Ş.
Enkan Bursalıoğlu	Bağımsız Denetçi	Eren Bağımsız Denetim A.Ş.

25.2. Dağıtım ve tahsis planı

25.2.1. Halka arzın birden fazla ülkede aynı anda yapıldığı durumlarda, bu ülkelerden birinde belli bir oranda tahsisat yapılmışsa buna ilişkin bilgi

Yoktur.

25.2.2. İhraççı'nın bildiği ölçüde, İhraççı'nın ana hissedarları veya yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi kişilerle yapılacak halka arzda iştirak taahhüdünde bulunma niyetinin olup olmadığı veya herhangi bir kişinin halka arz edilecek payların yüzde beşinden fazlasına taahhütte bulunmaya niyetli olup olmadığına ilişkin bilgi

Yoktur.

25.2.3. Halka arzda yatırımcılara tahsis ve dağıtım esasları

a) Yatırımcı grubu bazında tahsisat oranları

II-5.2 sayılı Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği'nin 18'inci maddesinin 4'üncü fıkrası hükümlü uyarınca halka arz edilecek sermaye piyasası araçlarının nominal değerinin, en az %10 (yüzde on)'unun Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar'a ve %10 (yüzde on)'unun Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar'a tahsis edilmesi zorunlu olup, Kurul, halka arz edilecek sermaye piyasası araçlarının piyasa değerini, piyasa koşullarını ve benzeri gerekçeler ile ihraççının ve/veya halka arz edenin talebini de dikkate alarak bu fıkra da yer alan asgari tahsisat oranlarını 0 (sıfır)'a kadar indirmeye veya 1 (bir) kat daha artırmaya yetkili kılınmıştır.

SPK'nın ilgili düzenlemeleri çerçevesinde tahsisat oranları aşağıdaki şekilde belirlenmiştir.

Halka arz edilen toplam 45.000.000 TL nominal değerli payların;

- 36.000.000 TL (%80) nominal değerli kısmı Yurt İçi Bireysel Yatırımcılara,
- 9.000.000 TL (%20) nominal değerli kısmı Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılara

gerçekleştirilecek satışlar için tahsis edilmiştir.

b) Tahsisat değişikliğinin yapılabileceği şartlar, büyüklüğü ve tahsisat değişikliğinde münferit illimler için uygulanabilir yüzdelere

Yukarıda belirtilen tahsisatların oranı talep toplama neticesinde Halka Arz Eden Pay Sahibi ve İhraççı'nın onayı ile aşağıdaki koşullar çerçevesinde Konsorsiyum Lideri tarafından değiştirilebilecektir:

SPK'nın 30.03.2023 tarihli ve 20/412 sayılı İlke Kararı uyarınca, talep toplama süreci sonunda bir yatırımcı grubuna tahsis edilen tutarı karşılayacak tutarda talep gelmesi durumunda, anılan grubun tahsisat oranından diğer gruplara kaydırma yapılamayacaktır.



SPK TEZİ EKLERİ MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent 3. B. Kat: 3. Kat
1973
1973
1973

167
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Saat Sk. Sine Tower
No:8 Kat:2 34398 KAT:2
1973

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent 3. B. Kat: 3. Kat
(Emir) Kat: 3. Kat
Büyükdere Mah. No: 8 Kat: 3. Kat

Kurumsal yatırımcıların kendi portföyleri için aldıkları paylar hiçbir suretle bireysel yatırımcı hesaplarına aktarılamaz. Aracı kurumlar, yatırım ve kalkınma bankaları ile portföy yönetim şirketlerinin müşterilerinin portföyü için talepte bulunması durumunda, talebin müşterinin ait olduğu yatırımcı grubundan yapılması ve II-5.2 sayılı Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği'nin 18'inci maddesinin 3'üncü fıkrası uyarınca müşterinin ilgili yatırımcı grubuna ilişkin aranan nitelikleri taşıdığına ilişkin gerekli belgelerin talep formuna eklenmesi gerekmektedir.

c) **Direysel yatırımcılar ve İhracatçı'nın çalışanlarına ilhida tahsisat grubunda tahsis edilen nominal değerdan daha fazla talep gelmesi durumunda uygulanacak dağıtım yöntemi/yöntemleri**

d) Tahsisatta belirli yatırımcı gruplarına veya belirli diğer gruplara tanınabilecek ayrıcalıklar ve bu gruplara dahil edilme kriterleri

e) Tek bir bireysel yatırımcıya dağıtılması öngörülen asgari pay tutarı

Yurt İçi Bireysel Yatırımcı grubu için toplam yatırımcı sayısının bu yatırımcı grubuna dağılacak toplam pay adedinden fazla olduğu durumlarda ise hangi yatırımcılara birer adet pay dağıtılacağı Ziraat Yatırım'ın önerileri de dikkate alınarak İhraççı ve Halka Arz Eden Pay Sahibi tarafından Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği'nin 19. maddesinde yer alan eşit ve adil davranılması esasını gözetilerek karar verilecektir.

f) Mükerrer talep olması halinde uygulanacak esaslar

Handwritten signature: *[Signature]*

103
INTEGRAL
M. HANIKUL DEBER A
Modok Mah. Gantik. P. Jember
No. 6 Kar. 5
Jember

2. KİT

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Lev. 27.000, Gönca Sok. No: 22
(Emel Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İstanbul
Sicil No: Mükellefler No: 999 019 5554

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar İçin mükerrer taleplerin tespiti amacıyla yapılan kontrol sonucunda başvuru taleplerinin satışa sunulan pay tutarından az olması halinde, bir defadan fazla talepte bulunan yatırımcıların en yüksek miktarlı ikinci talep tutarları da hesaplamada dikkate alınacaktır. Satışa sunulan pay tutarının tamamını karşılayacak talep belirleninceye kadar hesaplamaya bu şekilde devam edilecektir.

Her bir Yurt İçi Kurumsal yatırımcıya verilecek pay miktarına Ziraat Yatırım'ın önerisi de dikkate alınarak İhracçı ve Halka Arz Eden Pay Sahibi tarafından karar verilecektir.

b) **Halkta arz edilecek psylla ile ilgili yapılacak tabshatlara yönelik olarak, iletilen talepler veya fiyat tekliflerinin, işlemi yapan veya yapılmasına aracı olan yetkili kuruluş bazında belirlenmesinin mürakaa olup olmadığı hakkında bilgi**

25.2.4. Talepte bulunan yatırımcılara, halka arzdan aldıkları kesintiye pay miktarının bildirilme süreci hakkında bilgi

25.2.3. Ek satış işlemlerine ilişkin bilgi

25.3. Payların fiyatinın tespitine ilişkin bilgi

1 TL nominal değerli payın fiyatı 49,18 TL olarak belirlenmiştir.

SURTAK EVLERI SAYIMININ
ATILAN KAGIDASI
BIRUL
77115
R10677155

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent 3. Mah. Conca Sok. No: 12
(Emniyet) Paşajı Kat: 1 Beşiktaş / ŞT.
Büyükdere Mülkiyetleri V.A. 998 000 5594

Kurum Unvanı	Hesap Açma Ücreti	Sermaye Piyasası Kurulu'nun MKK'ya Verilen Ücreti	Yatırımın Başka Açma Kuruluşları Hesabına Verilen Ücreti	EFT Ücreti	Danışman Vergisi	Diğer
Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Yoktur	Yoktur.	İşlem başına 3,00 TL+BSMV	Yoktur	Yoktur	Yoktur
İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Yoktur	Yoktur	4,20TL + BSMV	Teknibank tarafından alınan ücretler: Tutar üzerinden %0,005 (Yükünde bsg + BSMV) (250.000.- / 2.500.000.- TL arasındaki tutarlar) Aşağı: 12,50 TL + BSMV (250.000.- TL'den az olan tutarlar için) Aşağı: 72,50TL+BSMV (2.500.000.- TL'yi aşan tutarlar için)	Yoktur	Kombyon oranı: %0,1 (Binde 1) + BSMV
Al Capital Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur
Acar Menkul Değerler A.Ş.	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur
Ablacı Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	MKK'nın tarafından aldıkları ücretler aynıdır.	MKK'nın aldığı ücretler aynıdır.	Teknibank: Üzerinden alınmaz.	Teknibank'ın aldığı ücretler EFT ücreti	Yoktur	MKK'nın tarafından aldıkları ücretler aynıdır.
Alt Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Yoktur	Yoktur	Varır	Yoktur	Yoktur	Yoktur
Altın Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Yoktur	Yoktur	20 TL	1-10000 TL - 9,50+BSMV 10.000-50.000 TL - 10,50TL+BSMV 50.000-200.000 TL - 36,50TL+BSMV 200.000 - 1.000.000 TL - 76,50TL + BSMV 1.000.000 TL ve üzeri - 145TL+BSMV	Yoktur	Yoktur
Alternatif Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Yoktur	4 TL	4 TL	4 TL	Yoktur	Yoktur



SUR TAYİN VE LİSANS MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Sermaye Piyasası Kurulu'na Kayıtlı
Sicil No: 27111
Ticaret Sicil No: 27111
Mersis No: 08030012711100000000000000
Ticari Sicil No: 27111
Ticari Sicil No: 27111

İNTEGRAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Mistak Mah. Saat Sk. Etiler Kat: 5
No: 5 Kat: 5 Etiler Kat: 5
No: 5 Kat: 5 Etiler Kat: 5

170

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Ganced Sok. No: 22
(Emisyon) Kat: 1 Beşiktaş/İst.
Büyükdere Mah. No: 999 070 4504

Anadok Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.	MSK Tarifesi	Yoktur	MSK Tarifesi	Kurum skolası uygulanmamıştır.	Yoktur	Yoktur
Ara Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.	MSK'nın tarafımızdan aldığı ücretler aynen yansıtılır.	MSK'nın tarafımızdan aldığı ücretler aynen yansıtılır.	MSK'nın tarafımızdan aldığı ücretler aynen yansıtılır.	0-100.000 TL arası sabit 18,00 TL, 100.000-1.000.000 TL arası oranı 0,0001, 1.000.000 TL ve üzeri sabit 180,00 TL (Vergi yükümlülükleri hariç). İnternet için 16,50 TL sabit ücret (Vergi yükümlülükleri hariç)	Yoktur	Halka arz sürecine ilişkin diğer gider bulunmuyor, yatırımcı kuruma ilişkin devranında söz konusu olabilir
Bicim Menkul Değerler A.Ş.	Yoktur	1,02 TL + BSMV (Kayıt Sayısı Üzerinden)	8,50 TL + BSMV (Kayıt Sayısı Üzerinden)	Yoktur	Yoktur	Halka arz sürecine ilişkin diğer gider bulunmuyor, yatırımcı kuruma ilişkin devranında söz konusu olabilir
Borçlu Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur
Yeni Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	MSK tarifesi	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur	MSK'nın mükteri özelinde aldığı ücretler yansıtılmaktadır (vizyon ücretleri vb.)
Bizim Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Yoktur	Hisse başına 1,32 TL	Skalağa Göre	Skalağa Göre	Yoktur	Yoktur
Galata Menkul Değerler A.Ş.	Yoktur	Yoktur	15 TL + BSMV (0,05) -Kurum dışı Davir Vitrin 5,00 TL + BSMV (0,05) Kurum dışı Kredi Hesabına	0-1.000/ 5,5 TL 1.001-50.000/ 11 TL 50.001 ve üzeri/ 124 TL	Yoktur	Mevcut Komisyon Oranı+ BSMV



SUR TAYİN ÇALIĞI GAYEMENKUL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Sermaye Piyasası Kurulu
Ticaret Sicil No: 271154

17
İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
İzmir Mah. Sente Sk. 5. Kat Kat: 5
No: 5 Kat: 5 Sente Sk. 5. Kat Kat: 5
ANKARA

2/5

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Çarşı Sok. No: 22
(Emek Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Büyükdere Mah. No: 850000 4594

Gemati Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	MKK Tarifesi	MKK Tarifesi	MKK Tarifesi	-	-	MKK kararları tarafından alınan ücretler müşteri hesaplarına yansıtılmaktadır.
Gesit Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Yoktur	Yoktur	Ücretlendirme Politikası'nda yer alan tarife geçerlidir. https://gdk.yt/YQ8kP	Ücretlendirme Politikası'nda yer alan tarife geçerlidir. https://gdk.yt/YQ8kP	Yoktur	Ücretlendirme Politikası'nda yer alan tarife geçerlidir. https://gdk.yt/YQ8kP
Global Menkul Değerler A.Ş.	MKK Tarifesi	MKK Tarifesi	MKK Tarifesi	0-50.000TL-20TL+BSMV, 50.000-100.000TL-100.000TL-30TL+BSMV, 100.000-250.000TL-40TL+BSMV, 250.000-1.000.000TL-175TL+BSMV, 1.000.000TL ve üzeri - 250TL+BSMV	Yoktur	Yoktur
Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	MKK Tarifesi / Hesap Açma 5,7002 TL + BSMV	MKK Tarifesi 0,0392 TL + BSMV	MKK Tarifesi Üyelere ait Menkul Kıymet Transferi 4,1913 TL + BSMV	Takasbank Tarifesi Yabancı 5+BSMV Asgari 12,50+BSMV	Yoktur	İşlemlere ait Dönemlik ücretler müşteri hesaplarına yansıtılmaktadır.
İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	MKK Tarifesi	MKK Tarifesi	MKK Tarifesi	-	-	MKK tarafından alınan ücretler müşteri hesaplarına yansıtılmaktadır.
İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	MKK'na atacağı ücretler yansıtılır	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur
İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	MKK Tarifesi	MKK Tarifesi	50.000 TL'ye kadar yoktur. 50.000 TL-100.000 TL arası 12,50 TL 100.000 TL üstü 19 TL	Yoktur	Yoktur	Yoktur



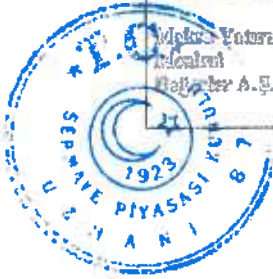
SUR TAYFİ MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Sermaye Piyasası Kurulu
Tic. Sic. No: 27446
Mersis: 08020002744600000001
Tic. Sic. No: 27446
Mersis: 08020002744600000001

İNTEGRAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Mevlâk Mah. Saat 54. Kat Kat: 54
No: 5 Kat: 5 T: 5
No: 5 Kat: 5 T: 5
No: 5 Kat: 5 T: 5

Handwritten signature and initials.

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gönül Sok. No: 22
(Emirhan) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Büyükdere Mah. D: 99 Kat: 4594

İç Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	5,70 TL + BSMV	Yoktur	4,19 TL + BSMV	4,50 TL + BSMV	Yoktur	Mevcut satışlar için bevafe ücreti 2,25 TL + BSMV olacaktır.
Tüsiş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Yoktur	Yoktur	100 TL + BSMV	Özet EFT üzerinden maktu alınmamaktadır	Yoktur	Halka arz aşamasında yatırımcıdan herhangi bir diğer maktu alınmayacak olup, izleyen dönemde Türkiye İş Bankası A.Ş.'nin yatırım hizmeti satışına katılmaya tarifiği geçerli olacaktır.
Marşay Menkul Değerler A.Ş.	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur
Maks Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Yoktur	Yoktur	Maktu tarifiği	Yatırımcıdaki EFT tarifiği	Yoktur	Yoktur



SİRKÜLERİ
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Emirler Mah. 1. Sokak No: 1
170715
Ünvan: Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

173
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Emirler Mah. 1. Sokak No: 1
170715
Ünvan: Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. 1. Sokak No: 42
(Emirler Mah. 1. Sokak No: 42)
Büyükdere Mah. 1. Sokak No: 4594

Gemantik Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Yoktur	Yoktur	5 TL + BSMV	0 TL -10.000 TL arası 15 TL, 10.000 TL -50.000 TL arası 20 TL, 50.000 TL -100.000 TL arası 30 TL ve 100.000 TL ve üzeri 40 TL (dijital varlıklar üzerinden) 0 TL -10.000 TL arası 45 TL, 10.000 TL -50.000 TL arası 60 TL, 50.000 TL -100.000 TL arası 90 TL ve 100.000 TL ve üzeri 120 TL (güven ve teminletici aracılığı ile) Döviz Transfer ücreti: Min 10 max 60 olmak üzere onbinde 2,4 (Dijital varlıklar üzerinden) Döviz Transfer ücreti: Min 20 max 120 olmak üzere onbinde 2,4 (Güven ve teminletici aracılığıyla yapılan)	Yoktur	Şirketimiz resmi internet sitesi www.osarankurmenkul.com.tr adresinde yayımlanır.
Oyakt Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	9,70 TL + BSMV	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur
Philip Capital Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	13,17 TL	Yoktur	4,40 TL	İnternet gübresinden 2.000.000 TL'ye kadar ücretsiz.	Yoktur	Yoktur
Finans Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Yoktur	9 TL (Pay Başına)	5 TL (Pay Başına)	13,13 TL	Yoktur	Yoktur
Özde Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur	MICK tarafından alınan ticaret bilgileriyle ilgili olarak tahriri edilmektedir.
Sevke Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur
Selam Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Yoktur	Yoktur	Yoktur	47,25 TL	Yoktur	Yoktur



SİRKÜLER
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
MERSİS: 08330000000000000000
Tic. Sic. No: 274999
Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
MERSİS: 08330000000000000000
Tic. Sic. No: 274999

İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
MERSİS: 08330000000000000000
Tic. Sic. No: 274999
Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
MERSİS: 08330000000000000000
Tic. Sic. No: 274999

174

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gönül Sok. No: 22
(Emirhan Paşa) Kat: 4/Şişli/Beşiktaş/İST.
Büyükdere Caddesi No: 22/Şişli/Beşiktaş/İST.

Tacirler Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Yoktur	Yoktur	7 TL (Pay Bıraksa)	1 TL- 25.000 TL'ye kadar 25 TL, 25.001-75.000 TL'ye kadar 45 TL, 75.001- 300.000 TL'ye kadar 75 TL, 301.000-1.000.000 TL'ye kadar 125 TL, 1.000.001 TL ve üzeri 175 TL	Yoktur	Yoktur
Teb Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Yoktur	Yoktur	Yoktur	TEB A.Ş. nezdindeki hesaplardan yapılacak EFT'lerden BSMV hariç azami 256,16 TL	Yoktur	Seldamada olan sermaye piyasası araçlarına nominal değeri üzerinden 3'er aylık dönemlerde enbide 2.1 oranında saklanma korumayama alınmaktadır.
Tera Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	MKK Tarifesi	MEK. Tarifesi	MKK Tarifesi	Yoktur	Yoktur	MKK tarafından alınan ücretler mülkleri hesaplarına yansıtılmaktadır.
Truva Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	MKK Tarifesi	Yoktur	Kurum Sıfırları	Kurum Sıfırları	Yoktur	Yoktur
Türkmen Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Yoktur	Yoktur	5 TL + BSMV	0-250.000 TL 250.001-2.500.000 TL ve üzeri 26 TL + BSMV 0,00012 (enbide 1,2) + BSMV 330 TL + BSMV	Yoktur	İnternet üzerinden yapılan EFT'lerde 0-250.000 TL, 250.001-2.500.000 TL, 2.500.001 TL ve üzeri 26 TL + BSMV 0,00012 (enbide 1,2) + BSMV 330 TL + BSMV
Ünlü Menkul Değerler A.Ş.	Azami 5 TL	Yoktur	Azami 3,75 TL	Enbide 1 (Asgari 5 TL Azami 100 TL)	Yoktur	Şirketimiz resmi internet sitesinde http://www.unlu-menkul.com/yasli-duyurular/ adresinde yayımlanmaktadır.

SUR YATIL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Büyükdere Caddesi No: 107 Kat: 5
Ünvan: 0212 250 77155

İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Saat Sk. B210 Tower
No: 4 Kat: 2 Şişli - Beşiktaş / İSTANBUL

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gönül Sok. No: 22
(Emir Pasajı Kat: 1 Beşiktaş / İSTANBUL)
Büyükdere Caddesi No: 395 Kat: 4594

Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	5,70 TL+ BSMV	Satdayıcı Kurum Virman Tarifesi uygulanacaktır.	Satdayıcı Kurum Virman Tarifesi uygulanacaktır.	Tekbank Tarifesi Yüzünde 10 + BSMV	Yoktur	Müşteriden sadece yasal olarak alınması gereken masraflar alınacaktır.
T. Vakıflar Bankası T.A.O.	Müşteriden sadece yasal olarak alınması gereken masraflar alınacaktır.	Yoktur	4,60 TL + BSMV	Yatırımcıdaki eft skinası uygulanacaktır.	Yoktur	Müşteriden sadece yasal olarak alınması gereken masraflar alınacaktır.
Vakıf Katılım Bankası A.Ş.	Yoktur	Satdayıcı Kurum Virman tarifesi uygulanacaktır.	Satdayıcı Kurum Virman tarifesi uygulanacaktır.	Yoktur	Yoktur	Müşteriden sadece yasal olarak alınması gereken masraflar alınacaktır.
Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş.	Yoktur	Satdayıcı Kurum Virman tarifesi uygulanacaktır.	Satdayıcı Kurum Virman tarifesi uygulanacaktır.	Yoktur	Yoktur	Müşteriden sadece yasal olarak alınması gereken masraflar alınacaktır.
Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur
Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Ahımsıyor	Müşterilerden ahımsıyor.	Müşterilerden alınmıyor. Yatırım Finansman müşterisi olmayanlardan; başka kurumlara hisse senedi virmanlarında MKK tarifesi uygulanır.	0-250.000 TL arası: 20TL+BSMV 250.000,01 TL - 500.000 TL arası: 35 TL+ BSMV 500.000,01 - 1.000.000 TL arası: 75 TL + BSMV 1.000.000,01 - 1.500.000 TL arası: 100 TL + BSMV 1.500.000,01 - üzeri: 150 TL+ BSMV	Yoktur	Yoktur



3.2. Halka arz fiyatının tespitinde kullanılan yöntemler ile satış fiyatının belirli olmaması durumunda halka arz fiyatının kamuya duyurulması süreci ile halka arz fiyatının veya fiyat tespitindeki kriterlerin belirlenmesinde kimin sorumlu olduğuna dair bilgi

Pay fiyatı, 1 TL (bir Türk Lirası) nominal değerli pay için 49,18 TL kırk dokuz Türk Lirası on sekiz kuruş) olarak belirlenmiştir.

Pay fiyatının belirlenmesinde kullanılan yöntemlere ilişkin olarak İntegral Menkul Değerler A.Ş. tarafından hazırlanan Fiyat Tespit Raporu yasal stresi içinde, KAP'ta (www.kap.org.tr) Şirket'in www.surtatilevlerigyo.com.tr ve Konsorsiyum Lideri Ziraat Yatırım'ın (www.ziraatyatirim.com.tr) ve Konsorsiyum Eş Lideri olan İntegral Yatırım'ın internet sitesinde www.integralyatirim.com.tr internet adreslerinde ilan edilecektir. Halka arz fiyatının belirlenmesinde nihai sorumluluk Halka Arz Eden Pay Sahibi ve İhraççı'ya aittir.

SURTATİLEVLERİ GİRİŞİM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Yatırım Menkul Değerleri A.Ş.
Mecidiyeköy Mah. Sani Sk. No: 176
Kat: 2 Sarıyer - İSTANBUL
Tic. Sic. No: 27115

İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Mecidiyeköy Mah. Sani Sk. No: 176
Kat: 2 Sarıyer - İSTANBUL
Tic. Sic. No: 27115

176

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Galici Sok. No: 35
(Emirhan Pasajı) Kat: 3 Beşiktaş/İST.
Büyükdere Şubeleri: 0212 459 4594

25.3.3. Yeni pay alma hakkı kısıtlanmışsa yeni pay alma hakkının kısıtlanmasından dolayı menfaat sağlayıcılar hakkında bilgi

Şirket'in halka arz aşamasında yapılacak sermaye artırımında mevcut ortağın yeni pay alma hakları tamamen kısıtlanmıştır. Yeni pay alma hakkının kısıtlanmasından doğrudan sadece İhraççı menfaat sağlayacaktır. Sermaye artışıyla Halka Arz Edilecek Paylar karşılığında İhraççı fon elde edecektir.

Pay sahiplerinin yeni pay alma hakları, halka arz kapsamında yeni pay ihracının halka arzın kısıtlı stresi içinde hızlı ve esnek bir biçimde tamamlanması ve ilgili mevzuat uyarınca, Şirket'e yeni yatırımcıların yatırım yapabilmesinin sağlanması ve daha geniş bir yatırımcı tabanına ulaşma, bu geniş yatırımcı tabanıyla Şirket'in ihtiyaç duyacağı fonlamaya daha kolay erişme imkânlarına sahip olunması amacıyla yönetim kurulunca tamamen sınırlandırılmıştır.

25.3.4. İhraççı'nın yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi kişilerin veya ilişkili kişilerin (bunların epleri ile birinci derecede han ve şahırlı husunları) geçmiş yıl ile içerisinde bulunulan yıl içerisinde iktisap ettiğı veya iktisap etme haklarına sahip oldukları İhraççı payları için ödedikleri veya ödeyecekleri fiyat ile halka arz fiyatının karşılaştırılması

Yoktur.

25.4. Aracılık Yüklendimi ve Halka Arza Aracılık

25.4.1. Halka arza aracılık edecek yetkili kuruluşlar hakkında bilgi

Halka arza aracılık edecek yetkili kuruluşlara ilişkin bilgiler İzahname'nin 25.1.3.2.(c) maddesinde yer almaktadır.

25.4.2. Halka arzın yapılacağı ülkelerde yer alan saklama ve ödeme kuruluşlarının isimleri

Halka arz sadece T.C.'de gerçekleştirileceğinden, payların saklama, tahas ve ödeme işlemleri Takasbank ve MKK tarafından gerçekleştirilecektir.

25.4.3. Aracılık türü hakkında bilgi

Konsorsiyum Üyeleri "En İyi Gayret Aracılığı" yoluyla satışa aracılık edecektir. Bu nedenle satışa yükleniminde bulunan herhangi bir kişi ya da kurum bulunmamaktadır.

25.4.4. Aracılık sözleşmesi hakkında bilgi

Şirket, Halka Arz Eden Pay Sahibi ve Ziraat Yatırım arasındaki Halka Arza Aracılık ve Liderlik Yetkilendirme Sözleşmesi 06.06.2023 tarihinde, imzalanmıştır. Söz konusu sözleşmeler, aracılığın içeri ve kapsamı, İhraççı, Halka Arz Eden Pay Sahibi ve Konsorsiyum Lideri'nin hak, yükümlülük ve taahhütleri, aracılık komisyonu ve masraflar, satış ve dağıtım ile ilgili hükümler ile ilgili İzahname'nin "25.1.4" bölümünde belirtilen aracılık faaliyeti ve halka arzın iptal ve erteleme koşullarına ilişkin hükümleri içermektedir.

Şirket ile İntegral Yatırım arasında fiyat tespit raporunun hazırlanması amacıyla 28 Temmuz 2023 tarihinde Şirket Değerinin Tespitine Yönelik Değerleme Çalışmasına İlişkin Hizmet Sözleşmesi akdedilmiştir. Söz konusu sözleşme tarafların hak, yükümlülük ve taahhütleri, raporun hazırlanması için ödenecek bedel ve değerlendirmede uygulanacak usul ve esaslara ilişkin hükümler içermektedir.

Şirket, Halka Arz Eden Pay Sahibi ve İntegral Yatırım arasında 24 Kasım 2023 tarihinde bir Halka Arz Aracılık ve Konsorsiyum Eş Liderlik Yetkilendirme Sözleşmesi akdedilmiştir. Söz konusu sözleşme kapsamında İntegral Yatırım "Eş Lider Aracı Kurum" olarak yetkilendirilmiştir. Sözleşme, ayrıca İhraççı, Halka Arz Eden Pay Sahibi ve İntegral Yatırım'ın hak, yükümlülük ve taahhütleri, aracılık komisyonu ve masraflar, satış ve dağıtım ile ilişkin hükümler içermektedir.



SURATIL ERLERİ GYRIMEN
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Mecidiyeköy Mah. Sarıyer Sk. No: 11
34398 Beşiktaş/İstanbul
Tic. Sic. No: 271115
Vergi No: 2804677155

İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Mecidiyeköy Mah. Sarıyer Sk. No: 11
34398 Beşiktaş/İstanbul
Tic. Sic. No: 271115
Vergi No: 2804677155

Handwritten signature and initials.

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Geniş Sok. No: 22
(Emek Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Tic. Sic. No: 271115
Vergi No: 2804677155

25.5. Halka arza ilişkin ilgili gerçek ve tüzel kişilerin menfaatleri

Şirket, sermaye arttırımı yoluyla Halka Arz Edilecek Paylar üzerinden halka arz geliri elde edecektir. Şirket paylarının halka arzında sahip olduğu payları satan hissedarlar pay satış geliri, halka arza aracılık eden yatırım kuruluşları ise halka arza aracılık komisyonu elde edeceklerdir.

Halka arz sırasında, aracı kuruluşların halka arza aracılık komisyonu, hukuki danışmanlık bürolarının danışmanlık ücreti ve bağımsız denetim şirketinin denetim ücreti elde etmesi söz konusu olacaktır. Söz konusu maliyetler, işbu İzahname'nin 28 numaralı "Halka Arz Geliri ve Maliyetleri" bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmaktadır.

Halka Arz Eden Pay Sahibi portföyünde bulundurduğu Şirket paylarının halka arzında toplam 22.500.000 TL nominal değerde 22.500.000 adet B grubu pay satarak, pay satış geliri elde edecektir.

Şirket ile halka arza Konsorsiyum Lideri olarak görev alan Ziraat Yatırım arasında çıkar çatışması veya herhangi bir menfaat çatışması bulunmamaktadır. Konsorsiyum Lideri, ve Şirket arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. Konsorsiyum Lideri'nin halka arz işlemi nedeniyle elde edeceği aracılık komisyonu haricinde doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. Konsorsiyum Lideri Şirket'in %5 ve daha fazlasına sahip pay sahipleriyle arasında halka arz amacıyla imzalanan sözleşmeler dışında herhangi bir anlaşma yoktur. Halka arza aracılık edecek diğer Konsorsiyum üyeleri de halka arza aracılık komisyonu elde edeceklerdir. Şirket ile diğer Konsorsiyum üyeleri arasında çıkar çatışması veya herhangi bir menfaat çatışması bulunmamaktadır.

Şirket ile Konsorsiyum Eş Lideri arasında herhangi bir çıkar veya menfaat çatışması bulunmamaktadır. Şirket ve Konsorsiyum Eş Lideri arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. Konsorsiyum Eş Lideri'nin halka arz işlemi nedeniyle elde edeceği komisyon haricinde doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. Konsorsiyum Eş Lideri ile Şirket'in %5 ve daha fazlasına sahip pay sahipleriyle arasında halka arz amacıyla imzalanan sözleşmeler dışında herhangi bir anlaşma yoktur. Şirket ile Konsorsiyum Eş Lideri veya diğer Konsorsiyum üyeleri arasında çıkar çatışması veya herhangi bir menfaat çatışması bulunmamaktadır. Şirket ile bağımsız hukukçu raporunu hazırlayan ASC arasında herhangi bir çıkar veya menfaat çatışması bulunmamaktadır. ASC ve Şirket arasında herhangi bir sermaye ilişkisi bulunmamaktadır. ASC doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. ASC'nin Şirket'in %5 ve daha fazlasına sahip pay sahipleriyle arasında halka arza ilişkin sunulan hukuki danışmanlık hizmetleri dışında bir hukuki danışmanlık ilişkisi bulunmamaktadır. ASC halka arza ilişkin sunulan hukuki danışmanlık hizmetleri için danışmanlık ücreti elde etmektedir.

Şirket ile finansal tabloların bağımsız denetimini yapan Eren Bağımsız Denetim A.Ş. arasında herhangi bir çıkar veya menfaat çatışması bulunmamaktadır. Eren Bağımsız Denetim A.Ş. ve Şirket arasında herhangi bir sermaye ilişkisi bulunmamaktadır. Eren Bağımsız Denetim A.Ş. doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. Eren Bağımsız Denetim A.Ş. Şirket'e sunduğu bağımsız denetim hizmetleri kapsamında ücret elde etmektedir. Eren Bağımsız Denetim A.Ş. ile Şirket, Halka Arz Eden ve Şirket'in %5 (yüzde beş) ve daha fazlasına sahip pay sahipleriyle arasında bağımsız denetim hizmetleri dışında bir ilişkisi bulunmamaktadır.

Şirket ile halka arza yönelik danışmanlık hizmeti veren Denon Partners Yönetim Danışmanlığı A.Ş. arasında herhangi bir çıkar veya menfaat çatışması bulunmamaktadır. Denon Partners Yönetim Danışmanlığı A.Ş. ve İhracçı arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. Denon Partners Yönetim Danışmanlığı A.Ş. halka arz işlemlerinin başarılı olması halinde bir gelir elde edecektir. Denon Partners Yönetim Danışmanlığı A.Ş.'nin Şirket'in %5 ve daha fazlasına sahip pay sahipleriyle arasında halka arza ilişkin sunulan hukuki danışmanlık hizmetleri dışında bir danışmanlık ilişkisi



Şirketin Yatırım Menkul Değerler A.Ş. olarak faaliyet göstermesi için gerekli olan izinler, izin belgeleri ve diğer belgeler, Şirketin Yatırım Menkul Değerler A.Ş. tarafından hazırlanmış ve Şirketin Yatırım Menkul Değerler A.Ş. tarafından onaylanmıştır.

178
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Sarı Sk. Pınar Tower
No: 5 Kat: 5 34398 BEKİTÜLLAH / İSTANBUL

179

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gencer Sok. No: 22
(Etiler / Beşiktaş) Kat: 5 Beşiktaş / İSTANBUL
Büyük Mükellefler No: 2708980000000000

bulunmamaktadır. Denon Partners Yönetim Danışmanlığı A.Ş. işbu süreçlerde Murat Parmakçı'dan (PRM Finansal Danışmanlık) destek almaktadır.

Şirket, gayrimenkullerin değerlemesini yapan Lider Gayrimenkul Değerleme A.Ş. arasında çıkar çatışması bulunmamaktadır. Lider Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Şirket arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. Lider Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzun başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. Lider Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Şirket, Halka Arz Eden ve Şirket'in %5 (yüzde beş) ve daha fazlasına sahip pay sahipleriyle arasında herhangi bir anlaşma yoktur. Lider Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Şirket'e sunduğu gayrimenkul değerlendirme hizmeti kapsamında ticaret elde etmiştir.

Şirket ile, halka arza yönelik olarak Ziraat Yatırım'a hukuki danışmanlık hizmeti veren Selvi Avukatlık Ortaklığı arasında herhangi bir çıkar veya menfaat çatışması bulunmamaktadır. Selvi Avukatlık Ortaklığı ve Şirket arasında herhangi bir sermaye ilişkisi bulunmamaktadır. Selvi Avukatlık Ortaklığı doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzun başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. Selvi Avukatlık Ortaklığı halka arza ilişkin sunulan hukuki danışmanlık hizmetleri için danışmanlık ücreti elde etmektedir. Selvi Avukatlık Ortaklığı ile Şirket, arasında herhangi bir anlaşma yoktur.

Bunların dışında halka arzdan önemli menfaati olan danışmanlar vb. bulunmamaktadır.

26. BORSADA İŞLEM GÖRMEYE İLİŞKİN BİLGİLER

26.1. Payların Borsada işlem görmesi için başvuru yapıp yapılmadığı ve biliniyorsa en erken işlem görme tarihleri

Halka arz sonrasında payların Borsa nezdinde Yıldız Pazar'da işlem görmesi için 23.06.2023 tarihinde Borsa'ya başvuruda bulunulmuştur.

Halka arz, bu payların Borsa'da işlem göreceği anlamına gelmemekte olup, Halka Arz Edilecek Paylar'ın satışı tamamlandıktan sonra Borsa'da işlem görabilmesi Borsa mevzuatının ilgili hükümleri çerçevesinde Borsa'nın vereceği olumlu karara bağlıdır.

Borsa'nın görüşüne işbu İzahname'nin I numaralı bölümünde yer verilmiştir.

26.2. İhraççı'nın aynı grup paylarının borsaya kote olup olmadığına/borsada işlem görüp görmediğine veya bu hususlara ilişkin bir başvurusunun bulunup bulunmadığına ilişkin bilgi

Yoktur.

26.3. Borsada işlem görmesi amaçlanan paylarla eş zamanlı olarak söz konusu paylarla aynı grupta yer alanların tahsisli/nitelikli yatırımcılara satışa konu edilmesi veya satın alınmasının taahhüt edilmesi veya ihraççı'nın başka bir grup payının veya sermaye piyasası araçlarının tahsisli/nitelikli yatırımcılara satışa ya da halka arza konu edilmesi durumunda bu işlemlerin mahiyeti ve bu işlemlerin ait olduğu sermaye piyasası araçlarının sayısı, nominal değeri ve özellikleri hakkında ayrıntılı bilgi

Yoktur.

26.4. Piyasa yapıcı ve piyasa yapıcılığı esastarı

Yoktur.

26.5. Fiyat istikrarı işlemlerinin planlanıp planlanmadığı

Fiyat istikrarı işlemlerinin gerçekleştirilmesi planlanmaktadır.



26.5.1. Fiyat istikrarı işlemlerinin yerine getirilmesine yönelik garantinin olmadığına ilişkin açıklama

Konsorsiyum Lideri olarak Ziraat Yatırım, Şirket paylarına yönelik olarak fiyat istikrarı işlemlerinde bulunmayı planlamaktadır. Ancak, Ziraat Yatırım fiyat istikrarı işlemlerini kesin olarak yerine getireceğine ilişkin herhangi bir taahhüt vermemektedir. Ziraat Yatırım, fiyat istikrarı işlemlerine hiç başlamayabileceği gibi fiyat istikrarı işlemlerinde bulunması halinde de gerekçesini açıklamak suretiyle, bu işlemi istediği her an sona erebilir.

26.5.2. Fiyat istikrarı işlemlerinin gerçekleştirilebileceği zaman aralığı

Payların borsada işlem görmeye başlamasından itibaren 30 (otuz) gündür.

26.5.3. Fiyat istikrarına ilişkin işlemleri gerçekleştirebilecek aracı kurumun ticaret unvanı
Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

26.5.4. Fiyat istikrarına ilişkin sürecin bitiminden sonra pay fiyatlarının düşebileceğine ilişkin açıklama

Fiyat istikrarını sağlayıcı işlemler en fazla 26.5.2. numaralı maddede belirtilen süreyle sınırlıdır. Pay fiyatı, fiyat istikrarını sağlayıcı işlemler sonucunda yükselmiş olsa bile, bu sürecin bitiminden sonra tekrar düşebilir.

26.5.5. Fiyat istikrarını sağlayıcı işlemlerin amacı

Fiyat istikrarını sağlayıcı işlemlerde amaç, pay fiyatının halka arz fiyatının altına düşmesi halinde alınıp bulunarak fiyat istikrarına belli bir süreyle katkıda bulunmaktır. Ancak bu işlem, herhangi bir fiyat taahhüdü niteliğinde değildir ve fiyat istikrarı işlemlerinin gerçekleştirildiği dönemde payın piyasa fiyatı piyasa koşullarına göre olması gereken fiyata göre yüksek olabilmektedir. Fiyat istikrarını sağlayıcı işlemlerde halka arz fiyatının üzerinde emir verilemez.

26.5.6. Fiyat istikrarı işlemlerinde sorumluluk ve bu işlemlerde kullanılacak kaynağın niteliği
Fiyat istikrarı işlemlerine ilişkin tüm sorumluluk, bu işlemleri gerçekleştiren Ziraat Yatırım'a aittir. Ziraat Yatırım fiyat istikrarı işlemlerinde yabancı kaynak kullanacaktır.

Halka Arz Eden Pay Sahibi, Şirket ve Ziraat Yatırım arasında imzalanan Fiyat İstikrarını Sağlayıcı İşlemler Sözleşmesi hükümlerine uygun olarak, fiyat istikrarı işlemlerinde Halka Arz Eden Pay Sahibi'ne ait payların satışından elde edilecek brüt halka arz gelirinden Halka Arz Eden Pay Sahibi'nin payına düşecek halka arz maliyetlerinin düşülmesinden sonra kalan tutarın %25'inin kullanılması planlanmaktadır.

26.5.7. Yatırımcıların karar verme sürecinde etkili olabilecek diğer bilgiler
Yoktur.

27. MEVCUT PAYLARIN SATIŞINA İLİŞKİN BİLGİLER İLE TAAHHÜTLER

27.1. Paylarını halka arz edecek ortak/ortaklar hakkında bilgi

Halka Arz Eden	İş Adresi	Son Üç Yıl İçinde Grup İçinde Aldığı Güreşler	Pay Sahipliği Haricinde Önemli Mahiyette İlişkisi
Sur Yapı Endüstri Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Burnaniye Mah. Abdullahaga Cad. No:21/A Blok Üsküdar İstanbul	Yoktur.	Şirket ile Sur Yapı arasında Proje'ye ilişkin pazarlama, satış, reklam, tanıtım hizmeti gibi



SUR YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Sermaye Piyasası Kurulu'na Kayıtlı
Dış Ticaret Sicil No: 27115
Sicil No: 27115

180
ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Sarı Sk. Söğütözü
No:8 Kat:2 Beşiktaş/İSTANBUL
Maslak V.D. 47605/8427

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gönca Sok. No:27
(Emir) Pasajı Kat:1 Beşiktaş/İST.
Büyükdere Mah. No: 4394

			Hizmetlerin sunulmasına ilişkin olarak 31 Aralık 2022 tarihinde Proje Pazarlama ve Satış Faaliyetleri Danışmanlık Hizmet Sözleşmesi akdedilmiştir.
--	--	--	---

27.2. Paylarının halka arz edecek ortakların satışa sunduğu payların nominal değeri

Halka Arz Eden Pay Sahibinin sahip olduğu toplam 22.500.000 TL nominal değerli beheri 1,00 TL (bir Türk Lirası) olan 22.500.000 adet B Grubu payların ortak satışa yoluyla halka arz edilmesi planlanmaktadır.

Halka arz sonucunda Şirket sermaye yapısının aşağıdaki şekilde olması planlanmaktadır:

Ortaktan Ada Soyadı / Ticaret Unvanı	Grup	Halka Arz Öncesi		Halka Arz Sonrası	
		Tutarı (TL)	Oran	Tutarı (TL)	Oran
Sur Yapı Endüstri Sanayi ve Ticaret A.Ş.	A	2.071.429	1,43%	2.071.429	1,24%
Sur Yapı Endüstri Sanayi ve Ticaret A.Ş.	B	142.928.571	98,57%	120.428.571	71,90%
Halka Açık Kısım	B	-	0,00%	45.000.000	26,87%
Toplam		145.000.000	100,00%	167.500.000	100,00%

27.3. Halka arzdan sonra dolaşımdaki pay miktarının artırılmamasına ilişkin taahhütler:

a) İhracçı tarafından verilen taahhüt

Şirket, 31.08.2023 tarihli ve 21 numaralı Yönetim Kurulu kararında verdiği taahhüdü ile, Şirket tarafından Halka Arz Edilen Paylar'ın Borsa'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 1 (bir) yıl boyunca, Şirket paylarının dolaşımdaki pay miktarının artmasına (bedelli ve bedelsiz sermaye artırımları da dahil olmak üzere) yol açacak şekilde satışa veya halka arza konu edilmeyeceğine, bu doğrultuda bir karar alınmayacağına ve/veya Borsa'ya veya SPK'ya veya yurt dışındaki herhangi bir menkul kıymetlere ilişkin düzenleyici kurum, borsa veya kotasyon otoritesine başvuruda bulunulmayacağına ve bu süre boyunca ileride yeni bir satış veya halka arz yapılacağına dair bir açıklama yapılmayacağını kabul, beyan ve taahhüt etmiştir.

b) Ortak tarafından verilen taahhüt

Halka Arz Eden Pay Sahibi;

Pay Tebliği'nin 8'inci maddesi uyarınca sahibi olduğu Şirket paylarını, payların Borsa'da işlem görmeye başlamasından itibaren 1 (bir) yıl süreyle halka arz fiyatının altındaki bir fiyattan Borsa'da satmayacağını ve bu payların halka arz fiyatının altında Borsa'da satılması sonucunu doğuracak şekilde herhangi bir işleme tabi tutmayacağını ve Borsa dışında yapılacak satışlarda da satışa konu payları alanların burada yer alan kısıtlamalara tabi olduğu hususunu alıcılara bildireceğini,

Şirket sermayesinde sahip olduğu payları (halka arz edilen kısım hariç) izahname onay tarihinden itibaren 180 (yüz seksen) gün boyunca Borsa'da veya Borsa dışında satmayacağını, başka yatırımcı hesaplarına virmenlemeyeceğini veya Borsa'da özel emir ile ve/veya toptan satış işlemine konu etmeyeceğini,

Şirket paylarının Borsa'da işlem görmeye başlamasından itibaren 1 (bir) yıl süreyle Şirket nezdinde sahip olduğu payları halka arz fiyatından bağımsız olmak üzere hiçbir şekilde Borsa'da satmayacağını ve Borsa dışında yapılacak satışlarda da satışa konu payları alanların bu kısıtlamaya tabi olduğu hususunu alıcılara bildireceğini

SUR YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
93.100.000 TL
Uygunluk Durumunda
192
Uygunluk Durumunda
192

İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Mazrak Mah. Saat Bk. Sok. No: 2
No: 6 Kat: 2 Binyer / 192000000
Meslek V.D. 47.000.000

181

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gence Sok. No: 22
(Emirhan Mah. K. 1. B. 2. Kat)
Büyükdere Mah. 1. B. 2. Kat 4594

31.08.2023 tarihli yönetim kurulu kararı ile kabul, beyan ve taahhüt etmiştir.

Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında verilen taahhütler

İlgili bölümün (b) maddesinde belirtilen taahhüt sermaye piyasası mevzuatı kapsamında verilmesi gereken taahhüdü de kapsamaktadır.

d) Yetkili kuruluşlar tarafından verilen taahhütler:

Yoktur.

e) Taahhütlerde yer alan diğer önemli hususlar:

Yoktur.

28. HALKA ARZ GELİRİ VE MALİYETLERİ

28.1. Halka arza ilişkin İhraççı'nın elde edeceği net gelir ile katlanacağı tahmini toplam ve pay başına maliyet

Şirket, halka arzdan 1.057.946.860 TL net gelir elde edecektir.

Halka Arz Eden Pay Sahibi, halka arzdan 1.074.874.185 TL gelir elde edecektir.

Halka arza ilişkin toplam maliyetin 80.278.955 TL Halka Arz Edilecek Paylar'dan pay başına maliyetin ise 1,78 TL olacağı tahmin edilmektedir.

Halka arzın hem mevcut ortağın sahip olduğu paylardan bir kısmının satışı hem de sermaye artırımını suretiyle gerçekleştirilmesinden dolayı aracılık ve danışmanlık maliyetleri, borsa tarafından alınacak ilk kotasyon ücretleri ile Halka Arz Edilecek Paylar'ın nominal değeri ile ihraç değeri arasındaki fark üzerinden alınacak Kurul ücreti, Halka Arz Edilecek Paylar'ın birbirine olan oranı gözetilerek Halka Arz Eden Pay Sahibi ve Şirket tarafından karşılanacaktır. Şirket'in sermayesinin tamamının nominal değeri üzerinden alınan Kurul ücreti ile diğer giderler Şirket tarafından karşılanacaktır.

Halka arz maliyetlerinin kırılımı aşağıdaki tabloda yer almaktadır:

Tahmini Maliyetler	Karşılayan Taraf	MALİYETLER
SPK Kurul Ücreti* (Sermayenin nominal değeri üzerinden)	Şirket	312.500,00
SPK Kurul Ücreti* (ihraç değeri ve nominal değer farkı üzerinden)	Şirket	542.025,00
	Halka Arz Eden Ortaklar	542.025,00
Borsa İstanbul İşlem Gözleme Bayramı Ücreti (BSMV Dahil)	Şirket	28.665,00
	Halka Arz Eden Ortaklar	28.665,00
MFK Üyelik Ücreti (Sermaye üzerinden %0,1, min 11.851, max 296.214) (BSMV Dahil)	Şirket	175.875,00
Bağımsız Denetim	Şirket	238.200,00
Değerleme Hizmeti	Şirket	191.750,00
Fiyat Teğit Raporu Ücreti	Şirket	1.000.000,00
Rakam, Pazarlama ve Halka İlişkiler	Şirket	15.000.000,00
	Şirket	27.663.750,00
	Halka Arz Eden Ortaklar	27.663.750,00

SURAT MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Sermaye Piyasası Kurulu
Tic. Sic. No: 274911
Mersis No: 34300000000000000000
Tic. Sic. No: 274911
Mersis No: 34300000000000000000

192
SÜRAT MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Mirasat Mah. 8. Kat Sk. Şişli Tarih
No: 8 Kat: 2 Şişli Tarih
192

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gönül Sok. No: 22
(Emek Pasajı Katı) Beşiktaş/İST.
Büyükdere Mükellefiyet No: 299 000 4594

Danışmanlık Hizmeti	Şirket	2.766.375,00
	Halka Arz Eden Ortaklar	2.766.375,00
Hukuki Danışmanlık	Şirket	675.000,00
	Halka Arz Eden Ortaklar	675.000,00
Rakabet Kurulu Ücreti	Şirket	9.000,00
Toplam Maliyet	Toplam	88.278.555,00
	Şirket	48.693.140,00
	Halka Arz Eden Ortaklar	31.675.815,00
Halka Arz Büyüklüğü	Toplam	2.213.130.943,00
	Şirket	1.106.550.000,00
	Halka Arz Eden Ortaklar	1.106.550.000,00
Net Halka Arz Geliri	Toplam	2.132.631.043,00
	Şirket	1.057.946.860,00
	Halka Arz Eden Ortaklar	1.074.674.185,00
Halka Arz Edilen Pay Adedi	Toplam	45.819.800,00
	Şirket	22.500.000,00
	Halka Arz Eden Ortaklar	22.500.000,00
Pay Başına Maliyet	Toplam	1,76
	Şirket	2,16
	Halka Arz Eden Ortaklar	1,41

Sermaye Piyasası Kurulu (SPK, Kurul)'nın 24.06.2016 tarihli ve 2016/20 sayılı Bilançosunda yayımlanan 24.06.2016 tarihli ve 20/710 sayılı Kararı ile belirli olmayan bir süre için, Kurul ücretlerinde %650 oranında indirim yapılmıştır. Toplam maliyet ve pay başına maliyet hesaplarında bu indirimler dikkate alınmıştır.

200.000 TL'si sermayenin 70 milyon TL'den 145 milyon TL'ye aktarılması sırasında ödennmiştir.

28.2 Halka arzın gerekçesi ve halka arz gelirlerinin kullanımı yerleri

Şirket paylarının halka arzı ile kaynak elde edilmesi, kurumsallaşma, bilinirlik ve tanınırlığın pekiştirilmesi, Şirket'in kurumsal kimliğinin pekiştirilmesi hedeflenmektedir. Bununla birlikte Şirket'in gayrimenkul yatırım ortaklığı statüsünün sürdürülebilmesi için sermayesini temsil eden payların en az %25'inin (yüzde yirmi beş) halka arz edilmesi zorunlu olduğundan, mevzu bahis zorunluluğun yerine getirilmesi hedeflenmektedir.

Şirket halka arzdan maliyetler arındırılmamış haliyle, 1.057.946.860 TL nakit kaynak elde etmeyi planlamaktadır. Halka arz ortak satışı ve sermaye artırımı yolu ile gerçekleştirilecektir. Ortak satışı ile elde edilecek kaynağın kullanımı Halka Arz Eden'in tasarrufunda olacaktır.

Şirket, sermaye artırımı suretiyle elde edeceği halka arz gelirlerinin %10-15'lik kısmını işletme sermayesinde geriye kalan %85-90'lık kısmını ise mevcut ve tek projesi olan Sur Tatil Evleri Antalya Projesinin finansmanı amacıyla kullanacaktır.



ŞUR TATİL EVLERİ GYRİMENKUL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Mevlâk Mah. Saat Sk. Beine İşmeri
No:5 Kat:2 Sermaye Piyasası Kurulu
10115
0312 440 7115

183
ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gönçer Sok. No: 22
(Etiler) Beşiktaş Kat: 2 Beşiktaş / İstanbul
Bilgi Mükadefası: 0312 440 4384

183

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gönçer Sok. No: 22
(Etiler) Beşiktaş Kat: 2 Beşiktaş / İstanbul
Bilgi Mükadefası: 0312 440 4384

Halka arzlar, bedelsiz pay ihraçları, yatırımcılar tarafından sahip olunan pay opsiyonlarının kullanılması, paya dönüştürülebilir tahvillerin paya dönüştürülmesi, vb. işlemler pay ihracına neden olmakta ve dolayındaki pay sayısını artırmaktadır. Halka arzlarında yatırımcılar tarafından pay başına ödenen tutarlar ile, (halka arz sürecinde ihraççı tarafından katılan maliyetler de dikkate alındığında) halka arz sonrası ihraççı'nın finansal tablolarından elde edilecek olan pay başına defter değeri (özkaynak toplamı/pay sayısı) arasında bir fark olması muhtemeldir. Halka arzın gerçekleşeceği birim pay fiyatı ile halka arz sonrasındaki pay başına defter değeri arasındaki fark, pay başına sulanma etkisi olarak ifade edilmektedir.

Sulanma etkisine ilişkin hesaplamalar 30.06.2023 tarihli bağımsız denetimden geçmiş mali tablo verileri esas alınarak yapılmıştır.

Halka arzdan pay alacaklar için -%54,5 oranında -26,79 TL sulanma etkisi olacaktır.

39.2. Mevcut hissedarlara hâlin arzdan pay almamaları durumunda (yeni pay alma haklarını kullanmamaları durumunda) sulanma eddisinin tutarı ve yitirisi

Şirket'in sermaye artırımı suretiyle paylarının ihraç ve halka arzında mevcut ortakların yeni pay alma hakları kısıtlanmıştır. İşbu İzahname'nin 29.1 numaralı bölümünde gösterildiği üzere mevcut ortak için pay başına sulanma etkisi oranının %20,60, pay başına sulanma etkisi tutarının ise 3,82 TL pozitif olacağı hesaplanmaktadır.

30.1. Halka arz sürecinde İhracatçıya danışmanlık yapanlar hakkında bilgiler

Bu liste, 2014 yılında "Halka arz sürecinde ihraççıya danışmanlık hizmeti verenler" aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Kurum	Danışmanlık Hizmeti
Aksu Çalışkan Heygo Avukatlık Ortaklığı	Hukuki Danışmanlık Hizmetleri
Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Aracılık Hizmeti
İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Değerleme ve Aracılık Hizmeti
Eren Bağımsız Denetim Anonim Şirketi	Bağımsız Denetim Hizmeti
Lider Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi	Gayrimenkul Değerleme Hizmeti
Selvi Avukatlık Ortaklığı	Hukuki Danışmanlık Hizmetleri
Denon Partners Yönetim Danışmanlığı A.Ş.	Finansal Danışmanlık Hizmetleri

30.2. Uzman ve bağımsız denetim raporları ile üçüncü kişilerden alınan bilgiler

Bu İzahname'de sektör yayınlarından ve herkese açık diğer bilgi kaynaklarından elde edilmiş tarihsel pazar verilerine ve öngörülere yer verilmektedir. İzahname'de üçüncü şahıs bilgilerinin kullanıldığı yerlerde, o bilgilerin kaynağı belirtilmiştir. Bu gibi üçüncü şahıs bilgilerinin İzahname'de doğru bir biçimde aktarılmış olduğunu teyit ederiz. Bununla birlikte; sektör yayınlarında veya kamuya açık bilgi kaynaklarında üçüncü şahıslarca verilen bilgilerin güvenilir olduğu düşünülmekle birlikte, bağımsız bir doğrulama işleminden geçirilmemiştir.

İhraççı bildiği ve ilgili üçüncü şahısların yayınladığı bilgilerden kanaat getirebildiği kadarıyla, açıklanan bilgileri yanlış ve yanıltıcı hale getirecek herhangi bir eksikliğin bulunmadığını ve söz konusu bilgilerin aynen alındığını beyan eder.

Bu İzahname'de İhraççı'nın içinde bulunduğu sektöre ilişkin olarak görüşleri sunulan uzman kişi veya kuruluşlar ile finansal tabloları denetleyen bağımsız denetim kuruluşlarının İhraççı ve/veya ilişkili şirketleri ile hiçbir ilişkisi olmadığı gibi İhraççı ve/veya ilişkili şirketleri tarafından ihraç edilen menkul kıymetlere veya bunları elde etme hakkı veren ya da taahhüt eden opsiyonlara sahip değildirler. Aynı kişiler, İhraççı tarafından daha önce istihdam edilmemişler ya da İhraççı'dan herhangi bir ücret almamışlardır. İhraççı'nın yönetim ve denetim organlarından herhangi birine üye olmamışlardır. Ayrıca bu kişi veya kuruluşların halka arza aracılık eden Konsorsiyum Lideri olan Ziraat Yatırım ile herhangi bir bağlantıları bulunmamaktadır.

Aşağıda belirtilen uzman ve özel bağımsız denetim raporlarını hazırlayan taraflardan sağlanan bilgiler, ilgili raporlardan aynen alınarak, Şirket'in bildiği veya hazırlayan tarafın yayımlandığı bilgilerden kanaat getirebildiği kadarıyla yanlış veya yanıltıcı olmayacak şekilde işbu İzahname'de yer almaktadır. Bu raporların yayınlanmasında ilgili raporları hazırlayan kişilerin rızası bulunmaktadır.

Özel Bağımsız Denetim Raporu

Şirket'in 31.12.2022 ve 30.06.2023 tarihli Finansal Tablolar ve Özel Bağımsız Denetçi Raporu'nu hazırlayan bağımsız denetim kuruluşunun:

Ticaret Unvanı	Eren Bağımsız Denetim Anonim Şirketi
Adresi	Park Plaza, Reşitpaşa Mah. Eski Büyükdere Cad. No:14 K:10 Sarıyer/Maslak
Telefon	(0212) 373 00 00
Sorumlu Ortak Baş Denetçi	Nazım Hikmet

Bağımsız denetim şirketinin bağımsız denetim görüşünün İzahname kapsamında kamuya açıklanması konusunda rızası bulunmaktadır. Ayrıca bağımsız denetim şirketi Şirket'in mali tabloları ile ilgili olarak olumlu görüş vermiştir.



SUR T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU
T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU
T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU
T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU
T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU
T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU
T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU
T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU
T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU
T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU

İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Beşiktaş Sk. 5. Kat: 5
No:5 Kat:5 Beşiktaş / Şişli / İstanbul

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Beşiktaş Sk. No: 27
(Emirhan Paşa) Kat: 1 Beşiktaş / Şişli / İstanbul
Bilgi: Müdürlük: 0212 459 4594

Bağımsız denetim şirketinin görüşünde özet olarak, raporun ilişiginde yer alan finansal tabloların Şirketin 30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla finansal durumunu, finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Finansal Raporlama Standartlarına uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunduğu belirtilmiştir.

Öte yandan, Bağımsız Denetim Raporu'nda aşağıdaki paragraf "Dikkat Çeken Husus" olarak eklenmiştir.

"Görüşümüzü etkilememekle birlikte, ilişikteki finansal tablolarda detayları Dipnot 1 ve Dipnot 20'de açıklandığı üzere "önceki değerler yöntemi" kullanılmıştır. Şirket, Sur Yapım İnşaat A.Ş. ("Sur Yapım") bünyesinden tasımlı olarak bölünerek 24 Mart 2022 tarihinde kurulmuştur. Bölünen şirket Sur Yapım'ın ana ortaklığı olan Sur Yapı Endüstri Sanayi ve Ticaret A.Ş. ("Sur Yapı"), devralan şirketin ("Sur Tatil Evleri Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.") paylarını ve haklarını da idkısap etmiş ve devralan şirketin de ana ortaklığı olmuştur. Bölünen şirket Sur Yapım'ın Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na göre daha önceden hazırlanan finansal tabloları için oluşturulan finansal pozisyon ve faaliyet sonuçları taşınarak açılış olarak kullanılmıştır. Şirket, önceki değerler yöntemine istinaden Şirket'in bölünme öncesi Sur Yapım İnşaat A.Ş.'nin içerisindeki değerleri ile birlikte açılış bilançosu oluşturulmuş olup, aradaki fark özkaynaklar içerisinde "Ortak kontrol altındaki işletmeler arasındaki işlemlerin etkileri" adıyla sunulmuştur."

Gayrimenkul Değerleme Raporu

Gayrimenkul değerleme raporlarını hazırlayan değerleme kuruluşunun:

Ticaret Ünvanı	Lider Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi
Adresi	Atatürk Mah. Vedat Günyol Cad. Sedef 2 Blok No: 46F İç Kapı No: 20 Ataşehir / İstanbul
Telefon	0 216 478 34 78
Raporu Hazırlayan Uzmanlar	Ahmet Ramoğlu, Halil İbrahim Bektaş, Atıl Uzun

Hukukçu Raporu

Yatırımcıların incelemesine sunulacak bağımsız hukukçu raporu Aksu Çalışkan Beygo Avukatlık Ortaklığı tarafından hazırlanmıştır.

Ticaret Ünvanı	Aksu Çalışkan Beygo Avukatlık Ortaklığı
Adresi	Esentepe Mahallesi Harman Sokak No:5 Harmancı Giz Plaza Kat: 3-8-15-16-17
Telefon	(0212) 278 03 03

Fiyat Tespit Raporu

Halka Arz Fiyat Tespit Raporu'nun hazırlayan aracı kurumun:

Ticaret Ünvanı	İntegral Yatırım Menkul Değerler Anonim Şirketi
Adresi	Maslak Mah. Saat Sk. Spine Tower Sitesi No: 5 İç Kapı No: 40 Sarıyer / İstanbul
Telefon	0 212 444 18 58

Diğer Açıklamalar

Yukarıda bahsi geçen ve Şirket'e aracılık hizmetleri, hukuki danışmanlık hizmetleri, bağımsız denetim hizmetleri ve gayrimenkul değerlendirme hizmetleri sunan hiçbir taraf, Halka Arz Eden Pay Sahibi ve Şirket tarafından ihraç edilen ya da Şirket'e alt menkul kıymetleri ya da Şirket'in menkul



SUR YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
GAYRİMENKUL DEĞERLEME
ULUSAL MENKUL DEĞERLER
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
A.Ş. T.C. MİLLÎ VE
HARİK BAKANLIĞI
SARİYER / İSTANBUL
T.C. MİLLÎ VE HARİK
BAKANLIĞI
SARİYER / İSTANBUL
T.C. MİLLÎ VE HARİK
BAKANLIĞI
SARİYER / İSTANBUL

İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Saat Sk. Spine Tower
No: 5 İç Kapı No: 40 Sarıyer / İSTANBUL
T.C. MİLLÎ VE HARİK
BAKANLIĞI
SARİYER / İSTANBUL

186

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Çengel Sok. No: 1
(Emek Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş / İST.
Büyükdere Mülkiyet No: 500 010 4594

kıymetlerini elde etme hakkı veren ya da taahhüt eden opsiyonlara sahip değildir. Aynı tarafların Şirket ile herhangi bir istihdam, yönetim, denetim ya da sermaye bağlantısı bulunmamaktadır.

Şirket'e yukarıda bahsi geçen hizmetleri sunan taraflar haricinde İzahname'nin genelinde muhtelif sektör raporlarından, pazar araştırmalarından ve halka açık olan veya olmayan çeşitli kaynaklardan elde edilen bilgilere yer verilmiştir. Şirket olarak burada verilen bilgilerin aynen alındığı, Şirket'in bildiği veya ilgili üçüncü şahsın yayımlandığı bilgilerden kanaat getirebildiği kadarıyla, açıklanan bilgileri yanlış veya yanıltıcı hale getirecek herhangi bir eksikliğin bulunmadığını beyan ederiz. Üçüncü kişilerden alınan söz konusu bilgilerin kaynaklarına ilgili bölümlerde yer verilmekte olup bu bilgilerin doğruluğunu teyit ederiz. Öte yandan, tüm üçüncü kişilerden alınan bilgilerin güvenilir olduğu düşünülmekle birlikte, bağımsız bir doğrulama işleminden geçirilmemiştir.

Şirket üçüncü kişilerden elde ettiği bilgilerden kanaat getirebildiği kadarıyla açıklanan bilgileri yanlış veya yanıltıcı hale getirecek herhangi bir eksikliğin bulunmadığını ve söz konusu bilgilerin aynen alındığını beyan eder.

31. İŞTİRAKLAR HAKKINDA BİLGİLER

31.1. Konsolidasyona dâhil edilenler hariç olmak üzere İbroççu'nun finansal yatırımları hakkında bilgi

Şirket'in finansal yatırımı bulunmamaktadır.

32. PAYLAR İLE İLGİLİ VERGİLENDİRME ESASLARI

Aşağıda özetlenmekte olan hususlar Borsa'da işlem görecekt payların elde tutulması ve elden çıkarılması sırasında elde edilecek kazanç ve iratların vergilendirilmesi hakkında genel bir bilgi vermek amacıyla işbu İzahname tarihi itibarıyla yürürlükte bulunan vergi mevzuatı dikkate alınarak hazırlanmıştır. Özellikle durumlarda yatırımcıların vergi danışmanlarına danışması gerektiği önemle hatırlatılır. İşbu İzahname tarihi itibarıyla yürürlükte olan vergi mevzuatı ve vergi mevzuatının yorumlanma biçimi kapsamında verilen bilgilerin ileride değişebileceğinin hatta mevzuatın gertye yönelik olarak da değişebileceğinin göz önünde bulundurulması gerekmektedir.

32.1. Genel Bakış

32.1.1. Gerçek Kişilerin Vergilendirilmesi

193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu ("GVK") ve gelir vergisine ilişkin sair mevzuat uyarınca, Türk hukukunda vergi mükelleflerinin yükümlülüklerini belirleyen iki çeşit vergi mükellefiyet statüsü mevcuttur. Türkiye'de yerleşik bulunan ("Tam Mükellef") kişiler ve kurumlar Türkiye içinde ve dışında elde ettikleri kazanç ve iratların tamamı üzerinden vergilendirilirler. Türkiye'de yerleşik bulunmayan ("Dar Mükellef") kişiler ve kurumlar sadece Türkiye'de elde ettikleri kazanç ve iratlar üzerinden vergilendirilirler.

GVK'nın 3'üncü maddesi uyarınca, (i) T.C.'de yerleşmiş olanlar (ii) resmî daire ve müesseselere veya merkezi T.C.'de bulunan teşekkül ve teşebbüslere bağlı olup adı geçen daire müessesese teşekkül ve teşebbüslerin işleri dolayısıyla yabancı ülkelerde oturan Türk vatandaşları Tam Mükellef olarak T.C. içinde ve dışında elde ettikleri kazanç ve iratların tamamı üzerinden vergilendirilirler. T.C.'de yerleşmiş sayılma durumu GVK madde 4'te düzenlenmiş olup (i) ikametgâhın T.C.'de bulunması veya (ii) 1 (bir) takvim yılı içerisinde Türkiye'de devamlı olarak 6 (altı) aydan fazla oturulması olarak tanımlanmıştır. Buna ek olarak belli bir görev veya iş için T.C.'ye gelen iş ilim ve fen adamları uzmanlar memurlar basın ve yayın muhabirleri ve durumları bunlara benzeyen diğer kimselerle tahsil veya tedavi veya istirahat veya seyahat maksadıyla T.C.'ye gelen yabancılar ile tutukluluk hükümlülük veya hastalık gibi elde olmayan sebeplerle T.C.'de alıkonmuş veya kalmış olanlar T.C.'de yerleşik sayılmazlar ve dolayısıyla Tam Mükellef olarak değerlendirilmezler. Bununla birlikte yurt dışında mukim kişilerin T.C.'de tam veya dar mükellef olup olmadıklarının tespitinde



ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Güneş Sok. No: 22
(Emir Pasajı) Kat: 3 Beşiktaş
80300 İstanbul T. 0212 4594

ZIRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Çarşı Sok. No: 2
(Etiler Paşa) Kat: Beşiktaş / İST.
Büyükdere Mh. Kat: 9 34390 4590

(menkul kıymetler yatırım ortaklık payları hariç) ve pay yoğun fonlarının katılma belgelerinden elde edilen kazançlar Hazine ve Maliye Bakanlığı'nca ihraç edilen altına dayalı devlet iç borçlanma senetleri ve 4749 sayılı Kamu Finansmanı ve Borç Yönetiminin Düzenlenmesi Hakkında Kanun ("4749 sayılı Kanun") uyarınca kurulan varlık kiralama şirketleri tarafından ihraç edilen altına dayalı kira sertifikalarından elde edilen kazançlar için %0 (yüzde sıfır); (ii) KVK'nın 2/1'inci maddesi kapsamındaki mükellefler ile münhasıran menkul kıymet ve diğer sermaye piyasası aracı getirileri ile değer artışı kazançları elde etmek ve bunlara bağlı hakları kullanmak amacıyla faaliyette bulunan mükelleflerden SPKn'a göre kurulan yatırım fonları ve yatırım ortaklıklarıyla benzer nitelikte olduğu T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığınca belirlenenler için %0 (yüzde sıfır); ve (iii) (ii) numaralı alt kısımda belirtilen gerçek kişi ve kurumlar hariç olmak üzere, (i) numaralı alt kısımda belirtilen dışında kalan kazançlar için %10 (yüzde on) olarak uygulanır.

Yatırımcılar yukarıda belirtilen oranların ileride değişikliğe uğrayabileceğini göz önünde bulundurmalıdır.

Paylar değişik tarihlerde alındıktan sonra bir kısmının elden çıkarılması halinde tevkiyat matrahının tespitinde dikkate alınacak alış bedelinin belirlenmesinde ilk giren ilk çıkar metodu esas alınacaktır. Payların alınından önce elden çıkarılması durumunda, elden çıkartılma tarihinden sonra yapılan ilk alım işlemi esas alınarak söz konusu tutar üzerinden tevkiyat yapılacak tutar tespit edilir. Aynı gün içinde birden fazla alım satım yapılması halinde o gün içindeki alış maliyetinin tespitinde ağırlıklı ortalama yöntemi uygulanabilecektir. Alış ve satış işlemleri dolayısıyla ödenen komisyonlar ile Banka ve Sigorta Muameleleri Vergisi tevkiyat matrahının tespitinde dikkate alınır.

282 Seri No'lu Gelir Vergisi Genel Tebliği uyarınca menkul kıymet ve diğer sermaye piyasası araçlarına ilişkin türler (i) sabit getirili menkul kıymetler; (ii) değişken getirili menkul kıymetler; (iii) diğer sermaye piyasası araçları ve (iv) yatırım fonları katılma belgeleri ve yatırım ortaklıkları payları olacak şekilde belirlenmiştir. Paylar ve pay endekslerine dayalı olarak yapılan vadeli işlem ve opsiyon sözleşmeleri, menkul kıymetin dâhil olduğu sınıf içinde değerlendirilecektir. Bu kapsamda pay ve pay endekslerine dayalı olarak yapılan vadeli işlem sözleşmeleri ile Borsa'da işlem gören pay ve pay endekslerine dayalı olarak ihraç edilen aracı kuruluş varantları paylarının da dâhil olduğu değişken getirili menkul kıymetler sınıfı kapsamında değerlendirilecektir.

Üçer aylık dönem içerisinde, birden fazla pay ve aynı türden olduğu kabul edilen menkul kıymet alım satım işlemi yapılması halinde tevkiyatın gerçekleştirilmesinde bu işlemler tek bir işlem olarak dikkate alınır. Pay ve aynı türden olduğu kabul edilen menkul kıymet alım satımından doğan zararlar takvim yılı aşımamak kaydıyla izleyen üç aylık döneme devredilir ve takip eden dönemlerin tevkiyat matrahından mahsup edilir. Takvim yılının son 3 (üç) aylık döneminde oluşan zarar tutarının izleyen döneme aktarılması mümkün değildir. Dövizle, altına veya başka bir değere endeksli menkul kıymet veya diğer sermaye piyasası aracının alış ve satış bedeli olarak işlem tarihindeki TL karşılıkları esas alınarak tevkiyat matrahı tespit edilir. Menkul kıymet ve diğer sermaye piyasası aracının yabancı bir para cinsinden ihraç edilmiş olması halinde ise tevkiyat matrahının tespitinde kur farkı dikkate alınmaz.

Tam mükellef kurumlara ait olup, Borsa'da işlem gören ve bir yıldan fazla süreyle, Tam Mükellef ve Dar Mükellef pay sahipleri tarafından, elde tutulan payların elden çıkarılmasında tevkiyat uygulanmaz. Ayrıca, Tam Mükellef kurumlara ait olup, Borsa'da işlem gören ve bir yıldan fazla süreyle elde tutulan hisse senetlerinin elden çıkarılmasında elde edilen gelirler bakımından GVK'nın değer artışı kazançlarına ilişkin Mükerrer 80. maddesi uygulanmaz.

Ticari faaliyet kapsamında elde edilen gelirler, mükelleflerin her türlü ticari ve sınai faaliyetlerinden elde ettikleri kazançları şeklinde tanımlanan ticari kazanç hükümleri çerçevesinde kazancın tespitinde dikkate alınır. Ticari kazancın elde edilmesi sırasında tevkiyet suretiyle ödenmiş olan vergiler, GVK'nın ilgili hükümleri kapsamında tevkiyet edilen vergilerin tabi olduğu hükümler çerçevesinde, tevkiyata tabi kazançların beyan edildiği beyannamelerde hesaplana vergiden mahsup edilir.



SUR TALEHİTİRE GAYMİNE
BAŞKANLIĞI
MİLLİ HİZMETLER
DİREKTÖRLÜĞÜ
MİLLİ HİZMETLER
DİREKTÖRLÜĞÜ
MİLLİ HİZMETLER
DİREKTÖRLÜĞÜ

INTEGRAL
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Müşah Mah. Saat 5. Katina Tower
No:6 Kat: 5. Kat TANGUL
41-401, 17-22-23-24-25-26-27

190

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Osm. Sok. No:22
(Em. Pasajı Kat: 1) Beşiktaş / İST.
Büyük Mükellefler Gr. 888 010 4504

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gönül Sok. No: 24
(Emisyon) Pasajı, Kat: 1 Beşiktaş / İstanbul
Büyükdere Mahallesi Y. 100 010 4594

yapılacaktır. Ancak bu durumda dahi sonradan söz konusu mükimlik belgesinin ibrazı ile Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşması hükümleri ve iç mevzuat hükümleri doğrultusunda varsa yersiz olarak tevkif suretiyle alınan verginin iadesi talep edilebilecektir.

T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı gerekli gördüğü hallerde, Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşmaları hükümlerinden yararlanacak kişi ve kurumlardan, alım-satımını yaptıkları veya getirisini tahsil ettikleri Türk menkul kıymetleri bakımından uygulanacak anlaşma hükümlerine göre gerçek hak sahibi (*beneficial owner*) olduklarına dair ilgili ispat edici belgelerin ibrazını da isteyebilecektir. Bu belgeleri T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığının tayin edeceği stürede ibraz etmeyen veya bu belgeler ile veya başkaca bir suretle gerçek hak sahibi olmadığı tespit edilenler bakımından zamanında tahakkuk ve tahsil edilmeyen vergiler için vergi ziyası doğmuş sayılacaktır.

T.C.'nin bugüne kadar akdettiği Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşmaları ve anlaşmaların Türkçe metinleri Gelir İdaresi Başkanlığı'nın www.gib.gov.tr web sayfasında yer almaktadır.

32.2.2. Genel Olarak Pay Alım Satım Kazançlarının Vergilendirilmesi

Bu bölümde GVK'nın geçici 67'nci maddesinin dışında kalan durumlara ilişkin genel açıklamalar yer almaktadır.

32.2.2.1. Gerçek Kişiler

Tam Mükellef Gerçek Kişiler

Pay alım satım kazançları, GVK'nın mükerrer 80'inci maddesi uyarınca gelir vergisine tabi olacaktır. Ancak anılan madde uyarınca ivazsız olarak iktisap edilen pay senetleri ile tam mükellef kurumlara ait olan ve iki yıldan fazla süreyle elde tutulan pay senetlerinin elden çıkarılması durumunda elde edilen kazançlar vergiye tabi olmayacaktır. Pay senetlerinin elden çıkarılmasında da kamu menkul kıymetlerinin satışında olduğu gibi, GVK'nın Mükerrer 81'inci maddesi uyarınca iktisap bedeli elden çıkarıldığı ay hariç olmak üzere Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) tarafından belirlenen toptan eşya fiyat artış oranında artırılarak dikkate alınabilecektir.

GVK'nın mükerrer 81'inci maddesi uyarınca mal ve hakların elden çıkarılmasında iktisap bedeli elden çıkarılan mal ve hakların elden çıkarıldığı ay hariç olmak üzere Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) tarafından belirlenen toptan eşya fiyat endeksindeki artış oranında artırılarak tespit edilir. Bu endekslemenin yapılabilmesi için artış oranının %10 (yüzde on) veya üzerinde olması şarttır.

GVK'nın 86/1(c) maddesi uyarınca tam mükellef gerçek kişilerin tevkif sureti ile vergilendirilmiş menkul sermaye iratları GVK'nın 103'üncü maddesinin ikinci gelir dilimindeki tutarı aşıyor ise (bu tutar 2023 yılı için 150.000 TL'dir.) beyan edilmesi gerekir.

Dar Mükellef Gerçek Kişiler

GVK'nın 86/2'nci maddesi çerçevesinde dar mükellefiyette vergiye tabi gelirin tamamı T.C.'de tevkif suretiyle vergilendirilmiş olan; ücretler, serbest meslek kazançları, menkul ve gayrimenkul sermaye iratları ile diğer kazanç ve iratlardan oluşuyorsa yıllık beyanname verilmez. Dar mükellef gerçek kişilerin tevkif sureti ile vergilendirilmemiş gelirleri mevcut ise, GVK madde 101/2 uyarınca, bu kazançların mal ve hakların T.C.'de elden çıkarıldığı yerin vergi dairesine münferit beyanname ile bildirilmesi zorunludur. Ancak T.C. ile ilgili kişinin mükimi olduğu yabancı ülke arasında imzalanmış Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşması hükümlerinin de dikkate alınması gerekmektedir.

SUR TATIL ARI GAYRİMENKUL
T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı
Gelir İdaresi Başkanlığı
Maliye Bakanlığı
No: 5 Kat: 2 Sanyas
Aile: 27

192
TİPİGRAL
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Sarı 81. Kat: 1000
No: 5 Kat: 2 Sanyas
Aile: 27

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Lev. Mah. Çarşı Sok. No: 22
(Emir) Pasajı Kat: 1 Başlıkt. 100
Büy. Mükellef: 40.990.010.4594

32.2.2.2. Kurumlar

Kurumlar Vergisi Mükelleflerinin Aktifine Kayıtlı Payların Elden Çıkarılmasından Sağlanan Kazançlar

Ticari faaliyete bağlı olarak işletme bünyesinde elde edilen alım satım kazançları ticari kazanç olarak beyan edilip vergilendirilecektir.

Tam Mükellef Kurumlar

Öte yandan, KVK'nın 5/1(e) maddesi uyarınca kurumların aktiflerinde en az 2 (iki) tam yıl süreyle yer alan iştirak paylarının satışından doğan kazancın %75'lik (yüzde yetmiş beş) kısmı kurumlar vergisinden istisna tutulmaktadır. Bu istisna, satışın yapıldığı dönemde uygulanır. Ancak bu istisnadan yararlanabilmek için satış kazancının satışın yapıldığı yılı izleyen 5. yılın sonuna kadar bilançonun pasifinde özel bir fon hesabında tutulması; satış bedelinin satışın yapıldığı yılı izleyen 2. takvim yılı sonuna kadar tahsil edilmesi ve satış yapan ve dolayısı ile istisnadan yararlanacak kurumun menkul kıymet ticareti ile uğraşmaması gerekmektedir.

Burada, ilgili maddenin gerekçesi uyarınca söz konusu istisnanın amacı, kurumların bağlı değerlerinin ekonomik faaliyetlerde daha etkin bir şekilde kullanılmasına olanak sağlanması ve kurumların mali bünyelerinin güçlendirilmesidir. Bu bağlamda, aranan şartlar arasında bağlı değerlerin başka bir bağlı değere dönüşmüyor olması yer almaktadır.

İstisna edilen kazançtan 5 (beş) yıl içinde sermayeye ilave dışında herhangi bir şekilde başka bir hesaba nakledilen veya işletmeden çekilen ya da dar mükellef kurumlarca ana merkeze aktarılan kısım için uygulanan istisna dolayısıyla zamanında tahakkuk ettirilmeyen vergiler ziyaa uğramış sayılır. Aynı süre içinde işletmenin tasfiyesi (KVK'ya göre yapılan devir ve bölünmeler hariç) halinde de bu hüküm uygulanır.

Dar Mükellef Kurumlar

Dar Mükellef kurum, T.C.'de bir işyeri açmak suretiyle veya daimî temsilci vasıtasıyla devamlı menkul kıymet alım satım işi yapan kurum statüsünde ise alım satım kazançları ticari kazanç olarak vergiye tabi olacak ve vergileme Tam Mükellef kurumlarda olduğu şekilde gerçekleşecektir. Yukarıda belirtildiği üzere, devamlı olarak menkul kıymet ticareti ile uğraşanların %75'lik (yüzde yetmiş beş) kurumlar vergisi istisnasından faydalanmaları mümkün değildir.

T.C.'de bir işyeri açmadan veya daimî temsilci vasıtasıyla menkul kıymet alım satım kazancı elde eden Dar Mükellefler açısından da ilgili kazancın T.C.'de vergilendirilmesi söz konusu olabilir. Dar mükellef kurumların vergilendirilmesi açısından T.C.'nin imzalamış olduğu yürürlükte bulunan Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşmaları'nın hükümleri önem arz etmektedir. Söz konusu anlaşma hükümleri, Türk vergi kanunlarından önce uygulanacaktır.

32.2.2.3. Yabancı Fon Kazançlarının ve Bu Fonların Portföy Yöneticiliğini Yapan Şirketlerin Vergisel Durumu

01.01.2006 tarihinden itibaren Kurul'un düzenleme ve denetimine tabi fonlara benzer yabancı fonlar da sermaye şirketi sayılarak kurumlar vergisi mükellefi olacaklardır. KVK'ya, 6322 sayılı Kanunun 35'inci maddesiyle, 15.06.2012 tarihinden itibaren yürürlüğe girmek üzere, "Yabancı fon kazançlarının vergilendirilmesi" başlıklı 5/A maddesi eklenmiştir. Bu maddede yabancı fonlar ile bu fonların aracılık işlemlerini yürüten portföy yöneticiliği yetki belgesine sahip Tam Mükellef portföy yöneticisi şirketlerin vergisel durumları düzenlenmiştir.

KVK'nın 2/1'inci maddesinde belirtilen yabancı fonların, portföy yöneticisi şirketler aracılığıyla organize bir borsada işlem görürün veya görmesin; (i) her türlü menkul kıymet ve sermaye piyasası aracı; (ii) vadeli işlem ve opsiyon sözleşmesi; (iii) varant; (iv) döviz; (v) emtiyaya dayalı vadeli işlem ve opsiyon sözleşmesi; (vi) kredi ve benzeri finansal varlıklar; ve (vii) kıymetli maden borsalarında



193



yapılan emtia işlemleri ile ilgili elde ettikleri kazançları için KVK'nın 5/A maddesinde sayılan şartların sağlanması durumunda; portföy yöneticisi şirketler bu fonların daimi temsilcisi sayılmayacak ve bunların iş yerleri de bu fonların iş yeri veya iş merkezi olarak kabul edilmeyecektir.

Dolayısıyla, yabancı fonların bu kapsamda elde ettikleri kazançları için beyanname verilmeyecek ve diğer kazançlar nedeniyle beyanname verilmesi halinde de bu kazançlar beyannameye dâhil edilmeyecektir.

Bu uygulamanın, yabancı fonların T.C. kaynaklı gelirleri üzerinden yapılacak vergi kesintisine etkisi yoktur.

T.C.'de bulunan, aktif büyüklüğünün %51'inden (yüzde elli bir) fazlası taşınmazlardan oluşan şirketlere ait hisse senetleri veya ortaklık payları veya bunlara ilişkin vadeli işlem ve opsiyon sözleşmeleri elde edilen kazançlar bu uygulama kapsamında değerlendirilmeyecektir.

32.3. Paylara ilişkin kâr paylarının ve kâr payı avanslarının vergilendirilmesi

GVK'nın 94/6-b maddesine 4842 sayılı Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun ("4842 sayılı Kanun") ile yapılan değişiklikle tevkiyat kârın dağıtılması aşamasına binalmıştır. Bu kapsamda GVK'nın 4842 sayılı Kanunla değişik 94/6-b maddesi uyarınca, Tam Mükellef kurumlarca; (i) Tam Mükellef gerçek kişilere; (ii) gelir ve kurumlar vergisi mükellefiyeti olmayanlara; (iii) gelir ve kurumlar vergisinden muaf olanlara; (iv) Dar Mükellef gerçek kişilere; (v) Dar Mükellef kurumlara (Türkiye'de bir işyeri veya daimi temsilci aracılığıyla kâr payı elde edenler hariç); ve (vi) gelir ve kurumlar vergisinden muaf olan Dar Mükelleflere dağıtılan kâr payları üzerinden 22 Aralık 2021 tarihli ve 31697 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan 4936 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı ile değiştirilen 2009/14592 sayılı BKK uyarınca %10 (yüzde on) oranında tevkiyat yapılacaktır (girişim sermayesi yatırım fonları ve ortaklıkları için bu oran %0 (yüzde sıfır) oranında uygulanır). Tam Mükellef kurumlarca; (i) Tam Mükellef kurumlara ve (ii) işyeri ve daimi temsilci vasıtasıyla faaliyette bulunan Dar Mükellef kurumlara dağıtılan kâr payları tevkiyata tabi değildir.

32.3.1. Gerçek Kişiler

32.3.1.1. Tam Mükellef Gerçek Kişiler

GVK'ya 4842 sayılı Kanunla eklenen 22/3 maddesi uyarınca Tam Mükellef kurumlardan elde edilen, GVK'nın 75/2 maddesinin (1), (2) ve (3) numaralı bentlerinde yazılı kâr paylarının yarısı gelir vergisinden müstesnadır. Kurumlar kâr payı dağıtırken, gelir vergisinden istisna edilen kısım olan yarısı (%50'si) dâhil olmak üzere dağıtılan kâr payının tamamı (%100'u) üzerinden %15 (yüzde on beş) oranında gelir vergisi tevkiyatı yapmaktadır. Kâr payının yıllık vergi beyannamesinde beyan edilmesi halinde, söz konusu vergi tevkiyatı yıllık vergi beyannamesinde hesaplanan gelir vergisi tutarından mahsup edilir. GVK'nın (86/1-c) maddesi uyarınca, tam mükellef kurumlardan elde edilmiş, tevkiyat yoluyla vergilendirilmiş bulunan ve gayrisafi tutarları; 2023 yılı gelirleri için 150.000 TL'yi aşan kâr payları için beyanname verilmesi gerekecektir. Beyan edilen tutar üzerinden hesaplanan gelir vergisinden, kurum bütçesinde kârın dağıtımı aşamasında yapılan %10 (yüzde on) oranındaki vergi kesintisinin tamamı (istisnaya tabi olan kısım dâhil) mahsup edilecek olup, mahsup sonrası kalan tutar genel hükümler çerçevesinde ret ve iade edilecektir.

Ayrıca, kârın sermayeye eklenmesi kâr dağıtımı sayılmaz. Kâr payı avansları da kâr payları ile aynı kapsamda vergilendirilmektedir.

32.3.1.2. Dar Mükellef Gerçek Kişiler

GVK'nın 94/6-b-ii maddesi uyarınca tam mükellef kurumlarca dar mükellef gerçek kişilere dağıtılan kâr payları üzerinden Bakanlar Kurulunca belirlenen oranlarda (bugün için bu oran %10'dur (yüzde on)) tevkiyat yapılacaktır. T.C.'nin taraf olduğu bazı Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşmaları'nda



YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kurumlar Kanununa Tabi Kurumlar
No: 3 Kat: 2 Şişli / Beşiktaş / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 27090
Vergi Sic. No: 27090/1155

194
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kurumlar Kanununa Tabi Kurumlar
No: 3 Kat: 2 Şişli / Beşiktaş / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 27090
Vergi Sic. No: 27090/1155

2/2

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Ziraat Sok. No: 27
(Emir Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş / İST.
Büy. KMD Sicil No: V.D.2009 010 4594

daha düşük tevkifat oranları belirlenebilmektedir. Ancak, Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşmaları hükümlerinden yararlanabilmesi için ilgili ülkenin yetkili makamları tarafından düzenlenerek imzalanmış mukimlik belgesinin aslının ve noter veya ilgili ülkedeki T.C. Konsolosluklarınca tasdikli Türkçe tercümesinin ilgili vergi dairesine, banka ve aracı kurumlar vasıtasıyla veya doğrudan ibraz edilmesi gerekmektedir. Bir takvim yılına ilişkin mukimlik belgesi, sadece o yıl için izleyen yılın dördüncü ayına kadar geçerli olup, dar mükellef gerçek kişiler tarafından her yıl yenilenmesi gerekmektedir.

Dar mükellef gerçek kişiler açısından kâr paylarının tevkifat suretiyle vergilendirmesi nihai vergilene olup, dar mükelleflerce bu gelirler için gelir vergisi beyannamesi verilmesine gerek bulunmamaktadır.

Diğer taraftan GVK'nın 101'inci maddesinin 5'inci fıkrası gereğince dar mükellef gerçek kişilerin vergisi tevkif suretiyle alınmamış menkul sermaye iratlarını, T.C.'de elde edildiği yerin vergi dairesine mülferit beyanname ile beyan etmeleri gerekmektedir.

32.3.2. Kurumlar

32.3.2.1. Tam Mükellef Kurumlar

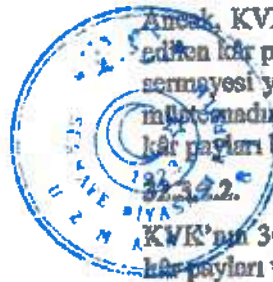
Ticari faaliyete bağlı olarak ticari işletme bünyesinde elde edilmesi halinde tevkifat yapılmayacak stiz konusu gelirler ticari kazanç olarak beyan edilecektir. KVK'nın 6'ncı maddesinde kapsamındaki "safı kurum kazancı. GVK'nın ticari kazancı düzenleyen hükümlerine göre belirlenecektir. Kurumlar vergisi 2023 yılı için, mükelleflerin bir hesap dönemi içinde elde ettikleri safı kurum kazancı üzerinden %25 (yüzde yirmi beş) oranında uygulanır. Borsa İstanbul pay piyasasında ilk defa işlem görmek üzere ve sermayesinin en az %20'sini (yüzde yirmi) temsil eden payları halka arz edilen kurumların kurum kazançlarına uygulanacak kurumlar vergisi oranı, payların ilk defa halka arz edildiği hesap döneminden başlamak üzere beş hesap dönemi boyunca iki (2) puan indirimli olarak uygulanacaktır.

Ancak KVK'nın 32. maddesi uyarınca bankalar, 6361 sayılı Kanun kapsamındaki şirketler, elektronik ödeme ve para kuruluşları, yetkili döviz müesseseleri, varlık yönetim şirketleri, sermaye piyasası kurumları ile sigorta ve reasürans şirketleri ve emeklilik şirketlerinin 2023 yılı kurum kazançları üzerinden kurumlar vergisi %25 (yüzde yirmi beş) oranında alınır.

Ancak KVK'nın 5/1-a maddesi uyarınca, Tam Mükellef başka bir kuruma iştirak nedeniyle elde edilen kâr payları, tam mükellefliğe tabi girişim sermayesi yatırım fonu katılma payları ile girişim sermayesi yatırım ortaklıklarının hisse senetlerinden elde edilen kâr payları, kurumlar vergisinden muaftır. Diğer fon ve yatırım ortaklıklarının katılma payları ve hisse senetlerinden elde edilen kâr payları bu istisnadan yararlanamaz.

32.3.2.2. Dar Mükellef Kurumlar

KVK'nın 30/3'üncü maddesi uyarınca, tam mükellef kurumlarca dar mükellef kurumlara dağıtılan kâr payları üzerinden Bakanlar Kurulunca belirlenen oranlarda (bugün için bu oran %10'dur (yüzde on)) tevkifat yapılacaktır. T.C.'nin taraf olduğu bazı Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşmaları'nda daha düşük tevkifat oranları belirlenebilmektedir. Ancak, Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşmaları hükümlerinden yararlanabilmesi için ilgili ülkenin yetkili makamları tarafından düzenlenerek imzalanmış mukimlik belgesinin aslının ve noter veya ilgili ülkedeki T.C. Konsolosluklarınca tasdikli Türkçe tercümesinin ilgili vergi dairesine, banka ve aracı kurumlar vasıtasıyla veya doğrudan ibraz edilmesi gerekmektedir. Bir takvim yılına ilişkin mukimlik belgesi, sadece o yıl için izleyen yılın dördüncü ayına kadar geçerli olup, dar mükellef kurumlar tarafından ise üç yılda bir yenilenmesi gerekmektedir.



SUP T.C. HAZINE VE MALİYE BAKANLIĞI
MÜHÜR
2023/11/15
2023/11/15

INTEGRAL
MUTUAL FUND
Mucicok Mah. Saat 8k. Kat: 2
No: 5 Kat: 2 Sarıyer - İSTANBUL

Handwritten signature and initials.

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Çarşı Sok. No: 32
(Emisyon Pasajı Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Büyükdere Mük. No: 999 000 4594

Dar mükellef kurumların, T.C.'de bir işyeri veya daimî temsilci aracılığı olmaksızın elde ettikleri kâr payları için tevkiyat suretiyle vergilendirme nihai vergileme olup, dar mükelleflerin bu gelirler için T.C.'de beyanname vermelerine gerek bulunmamaktadır.

33. İHRAÇÇI VEYA HALKA ARZ EDEN TARAFINDAN VERİLEN İZİN HAKKINDA BİLGİ

33.1. İhraççı veya halka arz eden tarafından İzahname'nin kullanılmasına ilişkin verilen izin ve izin verilen herhangi bir yetkili kuruluştan payların sonradan tekrar satışına dair kullandığı İzahname'nin içeriğinden de ilgili idarelerin sorumlu olmayı kabul ettiklerine dair beyanları:

Yoktur.

33.2. İzahname'nin kullanımına izin verilen süre hakkında bilgi:

Yoktur.

33.3. Payların yetkili kuruluşlarca sonradan tekrar satışa sunulabileceği dönem hakkında bilgi:

Yoktur.

33.4. Payların yetkili kuruluşlarca sonradan tekrar satışa sunulması kapsamında İzahname'nin kullanılabileceği ülkeler hakkında bilgi:

Yoktur.

33.5. İzahname kullanım izninin verilmesinin şartı olan diğer açık ve objektif koşullar hakkında bilgi:

Yoktur.

33.6. Yetkili kuruluşlarca payların sonradan tekrar satışının gerçekleştirilmesi durumunda, satışın koşullarına ilişkin bilgilerin yetkili kuruluş tarafından satış esnasında yatırımcılara sunulacağına dair koyu harflerle yazılmış uyarı notu:

Yoktur.

34. İNCELEMeye AÇIK BELGELER

Aşağıdaki belgeler Burhaniye Mah. Burhaniye Abdullahpaşa Cad. Sar Yapı Blok No:21 İç Kapı No:1 Üsküdar, İstanbul adresindeki İhraççı'nın merkezi ve başvuru yerleri ile İhraççı'nın internet sitesi www.surtatillevlerigyo.com.tr ile Kamuyu Aydınlatma Platformunda (KAP) tasarruf sahiplerinin incelemesine açık tutulmaktadır:

1) İzahname'de yer alan bilgilerin dayanağını oluşturan her türlü rapor ya da belge ile değerlendirme ve görüşler (değerleme, uzman, faaliyet ve bağımsız denetim raporları ile yetkili kuruluşlarca hazırlanan raporlar, ems sözleşme, vb.)

2) İhraççı'nın İzahname'de yer alması gereken finansal tabloları

SURTATILLEVLERİ GAYRİMENKUL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Burhaniye Mah. Sar Yapı Blok No:21 İç Kapı No:1
Üsküdar, İstanbul
Tic. Sic. No: 270923
Vergi No: 398677155

INTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Asiye Mah. Saat Sk. 3. Kat Kat: 3
No:5 Kök 8. Kat Kat: 8
TANBUL
Tic. Sic. No: 270923
Vergi No: 398677155

196

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gök Sok. No:22
(Emek Pasajı) Kat: 10
Büyükdere, Beşiktaş, İstanbul
Tic. Sic. No: 270923
Vergi No: 398677155

35. EKLER

Ek/1 Şirket Esas Sözleşmesi

Ek/2 Şirket Genel Kurul İç Yönergesi

Ek/3 Şirket'in 31.12.2022, 30.06.2023 ve 30.09.2023 tarihli Finansal Tabloları ve Özel Bağımsız Denetçi Raporları

Ek/4 Bağımsız Denetim Kuruluşu'nun Sorumluluk Beyanları

Ek/5 Aksa Çalışkan Beyge Avukatlık Ortaklığı tarafından hazırlanan Bağımsız Hukukçu Raporu

Ek/6 Sermaye Artırımından Elde Edilecek Fonun Kullanımına İlişkin Yönetim Kurulu Raporu

Ek/7 Gayrimenkul Değerleme Raporları

Ek/8 Gayrimenkul Değerleme Kuruluşundan Alınan Sorumluluk Beyanları

Ek/9 Katılım Finans Ükeleri Bilgi Formu (30.06.2023 tarihli finansal tablolara göre)



SUR TATIL EYLÜL GAYRİMENKUL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Etiler Mah. Katil Sok. No: 5
Katil Mah. Katil Sok. No: 5
Katil Mah. Katil Sok. No: 5
Katil Mah. Katil Sok. No: 5
Katil Mah. Katil Sok. No: 5

197
INTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Saat Sok. No: 5
No: 5 Katil Mah. Katil Sok. No: 5
TANBUL

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Çamlı Sok. No: 32
(Etiler Mah. Katil Sok. No: 5)
Büyükdere Mük. No: 50 010 4594