SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
İZAHNAME

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 artırılacak 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 bütün olarak değerlendirilmesi sonucu verilmelidir.

Bu İzahname, ortaklığımızın (www.surtatilevlerigyo.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 İntegral 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, ihraca 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 özetin yanıltıcı, hatalı veya tutarsız olması durumu hariç olmak üzere, sadece özete bağlı olarak ilgililere herhangi bir hukuki sorumluluk yüklenemez. Bağımsız denetim, derecelendirme ve değerleme kuruluşları gibi İzahname'yi oluşturan belgelerde 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.
Büyükdere Cad. No: 37071 5
İSTANBUL
Tic. Sic. No: 370715
Üsküdar V.D. 7840677155

İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Sanayi Sok. No:6 Kat:2 Sarıyer/İSTANBUL
Maslak V.D. 4780618427

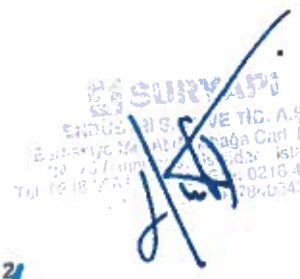
ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gönyeli Sok. No: 22
Etiler Pasaj Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Büyük Mükellefler V.D. 010 4594

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 yayım tarihindeki öngörüleri ve beklentileri göstermektedir. Birçok faktör, İhraççı'nın geleceğe yönelik açıklamalarının öngörülenden çok daha farklı sonuçlanmasına yol açabilecektir."











İÇİNDEKİLER

1.	İZAHNAMENİN SORUMLULUĞUNU YÜKLENEN KİŞİLER	11
2.	ÖZET	13
3.	BAĞIMSIZ DENETÇİLER	34
4.	SEÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER	35
5.	RİSK FAKTÖRLERİ	38
6.	İHRAÇÇI HAKKINDA BİLGİLER	54
7.	FAALİYETLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER	67
8.	GRUP HAKKINDA BİLGİLER	75
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	89
14.	KAR TAHMİNLERİ VE BEKLENTİLERİ	92
15.	İDARİ YAPI, YÖNETİM ORGANLARI VE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLER	92
16.	ÜCRET VE BENZERİ MENFAATLER	102
17.	YÖNETİM KURULU UYGULAMALARI	102
18.	PERSONEL HAKKINDA BİLGİLER	112
19.	ANA PAY SAHİPLERİ	113
20.	İLİŞKİLİ TARAFLAR VE İLİŞKİLİ TARAFLARLA YAPILAN İŞLEMLER HAKKINDA BİLGİLER	115
21.	DİĞER BİLGİLER	116
22.	ÖNEMLİ SÖZLEŞMELER	122
23.	İHRAÇÇI'NIN FİNANSAL DURUMU VE FAALİYET SONUÇLARI HAKKINDA BİLGİLER	127
24.	İHRAÇ VE HALKA ARZ EDİLECEK PAYLARA İLİŞKİN BİLGİLER	129
25.	HALKA ARZA İLİŞKİN HUSUSLAR	139
26.	BORSADA İŞLEM GÖRMEYE İLİŞKİN BİLGİLER	179
27.	MEVCUT PAYLARIN SATIŞINA İLİŞKİN BİLGİLER İLE TAAHHÜTLER	180
28.	HALKA ARZ GELİRİ VE MALİYETLERİ	182
29.	SULANMA ETKİSİ	184
30.	UZMAN RAPORLARI VE ÜÇÜNCÜ KİŞİLERDEN ALINAN BİLGİLER	184
31.	İŞTİRAKLER HAKKINDA BİLGİLER	187
32.	PAYLAR İLE İLGİLİ VERGİLENDİRME ESASLARI	187
33.	İHRAÇÇI VEYA HALKA ARZ EDEN TARAFINDAN VERİLEN İZİN HAKKINDA BİLGİ	196
34.	İNCELEMEYE AÇIK BELGELER	196
35.	EKLER	197









KISALTMA VE TANIMLAR

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

KISALTMALAR		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**
Aracılık 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 Aracılık ve Liderlik Sözleşmesi
Bağımsız Bölüm	:	634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 2'nci maddesine göre ana gayrimenkulün ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli olan ve bağımsız mülkiyete konu olan bölümleri
Bakanlık	:	T.C. Ticaret Bakanlığı
BİST / BİAŞ / Borsa	:	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 ya da çevreye zarar vermeyecek ölçüde en aza indirilmesi için alınacak önlemlerin, seçilen yer ile teknoloji alternatiflerinin belirlenerek değerlendirilmesinde ve projelerin uygulanmasının izlenmesi ve kontrolünde sürdürülecek çalışmalar
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
EGKS	:	Elektronik Genel Kurul Sistemi
Esas Sözleşme	:	Şirket'in Esas Sözleşmesi
FSEK	:	13.12.1951 tarihli ve 7981 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan 5846 sayılı Fikir ve Sanat Eserleri Kanunu
Fiyat Tespit Raporu	:	Halka arz fiyatının belirlenmesinde kullanılan yöntemlere ilişkin olarak İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş. tarafından hazırlanan fiyat tespit raporu

SUR TAŞIT. ARAÇLARI GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞ. A.Ş. Ulus V.D. 7400677155

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

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. Levent Mah. Gonca Sok. No:2 Emirgan Pasajı Kat:1 Beşiktaş/İST. Büyük Mükellefler V.D. 899 015 4504

Genel Kurul	:	Şirket genel kurulu
GVK	:	06.01.1961 tarihli ve 10700 sayılı Resmî 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 İlişkin 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 (yirmiikimilyonbeşyüzbin Türk Lirası) nominal değerli 22.500.000 (yirmiikimilyonbeşyüzbin) adet B grubu pay ve Şirket'in mevcut sermayesinin 22.500.000 TL (yirmiikimilyonbeşyüzbin Türk Lirası) arttırılması suretiyle ihraç edilecek 22.500.000 (yirmiikimilyonbeşyüzbin) 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 Resmî 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 İşletmesi
İş Sağlığı ve Güvenliği Kanunu		30.06.2012 tarihli ve 28339 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 6331 sayılı İş Sağlığı ve Güvenliği Kanunu
İYS	:	15.07.2015 tarihli ve 29417 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Ticari İletişim ve Ticari Elektronik İletiler Hakkında Yönetmelik kapsamında ticari elektronik ileti onayı alınmasına, reddetme hakkının kullanılmasına ve şikâyet süreçlerinin yönetilmesine imkân tanıyan İleti Yönetim Sistemi
KAP	:	Kamuyu Aydınlatma Platformu

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

INTEGRAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Meslek Mah. Sant Sit. Sümo Tower
No:6 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL
Meslek V.D. 4760618427

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No:22
İş Kuleleri Pasajı Kat:1 Beşiktaş/İST.
Vergi Mükellefiyeti V.D. 8880010 4584

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 Resmî Gazete'de yayımlanan 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu
Kayıtlı Sermaye Sistemi Tebliği	:	25.12.2013 tarihli ve 28862 sayılı Resmî 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 Ön Lideri/İntegral Yatırım	:	İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Konsorsiyum Lideri/Ziraat Yatırım	:	Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Konsorsiyum Üyesi/Üyeleri	:	Konsorsiyum'un her bir üyesi
Sur Yapı Excellence Dükkan	:	İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, İbrahimağa Mahallesi, 1222 Ada, 2861,81 m² yüzölçümlü parsel 54'te yer alan, ana gayrimenkul nitelikli taşınmazda kain, Sur Yapı Excellence Projesi'nin B Blok 28 numaralı bağımsız bölümü olan dükkan.
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 Resmî Gazete'de yayımlanan II-17.1 Kurumsal Yönetim Tebliği
KVK	:	21.06.2006 tarihli ve 26205 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu
m²	:	Metrekare
Merkez Bankası / TCMB	:	Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası
MKK	:	Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.
Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakları Tebliği	:	31.12.2020 tarihli ve 31351 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan II-27.3 sayılı Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakları Tebliği

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL

İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Saat Sk. Sarıyer-Tower
No:5 Kat:2 Sarıyer/İSTANBUL
Maslak V.D. 4780818427

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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
Resmi Gazete	:	Cumhurbaşkanlığı İdari İşleri Başkanlığı Hukuk ve Mevzuat Genel Müdürlüğü tarafından yayımlanan T.C. Resmi Gazetesi
Satış Tebliği	:	28.06.2013 tarihli ve 28691 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Kurul'un II-5.2 sayılı Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği
SGK	:	Sosyal Güvenlik Kurumu
SPKn	:	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., Marka Gayrimenkul Yatırım San. ve Tic. A.Ş., Doruk Gayrimenkul Yatırım San. ve Tic. A.Ş., Sur Emlak Yatırım A.Ş., Sur Yapım 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
Takasbank	:	İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş.
TL	:	Türk Lirası
TBK	:	04.02.2011 tarihli ve 27836 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu
TKHK	:	28.11.2013 tarihli ve 28835 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun
TMK	:	08.12.2001 tarihli ve 24607 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu
TPMK	:	Türk Patent ve Marka Kurumu
TTK	:	14.02.2011 tarihli ve 27846 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu

T.C. SERMAYE PİYASASI BAŞKANLIĞI

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş.

İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. Meslek Mah. Spine Tower No:5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL Meslek V.D. 478061

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

TTSG	:	Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi
TÜİK	:	Türkiye İstatistik Kurumu
Vergi Usul Kanunu	:	10.01.1961 tarihli ve 10703 sayılı TTSG'de yayımlanan 213 sayılı Vergi Usul Kanunu
Yapım İşleri Sözleşmeleri	:	Şirket ile Sur Yapım arasında 01.05.2022 tarihinde Proje'nin gerçekleştirilmesine ilişkin akdedilen Yapım İşleri Sözleşmesi ile 1 Ocak 2023 tarihinde akdedilen Çerçeve Yapım Sözleşmesi
Yıldız Pazar	:	Borsa'ya ilk kotasyonda halka arz edilen kısmının piyasa değeri 300.000.000 TL ve üzeri olan payların işlem göreceği pazar
YİDK	:	Türk Patent ve Marka Kurumu Yeniden İnceleme ve Değerlendirme Kurulu
Yönetim Kurulu	:	Şirket'in yönetim kurulu
[illegible] Bankası	:	T.C. Ziraat Bankası A.Ş.

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İNTEGRAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Saat Sk. Spine Tower
No:5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL
Maslak V.D. 4720518427

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gülce Sok. No:22
(Emlak Pasajı Kat: 3) Beşiktaş/İST.
Büyük Mükellefler V.D. 016 45R4

I. 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 Kurulдan alınacak belgenin Borsamıza iletilmesi halinde Kotasyon Yönergesinin 12'nci maddesi çerçevesinde Şirket paylarının Yıldız Pazar'da işlem görebileceği,

2) Şirket hakkında hazırlanan 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 değerleme 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 Kurulumuza iletilmesine karar verilmiştir."

ifadelerine yer verilmiştir.

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Üsküdar Vergi Dairesi 784067[illegible]

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

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No:22
(Emlak Pasajı Kat:7 Beşiktaş/İST.
Büyük Mükellefler V.D. 010 4594

III. 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.

1. İZAHNAMENİN SORUMLULUĞUNU YÜKLENEN KİŞİLER

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

İhraççı Sur Tatil Evleri Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.		Sorumlu Olduğu Kısım
Ziya Altan Elmas **Yönetim Kurulu Başkanı** **01/12/2023**	**Ufuk Elmas** **Yönetim Kurulu Başkan Vekili** **01/12/2023**	**İZAHNAMENİN TAMAMI**

Halka Arz Eden Pay Sahibi Sur Yapı Endüstri Sanayi ve Ticaret A.Ş.		Sorumlu Olduğu Kısım
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 Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.		Sorumlu Olduğu Kısım
Tijen Kandemir **Müdür** **01/12/2023**	**Harun Dereli** **Genel Müdür Yardımcısı** **01/12/2023**	İZAHNAMENİN TAMAMI

Halka Arza Aracılık Eden Eş Lider Yetkili Kuruluş İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.		Sorumlu Olduğu Kısım
O. İlker Savaran **Genel Müdür Yardımcısı** **01/12/2023**	**Kıvanç Memişoğlu** **Genel Müdür** **01/12/2023**	İZAHNAMENİN TAMAMI

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 tarihli 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	- 24.05.2022 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 Aksu Çalışkan Beygo Avukatlık Ortaklığı	Sorumlu Olduğu Kısım
Adı Soyadı: Av. Okan Beygo Görevi: Yönetici Ortak Avukat	21 Eylül 2023 tarihli Bağımsız Hukukçu Raporu

2. ÖZET

A-GİRİŞ VE UYARILAR		
No.	**Başlık**	**Açıklama Yükümlülüğü**
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, halka arzın gerçekleştiği ülkenin yasal düzenlemeleri çerçevesinde, İzahname'nin çevirisine ilişkin maliyetlere yasal süreçler başlatılmadan önce katlanmak zorunda kalabilir. • Özete bağlı olarak (çevirisi dahil olmak üzere) ilgililerin hukuki sorumluluğuna ancak özetin 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, tabi olduğu mevzuat, kurulduğu ülke ve adresi**	**Hukuki Statüsü:** Anonim Şirket **Tabi olduğu mevzuat:** Türkiye Cumhuriyeti Kanunları **Kurulduğu Ülke:** Türkiye **Adresi:** Burhaniye Mh, Burhaniye Abdullahağa 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 kategorilerini de içerecek**	Şirket, Sur Yapım İnşaat A.Ş.'nin ("Sur Yapım") kısmi bölünmesi suretiyle 24 Mart 2022 tarihinde Sur Tatil Evleri Anonim Şirketi unvanı ile kurulmuştur. Bahse konu kısmi bölünme işlemi ile Sur Yapım'ın aktifinde yer alan Nova Yeminli Müşavirlik tarafından 08.02.2022 tarih ve

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

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Soyak Sok. No:22
(Eski Pak Pasaj) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Büyük Mükellefler V.D. 398 010 4594

	şekilde İhraççı'nın mevcut faaliyetlerinin ve faaliyetlerine etki eden önemli faktörlerin tanımı ile faaliyet gösterilen sektörler/pazarlar hakkında bilgi	YMM.2772.0481/2022-11 numaralı rapor ile tespit edilen değeri 36.178.802,37 TL ve toplam büyüklüğü 45.170 m² olan arsa aynı değer üzerinden Şirket'e devredilmiş ve ilgili arsa Şirket'e ayni sermaye olarak konulmuştur. Ayrıca nakden karşılanan 21.197,63 TL ile birlikte Şirket toplamda 36.200.000 TL sermaye ile kurulmuştur. Kuruluşun hemen ardından 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. Yukarıda açıklanan işlemler neticesinde Şirket Proje'nin yer aldığı arsanın mülkiyetine sahip olmuştur. Şirket, SPK'nın 17.02.2023 tarih ve E-12233903-340.02-33405 sayılı iznini ve Bakanlık'ın 20 Şubat 2023 tarihli iznini müteakip, 8 Mart 2023 tarihinde İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü nezdinde tescil edilen 1 Mart 2023 tarihli Esas Sözleşme değişikliğine ilişkin olağanüstü genel kurul kararı ile unvanını "*Sur Tatil Evleri Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi*" olarak değiştirerek gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmüştür. Şirket, Kurul'un 17 Ağustos 2023 tarihli ve E-12233903-340.05.05-41039 sayılı iznini müteakip, 70.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesini, 350.000.000 TL'lik kayıtlı sermaye tavanı içerisinde olmak üzere 75.000.000 TL artırarak 145.000.000 TL'ye yükseltmiştir. Sermaye artırımına ilişkin yönetim kurulu kararı 22 Ağustos 2023 tarihinde İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü nezdinde tescil edilmiş ve 22 Ağustos 2023 tarihli ve 10898 sayılı TTSG ile ilan olunmuştur. Şirket,Esas Sözleşme'nin "Şirket'in Amacı ve Faaliyet Konusu" başlıklı 5. maddesi uyarınca gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar ve GYO Tebliği'nde sayılan diğer varlıklardan oluşabilecek portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan ve sermaye piyasası mevzuat tahtında izin verilen faaliyetlerde bulunabilen sermaye piyasası kurumu niteliğinde kayıtlı sermayeli anonim ortaklıktır. **Gayrimenkul Sektörü**[1] Gayrimenkul sektörü ticari gayrimenkul, AVM ve perakende sektörü, turizm ve otel sektörü, konut sektörünü de içinde barındıran, ülke ekonomisinin lokomotif sektörlerinden biridir. Gayrisafi yurt içi hasıla içindeki payı 2021 ve 2022 yıllarında sırası ile %5,4 ve %4,7 olan inşaat sektörünün, 2023 ilk altı ayda payı ise %5,1 seviyesinde gerçekleşmiştir. *Konut Satış İstatistikleri* TÜİK verilerine göre, Türkiye'de 2021 yılında 1.492 bin adet, 2022 yılında 1.486 bin adet konut satışı gerçekleşmiş; Antalya konut satışları ise 2022 yılında 2021 yılına göre %21 artış ile 80 bin seviyesinde gerçekleşmiştir. 2023 yılının ilk sekiz ayında ise Türkiye'de 797 bin Antalya'da ise 43 bin konut

[1] İzahnamenin bu bölümünde yer alan gayrimenkul sektörüne ait bilgilere ilişkin kaynakça aşağıda listenmiştir.

- GYODER tarafından hazırlanan ve www.gyoder.org.tr adresinden ulaşılabilecek Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2023 2. Çeyrek Raporu (Sayı: 33),
- TÜİK tarafından hazırlanan ve www.tuik.gov.tr adresinden ulaşılabilecek olan Türkiye İstatistik Kurumu İstatistikleri,

TCMB tarafından hazırlanan ve www.tcmb.gov.tr adresinden ulaşılabilen TCMB Aylık Konut Fiyat Endeksi İstatistikleri.

INTEGRAL 14
INTEGRAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Saat Sok. Spine Tower
No:5 Kat:2 Sarıyer/İSTANBUL
Mas... V.D. 4180016427

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Le... Mah. Bo... Sok. No: 22
(E... Paşa) K... Be...İST.
Büyük Mükellefler V.D. 868 040 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 itibariyle 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 itibariyle ise söz konusu etkiler devam etmekle birlikte 2022 ortalaması ile karşılaştırıldığında inşaat maliyetleri endeksinin artış hızı yavaşlamış ve Ağustos 2023 itibariyle yıldan yılda %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'tür.

Şirket'in gayrimenkul portföyü işbu İzahname tarihi itibariyle "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 bölümde 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 itibari ile 5.641 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 değerleme raporu uyarınca ilgili bağımsız bölümün inşaat tamamlanma oranı yaklaşık %70 seviyesindedir. Lider Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından 12.10.2023 tarihinde hazırlanan değerleme 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

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

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. Levent Mah. Gülce Sok. No: 22 (Eski Pasaj) Kat:1 Beşiktaş/İST. Büyük Mükellefler V.D. 998 010 4594

		Şirket'in önceliği, mevcut durumda Antalya'da devam etmekte olan Proje'yi hayata geçirmektir. Proje'de yer alan devre mülklerin büyük kısmının satılması, stokta kalanlardan ise kira geliri elde edilmesi planlanmaktadır. Şirket Proje'den elde edeceği gelirlerle devre mülk veya turizm odaklı yeni projeler ile yatırımlarına devam etmeyi planlamaktadır.
B.4	İhraççı'yı ve faaliyet gösterdiği sektörü etkileyen önemli en son eğilimler hakkında bilgi	Şirket, inşaat, gayrimenkul ve devre mülk sektörlerinde faaliyet göstermektedir. Son dönemde ekonomik göstergeler, enflasyon, kur ve hammadde fiyatlarında gerçekleşen artışlar hane halkının gerek yatırımları gerekse harcamaları konusunda daha seçici olmasına zemin hazırlamıştır. Tüketim tarafında, hane halkının tatil arayışı ve ihtiyacı her dönem mevcuttur. Devre mülk projeleri hem harcama tarafında tatil ihtiyacını hem de yatırım arayışını karşılayabilen erişilebilir bir tüketim ve yatırım seçeneği durumundadır. Sur Tatil Evleri Projesi ile benzer imkânlara sahip bir tatile dört kişilik bir ailenin ödeyeceği bir haftalık ücret ile karşılaştırıldığında devre mülkün kısa dönemli kiralanması daha ekonomik ve erişilebilir bir tatil imkanı sunabilmekte; devre mülkün satın alınması halinde ise ödenen tutar birkaç yıl içerisinde kendini amorti edebilmektedir. Diğer taraftan artan konut fiyatlarına ve konut finansmanı seçeneklerindeki daralmaya bağlı olarak orta gelir grubunun konut alım gücünde bir zayıflama yaşanmaktadır. Bu noktada devre mülk alanı, alıcılara hem sürdürülebilir tatil imkânı sağlamakta hem de erişilebilir bir yatırım imkânı sunmaktadır. Şirket'in izahname tarihi itibari ile ana faaliyeti Antalya ili Kepez ilçesi Kepez mah. 28868 Ada 1 numaralı parsel üzerinde geliştirilmekte olan Sur Tatil Evleri Projesi'dir. 1.401 adet bağımsız bölüm ve 7 adet ticari üniteden oluşan projede 67.248 adet devre mülk yer almaktadır. Şirket söz konusu projedeki devremülkleri büyük çoğunluğunu (yaklaşık %67'lik kısmı) satmayı; devremülklerin kalan kısmı (yaklaşık %33'lük kısmı) ile 7 adet ticari uniteyi ise kiralamayı planlamaktadır. Sur Tatil Evleri Projesi'nin ön satışlarına Haziran 2021 itibari ile başlanmış, 30.09.2023 tarihi itibari ile 5.641 adet devre mülkün ön satışı gerçekleşmiş; Haziran 2021- Eylül 2023 döneminde ortalama m² fiyatı olarak bakıldığında %473, ortalama devre mülk fiyatı olarak bakıldığında %413 oranında artış meydana gelmiştir. İzahname tarihi itibari ile Proje'nin inşaatı devam etmekte olup herhangi bir kiralama gerçekleştirilmemiştir.
B.5	İhraççı'nın dahil olduğu grup ve grup içindeki yeri	İşbu İzahname tarihi itibariyle Sur Yapı Endüstri Sanayi ve Ticaret A.Ş. ("Sur Yapı") Şirket paylarının %100'ünün (yüzde yüz) sahibidir. Şirket'in tek tüzel kişi ortağı olan Sur Yapı'nın pay sahipleri Ziya Altan Elmas ve Ufuk Elmas'tır. Şirket'in de dahil olduğu Sur Şirketler Grubu'nda işbu İzahname tarihi itibariyle Şirket dahil 9 şirket bulunmaktadır. Bu Şirketler, Doğu Gayrimenkul Yatırım San. ve Tic. A.Ş., Hatay Akpınar Madencilik ve Yapı Malzemeleri San. ve Tic. A.Ş., Marka Gayrimenkul Yatırım San. ve Tic. A.Ş., Doruk Gayrimenkul Yatırım San. ve Tic. A.Ş., Sur Emlak Yatırım A.Ş., Sur Yapım İnşaat A.Ş., Sur Varlık İnşaat San. ve Tic A.Ş.'dir.

INTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Saat Sk. Spine Tower
No:5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL
Maslak V.D. 4720518427

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

		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 itibariyle herhangi bir iştiraki ya da bağlı ortaklığı mevcut değildir.
B.6	Sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki payları doğrudan veya dolaylı olarak %5 (yüzde beş) ve fazlası olan kişilerin isimleri/unvanları ile her birinin pay sahipliği hakkında bilgi İhraççı'nın haklım ortaklarının farklı oy haklarına sahip olup olmadıkları hakkında bilgi Varsa doğrudan veya dolaylı olarak İhraççı'nın yönetim hakimiyetine sahip olanların ya da İhraççı'yı kontrol edenlerin isimleri/unvanları ile bu kontrolün kaynağı	Şirket'in sermayesindeki ve toplam oy hakkı içerisindeki 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: **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 Esas Sözleşme'nin 9'uncu maddesi (*İmtiyaz Tanıyan Menkul Kıymetler*) uyarınca yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı tanınması mümkündür. Bu doğrultuda Esas Sözleşme'nin "*Yönetim Kurulu ve Görev Süresi*" başlıklı 14'üncü maddesi uyarınca en az 5 (beş) en çok 6 (altı) üyeden oluşan yönetim kurulu üyelerinin tamamı A grubu pay sahipleri tarafından gösterilen adaylar arasından genel kurul tarafından seçilecektir.

	hakkında bilgi	
B.7	**Seçilmiş finansal bilgiler ile İhraççı'nın finansal durumunda ve faaliyet sonuçlarında meydana gelen önemli değişiklikler**	

VARLIKLAR	Bağımsız Denetimden Geçmiş (TL) 30.06.2023	Bağımsız Denetimden Geçmiş (TL) 31.12.2022	Bağımsız 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	185.755.722	158.036.981	-
İlişkili taraflara verilen sipariş 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 olağantüstü genel kurul kararı ile gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşerek 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'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 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 yapım işleri için anlaştığı yüklenici firma olan Sur Yapım İnşaat A.Ş.'ye verdiği avans tutarlarından;

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL

İNTEGRAL MENKUL DEĞERLER A.Ş. Maslak Mah. Saat Sk. Spine Tower No:5 Kat:2 Sarıyer/İSTANBUL Maslak VKO 4710518427

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

diğer dönen varlıkların tamamı 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 inşaası 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 Yükümlülükler	38.728.255	29.215.804	7.501.360
Ertelenmiş Gelirler	343.970.650	243.957.580	46.918.985
Uzun Vadeli Karşılıklar	479.682	445.312	-
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	-	342.053.027	210.551.652
Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler	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 Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	202.170.031		
Geçmiş Yıllar Karları / Zararları	498.461.123	(12.095.512)	-
Dönem Net Karı / Zararı	1.113.840.007	510.556.635	(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**	**1.097.090.813**

30.06.2023 itibari 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 itibari ile Şirket'in toplam kaynaklarında %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 satışı gerçekleşen devre mülkler 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 kar 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 karı ve ilgili dönem karı ise Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkul kalemi altında sınıflanan Sur Tatil Evleri Projesi'nin gerçeği uygun değer artış karı 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 TTSG ile ilan olunmuştur.

KAR VEYA ZARAR TABLOSU	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)
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 (-)	-	-	-
FİNANSMAN 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	124.625.233	1.211.003	(128.238.178)
- Dönem Vergi Gideri/Geliri	-	-	-
- Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri	124.625.233	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
DİĞER KAPSAMLI GELİR / (GİDER)	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 önsatışı 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 unite 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 itibariyla 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	29.559.828	12.356.800	49.454.436

T.C. SEFAKÖY FİNANSAL MERKEZİ 1923
SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL
İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Saat Sk. Spine Tower No:5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL Maslak V.D. 478 061 6427
ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Personel giderleri	3.575.958	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 51.126.259

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 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
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 olağantüstü 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 tahmini ve beklentileri**	Yoktur.
B.10	**İzahname'de yer alan finansal**	Yoktur.

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
INTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Sanayi Spine Tower No:5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL Maslak V.D. 4780618427
ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

	tablolara ilişkin denetim raporlarındaki olumlu görüş dışındaki hususların içeriği	
B.11	İhraççı'nın işletme sermayesinin mevcut yükümlülüklerini karşılayamaması	İhraççı'nın 30.06.2023 tarihi itibarıyla net işletme sermayesi 183.339.489 TL olup, mevcut yükümlülüklerini karşılamada yeterlidir.

(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-SERMAYE PİYASASI ARACI		
C.1	İhraç edilecek ve/veya borsada işlem görecek 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 kuruluna 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 görecek 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 ödenmiş pay sayısı	İzahname tarihi itibarıyla Şirket'in mevcut çıkarılmış sermayesi 145.000.000-TL olup, tamamı muvazaadan ari bir şekilde tamamen ödenmiştir. Bu sermaye her biri beheri 1,00 TL (bir Türk Lirası) itibari

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1927
SUR TAŞIT ALETLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
INTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. Meslek Mah. Sest Sok. Eşitler Tower No:5 Kat:2 Sarıyer İSTANBUL Meslek V.D. 4760518427
ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

	ile varsa bedeli tam ödenmemiş 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.8	**Sermaye piyasası aracının devir ve tedavülünü kısıtlayıcı hususlar hakkında bilgi**	Halka arz edilecek ve Borsa İstanbul'da işlem görecek paylar üzerinde payların devir ve tedavülünü kısıtlayıcı veya pay sahibinin haklarını kullanmasına engel olacak herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

INTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Saat Sk. Sabiha Tower
No:5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL
Maslak V.D. 4780618427

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gönül Sok. No:22
(Eski Pasajlı Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Büyük Mükellefler V.D. 866 010 4594

C.6	Halka arz edilen sermaye piyasası araçlarının borsada işlem görmesi için başvuru yapılıp yapılmadığı veya yapılıp 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 dağıtımı konusunda TTK ve sermaye piyasası mevzuatı hükümlerine uygun hareket eder. Sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde borsada işlem gören halka açık ortaklıkların herhangi bir kar dağıtımı 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. Kâr payı dağıtımı tek bir seferde yapılabileceği gibi eşit veya farklı tutarlı taksitler halinde de dağıtılabilir. Kâr payının taksitle ödenmesi halinde Kar Payı Tebliği'nin ilgili hükümlerine uyulur.

İNTEGRAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Saat Sit. Apline Tower
No:5 Kat:2 Sarıyer İSTANBUL
Maslak V.D. 4780518427

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 22
(Emlak Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.

D-RİSKLER		
D.1	İhraççı'ya, faaliyetlerine ve içinde bulunduğu sektöre ilişkin önemli risk faktörleri hakkında bilgi	**İhraççı'ya ve faaliyetlerine ilişkin riskler** • Şirket'in mevcut portföyünde yoğunlaşma riski mevcuttur. • Sur Tatil Evleri Projesi'nin tamamlanması gecikebilir veya tamamlanamayabilir. • Sur Tatil Evleri Projesi satış ve kiralama safhasında başarılı olamayabilir, satış hasılatı ve tahsilat hızı beklenenden düşük gerçekleşebilir. • Sur Tatil Evleri Projesi'nin inşaat maliyeti yükselebilir, bütçelenen maliyeti aşabilir. • Şirket Sur Tatil Evleri Projesi'ni finanse etmek için mevcut kaynaklarına ilave finansmana ihtiyaç duyabilir. Bu tarz bir durumda, Şirket dilediği koşullarda veya hiç finansman bulamayabilir. • Sur Tatil Evleri Projesi yapım aşamasında olduğundan, gelecekteki başarısı bilinmemekte, geçmişten gelen kıyaslanabilir bir gelir akışı bulunmamaktadır. Sur Tatil Evleri Projesi başarılı olmayabilir. • Sur Tatil Evleri Projesi'nin yıl boyu kullanımlı olması beklentisi gerçekleşmeyebilir. • Şirket Sur Tatil Evleri Projesi'nin ilerlemesini güçleştirebilecek öngörülemeyen gelişmelerle karşılaşabilir. • Şirket yeni proje geliştirmek için uygun arsa bulamayabilir. • Şirket yeni projelere başlayamayabilir, bunları tamamlayamayabilir ya da geç tamamlayabilir. • Şirket'in tabi olduğu mevzuatta yapılacak değişiklikler inşaat sürecini aksatabilir, Şirket'in gelirlerini etkileyebilir. • Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun ile Kat Mülkiyeti Kanununda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun, Şirket'in olağan işleyişi ve nakit akış yönetimi üzerinde risk oluşturabilir. • Gayrimenkullerin edinilmesi ve mülkiyetiyle ilgili çeşitli riskler mevcuttur. • Şirket ilişkili taraflarıyla yaptığı işlemlerden kaynaklanan riskler nedeniyle zarara uğrayabilir. • İnşa edilen gayrimenkullerde ayıp ve/veya kusur olması halinde Şirket'in tazminat sorumluluğu doğabilir. • Şirket'in kısmi bölünme suretiyle kurulmuş olmasından kaynaklanan riskler nedeniyle Şirket zarara uğrayabilir. • Şirket'in SPKn ve ilgili mevzuatının yanı sıra, çeşitli kanun ve yönetmelikler gereği alması gereken izin ve ruhsatlarla ilgili sorunlar yaşanabilir.

INTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Meslek Mah. Saat Sk. Spine Tower
No:5 Kat:2 Sarıyer İSTANBUL
ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

- 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 inşaasının 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 tecrübesi 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.

İhraççı'nın içinde bulunduğu sektöre ilişkin riskler

- Gayrimenkul yatırımları 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 yoğundur, 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.

İhraç edilecek paylara 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.

		• 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. **Diğer Riskler** • 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 büyük 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 arza ilişkin İhraççı'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, 1.057.946.860 TL net halka arz geliri elde edecektir.

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

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

	tahmini toplam maliyet ve talepte bulunan yatırımcılardan talep edilecek tahmini maliyetler hakkında bilgi	Ortak satışı yöntemi ile yapılacak halka arzdan ise Sur Yapı 1.106.550.000 TL brüt, 1.074.874.185 TL net halka arz geliri elde edecektir. Halka arza ilişkin bağımsız denetim maliyetinin yaklaşık 238.200 TL, reklam, pazarlama ve halkla ilişkiler maliyetinin yaklaşık 15.000.000 TL, MKK üyelik ücretinin 178.875 TL, Kurul ücretinin 1.396.550 TL, hukuki danışmanlık ücretinin 1.350.000 TL, Borsa işlem görme ücretinin 54.600 TL ve aracılık komisyonunun ise 55.327.500 TL olacağı ve halka arza ilişkin toplam maliyetin 80.278.955 TL olacağı tahmin edilmektedir. Pay Tebliği'nin 32/2 maddesi uyarınca payların ilk defa halka arz edilmesinde halka arzın hem mevcut ortağın sahip olduğu paylardan bir kısmının satışı hem de sermaye artırımı 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. Buna göre halka arz giderlerinin 48.603.140 TL'lik kısmı Şirket, 31.675.815 TL'lik kısmı ise Sur Yapı tarafından karşılanacaktır. . Talepte bulunan yatırımcılardan, talepte bulunmak için özel bir ücret alınmayacaktır. Ancak yatırımcıların, bu amaçla hesap açmak, hak ettikleri payları başka yetkili kuruluşun hesabına virmanlamak veya para iadesine ilişkin EFT yapmak gibi Konsorsiyum Üyesi kuruluşlar nezdinde gerçekleştirecekleri işlemler nedeniyle farklılık gösteren çeşitli maliyetlere katlanmaları gerekebilecektir.
E.2	**Halka arzın gerekçesi, halka arz gelirlerinin kullanım yerleri ve elde edilecek tahmini net gelir hakkında bilgi**	Şirket paylarının halka arzı ile kurumsallaşma, Şirket değerinin ortaya çıkması, bilinirlik ve tanınırlığın pekiştirilmesi, şeffaflık ve hesap verilebilirlik ilkelerinin daha güçlü bir şekilde uygulanması, Şirket'in kurumsal kimliğinin güçlendirilmesi hedeflenmektedir. Şirket'in 06.06.2023 tarihli ve 2023/18 sayılı Yönetim Kurulu kararı ile kabul edilen Sermaye Artırımından Elde Edilecek Fonun Kullanım Amacına İlişkin Yönetim Kurulu Raporu ("Fon Kullanım Raporu") uyarınca, sermaye artışı yoluyla gerçekleştirilecek halka arz ile sağlanacak nakit sermaye girişinin %10-15'lik kısmının işletme sermayesinde, geriye kalan %85-90'lık kısmının ise Şirket'in mevcut ve tek projesi olan Sur Tatil Evleri Projesi'nin finansmanı amacıyla kullanılması hedeflenmektedir. Halka Arz Eden Ortak'ın Şirket nezdinde sahip olduğu 22.500.000 (yirmi iki milyon beş yüz bin) adet mevcut payının satışından elde edeceği gelirden halka arz maliyetlerinin çıkarılması ile bulunan net gelir, Halka Arz Eden Ortak'ın tasarrufunda olacaktır.

E.3	Halka arza ilişkin bilgiler ve koşulları	Halka arzın başlaması öncesinde, Kurul haricinde, Halka Arz Edilecek Paylar'ın borsada işlem görebilmesi için BİAŞ'ın uygun görüşünün 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 artırımı 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 toplamanın kesin başlangıç ve bitiş tarihleri İhraççı'nın (www.surtatilevlerigyo.com.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 kaydileştirme 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	Çatışan menfaatler de dahil olmak üzere halka arza ilişkin ilgili kişilerin	Şirket, sermaye artırımı 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 Beygo Avukatlık Ortaklığı'nın ve

	önemli menfaatleri	Selvi Avukatlık Ortaklığı'nın hukuki danışmanlık ücreti, gayrimenkul değerleme kuruluşunun değerleme 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 değerleme hizmeti ücreti 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 değerleme 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.

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

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

		Şirket ve mali tablolarının bağımsız denetimini yapan Eren Bağımsız Denetim A.Ş. arasında çıkar veya herhangi bir menfaat çatışması bulunmamaktadır. Şirket ve Eren Bağımsız Denetim Anonim Şirketi arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. Eren Bağımsız Denetim Anonim Şirketi'nin Şirket'in halka arzına doğrudan ya da dolaylı olarak bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. Eren Bağımsız Denetim Anonim Şirketi yaptığı bağımsız denetim hizmetleri kapsamında ücret elde etmektedir. Şirket'in doğrudan %5 ve daha fazlasına sahip pay sahipleriyle arasında bağımsız denetim hizmetleri dışında herhangi bir ilişkisi bulunmamaktadır. Eren Bağımsız Denetim Anonim Şirketi halka arza ilişkin sunulan bağımsız denetim hizmetleri kapsamında ücret elde etmektedir. Şirket ile gayrimenkul değerleme raporunu hazırlayan Lider Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi arasında herhangi bir çıkar veya menfaat çatışması bulunmamaktadır. Lider Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi ve Şirket arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. Lider Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi'nin doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. Lider Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi'nin Şirket'in doğrudan %5 ve daha fazlasına sahip pay sahipleriyle arasında, halka arza ilişkin sunulan gayrimenkul değerleme hizmetleri dışında herhangi bir gayrimenkul değerleme ilişkisi bulunmamaktadır. Lider Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi halka arza ilişkin sunulan gayrimenkul değerleme hizmetleri kapsamında ücret elde etmektedir. 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 İhraççı 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 danışmanlık hizmetleri dışında bir danışmanlık ilişkisi bulunmamaktadır. Denon Partners Yönetim Danışmanlığı A.Ş. işbu süreçlerde Murat Parmakçı'dan (PRM Finansal Danışmanlık) destek almaktadır. Şirket ile, halka arza yönelik olarak Ziraat Yatırım'a ve Şirket'e 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'nın doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. Selvi Avukatlık Ortaklığı halka arza ilişkin sunulan hukuki danışmanlık hizmetleri için danışmanlık ücreti elde etmektedir. Bunların dışında halka arzdan önemli menfaati olan danışmanlar vb. bulunmamaktadır.

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 Evleri 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 artırımı 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 artırımı ve ortak pay satışı 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.

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

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. Levent Mah. Sonca Sok. No: 2 (Emek Pasajı Kat: 1 Beşiktaş/İST. Büyük Mükellefler V.D. 010 4594

	konusu olması durumunda, mevcut hissedarların halka arzdan pay almamaları durumunda sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi	Şirket'in sermaye artırımı 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.
E.7	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 katlanmaları gerekebilecektir.

3. BAĞIMSIZ DENETÇİLER

3.1. İzahname'de yer alan finansal tablo dönemleri itibariyle 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 Denetçisinin 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

3.2. Bağımsız denetim kuruluşlarının/sorumlu ortak baş denetçinin görevden alınması, görevden çekilmesi ya da değişmesine ilişkin bilgi:

Yoktur.

4. SEÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER

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 olağantüstü genel kurul kararı ile gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşerek Sur Tatil Evleri Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. unvanını almıştır. Şirket'in finansal tablolarından seçilen önemli finansal kalemler aşağıda yer almaktadır:

VARLIKLAR	Bağımsız Denetimden Geçmiş (TL) 30.06.2023	Bağımsız Denetimden Geçmiş (TL) 31.12.2022	Bağımsız Denetimden Geçmiş (TL) 24.03.2022
Nakit ve Nakit Benzerleri	2.474.700	828.575	21.193
Ticari Alacaklar	12.009	1.000	-
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	12.009	1.000	-
Peşin Ödenmiş Giderler	185.755.722	158.036.981	-
- İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	174.323.057	149.261.740	-
- İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	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

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
- İlişkili 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	-
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	1.454.257	1.972.569	-
Kısa Vadeli Karşılıklar	40.761	14.322	-
Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler	38.728.255	29.215.804	7.501.360
Ertelenmiş Gelirler	343.970.650	243.957.580	46.918.985
Uzun Vadeli Karşılıklar	479.682	445.312	-
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	-	342.053.027	210.551.652
Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler	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 Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	202.170.031	-	-
Geçmiş Yıllar Karları / Zararları	498.461.123	(12.095.512)	-

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
İNTEGRAL MENKUL DEĞERLER A.Ş. Maslak Mah. Saat Sitesi Cad. Tower No:6 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL Maslak V.D. 4790518427
ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Dönem Net Kar / Zararı	1.113.040.007	510.556.635	(12.095.519)
Toplam Özkaynaklar	2.692.485.489	1.376.475.481	832.113.816
TOPLAM KAYNAKLAR	3.075.664.976	1.992.847.174	1.097.090.913

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) 24.03.2022-30.06.2023	Bağımsız Denetimden Geçmiş (TL) 24.03.2022-31.12.2022
Hasılat	-	-	-
Satışların Maliyeti (-)	-	-	-
BRÜT KAR	-	-	-
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	(33.863.402)	(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 (-)	(2.269.267)	(60.929)	(399.620)
ESAS FAALİYET KARI	989.331.671	(5.394.546)	638.828.602
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	-	-	-
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	-	-	-
FİNANSMAN 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	124.625.233	1.211.003	(128.238.178)
- Dönem Vergi Gideri/Geliri	-	-	-
- Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri	124.625.233	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
DİĞER KAPSAMLI GELİR / (GİDER)	202.170.031	-	-
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'ncı 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)	-
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, Gayrimenkul Yatırım Fonu Katılma Payları ve Sermayesine %100 Oranında İştirak	Md.24(a)	2.853.467.101

SUR TAŞ GAYRİMENKUL
INTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Saat Sk. Sabo Tower
No:5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL
Maslak V.D. 4790518427
ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

	Ettikleri 28 inci Maddenin Birinci Fıkrasının (ç) Bendi Kapsamındaki Şirketler		
C	İştirakler	Md.24/(b)	-
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	222.196.975
	Diğer Varlıklar		3.075.664.076
D	**Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)**	Md.3/(p)	
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

	Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	30.06.2023
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, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(d)	-
B2	Atıl Tutulan Arsa / Araziler	Md.24/©	-
C1	Yabancı İştirakler	Md.24/(d)	-
C2	İşletmeci Şirkete İştirakler	Md.28/1(a)	-
J	Gayrinakdi Krediler	Md.31	-
K	Üzerine Proje Geliştirilecek Müşterek Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	-
L	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	-

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Hesaplama	Asgari / Azami Oran	30.06.2023
1	Üzerinde proje geliştirilecek müşterek ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Md.22/(e)	K/D	≤ %10	0,00%
2	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, gayrimenkul yatırım fonu katılma payları ve sermayesine %100 oranında iştirak ettikleri 28 inci maddenin birinci fıkrasının (ç) 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, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları	Md.24/(d)	(A3+B1+C1)/D	≤ %49	0,00%
5	Atıl tutulan arsa / araziler	Md.24/(c)	B2/D	≤ %20	0,00%
6	İşletmeci şirkete iştirak	Md.28/1(a)	C2/D	≤ %10	0,00%

INTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. Maslak Mah. Saat Sk. Sarıyer Tokeş No:5 Kat:2 Sarıyer/İSTANBUL Maslak V.D. 4710518427

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. Levazım Mah. Sonra Sok. No:22 (Eski: Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST. Büyük Mükellefler V.D. 010 45R4

7	Borçlanma sınırı	Md.31	(E+F+G+H+J)/İ	≤ %300	0,00%
8	Döviz cinsinden vadeli - vadesiz mevduat / özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat / katılma hesabı	Md.24/(b)	(A2-A1)/D	≤ %10	0,00%
9	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	Md.22/(l)	L/D	≤ %10	0,00%

İşbu başlık altında yer alan bilgiler, II-14.1 sayılı Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği'nin 16'ncı maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup, GYO Tebliği'nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümlerine aykırı bir durum bulunmamakta ve portföy sınırlamalarına uyum sağlanmaktadır.

Yatırımcı, yatırım kararını vermeden önce İhraççı'nın finansal durum ve faaliyet sonuçlarına ilişkin ayrıntılı bilgilerin yer aldığı işbu İzahname'nin 10 ve 23 no'lu bölümlerini de dikkate almalıdır.

5. RİSK FAKTÖRLERİ

Halka Arz Edilecek Paylar'a yönelik yapılacak yatırımlar çeşitli riskler içermektedir. Bu nedenle, herhangi bir yatırım kararı alınmadan önce yatırımcıların, aşağıda belirtilen riskler de dahil olmak üzere; işbu İzahname'de belirtilen tüm bilgileri dikkatlice değerlendirmeleri gerekmektedir. Aşağıda belirtilen risklerin gerçekleşmesi durumunda, Şirket'in olumsuz etkileneceği ve dolayısıyla halka arz olacak payların değerinin düşebileceği ve yatırımın tamamının veya bir kısmının kaybedilebileceği yatırımcılar tarafından göz önünde bulundurulmalıdır.

Aşağıda belirtilen riskler tüm riskleri kapsamamaktadır. Halihazırda bilinmeyen ya da Şirket yönetimi tarafından esaslı olarak değerlendirilmeyen, ancak gerçekleşmeleri halinde Şirket'in faaliyetlerine, faaliyet sonuçlarına, likiditesine, mali durumuna ve geleceğe yönelik beklentilerine zarar verebilecek başka risk faktörleri mevcut olabilir. Risk faktörlerinin aşağıdaki sıralaması, Şirket yönetiminin söz konusu risklerin gerçekleşme olasılığı veya önemi bakımından yaptığı bir değerlendirmeye göre belirlenmiş bir sunum sıralaması olarak düşünülmemelidir.

Yatırımcılar, bu izahnamede paylaşılan bilgiler çerçevesinde kendi değerlendirmelerini yaparak Halka Arz Edilecek Paylar'a yatırım yapmanın kendileri için uygun olup olmadığına dikkatlice karar vermelidirler.

5.1. İhraççı'ya ve faaliyetlerine ilişkin riskler

Şirket'in mevcut portföyünde yoğunlaşma riski mevcuttur.

Mevcut durumda Şirket portföyünün çok büyük bir kısmı Sur Tatil Evleri Projesi'nden oluşmaktadır ve Şirket portföyünde yüksek derecede yoğunlaşma riski bulunmaktadır. Proje; Spa & Wellness, sıcak su havuzları, kumsallı yüzme havuzu, tematik yüzme havuzları, özel yüzme havuzları ve Şirket'in Proje müşterilerine hizmet sunmak üzere kiralamış olduğu özel plajı (her ne kadar proje sit alanı içerisinde yer almasa da otobüsle ücretsiz ulaşım sağlanmaktadır), ormanı, aquaparkları, çocukların keyifle vakit geçirebileceği çocuk kulübü ve macera parkuru gibi çok çeşitli imkanları bir arada sunmasına karşın, tek bir lokasyonda yoğunlaşmış yekûn ve tek bir projedir. Şirket gelecekte yeni projeler geliştirme stratejisinde başarılı olamaz ise, Şirket'in orta ve uzun vadede gelir ve karlılık performansı Sur Tatil Evleri Projesi ile sınırlı kalabilir. Yoğunlaşma riski nedeniyle Sur Tatil Evleri Projesi'nde yaşanabilecek herhangi bir başarısızlık veya olumsuzluk Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu, ileriye yönelik beklentilerini ve faaliyet sonuçlarını önemli derecede olumsuz yönde etkileyebilir, karlılığın azalmasına veya zarar oluşmasına sebep olabilir.

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

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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'si'nin tamamı veya bir kısmı hiç tamamlanamayabilir. İnşaat aşamasındaki gecikmeler, Sur Tatil Evleri Projesi'nin işletmeye alınmasını, Sur Tatil Evleri Projesi ünitelerinin kullanılmaya başlamasını 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 gerçekleşen devre mülklerden satış geliri, envanterinde kalan devre mülklerden ve ticari ünitelerden kira geliri elde etmeyi hedeflemektedir. Şirket 30.09.2023 tarihi itibariyle toplam 67.248 adet devre mülkten 5.641 adedinin ön satışını gerçekleştirmiştir (30.06.2023 tarihi itibari ile önsatış adedi: 4.637'dir). Şirket'in kalan devre mülklerin ne kadarını satabileceği belirsiz olduğu gibi, halihazırda ön satışı 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 kiralamalarını 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 yükselebilir, bütçelenen maliyeti aşabilir.

Proje'nin genel inşaat seviyesi 30.06.2023 itibari ile %10 seviyelerindedir. Emtia fiyatlarındaki artışlar, kurdaki dalgalanmalar ve enflasyona bağlı olarak Sur Tatil Evleri Projesi'nin inşaat maliyeti yükselebilir. Ayrıca proje revizyonları, duraklamalar, gecikmeler ve öngörülmeyen güçlükler de maliyet artışına sebep olabilir. Özellikle inşaatta 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.

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 ihtiyaç 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 temliki gibi teminatlar vermek zorunda kalabilir. Finansal kurumların Sur Yapı'nın kefalet veya garantisini veya Şirket'in sermaye artırımı 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, tefrişatının da bitirilerek işletmeye alınamamasına 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 yapım aşamasında olduğundan, gelecekteki başarısı bilinmemekte, geçmişten gelen kıyaslanabilir bir gelir akışı bulunmamaktadır. Sur Tatil Evleri Projesi işletme aşamasında başarılı olmayabilir.

Sur Tatil Evleri Projesi beklenen talebi yaratmakta veya hedeflenen geliri sağlamakta 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 ulaşamamasına 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 paylara düşen 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 kullanımlı olması 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.

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

Sur Tatil Evleri Projesi'nin gerçekleştirildiği arsada inşaatı olumsuz etkileyen durumlar ortaya çıkabilir, arkeolojik buluntulara rastlanabilir, zemin etütleri doğru çıkmayabilir. İnşaat maliyetlerinin aşırı kur dalgalanmaları, makroekonomik bozulma gibi nedenlerle öngörülemeyen şekilde artması halinde inşaatın devamı, satış ve kiralamaların 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 bulunamaması, 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 gerçekleşebilecek 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 İskan Kanunu ("**İskan 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 kılmayabilir 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

T.C. SERMAYE PIYASASI KURULU 1923
SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL
INTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Saat Sk. Sarıyer/İSTANBUL
No:5 Kat:2
Maslak V.D. 4780518427
ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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 işleyişi ve nakit akış yönetimi üzerinde risk oluşturabilir.

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 tatile konu 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 tarihlidir. 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 satışı gerçekleşmemiş devre mülkler bakımından ön ödemeli satış yapma imkanı 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 koyacağının garantisi bulunmamaktadır. Şirket bir gayrimenkul satın aldığında, 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 bütünüyle tatmin edemeyebilir. Böyle bir durum Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve faaliyet sonuçlarını olumsuz yönde etkileyebilir, karlılığın azalmasına veya zarar oluşmasına sebep olabilir.

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL

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

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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 itibariyle 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 kanaatindedir. 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 mercii 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.

İNTEGRAL MENKUL DEĞERLER A.Ş
Maslak Mah. Saat Sk. Sarıyer/İSTANBUL
No:5 Kat:2
Maslak V.D. 4780618427

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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 icra 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 sürecinde 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 tahsisi 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 yükümlülüklere 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 ödenmemiş 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 TAŞIT ARAÇLARI GAYRİMENKUL İNŞAAT A.Ş. Sanayi Cad. İSTANBUL V.D. 7840677155

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

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. Levent Mah. Gonca Sok. No:82 Beşiktaş/İST. Mükellefler V.D. 398 010 4594

Şirket'in SPKn ve ilgili mevzuatının yanı sıra, çeşitli kanun ve yönetmelikler gereği alması gereken izin ve ruhsatlarla ilgili sorunlar yaşanabilir.

Şirket faaliyetleri SPKn ve ikincil mevzuatının yanı sıra, başlıca Kat Mülkiyeti Kanunu, Tapu Kanunu, İmar Kanunu, Belediye Kanunu, İskân Kanunu, TMK, TBK, Çevre Kanunu, 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu ve ilgili mevzuat hükümlerine tabidir.

Proje inşaatı ve işletme faaliyetlerine ilişkin olarak İmar Kanunu uyarınca düzenlenmiş yapı ruhsatı, inşaat ve imalatı biten yapılara ilişkin olarak İmar Kanunu'na uygun olarak inşa edildiğini ve kullanım amacına uygun olduğunu tasdik eden yapı kullanma izni alınması gerekmektedir.

İlaveten, Şirket tarafından gerçekleştirilebilecek projelerin niteliğine göre Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliği uyarınca gerçekleştirilmiş ÇED uygulaması kapsamında temin edilmiş ÇED görüşü, Çevre İzin ve Lisans Yönetmeliği'ne uygun düzenlenmiş çevre izni ve çevre, atık su, işyeri açma/çalışma, orman kullanımı, geçit hakkı, kıyı şeridi kullanımı ve turizm mevzuatı kapsamında çeşitli izin ve ruhsatlar alınması gerekebilecektir.

Şöyle ki, T.C. Antalya Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından verilen 23822202-220.03-E.3479, 38496763-220.99-E.18756 ve E-23822202-220.03-7917829 sayılı yazılar ile, Proje riskli alan ilan edilen bir alanda gerçekleştirilecek bir konut projesi olduğundan ÇED Yönetmeliği EK-1 ve EK-2'de sayılan diğer projeler gerçekleştirilmediği müddetçe, Proje'nin ÇED Yönetmeliği kapsamı dışında olduğu mütalaa edilmiştir. Ancak Proje alanında Şirket tarafından toplu konut projesi haricinde ÇED Yönetmeliği EK-1 ve EK-2 kapsamına girebilecek başka bir proje gerçekleştirilmesi halinde veya ilgili mevzuat hükümleri uyarınca gerekli olması halinde veya bu tarz bir durum söz konusu olmaksızın, ilgili idarenin görüş ve tutum değiştirmesi halinde Şirket tarafından ayrıca ÇED başvurusu yapılması gerekecektir.

İlaveten Proje alanı sınırları içerisinde Sur Yapım tarafından jeotermal kaynak arama faaliyeti yürütülmekte olup, Şirket tarafından, jeotermal kaynağın Proje alanı içerisinde kurulacak bir tesis ile müşterilere sunulması planlamaktadır. 21 Temmuz 2023 tarihinde Sur Yapım tarafından Çevresel Etki Değerlendirme Raporu hazırlatılmış olup, ÇED değerlendirmesi amacıyla da 26 Temmuz 2023 tarihinde ilgili mercilere başvuruda bulunulmuştur. İlgili idare tarafından ÇED Olumsuz kararı verilmesi halinde jeotermal kaynağın işletilmesi faaliyeti yürütülemeyecektir.

Sur Yapım ayrıca 13 Ağustos 2023 tarihinde işletme ruhsatı almak üzere Antalya Valiliği'ne başvuruda bulunmuştur. Yine işletme ruhsatının alınamaması halinde, jeotermal kaynağın işletilmesi faaliyeti yürütülemeyecektir.

Sur Tatil Evleri Projesi'nde tapular Şirket'e ait olmakla birlikte tapuların Şirket'e devrinden önce alınan yapı ruhsatları içerisinde yapı sahibi, A ve F bloklara ilişkin yapı ruhsatları hariç olmak üzere, Sur Yapım olarak görünmektedir. Şirket tarafından bu ruhsatlar mümkün olan en kısa sürede, yapı sahibi Şirket olacak şekilde tadil edilecektir. Bu doğrultuda, mevcut ruhsatların tadili, gelecekte alınması gerekebilecek ek yapı ruhsatları, yapı kullanım izinleri, kat irtifakı ve kat mülkiyeti kurulması, devre mülk tapularının alınması, ticari ünitelerin işletilmesi için gereken ruhsatlar ve diğer idari veya üçüncü kişi onaylarının alınması için yapılması gereken harcamalar öngörülenin üstünde olabilir.

Şirket işbu İzahname tarihi itibarıyla müşterilerine yalnızca devremülk hakkı tanımakta olmakla birlikte, Proje'de yer alacak bağımsız bölümlerin %33'ünün mülkiyetinin yatırım amaçlı Şirket'te kalması ve daha sonra bu bağımsız bölümlerin kiralamaya konu edilmesi planlanmaktadır. Bu doğrultuda, işbu İzahname 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 Konutların Turizm Amaçlı Kiralanmasına ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ("7464 sayılı Kanun") kapsamında Şirket'in kiralama faaliyeti için T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığından izin alması gerekebilecektir. Ayrıca ilgili tüm mevzuat hükümleri uyarınca gerekli yasal izinlerin alınamaması nedeniyle Proje'de Şirket'in mülkiyetinde bulunacak bağımsız bölümlerin %33'ünün kiralanamaması durumunda, söz konusu bağımsız bölümler satılarak elden çıkarılacaktır.

T.C. SİİRT VALİLİĞİ 1923 SİİRT BİYASAS

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş.

İNTEGRAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Saat Sk. Spring Tower
No:5 Kat:2 Sarıyer/İSTANBUL
Maslak V.D 4760518427

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Bonca Sok. No: 22
İstanbul Paşalı Kat: 4 Beşiktaş/İST.
Hukuk İşleri V.D. 4594

Her halükarda izin ve ruhsatların alınması gecikebilir veya bu izin ve ruhsatlar hiç alınamayabilir. Bu gibi hallerde projeler gecikebilir, tamamlanamayabilir, projelerden elde edilmesi planlanan gelirler istenilen oranda ve zamanda elde edilemeyebilir. Sur Tatil Evleri Projesi'nin dayandığı imar planına karşı herhangi bir iptal davası açılması ve bu davanın yetkili mahkemelerce haklı bulunması halinde imar planı iptal edilebilir. Bu gibi durumlar Şirket'in Sur Tatil Evleri Projesi'ni hedeflenen şekilde tamamlama ve yeni projeler geliştirme kabiliyetini olumsuz etkileyebilir, Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve faaliyet sonuçlarını olumsuz yönde etkileyebilir, karlılığın azalmasına veya zarar oluşmasına sebep olabilir.

Şirket faaliyetlerinin devamında çeşitli hukuki dava ve ihtilaflarla karşılaşabilir.

Şirket faaliyetlerini yürütürken ticari ilişki içine girdiği kişilerle hukuki ihtilaflar yaşayabilir ve bu uyuşmazlıklar neticesinde davalara ve buna bağlı çeşitli yaptırımlara maruz kalabilir. Şirket gayrimenkul geliştirme faaliyetlerini devam ettirirken ana yüklenici, alt yükleniciler, devre mülk veya ticari ünite satın alan veya kiralayan kişiler, tedarikçiler veya idari kurumlarla çeşitli hukuki ihtilaflara maruz kalabilir. Şirket'in faaliyet gösterdiği gayrimenkul geliştirme sektörü kamu otoritelerince sık denetlenen ve regüle edilen bir sektör olması sebebi ile gerek proje aşamasında gerek Sur Tatil Evleri Projesi'nin hayata geçirilmesinden sonra gerçekleştirilen denetimlerde düzenleyici otoriteler tarafından uygunsuz nitelendirilebilecek durumlar meydana gelebilir, bu gibi olumsuz durumlarda idare tarafından Şirket'in sahip olduğu ruhsat, lisans, izin veya diğer belgeler iptal edilebilir, uygunsuz olduğu değerlendirilen hususlar sebebiyle Şirket'e idari para cezası yaptırımı uygulanabilir. Bu tip durumlar neticesinde Şirket faaliyetlerinde, mali durumunda ve faaliyet sonuçlarında ileriye yönelik ve operasyonel aksaklıklar meydana gelebilir. Alt yüklenicilerin Şirket adına yaptıkları işle bağlantılı olarak yol açtıkları hasar veya zarardan dolayı Şirket alt yükleniciyle birlikte müştereken ve müteselsilen sorumlu tutulabilir, dava veya tazminat taleplerine maruz kalabilir. Bu tip durumlar Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve faaliyet sonuçlarını olumsuz yönde etkileyebilir, karlılığın azalmasına veya zarar oluşmasına sebep olabilir.

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

Şirket'in yakın gelecekteki hedefi Sur Tatil Evleri Projesi'ne odaklanmaktır. Ancak orta ve uzun vadede benzer devre mülk projeleri ile turizm odaklı yeni projeler geliştirmeyi hedeflemektedir. Şirket portföyünde Sur Tatil Evleri Projesi'nin geliştirilmekte olduğu arsa dışında arsa bulunmamaktadır. Sur Şirketler Grubu'nun halihazırdaki stratejisi devre mülk ve turizm projesi fırsatlarının grup şirketleri içinde Şirket tarafından değerlendirilmesidir. Şirket'in yeni projeler geliştirerek orta ve uzun vadeli stratejik planlarını hayata geçirmesi proje geliştirmek için uygun arsaların bulunmasına bağlıdır. Hukuki durum, mülkiyet yapısı ya da imar planı bakımından Şirket'in yatırım kriterlerini karşılayan arsalar bulma imkânı kısıtlı olabilir veya hiç olmayabilir veya bulunan arsalar kabul edilebilir fiyatlarda olmayabilir. Şirket doğru projeleri seçemeyebilir veya bulunan yatırım fırsatları için Şirket yeterli kaynak ve finansman yaratamayabilir. Neticede hedeflenen strateji ve büyüme gerçekleşmeyebilir ve Şirket'in ileriye yönelik beklentileri olumsuz yönde etkilenebilir.

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

GYO Tebliği'nin 29'uncu maddesi başta olmak üzere Şirket'in tabi olduğu mevzuat çerçevesinde Şirket portföyünde yer alan projelerin oluşabilecek her hasara karşı rayiç değerler dikkate alınarak sigortalanması zorunludur. Şirket'in Sur Tatil Evleri Projesi'ne ilişkin 08.06.2024 tarihine kadar olan ve her yıl yenilenen İnşaat/Montaj All Risk Sigortası mevcuttur. Ancak bu sigorta poliçesinin lehtarı doğrudan Şirket olmayıp, Proje'ye ilişkin inşaat işlerinin kendisi tarafından üstlenilmiş olması nedeniyle Sur Yapım'dır. Şirket'in Sur Yapı Excellence Dükkan'ına ilişkin 31.12.2023 tarihine kadar geçerli olan İnşaat/Montaj All Risk Sigortası mevcuttur. Ancak bu sigorta poliçesinin lehtarı doğrudan Şirket olmayıp, Proje'ye ilişkin inşaat işlerinin kendisi tarafından üstlenilmiş olması nedeniyle Genom İnşaat ve Taahhüt A.Ş.'dir.Şirket'in mevcut sigorta poliçeleri oluşabilecek hasarı

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL
İNTEGRAL MENKUL DEĞERLER A.Ş
Maslak Mah. Saat Sk. Spine Tower
No:5 Kat:2 Sarıyer/İSTANBUL
Maslak V.D 4780618427
ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş

karşılamaya 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, bağlantılarının gerçekleştirilmesi gerekldir. Şirket kendi mülkiyetindeki parsel sınırları içerisinde yer alan Proje'nin kalıcı altyapısını, ilgili idarelerden onaylı projeleri uyarınca yaptıracaktır. Parsel sınırları dışındaki kamusal alanlar ve imar yollarındaki alt yapı imalatı 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 bulamamak 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 oluşturmasına ve gerektikçe 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 ikame 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 iznini müteakip 8 Mart 2023 tarihinde Esas Sözleşme'de yapılan değişikliklerin tescili ile gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmüştür 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.

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923

SUR TAŞ EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

INTEGRAL MENKUL DEĞERLER A.Ş. Meclak Mah. Sedat Sk. Spine Tower No:5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL Meclak V.D. 4780618427

ES SİNYAPI

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Halka arz sonrasında Halka Arz Eden Pay Sahibi'nin ana kissedar olarak Şirket üzerindeki kontrolü 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 gerçekleşmemesine 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 değerleme kuruluşları tarafından tespit edilmektedir. Gayrimenkul değerlemesi, her bir gayrimenkulün farklı niteliğe sahip olması ve tahmin ve varsayımlarda bulunulması nedeniyle doğası gereği sübjektif bir işlemdir. Yapılan değerlemeler varsayımlara tabi olup, takdir edilen değerlerin piyasada gerçekleşebilecek satış veya kiralama fiyatlarını yansıtacağına dair herhangi bir garanti bulunmamaktadır. Gayrimenkullerin değerleri ve kiralar, gayrimenkule olan talebe, global ekonomik etken ve eğilimlere, gayrimenkulün bulunduğu bölgedeki rekabete ve arz talep dengesine göre değişkenlik 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 değerleme firmaları tarafından değerlemeye tabi tutulmaktadır ancak portföydeki gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı hakların değerleme raporlarında çıkan değerleri sürekliliik arz etmeyebilir. GYO mevzuatı Şirket'in portföyünde yer alan gayrimenkullerin alım satım, kiralama ve benzeri işlemlerinin tespit edilen ekspertiz değerleri dikkate alınarak gerçekleştirilmesini öngörmektedir. Şirket tarafından mevcut piyasa veya ödeme koşulları dikkate alınarak yapılacak alım 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 durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde kamuya açıklanması ve yapılacak ilk genel kurul toplantısının gündemine alınarak ortaklara bilgi verilmesi zorunludur.

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1935
SUR TAŞIT EDİLERİ GAYRİMENKUL
INTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. Mesiak V.D. 4780518427
ŞEKERBANK T.A.Ş. ŞİŞLİ/İSTANBUL
ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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'ların 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 yoğundur, rekabet ve arzın fazlalığı gayrimenkul değerlerinin, kira ve işletme bedellerinin 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 arttırabilir, 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 yansıtamayabilir 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.

Ülkenin 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 tarz bir durum da Şirket'in faaliyetlerini, faaliyet sonuçlarını, finansal durumunu ve ileriye yönelik beklentilerini olumsuz etkileyebilir.

İNTEGRAL
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Sest Sk. Spine Tower
No:5 Kat:2 Sarıyer/İSTANBUL
Maslak V.D. 478 519 4277

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No:22
(Eski Pasaj) Kat:1 Beşiktaş/İST.
Büyük Mükellefler V.D. 398 010 4594

5.3. İhraç edilecek paylara 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.

Halka arz işleminden önce, Şirket'in payları halka açık herhangi bir borsada işlem görmemiştir. Halka arzın gerçekleşmesinden sonra Halka Arz Edilecek Paylar'a ilişkin bir piyasanın oluşacağına ve gelişeceğine veya bu türden bir piyasa gelişse bile mevcudiyetini devam ettireceğine ilişkin güvence bulunmamaktadır. Buna ek olarak, Halka Arz Edilecek Paylar'a ilişkin oluşan piyasanın likiditesi de payları elinde bulunduranların sayısına, yatırımcıların Halka Arz Edilecek Paylar'a ilişkin bir pazar oluşturmalarındaki menfaatlerine ve diğer faktörlere bağlı olacaktır. Halka Arz Edilecek Paylar'a ilişkin aktif bir işlem piyasası oluşmayabilir veya bu piyasa sürdürülebilir olmayabilir ve bu durum Halka Arz Edilecek Paylar'ı elinde bulunduranların bu payları arzu ettikleri miktarda, fiyatta ve zamanda satma kabiliyetini olumsuz yönde etkileyebilir ve Halka Arz Edilecek Paylar'ın işlem gördüğü fiyatın değişkenliğini etkileyebilir.

Halka arz fiyatı, Halka Arz Edilecek Paylar'ın halka arz edileceği pazarda işlem gördüğü fiyatı ya da gelecekteki performansını yansıtmayabilir. Ayrıca Şirket'in faaliyet sonuçları ya da finansal performansı, işbu İzahname'de değinilen risk faktörleri veya diğer koşullar nedeniyle analistlerin veya yatırımcıların beklentilerini karşılamayabilir. Gayrimenkul değerleme raporu ve fiyat tespit raporundaki varsayımların gerçekleşmemesi Şirket pay fiyatlarının halka arz sonrasındaki seyrini olumsuz etkileyebilir. Halka Arz Edilecek Paylar'ın değeri Şirket'in ve rakiplerinin finansal performansında meydana gelecek değişikliklere, küresel makroekonomik koşullara ve diğer etkenler ile İzahname setinde değinilen risk faktörleri kapsamında ele alınan koşullar ya da diğer koşullara tepki olarak önemli dalgalanmalara maruz kalabilir. Şirket'in faaliyet sonuçlarında meydana gelebilecek dalgalanmalar veya analistlerin ya da yatırımcıların beklentilerinin karşılanmaması Halka Arz Edilecek Paylar'ın işlem gördüğü fiyatın düşmesine yol açabilir ve yatırımcıların Halka Arz Edilecek Paylar'ı halka arz fiyatından veya bu fiyatın üzerinde satma imkânları hiçbir zaman olmayabilir. Neticede, Halka Arz Edilecek Paylar'ı satın alan yatırımcılar, Halka Arz Edilecek Paylar'a yönelik yatırımlarının tamamını veya bir kısmını kaybedebilir.

Halka Arz Edilecek Paylar'ın değeri, Şirket'in finansal performansıyla veya geleceğe yönelik kazanç beklentisiyle alakalı olmayabilecek iç veya dış etkenli başkaca önemli dalgalanmalara da maruz kalabilir. Bunun bir sonucu olarak, piyasada meydana gelebilecek benzer menkul kıymetlere ilişkin ortaya çıkabilecek bir düşüş veya bunun dışında meydana gelebilecek genel bir düşüş, Halka Arz Edilecek Paylar'ın işlem piyasasını ve likiditesini olumsuz etkileyebilir.

Ekonomik konjonktürden kaynaklanan riskler pay fiyatını olumsuz etkileyebilir.

Halka Arz Edilecek Paylar'ın fiyatları ekonomik konjonktürden kaynaklanan risklerden etkilenebilir. Gerek global ekonomik konjonktür gerekse Türkiye ekonomisindeki olası olumsuz gelişmeler, Şirket'in faaliyetlerinin beklentileri karşılayamamasına ve buna bağlı olarak da Halka Arz Edilecek Paylar'ın fiyatının düşmesine neden olabilir. Şirket'in ekonomik konjonktürden kaynaklanan durum nedeniyle faaliyetleri yavaşlayabilir, geçici veya sürekli olarak durabilir, mali yapısı bozulabilir. Böyle durumlarda BİAŞ, Şirket'in paylarının işlem görmesini kısa veya uzun süreli olarak durdurabilir, işlem sırasını sürekli veya geçici olarak kapatabilir, Borsa Yönetim Kurulu, Halka Arz Edilecek Paylar'ın Borsa kotundan çıkarılmasına karar verebilir. Böyle durumlar Halka Arz Edilecek Paylar'ın fiyatını olumsuz etkileyebilir, aktif veya sürdürülebilir bir alım satım piyasası devam ettirilemeyebilir, payların el değiştirmesi kısıtlı veya imkânsız hale gelebilir.

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.

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

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 alması durumunda kâr payını hesaplanma 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 artırılabileceğine 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 hususdaki 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 azalabilecektir.

INTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Meslak V.D 4780518427

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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 görecek, Şirket'in halka açıklık oranı %26,87 (yüzde yirmialtıvirgülseksenyedi) 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 fiyatının 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 durumu çerçevesinde, Halka Arz Edilecek Paylar'a yapılan yatırımı 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 katlanma 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 görecek 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 yapmamalıdırlar. Yatırımcıların yatırım faaliyetleri geçerli kanunlara ve düzenlemelere veya bazı idari makamların incelemelerine veya düzenlemelerine tabidir ve hukuk danışmanlarına veya aracı kurumlara danışmayan her yatırımcı için söz konusu yatırımın uygun olmama riski bulunmaktadır.

SUR TAŞINMAZLARI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
INTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Mecidiyeköy Mah. Saat Sk. Saat Tower No:5 Kat:2 Şişli / İSTANBUL
Mersis No: 0780518427
ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 12 (Finansbank Binası) Kat: 1 Beşiktaş / İstanbul
Büyük Mükellefler V.D. 868 010 0594

5.4. Diğer riskler

Makroekonomik Riskler

Yurtiçi ve yurtdışı piyasalarda oluşabilecek ekonomik krizler, daralmalar, devalüasyon ve siyasi riskler, küresel 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 küresel ve yerel makroekonomik koşullara bağlı olması nedeniyle koşulların olumsuz seyri, arz ve talep dengesinin bozulması, Şirket'in devre mülk satışlarına, devre mülk kiralamalarına ve genel olarak devre mülk kullanımına ilişkin talebin beklenenin altında olmasına, yurtiçi seyahat ve konaklama harcamalarının kısıtlanmasına, fiyatların gerilemesine ve neticede Sur Tatil Evleri Projesi'nden elde edilen gelirin beklentinin altında kalmasına sebep olabilir ve Sur Tatil Evleri Projesi'ndeki gayrimenkullerin değerlerinde düşüşlere yol açabilir. Küresel 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 küresel 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, karlılığın 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

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 oluşturması 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 Oranı 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, 370711-5 sicil numarası ile kayıtlıdır.

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

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 TTSG'de tescil ve ilan edilmiştir. SPK'nın 17.02.2023 tarih ve E-12233903-340.02-33405 sayılı izninin 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.

SERMAYE PİYASASI KURULU 1923 UZMANI
SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
INTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. Büyükdere Cad. Mah. Saat Sk. Sarıgö Tower No:5 Kat:2 Şişli/İSTANBUL Mersis No: 0478056428427
ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. Levent Mah. Gonca Sok. No: 22 Beşiktaş/İST.

6.1.4. İhraççı'nın hukuki statüsü, tabi olduğu mevzuat, İhraççı'nın kurulduğu ülke, kayıtlı merkezinin ve fiili 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 Abdullahoğa Cad. Suryapı Blok No:21 İç Kapı No:1 Üsküdar/İSTANBUL
İnternet Adresi	: www.surtatilevlerigyo.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 yapması 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, kiraya verebilir ve satın alınmayı veya satmayı taahhüt edebilir. GYO'ların portföylerine alacakları her türlü yapıya ilişkin olarak (menruk halde ve ekonomik ömrünü tamamlamış olanlar hariç) yapı kullanma izninin alınması ve kat mülkiyetinin tesis edilmesi zorunludur.

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

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

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 değerleme 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 İnşaat All Risk (CAR) Sigortası Arex Sigorta Anonim Şirketi tarafından yapılmıştır. İlgili sigorta, 28.06.2022 tarihinde Sur Yapı tarafından yaptırılmış olup, 29.06.2022 tarihli zeyilname ile sigorta ettiren Sur Yapım olarak değiştirilmiştir. Böylece Şirket portföyünde bulunan Proje'ye ilişkin sigortaların yaptırıldığı 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'ların öne 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.

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1973

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL A.Ş.

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

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. Levent Mah. Gonca Sok. No: İstanbul Finans Merkezi Kat: 1 Beşiktaş/İST.

(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 uyruklu kişilere 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 faaliyete geçirilebilmesi için belirli asgari donanıma ihtiyaç duyan gayrimenkullerin kiraya verilmeden önce tefrişini 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 malikî 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 ayni 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 Mülkiyeti 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 inşaata 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 kısımlarının kullanılabilmesi için, yapının yapı ruhsatı ve İmar Kanunu'na uygun olarak inşa edildiğini ve kullanım amacına uygun olduğunu tasdik eden yapı kullanma izni

İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. Saadetdede Mah. Saat Sk. Sarıye Tower No:5 Kat:2 Sarıyer/İSTANBUL Maslak V.D. 4780518427

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. Levent Mah. Gonca Sok. No: 22 İstanbul Mukellefler V.D. 4594

temin edilmesi gerekir. Altyapı hizmetlerinin temini yapı kullanma izninin düzenlenmesini takiben mümkün olur. GYO Tebliği uyarınca GYO'ların portföylerinde yer alan bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izinlerinin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur.

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.

#	Yapı Kimlik No	İl/İlçe	Pafta	Ada	Parsel	Blok	Ruhsat Numarası	Ruhsatı Veren Kurum	Veriliş Amacı	Veriliş Tarihi	Geçerlilik Tarihi
1.	5914120G9	Antalya/Kepez	O25A08B1C	28868	1	A	161	Antalya Büyükşehir Belediye Başkanlığı	İsim Değişikliği	21.10.2022	21.10.2027
2.	4590227S1	Antalya/Kepez	O25A08B1C	28868	1	B	19/02	Antalya Büyükşehir Belediye Başkanlığı	Tadilat	10.03.2022	10.03.2027
3.	5965940G2	Antalya/Kepez	O25A08B1C	28868	1	C	19/03	Antalya Büyükşehir Belediye Başkanlığı	Tadilat	10.03.2022	10.03.2027
4.	5968289G9	Antalya/Kepez	O25A08B1C	28868	1	D	19/04	Antalya Büyükşehir Belediye Başkanlığı	Tadilat	10.03.2022	10.03.2027
5.	5130835G8	Antalya/Kepez	O25A08B1C	28868	1	E	19/05	Antalya Büyükşehir Belediye Başkanlığı	Tadilat	10.03.2022	10.03.2027
6.	4649407G4	Antalya/Kepez	O25A08B1C	28868	1	F	1/03	Antalya Büyükşehir Belediye Başkanlığı	İsim Değişikliği	20.07.2023	20.07.2028
7.	4210939G9	Antalya/Kepez	O25A08B1C	28868	01	SİA VUZ	19/07	Antalya Büyükşehir Belediye Başkanlığı	Yeni Yapı	17.03.2022	17.03.2027

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

Devre Mülk Kat Mülkiyeti

İnşası devam eden Sur Tatil Evleri Projesi'ndeki devre mülklerin hukuki statüsü ve satışları Kat Mülkiyeti Kanunu kapsamında devre mülk hakkı hükümlerine tabidir Devre mülk hakkı, mesken olarak kullanılmaya elverişli, ortak mülkiyete tabi müstakil binalar veya üzerinde kat irtifakı ya da kat mülkiyeti kurulmuş binaların mesken özelliğindeki bağımsız bölümlerinde kurulur ve üzerinde devre mülk hakkı kurulan yapı veya bağımsız bölümlerin ortak malikler arasında dönem süresi, devir ve teslimi ile istifade şekil ve usulleri, yöneticilerin seçimi ile hak ve sorumlulukları, büyük onarım için ayrılacak dönem, bakım masrafları gibi hususları belirleyen bir devre mülk sözleşmesi akdedilir ve bütün hak sahiplerince imzalanan devre mülk sözleşmesi resmi senede eklenir, tapu kütüğünün beyanlar hanesinde gösterilir.

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 külli ve cüzi haleflerini 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 İzahname tarihi itibariyle inşaat devam ettiğinden Sur Tatil Evleri Projesi'ne konu taşınmaz üzerinde henüz 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.

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL

INTEGRAL MENKUL DEĞERLER A.Ş. Maslak Mah. Seat Sk. No:5 Kat:2 Sarıyer/İSTANBUL Maslak V.D. 4730518927

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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 yükümlülüklere 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 memurluklarına 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 çalışmaları 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'nın bir projeye ilişkin "ÇED Gereklidir" kararı vermesi üzerine, anılan projeye ilişkin olarak ÇED Raporu hazırlanması gerekmektedir. ÇED Raporu, ÇED Yönetmeliği'nin ekindeki ilgili forma uygun olarak hazırlanarak, 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.

(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 Gereklidir" kararı verilen projelere ve (iii) daha önce kapsam 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 kirletici etkisi yüksek düzeyde olan işletmeler ve çevreye kirletici 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 konut 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 mevzubahis 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.

INTEGRAL 68
MENKUL DEĞERLER A.Ş
Maslak Mah. Saat Sk. Spine Tower
No:5 Kat:2 Sarıyer/İSTANBUL
Maslak V.D. 8061842?

İRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Mah. Gonca Sok. No:2
Kat:1 Şişli
V.D. 594 004 4594

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 sahipleri, çıkarılan hafriyat toprağını yeniden değerlendirilmek üzere bu alanda geçici olarak biriktirebilirler.

Hafriyat toprağının çıkartılması sırasında doğal drenaj sistemleri korunur ve olabilecek erozyona karşı önlem alınır. Hafriyat yapan kişi/kuruluş hafriyat toprağının çıkarılması esnasında hafriyat alanının yanındaki binaları, doğal drenaj, enerji ve telekomünikasyon tesislerini/sistemlerini, kaldırım ve yol kaplamasını korumak, olabilecek hasar ve erozyona karşı önlem almakla yükümlüdür.

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 süren sürekli 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, sıhhî ve gayrisıhhî 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'ncı maddesi uyarınca; yetkili idarelerden usulüne uygun olarak işyeri açma ve çalışma ruhsatı alınmadan işyeri açılamaz ve

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

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

çalıştırılamaz. 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 Abdullahağa Cad. Suryapı Blok No:21 İç Kapı No:1 Üsküdar/İstanbul bulunan merkez ofisini, işbu 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 dükkan 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 itibariyle tüketici mevzuatına tabidir.

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

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

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 imkanı 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 işbu 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 hâkimiyeti ve tasarrufu altında olup bulundukları arzın mülkiyetine tabi değildir. Kaynağa ilişkin faaliyetlerin yapılabilmesi için 5686 sayılı Kanun kapsamında ruhsat alınması zorunludur.

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

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. Levent Mah. Gonca Sok. No:27 Büyükdere Caddesi Kat:2 Beşiktaş/İST. Mükellefler V.D. 013 4594

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

Sur Yapım tarafından Proje alanı içerisinde arama faaliyetinde bulunmak üzere T.C. Antalya Valiliği Yatırım İzleme ve Koordinasyon Başkanlığı tarafından düzenlenen 02.12.2022 tarihli ve AR.07.22/JTK-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 hazırlatılmış olup, ÇED değerlendirmesi 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. İlaveten yine aynı madde tahtında 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 %33'ünün mülkiyetinin yatırım amaçlı Şirket'te kalması ve daha sonra bu bağımsız bölümlerin kiralamaya konu edilmesi planlanmaktadır. Bu doğrultuda, işbu İzahname 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 alması 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 bölümü 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.

T.C. SERMAYE PİYASASI 1923

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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 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 29.03.2022 tarih ve 10547 sayılı TTSG'de ilan edilen sermaye artışı ile sermayesini tamamı nakden karşılanmak suretiyle 70.000.000 TL'ye yükseltmiştir. GYO'ya dönüşüm 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 dönüşmüştür.

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 hakkındaki bilgiler

Yoktur.

6.2. Yatırımlar

6.2.1. İzahname'de yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle 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 bağımsız 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 343.970.650TL'lik kısmı nakden tahsil edilmiştir.

30.09.2023 itibari ile ise 5.641 adet devre mülkün ön satışı gerçekleşmiştir. Bu satışların toplam bedeli 912.255.787 TL olup 30.09.2023 tarihi itibari 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 itibari 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 itibariyle Sur Tatil Evleri Proje'si ve Şirket'in, Eylül 2023'te satın aldığı izahname tarihi itibari ile inşaası devam eden dükkan nitelikli 1 (bir) adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

İRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No:4594

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. Yılın 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 itibari 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	m²
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	31.227
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 içerisindedir 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 vasıtayla 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 itibari 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.

	Finansal Tablolarda Yer Alma Şekli	2023-OZ-142 Sayılı Değerleme Raporu Değeri*	Bağımsız Denetimden Geçmiş (TL)	Bağımsız Denetimden Geçmiş (TL)	Bağımsız Denetimden Geçmiş (TL)
			30.06.2023	31.12.2022	24.03.2022
Stoklar	Maliyet Değeri	7.098.016.519	92.996.295	70.075.325	49.106.120
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	Gerçeğe Uygun Değer	2.760.470.806	2.760.470.806	1.725.239.386	1.027.501.072
-Devremülkler		*2.580.320.806*	*2.580.320.806*	*1.573.913.386*	*859.234.405*
-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 itibariyla takdir edilen değerdir.*

Sur Yapı Excellence Dükkan

İstanbul/Kadıköy/İbrahimağa Mah. 1222 ada 54 parselde üzerinde inşaa edilen Sur Yapı Excellence Projesi'nde yer alan ve Şirket'in, 21.09.2023 tarihinde satın aldığı dükkan nitelikli bağımsız bölüm 90 m^2 depo alanı ile birlikte toplam 242 m^2 brüt alana sahiptir. Lider Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından 12.10.2023 tarihinde hazırlanan değerleme raporu uyarınca ilgili bağımsız bölümün inşaat tamamlanma oranı yaklaşık %70 seviyesindedir. Söz konusu bağımsız bölüm Eylül 2023 tarihinde satın alındığı için 30.06.2023 itibari ile finansal tablolarda yer almamaktadır. Lider Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından 12.10.2023 tarihinde hazırlanan değerleme raporu uyarınca tarihindeki inşaatın tamamlanma oranı gözetilerek taşınmazın bedeli 38.540.000-TL (otuz sekiz milyon beş yüz kırk bin Türk Lirası) olarak, taşınmazın inşaatının tamamlanması akabinde ise değerinin 41.540.000 (kırk milyon beş yüz kırk bin Türk Lirası) olacağı takdir edilmiştir.

Şirket mülkiyetindeki gayrimenkullere ilişkin özet bilgi tablosu aşağıda paylaşılmıştır.

Yatırım	Yatırımın Niteliği	Coğrafi Konum (İl)	Tamamlanma Derecesi	Finansman Şekli
Sur Tatil Evleri Projesi	Devre mülk	Antalya	%10 (Haziran 2023 itibari ile)	Satış Gelirleri
İstanbul/Kadıköy/İbrahimağa Mah. 1222 ada 54 parselde inşaa edilen Sur Yapı Excellence Projesi'nde yer alan 1 Adet bağımsız bölüm	1 Adet Dükkan Nitelikli Bağımsız Bölüm	İstanbul	Yaklaşık %70 (Ekim 2023 itibari ile)	Nakit

6.2.3. İhraççı'nın yönetim organı tarafından geleceğe yönelik önemli yatırımlar hakkında İhraççı'yı bağlayıcı olarak alınan kararlar, yapılan sözleşmeler ve diğer girişimler hakkında bilgi

Yoktur.

6.2.4. İhraççı'yla ilgili teşvik ve sübvansiyonlar vb. ile bunların koşulları hakkında bilgi

İhraççı gayrimenkul yatırım ortaklığı olarak aşağıdaki vergi istisnalarından faydalanmaktadır:

KVK'nın 5/1-d-4 maddesi gereğince GYO'ların elde ettiği kazançların tamamı Kurumlar Vergisi'nden istisnadır.

KVK 15/3 maddesi uyarınca "GYO'ların elde ettiği kazançlardan, dağıtılsın veya dağıtılmasın kurum bünyesinde %15 (yüzde on beş) oranında vergi kesintisi yapılır" hükmü yer almaktadır. 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununun ("KVK") geçici 1'inci maddesinde ise; "Bakanlar Kurulu tarafından aksine karar alınıncaya kadar 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu ("GVK") ile 5422 Sayılı Kanun

kapsamında vergi oranlarına ve diğer hususlara ilişkin olarak yayınlanan 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'üncü maddede düzenlenmiştir. İlgili maddenin 6'ncı fıkrasının (a) bendine göre; dağıtılsın 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 ücret 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 iştigal 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 İhraççı faaliyetleri hakkında bilgi

Şirket'in ürün/hizmet kategorisindeki faaliyetleri incelendiğinde, Şirket'in işbu izahname tarihi itibari 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 bölümde 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 olmak üzere 6 bloktan oluşan Proje'de; A ve F blokların inşaatına başlanmış olup Proje'nin genel inşaat seviyesi 30.06.2023 itibari 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 yürütebilmesi 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.

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923 UZMANI

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

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. Levent Mah. Gonca Sok. No: ... Beşiktaş/İstanbul ... V.D. 398 ... 594

Sur Tatil Evleri Projesi'nde yer alan devre mülklerin ön satışına başlanmıştır ve 30.06.2023 tarihi itibarıyla 4.637 adet devre mülkün ön satışı gerçekleşmiştir. Bu satışların toplam bedeli 30.06.2023 itibarıyla 619.133.609 TL olup, bu tutarın 343.970.650TL'lik kısmı nakden tahsil edilmiştir. 30.09.2023 itibari ile ise 5.641 adet devre mülkün ön satışı gerçekleşmiştir.

İzahname'ye konu finansal dönemler için Şirket'in tek yatırımının Sur Tatil Evleri Projesi olması itibari 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.

	Finansal Tablolarda Yer Alan Şekli	2023-OZ-142 Sayılı Değerleme Raporu Değeri*	Bağımsız Denetimden Geçmiş (TL)	Bağımsız Denetimden Geçmiş (TL)	Bağımsız Denetimden Geçmiş (TL)
			30.06.2023	31.12.2022	24.03.2022
Stoklar	Maliyet Değeri	7.098.016.519	92.996.295	70.075.325	49.106.120
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	Gerçeğe Uygun Değer	2.760.470.806	2.760.470.806	1.725.239.386	1.027.501.072
-Devremülkler		*2.580.320.806*	*2.580.320.806*	*1.573.913.386*	*859.234.405*
-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 itibariyla takdir edilen değerdir.*

Şirket 24.03.2022'de kurulmuştur. 30.09.2023 itibari ile Şirket'in devam eden Sur Tatil Evleri projesinde 5.641 adet devremülkün önsatışı gerçekleşmiş 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 unite 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.

Şirket'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 takvime 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 mevzuatı 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 sırrı açığa çıkarmayacak nitelikte kamuya duyurulmuş bilgi

Yoktur.

7.2. Başlıca sektörler/pazarlar

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

Gayrimenkul Sektörü

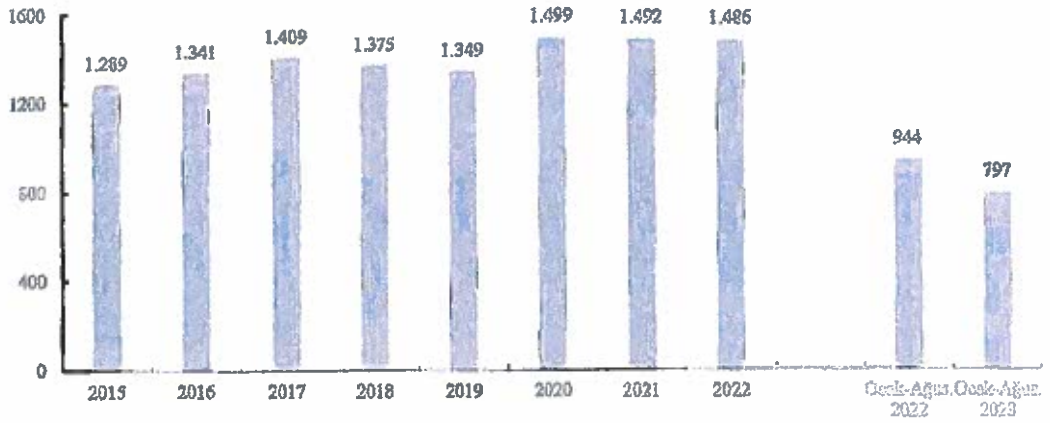
Gayrimenkul sektörü ticari gayrimenkul, AVM ve perakende sektörü, turizm ve otel sektörü, konut sektörünü de içinde barındıran, ülke ekonomisinin lokomotif sektörlerinden biri olup birçok alt sektör

üzerinde doğrudan ve dolaylı etkileri bulunmaktadır. Gayrisafi yurt içi hasıla içindeki payı 2021 ve 2022 yıllarında sırası ile %5,4 ve %4,7 olan inşaat sektörünün, 2023 ilk altı ayda payı ise %5,1 seviyesinde gerçekleşmiştir.

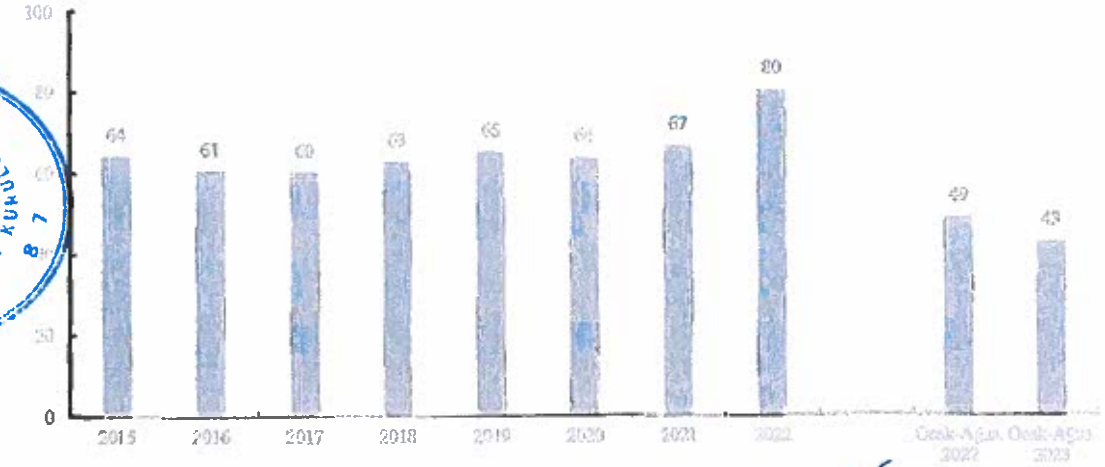
Konut Satış İstatistikleri

TÜİK verilerine göre, Türkiye'de 2021 yılında 1.492 bin adet, 2022 yılında 1.486 bin adet konut satışı gerçekleşmiş; Antalya konut satışları ise 2022 yılında 2021 yılına göre %21 artış ile 80 bin seviyesinde gerçekleşmiştir. 2023 yılının ilk sekiz ayında ise Türkiye'de 797 bin Antalya'da ise 43 bin konut satışı gerçekleşmiş olup bir önceki yılın aynı dönemine göre sırası ile %15,5 ve %12,3 azalmıştır.

Türkiye Toplam Konut Satış Adedi (Bin)



Antalya Konut Satış Adedi (Bin)

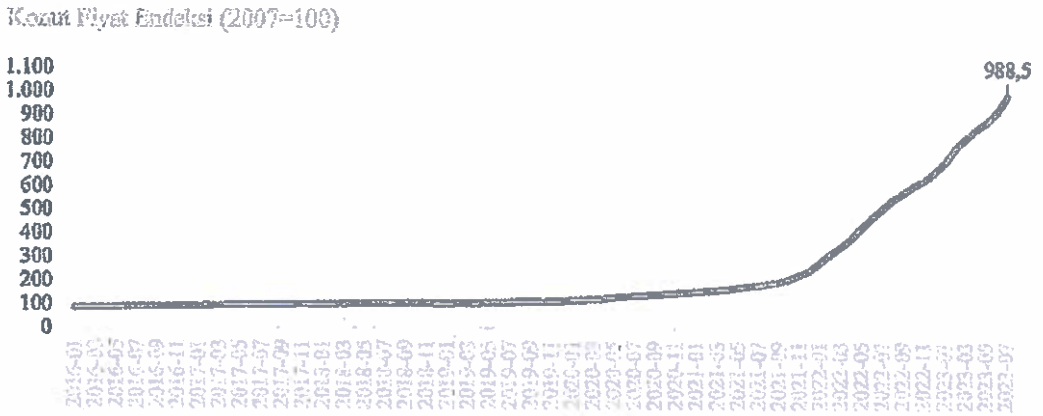


Kaynak: TÜİK

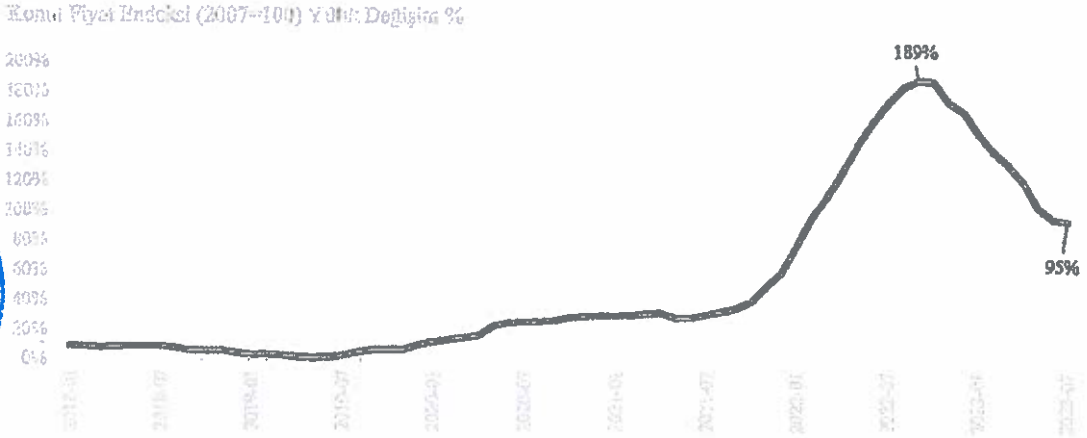
T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923 UZMANI
INTEGRAL MENKUL DEĞERLER A.Ş. Maslak Mah. Saat Sk. Spine Tower No:5 Kat:2 Sarıyer İSTANBUL Maslak V.D. 7780518427
ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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 itibariyle ise konut fiyat endeksi 988,5 seviyesine ulaşarak bir önceki senenin aynı dönemine oranla %95 artmıştır.



Kaynak: TCMB



Kaynak: TCMB

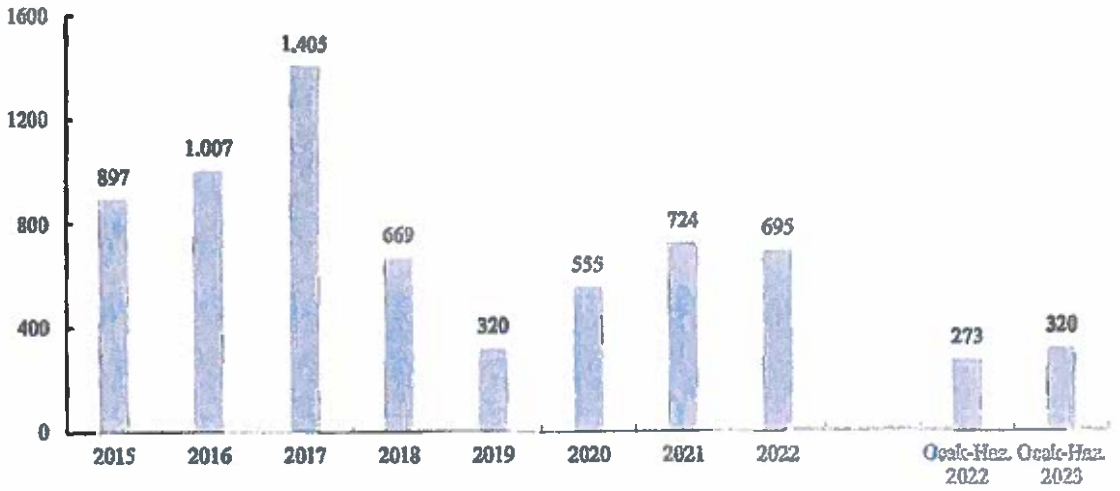
Yapı Ruhsatı Adetleri ve İnşaat Maliyetleri

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).

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU
INTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Saat Sk. Spine Tower
No:6 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL
Maslak V.D. 4760518427
ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

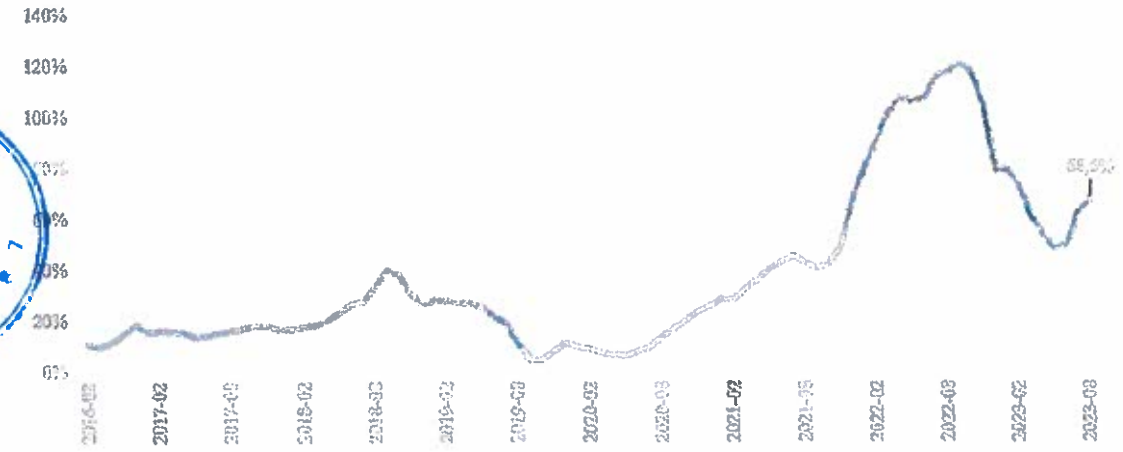
İnşaat maliyetleri endeksi ise; 2021 yılında ortalama %41 artarken emtia fiyatları ve döviz kurlarındaki değişimlerin etkisi ile artış hızı ivmelenerek 2022 yılında ortalama %103 artış göstermiştir. Ağustos 2023 itibariyle ise söz konusu etkiler devam etmekle birlikte 2022 ortalaması ile karşılaştırıldığında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

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923
INTEGRAL MENKUL DEĞERLER A.Ş. Maslak Mah. Saat Sk. Spine Tower No:5 Kat:2 Sarıyer İSTANBUL Maslak V.D. 4760518427
ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları

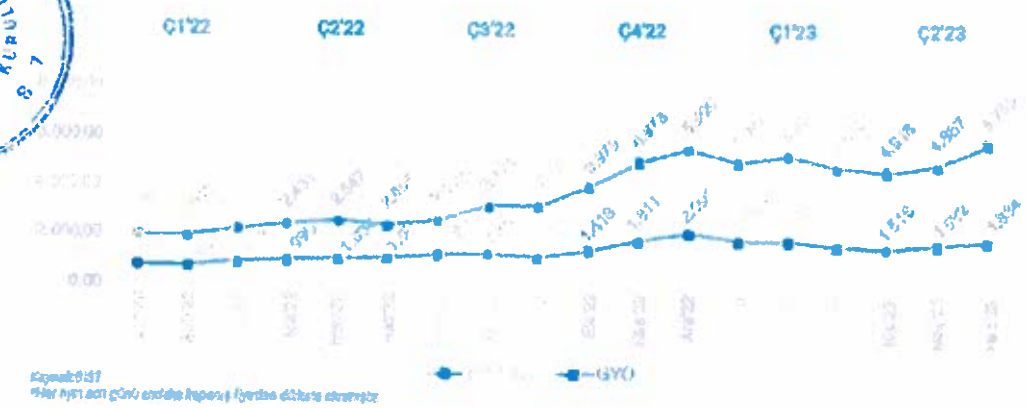
Payları Borsa'da işlem gören GYO sayısı 2014 yılında 31 iken; işbu izahname tarihi itibarıyla 45'e yükselmiştir. 2023 2. Çeyrek itibarıyla GYO'ların toplam piyasa değeri yaklaşık 210,9 milyar TL olup, ortalama fiili dolaşımdaki pay oranı da %34'tür.

	Borsa İstanbul'da İşlem Gören GYO Sayısı	Fiili Dolaşım Oranı (%)	Piyasa Değerleri (Milyon TL)
2013	31	37,3	21.731
2015	31	42,4	21.465
2016	32	38,8	25.447
2017	31	36,9	26.024
2018	33	37,8	18.384
2019	33	36,3	27.777
2020	33	32,1	54.168
2021	37	26,6	94.952
2022	39	33,5	245.217
2023 2Ç	39	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 itibariyle 1.834 puana yükselmiştir.

BIST GYO Endeks 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.

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU
INTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Saat Sk. Spine Tower
No:5 Kat:2 Sarıyer/İSTANBUL
Maslak V.D. 4780618427
ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Portföy Dağılımı (%)								
Ortaklığın Unvanı	Kayıtlı Sermaye Tavanı (milyon TL)	Çıkarılmış Sermaye (milyon TL)	Gayrimenkul Yatırımları	İştirakler	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Diğer	Konsolide Olmayan Aktif Toplamı (milyon TL)	Piyasa Değeri (milyon TL)
AKFEN GYO	6.500	1.500	85,6%	11,3%	1,3%	1,9%	8.582	5.460
AKİŞ GYO	2.000	805	92,0%	1,1%	4,4%	2,5%	16.247	4.556
AKMERKEZ GYO	75	37	94,9%	0,0%	4,5%	0,6%	3.305	2.952
ALARKO GYO	150	145	75,3%	5,9%	17,2%	1,7%	6.251	4.112
ATA GYO	135	48	95,9%	0,0%	3,1%	1,0%	297	333
ATAKÖLE GYO	600	263	95,6%	0,0%	1,4%	2,9%	1.822	1.264
AVRASYA GYO	350	175	82,9%	7,1%	9,4%	0,6%	512	624
BAŞKENT DOĞALGAZ BAĞIMSIZ GYO	750	700	43,6%	0,0%	36,7%	19,7%	9.731	9.040
DENİZ GYO	2.500	400	56,6%	0,0%	42,7%	0,7%	1.834	1.220
DOĞUŞ GYO	500	332	98,2%	0,0%	0,7%	1,1%	5.144	3.719
EMLAK KONUT GYO	4.000	3.800	56,3%	1,3%	18,4%	24,2%	55.431	28.120
EYG GYO	330	93	70,4%	2,4%	7,6%	19,7%	1.536	1.615
HALK GYO	2.500	1.570	86,6%	0,7%	0,8%	1,9%	16.158	6.926
İDEALİST GYO	250	50	76,8%	0,0%	0,4%	22,8%	214	210
İŞ GYO	7.000	959	94,0%	0,1%	2,5%	3,3%	23.107	10.201
KEZBÜK GYO	1.200	300	82,3%	2,8%	4,6%	11,0%	8.042	3.421
KİLER GYO	7.000	1.395	68,7%	6,0%	10,5%	19,8%	11.809	3.592
KORAY GYO	500	40	87,7%	0,0%	3,0%	9,2%	817	2.020
KÜRKÇÜ GYO	350	65	63,0%	0,0%	23,3%	13,1%	352	1.210
MARTI GYO	500	350	97,1%	0,4%	0,7%	1,8%	5.416	2.009
MİNTRAL GYO	200	134	82,0%	0,0%	10,1%	7,9%	1.339	982
NİBDL GYO	1.000	335	82,8%	0,0%	8,0%	9,2%	1.993	2.052
[illegible]K GYO	2.000	1.695	80,8%	1,1%	13,0%	6,1%	20.114	16.028
ÖZ[illegible]RİÇİ GYO	250	250	85,6%	12,5%	0,1%	0,8%	2.376	978
PA[illegible]ORA GYO	250	87	91,5%	0,0%	6,8%	1,5%	3.089	2.340
[illegible]ÜRİR GYO	5.000	1.054	86,4%	0,0%	2,1%	12,5%	10.723	6.956
[illegible]NGIR GYO	1.000	670	79,2%	0,0%	17,6%	3,1%	2.239	6.896
PERA GYO	700	149	67,7%	0,3%	4,3%	27,7%	824	962
PİRYAĞI GYO	1.000	500	84,9%	5,5%	4,1%	10,6%	15.035	7.170
SERVET GYO	1.000	52	76,8%	0,0%	16,0%	8,0%	6.535	10.227
SİNPAŞ GYO	4.000	3.300	79,6%	10,3%	0,0%	10,1%	13.915	8.795
SÖKER GYO	3.000	814	89,3%	0,7%	9,1%	1,0%	3.072	1.680
TORUNLAR GYO	1.000	1.000	80,8%	2,4%	0,6%	3,2%	41.626	18.140
TRİGO GYO	300	69	86,7%	0,0%	10,9%	2,4%	209	339
[illegible]KID GYO	800	650	97,6%	0,4%	1,6%	0,4%	2.357	3.712
[illegible]E GYO	1.750	1.718	75,4%	0,0%	14,1%	10,5%	6.339	4.305

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923

SURAT[illegible]LERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü 724057155

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

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. [illegible] Mah. Gonca Sok. [illegible] Paşalı Kağıthane/İST. [illegible] Mükellefler V.D. [illegible] 4594

YENİ ZİRAAT GYO	730	242	55,0%	0,3%	13,6%	1,3%	5.934	8.503
YEŞİL GYO	1.950	235	59,6%	41,3%	0,0%	0,8%	4.835	419
ZİRAAT GYO	7.000	4.694	92,3%	0,7%	1,5%	5,5%	21.885	20.793

Kaynak: SPK Aylık İstatistik Bülteni

İhraççı'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 bölümü devre mülk olarak haftalık dönemler itibarıyla satmak, aynı bağımsız bölümü 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 tahsili 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 projesini 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.

7.2.2. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla İhraççı'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.

İNTEGRAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Seat Sk. Spine Tower
No:5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL
Maslak V.D. 4280548427

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 2
İş Kuleleri Paşalı Kat: 1 Beşiktaş / İST.
Vergi Müdürlüğü V.D. 960 040 4594

7.4. İhraççı'nın ticari faaliyetleri ve karlılığı açısından önemli olan patent, lisans, sınai-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. İhraççı'nın rekabet konumuna ilişkin olarak yaptığı açıklamaların dayanağı:

İhraççı'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 İhraççı'ya fon sağlamasını mümkün kılan her türlü anlaşma hakkında bilgi

Yoktur.

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

Yoktur.

8. GRUP HAKKINDA BİLGİLER

8.1. İhraççı'nın dahil olduğu grup hakkında özet bilgi, grup şirketlerinin faaliyet konuları, İhraççı'yla olan ilişkileri ve İhraççı'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, idaresi ve işletilmesi konularında faaliyet göstermektedir.

Sur Şirketler Grubu'nun Şirket haricinde önde gelen şirketlerini tanıtıcı 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
Doğu Gayrimenkul Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş.	İstanbul	AVM İşletmeciliği
Marka 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 hissedarıdır. 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.

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1 9 9 7 1923
SUR TAHVİLLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. Maslak Mah. Saat Sk. Sabancı Tower No:8 Kat:2 Sarıyer/İSTANBUL Maslak V.D. 478 151 8427
ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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, mevzubahis satış 30.06.2023 tarihinden sonra gerçekleştiğinden 30.06.2023 tarihli finansal tablolarda yer almamaktadır.

Şirket, yukarıda listelenen grup şirketlerinden Sur Yapım'ın kısmi bölünmesi suretiyle kurulmuştur. Bu bölünme ile Şirket daha önce Sur Yapım tarafından geliştirilmesine başlanmış olan Sur Tatil Evleri Projesi'nin yer aldığı Antalya ili Kepez ilçesi Kepez mahallesi 28868 ada 1 parselde kayıtlı gayrimenkulü devralmıştır. Bununla beraber Sur Yapım'ın 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 Yapım'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 kullanım imkanı sunulacaktır.

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

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 itibariyle 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
Demirbaşlar	172.309
Birikmiş amortisman (-)	43.078
Net defter değeri	129.231

Şirket'in mülkiyetinde işbu İzahname tarihi itibariyle ayrıca iki gayrimenkul bulunmaktadır. Söz konusu gayrimenkuller Sur Tatil Evleri Proje'si ve Şirket'in, Eylül 2023'te satın aldığı ve izahname tarihi itibari ile inşaası 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 tarafında 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 değerleme 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

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923
SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL
İNTEGRAL MENKUL DEĞERLER A.Ş. Maslak Mah. Saat Sk. Sarıyer/İSTANBUL
ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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

Cinsi	Edinildiği Yıl	m²	Mevkii	Net Defter Değeri (TL)	Kullanım Amacı	Kiraya Verildi ise Kiracıyan Hisl/Kontrat Dönemi	Kira Tutarı	Yıllık Kira Tutarı (TL)
Sur Tatil Evleri Projesi Devre Mülkleri	2022	78.905	Antalya Kepez	92.996.295	Stok	-	-	-
Sur Tatil Evleri Projesi Devre Mülkleri	2022	39.462	Antalya Kepez	2.580.320.806	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	-	-	-
Sur Tatil Evleri Projesi Ticari Üniteleri	2022	6.003	Antalya Kepez	180.150.000	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	-	-	-

Yukarıdaki husular 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 tüm 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, ayni haklar ve ipotek tutarları hakkında bilgi

Maddi duran varlıklar ve Sur Tatil Evleri Projesi'nin yer aldığı taşınmaz üzerinde herhangi bir kısıtlama, takyidat, ayni 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 değerleme raporu ile 30.06.2023 itibarıyla değeri 9.858.488.000 TL (KDV hariç) olarak tespit edilmiştir.

İzahname'ye konu finansal dönemler için Şirket'in tek yatırımının Sur Tatil Evleri Projesi olması itibari 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, değerleme raporu değeri ile birlikte aşağıda paylaşılmıştır.

	Finansal Tablolarda Yer Alan Şekli	2023-OZ-142 Sayılı Değerleme Raporu Değeri*	Bağımsız Denetimden Geçmiş (TL)	Bağımsız Denetimden Geçmiş (TL)	Bağımsız Denetimden Geçmiş (TL)
			30.06.2023	31.12.2022	24.03.2022
Stoklar	Maliyet Değeri	7.098.016.519	92.996.295	70.075.328	49.106.120

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	**Gerçeğe Uygun Değer**	**2.760.470.886**	**2.760.470.886**	**1.725.239.386**	**1.027.501.072**
-Devremülkler		*2.580.320.806*	*2.580.320.806*	*1.573.913.386*	*859.234.405*
-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 itibariyla takdir 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 inşaası devam eden ve Sur Yapı Excellence Projesi'nde yer alan dükkan nitelikli 1 (bir) adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Söz konusu bağımsız bölümün değeri Lider Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından, 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 edilmiştir. Dükkan nitelikli 1 (bir) adet bağımsız bölüm, alım tarihinin daha sonra olması sebebi ile 30.06.2023 tarihli finansal tablolarda yer almamaktadır.

Yukarıda bahsi geçen gayirmenkuller, 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 Sınıfları
	Tatil Evleri Antalya Sur Yapı	2022/165873	03.11.2022	23.04.2023	03.11.2022	03.11.2032	37, 38
Sur Yapı Tatil	Sur Yapı Tatil	2022/165872	03.11.2022	23.04.2023	03.11.2022	03.11.2032	37,38
	Sur Yapı Tatil Evleri Antalya	2022/165875	03.11.2022	14.06.2023	03.11.2022	03.11.2032	37,38
	Sur Tatil Evleri GYO A.Ş.	2023/025157	27.02.2023	09.08.2023	27.02.2023	27.02.2033	36, 37

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923 İZAHNİ

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL A.Ş.

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

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş Levent Mah. Gonca Sok. No: 22 (Eski Tekstilsanayi Kazım Dirik Cad.) Büyükdere/İST

Marka Görseli	Marka Adı	Başvuru Numarası	Başvuru Tarihi	Tescil Tarihi	Koruma Tarihi	Geçerlilik Tarihi	Nice Sınıfları
SUR TATİL EVLERİ GYO	Sur Tatil Evleri GYO	2022/162406	28.10.2022	14.08.2023	28.10.2022	28.10.2032	36, 37, 41, 43, 44, 35
Sur Tatil Evleri A.Ş	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 yayım kararı verilmiş olup, bu kararlara karşı 18.01.2023 tarihinde Şirket tarafından YİDK nezdinde itirazda bulunulmuştur. İtirazlar akabinde YİDK 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 Tatil Evleri Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi, Sur Yapı Endüstri San. ve Tic. A.Ş.	3.11.2022	Kısmi Yayın/YİDK'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/YİDK'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/YİDK'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 varlıklara rayiç/gerçeğe uygun değerinin bilinmesi halinde rayiç değer ve dayandığı değer tespit raporu hakkında bilgi

Yoktur.

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923 KAYITLIDIR

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

INTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. Maslak Mah. Saat Sk. Sonia Tower No:5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL Maslak V.D. 4780618427

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. Levent Mah. Gonca Sok. No: 12 (Emlak Konağı) Kat: 1 Beşiktaş/İST. Büyük Mükellefler V.D. 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, İhraççı 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. İhraççı'nın İzahname'de yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle 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:

VARLIKLAR	Bağımsız Denetimden Geçmiş (TL) 30.06.2023	Bağımsız Denetimden Geçmiş (TL) 31.12.2022	Bağımsız Denetimden Geçmiş (TL) 24.03.2022
Nakit ve Nakit Benzerleri	2.474.700	828.575	21.198
Ticari Alacaklar	12.009	1.000	-
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	12.009	1.000	-
Peşin Ödenmiş Giderler	185.755.722	158.036.981	-
- İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	174.323.057	149.261.740	-
- İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	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	12.361.015
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

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
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	12.433.286	12.622.507	-
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	821.594	333.828	-
Diğer Borçlar	1.454.257	1.972.569	-
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	1.454.257	1.972.569	-
Kısa Vadeli Karşılıklar	40.761	14.322	-
Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler	38.728.255	29.215.804	7.501.360
Ertelenmiş Gelirler	343.970.650	243.957.580	46.918.985
Uzun Vadeli Karşılıklar	479.682	445.312	-
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	-	342.053.027	210.551.652

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

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler	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 Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	202.170.031		
Geçmiş Yıllar Karları / Zararları	498.461.123	(12.095.512)	-
Dönem Net Karı / Zararı	1.113.840.007	510.556.635	(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	1.097.000.813

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 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 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 satışı gerçekleşen devre mülkler 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 kar 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

T.C. SERMAYE PIYASASI KURULU 1923
SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL A.Ş.
INTEGRAL MENKUL DEĞERLER A.Ş. Maslak Mah. Saat Sk. Spine Tower No:5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL Maslak V.D 4780518427
ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. Levent Mah. Gonca Sok. No:22 (Emlak Konut Plaza) Kat:1 Beşiktaş/İST. Büyük Mükellefler V.D. 860 010 4594

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 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 %67'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	24.03.2022
Sur Tatil Evleri Antalya Projesi Devremülk Stokları	72.646.096	59.522.142	49.106.120
Ham maddeler	20.350.199	10.553.183	
Toplam	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 değerleme 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	24.03.2022
Sur Tatil Evleri Antalya Projesi			
- Devremülkler	2.580.320.806	1.573.913.386	859.234.405
- Ticari Birimler	180.150.000	151.326.000	168.266.667
Toplam	2.760.470.806	1.725.239.386	1.027.501.072

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 müteahhit olan Sur Yapım'a verilmiştir.

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923
SUR YAPI TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
INTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. Maslak Mah. Sast Sk. Sarıyer/İSTANBUL Maslak V.D. 4780618427
ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. Levent Mah. Gonca Sok. No: 22 (Emirhan Pasajı) Kat:2 Beşiktaş/İST. Büyük Mükellefler V.D. 866 010 4594

Diğer Dönen Varlıklar

30.06.2023, 31.12.2022 ve 24.03.222 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 satışı gerçekleşen devre mülkler 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	46.918.985

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 dönüşerek Sur Tatil Evleri Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. unvanını almıştır. Şirket'in gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmüş olması 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	-	342.068.027	210.551.652
Net Ertelenmiş Vergi	-	(326.643.815)	(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 artırımı ile 70.000.000 TL olan sermayesini tamamı nakden karşılanmak suretiyle 75.000.000 TL artırarak 145.000.000 TL'ye yükseltmiş 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 bünyesinden 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

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923 SERMAYE PİYASASI UZMANI
SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
INTEGRAL MENKUL DEĞERLER A.Ş. Maslak Mah. Saat Sk. Spine Tower No:5 Kat:2 Sarıyer/İSTANBUL Maslak V.D. 4780518427
ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. Levent Mah. Gönül Sok. No: 2 (Ertuğ Paşalı Kon.) Beşiktaş/İST. Büyük Mükellefler V.D. 393 010 4594

muhasebe politikası uyarınca, 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 uygulanmış olup söz konusu işlemin etkileri özkaynaklarda "*Ortak kontrol altındaki işletmeler arasındaki işlemlerin etkileri*" altında muhasebeleştirilmiştir. Şirket'in ortak kontrol altındaki işletmeler arasındaki işlemlerin etkisi izahnameye konu finansal dönemler itibari ile 808.014.328 TL'dir.

Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler

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. 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 Mart 2023'te gayrimenkul yatırım ortaklığı statüsüne geçişi ile önceki yıllarda ayrılan ve özkaynaklarda muhasebeleştirilen ertelenmiş vergi borcunun iptal edilmesi kaynaklıdır.

Geçmiş Yıllar Karları / Zararları

Şirket kısmi bölünme suretiyle Antalya İli Kepez İlçesi Kepez Mahallesi 28868 ada 1 parsel no'lu taşınmazı Sur Yapım'dan devralmıştır. Ancak Sur Tatil Evleri Projesi'nin geliştirilmesine ve satışlarına kısmi bölünmeden önce başlanmıştır. Kısmi bölünme ile anılan taşınmazın Şirket'e devrolması ile Sur Yapım'ın bölünme tarihine kadar Proje'ye ilişkin yapmış olduğu harcamalar ve alıcılardan almış olduğu avanslar da Şirket'e yansıtılmıştır. Sur Tatil Evleri Projesi'nde henüz alıcılara bir teslim yapılıp hasılat elde edilmediğinden, katlanılan giderler nedeniyle zarar ortaya çıkmaktadır. Bu çerçevede bölünmenin tescil edilip Şirket'in kurulduğu tarihe kadar oluşan 12.095.512 TL tutarındaki zarar Şirket'in 31.12.2022 tarihli finansal tablolarında geçmiş yıl zararları olarak sınıflanmıştır.

24.03.2022-31.12.2022 dönem karının 510.556.635 TL gerçeklemesi ile 30.06.2023 itibari ile 498.461.123 TL geçmiş yıl karı kaydedilmiştir.

10.2. Faaliyet sonuçları

10.2.1. İhraççı'nın izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle faaliyet sonuçlarına ilişkin bilgi

Şirket Sur Yapım'ın kısmi bölünmesi yoluyla 24.03.2022 tarihinde Sur Tatil Evleri Anonim Şirketi unvanıyla kurulmuştur. Şirket'in 01.01.2023-30.06.2023, 24.03.2022-30.06.2022 ve 24.03.2022-31.12.2022 tarihli kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu aşağıdaki gibidir.

	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
KAR VEYA ZARAR KISMI			
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)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	1.028.562.072	7.458.129	691.146.387
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	(2.269.247)	(69.929)	(398.620)

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

ESAS FAALİYET KARI	989.331.671	(5.396.546)	638.828.602
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	-	-	-
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	-	-	-
FİNANSMAN GİDERLERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI	989.331.671	(5.396.546)	638.828.602
Finansman Gelirleri	-	-	-
Finansman Giderleri (-)	(116.897)	(5.423)	(33.789)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI	989.214.774	(5.402.969)	638.794.813
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri/Geliri	124.625.233	1.211.003	(128.238.178)
- Dönem Vergi Gideri/Geliri	-	-	-
- Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri	124.625.233	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
DİĞER KAPSAMLI GELİR / (GİDER)	202.170.031	-	-
TOPLAM KAR	1.316.010.038	(4.191.966)	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) 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	29.559.828	12.356.800	49.454.436
Personel giderleri	3.575.958	-	859.707
Kıdem tazminatı karşılık giderleri	132.930	-	334.160
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

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) 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
Gerçeğe uygun değer değişikliğinden kaynaklanan kazanç	1.027.303.976	7.390.170	686.981.977
Kur farkı gelir / gider net*	-789.971	7.080	-82.550
Diğer gelir / gider net**	-221.180	-	3.848.340
Toplam	1.026.292.825	7.397.209	690.747.767

* *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 itibariyle 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 öngörülmektedir.

10.2.4. İhraççı'nın borçluluk durumu

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

Borçluluk Durumu (TL)	(TL)
Kısa vadeli yükümlülükler	38.726.255
Garantili	0
Teminatlı	0
Garantisiz/Teminatsız	38.726.255
Uzun vadeli yükümlülükler (uzun vadeli borçlara kısa vadeli kısımları hariç)	344.450.332
Garantili	0
Teminatlı	0
Garantisiz/Teminatsız	344.450.332
Kısa ve Uzun Vadeli Yükümlülükler Toplamı	383.176.587

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923
SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
INTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Saat Sk. Spine Tower No:5 Kat:2 Sarıyer/İSTANBUL
Maslak V.D. 4720518427
ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Özkaynaklar	2.692.485.489
Ödenmiş/çıkarılmış sermaye	70.000.000
Yasal yedekler	0
Diğer yedekler	2.622.485.489
TOPLAM KAYNAKLAR	3.072.664.375

Net Borçluluk Durumu	(TL)
A. Nakit	2.474.700
B. Nakit Benzerleri	0
C. Alım Satım Amaçlı Finansal Varlıklar	0
D. Likidite (A+B+C)	2.474.700
E. Kısa Vadeli Finansal Alacaklar	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 (I-E-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 itibari 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 mülkler için alıcılardan alınan avanslardan oluşmaktadır. İhraççı'nın 30.06.2023 tarihi itibari 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 Vadeli Borçlar	36.411.643
- İlişkili taraflara ticari borçlar*	23.978.357
- Diğer ticari borçlar	12.433.286
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	821.594
Diğer Borçlar	1.454.257
Kısa Vadeli Karşılıklar	40.761
Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler	38.728.255
Ertelenmiş 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.

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

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. Levent Mah. Gonca Sok. No:22 (E-5 Yanı) Posta Kat. 1 Beşiktaş/İST. Beşiktaş Mükellefler V.D. 356 010 4594

** 343.970.650 TL ertelenmiş gelirler tutarı Sur Tatil Evleri Projesi'nde ön ödemeli satışı gerçekleşen devre mülkler için alıcılardan alınan avanslardan oluşmaktadır.

11.2. Nakit akımlarına ilişkin değerlendirme

Şirket'in 01.01.2023-30.06.2023 döneminde nakit girişi sağladığı iki önemli kalem bulunmaktadır. Bu dönemde ertelenmiş gelirlerde 100.013.070 TL ve ticari borçlarda 9.716.558 TL artış gerçekleşmiştir. Bu iki kalemin toplamı 109.729.628 TL'dir.

Aynı dönemde stokların, faaliyetlerle ilgili diğer alacakların ve faaliyetlerle ilgili diğer borçların nakit akışına etkisi sırası ile -56.806.792 TL ve -14.091.812 TL ve -4.088.859 TL olmuştur. Bu kalemlerin toplamı - 74.987.463 TL'dir.

Özetle bakıldığında Şirket 01.01.2023-30.06.2023 döneminde temelde alınan avanslardan elde ettiği nakit kaynağını Sur Tatil Evleri Projesi'nin maliyetlerinde ve yine aynı proje için avans vererek değerlendirmiş, dönem sonu itibariyle nakit bakiyesinde ise 1.646.125 TL artarak nakit ve nakit benzerleri toplamı 2.474.700 TL olmuştur.

11.3. Fon durumu ve borçlanma ihtiyacı hakkında değerlendirme

Şirket mevcut durum itibarıyla fon ihtiyacını Sur Tatil Evleri Projesi'nde ön ödemeli satışı gerçekleşen devre mülkler için alıcılardan alınan avanslar ile karşılayabilmektedir. Mevcut durum itibarıyla borçlanma ihtiyacı bulunmamaktadır.

11.4. İşletme sermayesi beyanı

Şirket'in mevcut yükümlülüklerini karşılamak için yeterli işletme sermayesi vardır. Şirket'in 30.06.2023 tarihli finansal tablolara göre net işletme sermayesi aşağıdaki gibidir:

(TL)	30.06.2023	31.12.2022
Dönen Varlıklar	222.067.744	181.257.481
Kısa Vadeli Yabancı Kaynaklar	38.728.255	29.216.804
Net İşletme Sermayesi	183.339.489	152.041.677

11.5. Faaliyetlerini doğrudan veya dolaylı olarak önemli derecede etkilemiş veya etkileyebilecek fon kaynaklarının kullanımına ilişkin sınırlamalar hakkında bilgi

Yoktur.

11.6. Yönetim kurulunca kararа bağlanmış olan planlanan yatırımlar ile finansal kiralama yolu ile edinilmiş bulunanlar dahil olmak üzere mevcut ve edinilmesi planlanan önemli maddi duran varlıklar için öngörülen fon kaynakları hakkında bilgi:

Şirket'in işbu İzahname tarihi itibariyle ilgili varlıkları Sur Tatil Evleri Projesi ve Şirket'in 21.09.2023'te 41.540.000 TL bedelle satın aldığı dükkan nitelikli 1 (bir) adet bağımsız bölüm olup ilgili gayrimenkullerin detayları aşağıda paylaşılmıştır:

Yatırım	Yatırımın Niteliği	Coğrafi Konum (İl)	Finansman Şekli
Sur Tatil Evleri Projesi	Devre mülk	Antalya	Satış Gelirleri*
İstanbul/Kadıköy/İbrahimağa Mah. 1222 ada 54 parselde inşaa edilen Sur Yapı Excellence Projesi'nde yer alan 1 Adet bağımsız bölüm	1 Adet Dükkan Nitelikli Bağımsız Bölüm**	İstanbul	Nakit

* Projenin yatırım harcamalarının ön ödemeli devre mülk satışlarında alıcılardan elde edilen alınan avanslarla karşılanmaya devam etmesi planlanmakta olup, değerleme raporu tarihi itibarıyla genel inşaat tamamlanma seviyesi %10'dur.

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923
SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. Maslak Mah. Saat Sk. Spine Tower No:5 Kat:2 Sarıyer/İSTANBUL Maslak V.D. 7780518427
ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. Levent Mah. Gonca Sok. No:22 (Eski Park Pasajı) Kat: Beşiktaş/İST. Büyük Mükellefler V.D. 806 010 4594

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

Şirket'in işbu İzahname tarihi itibariyle 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 itibariyle 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. Günümüz 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 kiralanması 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 alıcıya geçmesi nedeniyle süresiz hak kazanılan sürdürülebilir bir tatil opsiyonu sağlamaktadır.

Devre mülk satın alımını tüketim tarafında destekleyen nedenler aynı zamanda devre mülkü bir yatırım aracı olarak da mantıklı kılmaktadır. Artan konut fiyatlarına ve konut finansmanı seçeneklerindeki daralmaya bağlı olarak orta gelir grubunun konut alım gücünde bir zayıflama yaşanmaktadır. Bu noktada devre mülk alımı, alıcılara hem sürdürülebilir tatil imkânı sağlamakta hem de erişilebilir bir yatırım imkânı sunmaktadır. Alıcılar satın aldıkları devre mülkü kendileri kullanamasalar dahi, kiraya vererek gelir elde etme imkanına da sahip olmaktadırlar.

Şirket'in işbu izahname tarihi itibari 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.

İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. Maslak Mah. Saat Sk. Spine Tower No:5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL Maslak V.D 4760018427

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

	Finansal Tablolarda Yer Alma Şekli	2023-OZ-142 Sayılı Değerleme Raporu Değeri*	Bağımsız Denetimden Geçmiş (TL)	Bağımsız Denetimden Geçmiş (TL)	Bağımsız Denetimden Geçmiş (TL)
			30.06.2023	31.12.2022	24.03.2022
Stoklar	Maliyet Değeri	7.098.016.519	92.996.295	70.075.325	49.106.120
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	Gerçeğe Uygun Değer	2.760.470.806	2.760.470.806	1.725.239.386	1.027.501.072
-Devremülkler		*2.580.320.806*	*2.580.320.806*	*1.573.913.386*	*859.234.405*
-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 itibariyla takdir edilen değerdir.*

Sur Tatil Evleri Projesi'nin ön satışlarına Haziran 2021 itibari ile başlanmış, 30.09.2023 tarihi itibari ile 5.641 adet devre mülkün ön satışı gerçekleşmiştir. Satışı gerçekleşen devre mülklere dair detaylar aşağıdaki gibidir:

Grup *	Dönem	Dönem Hafta Adedi	Satış Adedi	Satılan m^2	Satış Tutarı (KDV Hariç TL)	Ortalama m^2 Fiyatı	Ortalama Adet Fiyatı
A	Aralık-Ocak	8	406	571	35.798.707	62.649	88.174
B	Şubat	4	105	148	13.123.605	88.387	124.987
C	Mart	4	8	11	1.246.634	113.761	155.829
D	Nisan	4	91	132	15.877.239	119.960	174.475
E	Mayıs	4	123	183	14.356.500	78.299	116.720
F	Haziran	4	677	1.040	96.276.043	92.605	142.210
G	Tem.-Eylül 3.Hafta	11	3.923	6.214	694.025.900	111.689	176.912
H	Eylül Son Hafta	1	73	108	9.250.589	85.522	126.720
I	Ekim	4	163	263	23.470.399	89.319	143.990
J	Kasım	4	72	104	8.830.171	84.974	122.641
Toplam		49	5.641	8.775	912.255.787	103.961	161.719

* Gruplar yılın haftalarını göstermektedir. A grubu Ocak, J grubu Aralık ayı olmak üzere yılın haftaları 10 gruba ayrılmakta olup, satış fiyatları da bu gruplara göre farklılaşmaktadır.

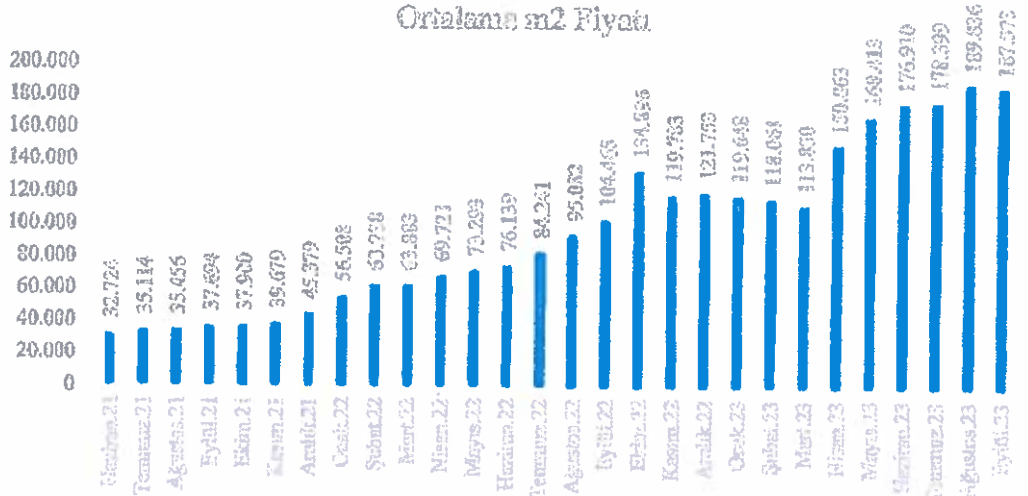
Sur Tatil Evleri Projesi'nin satış fiyatlarının zaman içerisinde gösterdiği değişim aşağıdaki tabloda ve grafikte verilmektedir:

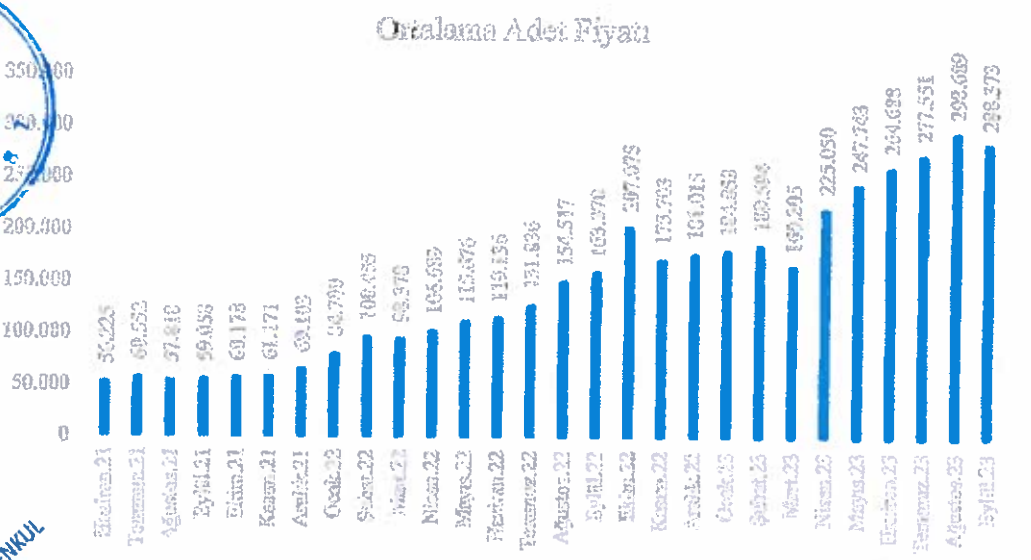
Yıl	Sözleşme Tarihi	Satış Adedi	Satılan m^2	Satış Tutarı (KDV Hariç TL)	Ortalama m^2 Fiyatı	Ortalama Adet Fiyatı
2021	Haz	53	91	2.979.908	32.724	56.225
	Tem	88	152	5.328.615	35.114	60.552
	Ağu	121	197	6.995.936	35.456	57.818
	Eyl	80	138	5.197.127	37.694	59.058
	Eki	227	360	13.660.417	37.900	60.178
	Kas	140	216	8.563.997	39.679	61.171
	Ara	181	276	12.507.627	45.379	69.103
Toplam 2021		898	2.430	55.233.628	38.628	61.507
2022	Oca	76	114	6.437.180	56.503	84.700
	Şub	129	203	12.958.681	63.738	100.455
	Mar	246	379	24.200.882	63.883	98.378
	Nis	350	536	37.341.253	69.721	106.669
	May	502	792	58.069.489	73.293	115.676
	Haz	532	864	65.763.347	76.139	119.136
	Tem	385	603	50.756.823	84.241	131.836
	Ağu	215	349	33.221.117	95.082	154.517
	Eyl	91	142	14.866.698	104.465	163.370
	Eki	79	121	16.358.938	134.896	207.075
	Kas	49	72	8.609.430	119.783	175.703
	Ara	165	245	29.867.414	121.753	181.015
Toplam 2022		2.839	4.420	358.451.242	81.091	126.260
2023	Oca	126	195	23.291.432	119.648	184.853

	Şub	36	58	6.625.395	118.061	189.594
	Mart	97	144	16.412.850	113.830	169.205
	Nisan	144	215	32.407.211	150.869	225.050
	Mayıs	118	174	29.233.724	168.413	247.743
	Haziran	234	350	61.937.072	176.910	264.688
	Temmuz	590	918	163.755.203	178.399	277.551
	Ağustos	340	535	101.554.403	189.836	298.689
	Eylül	219	337	63.153.627	187.373	288.373
Ocak- Eylül 23**		1.984	2.925	498.870.917	170.457	261.854
Genel Toplam		5.641	8.773	922.253.787	103.961	161.719

1-30 Eylül dönemidir.

****1 Ocak – 30 Eylül 2023 dönemidir.***





INTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Saat Sk. Sarıyer Tower
No:5 Kat:2 Sarıyer İSTANBUL
Maslak V.D 4730518427

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No:2
(Emlak Pasajı) Kat:1 Beşiktaş/İST.

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, söz konusu devremülklerin ortalama metrekare 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 itibariyle hala doğru olup olmadığı hakkında bilgi.

Yoktur.

15. İDARİ YAPI, YÖNETİM ORGANLARI VE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLER

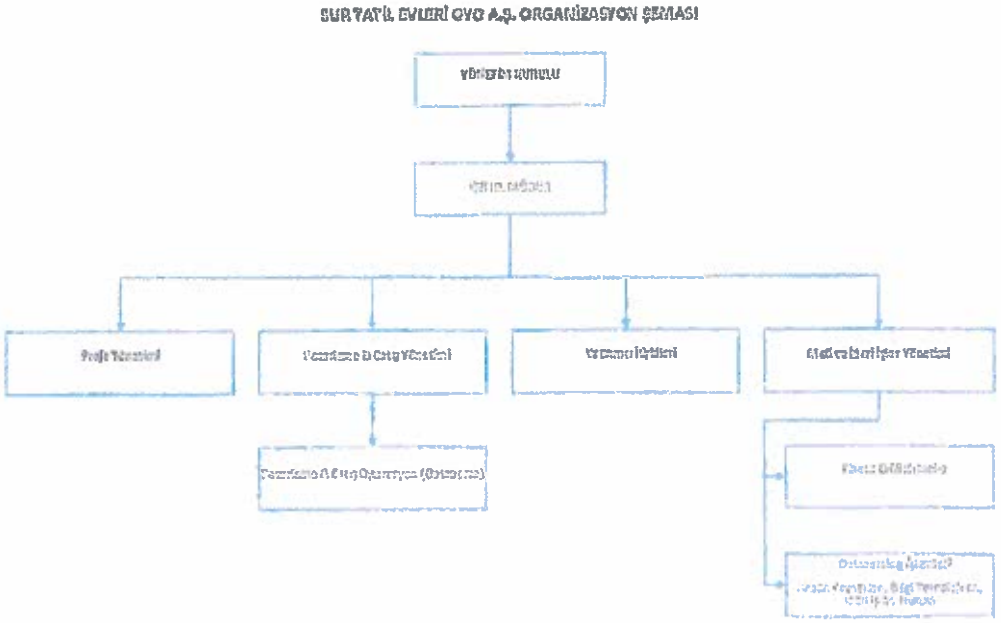
T.C. SERMAYE PIYASASI KURULU 1923

SUR YATIRIM MENKUL

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. Levent Mah. Gonca Sok. No: 22 (En... Pasajı Kat:... Beşiktaş/İST. BÜ... Mükellefler V.D. ... 4594

INTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. Maslak Mah. Saat Sk. Spine Tower No:6 Kat:2 Sarıyer/İSTANBUL Maslak V.D. 7780518427

15.1. İhraççı'nın genel organizasyon şeması



15.2. İdari yapı

15.2.1. İhraççı'nın yönetim kurulu üyeleri hakkında bilgi

Adı Soyadı	Görevi	İş Adresi	Son 5 (beş) Yılda İhraççı'da Üstlendiği Görevler	Görev Süresi / Kalan Görev Süresi	Sermaye Payı (TL)	Sermaye Payı (%)
Zeyn Altan Elmas	Yönetim Kurulu Başkanı	Burhaniye Mah. Abdullahağa 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. Abdullahağa 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. Abdullahağa Cad. No.21/A Blok Üsküdar/İstanbul	Yönetim Kurulu Üyesi (İcracı Olmayan)*	3 yıl / 2 yıl 6 ay	-	-
Ahmet Alıça	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Burhaniye Mah. Abdullahağa 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. Abdullahağa Cad.	Bağımsız Yönetim	3 yıl / 2 yıl 6 ay	-	-

	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)	Sermaye Payı (%)
Ömer Faruk Elmas	Genel Müdür	Burhaniye Mah. Abdullahağa Cad. No.21/A Blok Üsküdar/İstanbul	Genel Müdür	-	-
Emre Bayar	Yatırımcı İlişkileri ve Portföy Yönetiminden Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı	Burhaniye Mah. Abdullahağa 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 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.

Sur Yapı, işbu İzahname tarihi itibariyle 145.000.000 TL nominal değerli 145.000.000 adet Şirket payın %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 birbiriyle akrabalık ilişkileri hakkında bilgi

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

15.3. İhraççı'nın yönetim kurulu üyeleri ile yönetiminde 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 Cadde, 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 engin 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 Cadde, 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 engin 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

INTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. Meslek Mah. Saat Sk. No:5 Kat:2 Sanyer/İSTANBUL Meslek V.D. 7180518427

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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 Cadde, 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

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

Ahmet Akça

Bursa İktisadi ve Ticari İlimler Akademisi Ekonomi Bölümü mezunu olan Şirket'in yönetim kurulu üyelerinden Ahmet Akça 1981-1988 yılları arasında cam ve gıda sektörlerinde faaliyet gösteren firmalarda dış ticaret müdürü olarak görev aldı. 1988'de uluslararası bir dış ticaret şirketinde üstlendiği genel müdürlük görevini 1992 senesine kadar devam ettirdi. İlerleyen zamanlarda kendi işini kurdu. Halen bu işi yürütmekte olan Ahmet Akça, lojistik hizmetleri veren Ahmet Akça Lojistik Hizmetleri ve Ticaret A.Ş.'nin kurucusu ve Yönetim Kurulu Başkanı'dır.

Ahmet Akça, Mart 2013'te SPK tarafından Turkcell 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.

Yunus Nacar

1975'te Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi'ni bitiren Şirket'in yönetim kurulu üyelerinden Yunus Nacar aynı yıl içinde Hesap Uzman Muavinliği'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 sırasıyla 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

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

2017 yılında aktif çalışma hayatına Sur Yapı'da başladı. 2017-2019 yılları arasında finans, iş geliştirme, satış ve pazarlama birimlerinde çeşitli pozisyonlarda çalıştı. 2019-2023 yılları arasında

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1983

INTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş
Maslak Mah. Saat Sk. Spine Tower
No:5 Kat:2 Sarıyer/İSTANBUL
Maslak V.D. 4710618427

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gençlik Sok. No: 2
(Emek Pasajı Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Büyük Mükellefler V.D. 7990 [illegible]

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.

15d. 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

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	[illegible]	Fatih Enerji Elektrik Üretim Pazarlama Danışmanlık Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi	%18,00	[illegible]
Ziya Altan Elmas	Yön Kur. Baş	Genom İnşaat Ve Taahhüt Anonim Şirketi	%48,00	Ediyor
Ziya Altan Elmas	Yön Kur. Baş	Hatay Akpınar 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

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU

SUR TAŞ

INTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Saat Sk. Spine Tower
No:5 Kat:2 Sarıyer/İSTANBUL
Maslak V.D. 8710518427

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gençlik Cad. No:
(Eski Pasaj) Kat:1 Beşiktaş/İST.
Müşteri Hizmetleri Tel: 0212 310 4594

Ziya Aktar 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.	Demir 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 Akpınar 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.	Marka 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

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

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.S.
Levent Mah. Cömert Sok. No:24
(Emlak Pasajı Kat 1
BÜYÜKDERE/İST.
Büyük Mükellefler V.D. 868 010 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.	Ünlü 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	Nilüfer 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	Asır Enerji Üretim Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi	%10	Ediyor
Atilla Elmas	Yön. Kur. Üyesi	Beyda 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	Ünlü Enerji Üretim Anonim Şirketi	%7	Ediyor
Atilla Elmas	Yön. Kur. Üyesi	HD Yönetim İşletim Ve Pazarlama Anonim Şirketi	----	Ediyor
Ahmet Akça	Yön. Kur. Üyesi	Akça Lojistik Hizmetleri ve Ticaret Anonim Şirketi	%47,72	Ediyor

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU

SUR YATIRIM ENERJİ GAYRİMENKUL A.Ş.

İNTEGRAL MENKUL DEĞERLER A.Ş. Maslak Mah. Saat Sk. Spine Tower No:5 Kat:2 Sarıyer/İSTANBUL Maslak V.D. 4760518427

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. Levent Mah. Konaklar Sok. No: 22 (Eski Emlak Pasajı) Kat: Beşiktaş/İST. Bilgi İçin Müşterileri 0 212 010 4594

Ahmet Akça	.....	Tedarik Lojistik Hizmetleri Anonim Şirketi	Akça Lojistik A.Ş.Bağlı Ortaklığı (%100)	.....
Yunus Nacar	.....	Dünya Hayvancılık Tarım Gıda Ürünleri Paz. San.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 kaçakçılığı veya haksız mal edinme suçlarından dolayı alınmış cezai mahkûmiyetin ve/veya hükümlülüğünün ve ortaklık 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 kamu 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

piyasası araçlarının satışı konusunda belirli bir süre için bu kişilere getirilmiş sınırlamalar hakkında ayrıntılı bilgi

Yoktur.

16. ÜCRET VE BENZERİ MENFAATLER

16.1. Son yıllık hesap dönemi itibariyle İhraççı'nın yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi personelinin; İhraççı ve bağlı ortaklıklarına verdikleri her türlü hizmetler için söz konusu kişilere ödenen ücretler (garta bağlı veya ertelenmiş ödemeler dahil) ve sağlanan benzeri menfaatler

Yoktur.

16.2. Son yıllık hesap dönemi itibarıyla İhraççı'nın yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi personeline emeklilik aylığı, kıdem tazminatı veya benzeri menfaatleri ödeyebilmek için İhraççı'nın veya bağlı ortaklıklarının ayırmış olduğu veya tahakkuk ettirdikleri toplam tutarlar

Yoktur.

17. YÖNETİM KURULU UYGULAMALARI

17.1. İhraççı'nın yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin görev süresi ile bu görevde bulunduğu döneme ilişkin bilgiler

Adı Soyadı	Son 5 (beş) Yılda İhraççı'da Üstlendiği Görevler	Görev Süresi / Kalan Görev Süresi
Ziya Altan Elmas	Yönetim Kurulu Başkanı	3 yıl / 2 yıl 6 ay
Ufuk Elmas	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	3 yıl / 2 yıl 6 ay
Atilla Elmas	Yönetim Kurulu Üyesi	3 yıl / 2 yıl 6 ay
Ahmet Akça	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	3 yıl / 2 yıl 6 ay
Yunus Nacar	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	3 yıl / 2 yıl 6 ay
Ömer Faruk Elmas	Genel Müdür	-
Emre Bayar	Yatırımcı İlişkileri ve Portföy Yönetiminden Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı	-

17.2. Tamamlanan son finansal tablo dönemi itibarıyla İhraççı ve bağlı ortaklıkları tarafından, yönetim kurulu üyelerine ve yönetimde söz sahibi personele, iş ilişkisi sona erdirildiğinde yapılacak ödemelere/sağlanacak faydalara ilişkin sözleşmeler hakkında bilgi veya bulunmadığına dair ifade

İhraççı veya bağlı ortaklıkları tarafından yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi personel arasında bu hususta akdedilmiş herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

17.3. İhraççı'nın denetimden sorumlu komite üyeleri ile diğer komite üyelerinin adı, soyadı ve bu komitelerin görev tanımları

Şirket tarafından Denetimden Sorumlu Komite, Riskin Erken Saptanması Komitesi ve Kurumsal Yönetim Komitesi 06.06.2023 tarih ve 16 sayılı Yönetim Kurulu Kararı ile kurulmuştur. İlgili mevzuat uyarınca ayrı bir Aday Gösterme Komitesi ve Ücret Komitesi'nin oluşturulmasına gerek bulunmadığından, Şirket, Kurumsal Yönetim Komitesi'nin Aday Gösterme Komitesi ve Ücret Komitesi görevlerini de yerine getirmek üzere yetkilendirilmesine karar vermiştir.

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923
INTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. Maslak Mah. Saat Sk. Sarıyer / İSTANBUL Maslak V.D 4720518427
ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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 toplantılarına 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.

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

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923
İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. Maslak Mah. Saat Sk. Spine Tower No:5 Kat:2 Sarıyer/İSTANBUL Maslak V.D. 4780518427
ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. Levent Mah. Gonca Sok. No: 22 [illegible]

yöneticileri ve bağımsız denetçilerinin görüşlerini alarak kendi değerlendirmeleriyle birlikte yönetim kuruluna yazılı olarak bildirir.

Riskin Erken Saptanması Komitesi

Riskin Erken Saptanması Komitesi Şirket'in varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek risklerin erken teşhisi, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin alınması ve riskin yönetilmesi amacıyla çalışmalar yapmakla sorumludur.

Riskin Erken Saptanması Komitesi en az iki üyeden oluşur. Riskin Erken Saptanması Komitesi başkanı bağımsız üyelerden seçilir. Riskin Erken Saptanması Komitesi'nin iki üyeden oluşması halinde her ikisi, ikiden fazla üyesinin bulunması halinde üyelerin çoğunluğu, icrada görevli olmayan Yönetim Kurulu üyelerinden seçilir. Yönetim kurulu üyesi olmayan konusunda uzman kişiler de komiteye üye olarak atanabilir. İcra başkanı veya genel müdür Riskin Erken Saptanması Komitesi'nde görev alamaz.

Riskin Erken Saptanması Komitesi yılda en az 1 (bir) kez olmak üzere kendisine verilen görevin gerektirdiği sıklıkta toplanır. Toplantı ve karar nisabı üye toplam sayısının salt çoğunluğudur. Riskin Erken Saptanması Komitesi'nin görevlerini yerine getirmesi için gereken her türlü kaynak ve destek Yönetim Kurulu tarafından sağlanır. Riskin Erken Saptanması Komitesi, gerekli gördüğü kişiyi toplantılarına davet edebilir ve görüşlerini alabilir. Riskin Erken Saptanması Komitesi'nin kararları Yönetim Kurulu'na tavsiye niteliğinde olup, ilgili konularda nihai karar mercii Yönetim Kurulu'dur.

Riskin Erken Saptanması Komitesi'nin başlıca görev ve sorumlulukları şunlardır:

(i) Şirketin varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek tüm risklerin, meydana gelme olasılıklarının ve etkilerinin değerlendirilerek tanımlanması,

(ii) Risk ölçüm modellerinin ve risk yönetim sistemlerinin oluşturulması ve etkinliklerinin en az yılda bir kez gözden geçirilmesi,

(iii) Risklerin ölçülmesi, izlenmesi ve risk unsurlarının karar süreçlerinde kullanılmasına yönelik olarak Yönetim Kurulu'na bilgi verilmesi ve gerekli uyarılarda bulunulması,

(iv) Yönetim Kuruluna risk yönetim uygulamaları ve modellerini iyileştirici tavsiyelerde bulunulması,

(v) Risk yönetimi politikaları ve uygulamalarının tüm Şirket birim ve çalışanları tarafından benimsenmesi ve uygulanması konularında gerekli çalışmaların yapılması.

Kurumsal Yönetim Komitesi

Kurumsal Yönetim Komitesi, Şirket'te Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin uygulanıp uygulanmadığını, uygulanmıyor ise gerekçesini ve bu prensiplere tam olarak uymama dolayısıyla meydana gelen çıkar çatışmalarını tespit eder, Yönetim Kurulu'na kurumsal yönetim uygulamalarını iyileştirici tavsiyelerde bulunur ve Yatırımcı İlişkileri Bölümü'nün çalışmalarını gözetir. Şirket tarafından ayrı bir Aday Gösterme Komitesi ve Ücret Komitesi oluşturulmaması durumunda, Kurumsal Yönetim Komitesi bu iki komitenin görevlerini de yerine getirir. Bu bağlamda Şirket'in Kurumsal Yönetim Komitesi Aday Gösterme Komitesi ve Ücret Komitesi için belirlenmiş yetki ve sorumlulukları da kapsayacak şekilde yapılandırılmıştır.

Kurumsal Yönetim Komitesi en az iki yönetim kurulu üyesi ile Yatırımcı İlişkileri Bölümü Yöneticisi'nden oluşur. Kurumsal Yönetim Komitesi başkanı bağımsız yönetim kurulu üyeleri arasından seçilir. İcra başkanı veya genel müdür Kurumsal Yönetim Komitesi'nde görev alamaz. Kurumsal Yönetim Komitesi Yatırımcı İlişkileri Bölümü Yöneticisi haricinde iki üyeden oluşması halinde her ikisi, Yatırımcı İlişkileri Bölümü Yöneticisi haricinde ikiden fazla üyesinin bulunması halinde üyelerin çoğunluğu, icrada görevli olmayan Yönetim Kurulu üyelerinden seçilir.

INTEGRAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Seat Sit. B Blok No:5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL
Maslak V.D. 4760518427

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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 taşımaması 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

İNTEGRAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Seat Sk. Spine Tower
No:5 Kat:2 Sarıyer/İSTANBUL
Maslak V.D 4780518427

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Lamartin Mah. Gonca Sok. No: 22
(Eski Sak Paşa) Kat: 1 Mecidiyeköy/İST.
Büyük Mükellefler V.D. 868 010 4594

aykırı sayılır. Yönetim kurulunda 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 sağlaması 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 tamamlamış 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 mevzubahis politikalar 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

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

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gençlik Sok. No:12
(Emlak Pasajı Kat:1 Beşiktaş/İST.
Büyükmükellefler V.D. 8600064594

çapında aynı sektör ve faaliyet konularında iştigal eden önde 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 yöneltilmelidir.

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.surtatilevlerigyo.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.

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923

SUR YAPI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. Sırat Mah. Saat Sk. Alpine Tower No:5 Kat:2 Sarıyer/İSTANBUL Mersis V.D. 4780518427

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. Levent Mah. Gonca Sok. No: 22 (Eski İş Pasajı Kat: 1) Beşiktaş/İST. Büyük Mükellefler V.D. 760 010 4594

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 içsel bilgilerine *(sermaye piyasası araçlarının değerini, fiyatını veya yatırımcıların yatırım kararlarını etkileyebilecek henüz kamuya açıklanmamış bilgi, olay ve gelişmeleri)* 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.

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

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

7. Özel durumların kamuya açıklanmasına kadar gizliliğinin sağlanmasına yönelik alınan tedbirler

Özel Durumlar Tebliği'nin 25'inci maddesi uyarınca kamuya açıklanması gereken özel durumlar hakkında bilgi sahibi olan kişiler, söz konusu özel durumlar kamuya duyuruluncaya kadar bu bilgilerin gizliliğini korumakla yükümlüdür.

Özel durumların kamuya açıklanmasına kadar ilgili bilgilere sahip olan çalışanlar bilgileri üçüncü kişilerle paylaşamazlar. Şirket meşru çıkarlarının zarar görmemesi için içsel bilgilerin kamuya açıklanmasını yatırımcıların yanıltılmasına yol açmaması ve bu bilgilerin gizli tutulmasını sağlayabilecek olması kaydıyla erteleyebilir. Bu durumlarda Şirket, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca içsel bilgilerin gizliliğini temin etmek üzere her türlü tedbiri alır. İçsel bilginin üçüncü kişilere açıklanmış olduğunun belirlenmesi halinde, Sermaye Piyasası düzenlemeleri kapsamında, bilginin gizliliğinin sağlanamayacağı sonucuna ulaşılırsa derhal özel durum açıklaması yapılır. İçsel bilgilerin kamuya açıklanmasının ertelenme sebepleri ortadan kalkar kalkmaz, mevzuata uygun şekilde kamuya açıklama yapılır. Yapılacak açıklamada erteleme kararı ve bunun temelindeki sebepler belirtilir.

Şirket, yönetici ve çalışanlarını ve hizmet alınan üçüncü kişileri, içsel bilgilerle ilgili olarak kanun ve ilgili mevzuatta yer alan yükümlülüklere ve bu bilgilerin kötüye kullanımı veya yayılması ile ilgili yaptırımlara ilişkin bilgilendirir. Şirket, içsel bilgilere erişimi olan kişiler listesinde yer alanlar haricindeki çalışanlar ve hizmet alınan üçüncü kişilerin bu bilgilere erişimini önleyecek nitelikte gizlilik taahhüdü alınması ve benzeri yöntemlerle gereken tedbirleri alır. İçsel bilgilere erişimi olan kişiler ise içsel bilgilerle ilgili olarak kanun ve ilgili mevzuatta yer alan yükümlülükleri kabul etmelerini sağlayacak şekilde, bu bilgilerin kötüye kullanımı veya yayılması ile ilgili yaptırımlara ilişkin olarak yazılı olarak imza karşılığı bilgilendirilir.

8. Geleceğe yönelik değerlendirmelerin açıklanmasına ilişkin esaslar

Özel Durumlar Tebliği'nde "*geleceğe yönelik değerlendirmeler*" geleceğe ilişkin içsel bilgi niteliğindeki plan ve tahminleri içeren veya yatırımcılara Şirket'in gelecekteki faaliyetleri ile finansal durumu ve performansı hakkında fikir veren değerlendirmeler olarak tanımlanmıştır.

Geleceğe ilişkin içsel bilgi niteliğindeki plan ve tahminleri içeren veya yatırımcılara Şirket'in gelecekteki faaliyetleri ile finansal durumu ve performansı hakkında fikir veren değerlendirmeler sermaye piyasası mevzuatında belirtilen esaslar çerçevesinde kamuya açıklanabilir. Geleceğe yönelik bilgilerin kamuya açıklanmış olması durumunda, bunlar varsayımlar ve varsayımların dayandığı geçmişe yönelik gerçekleşmelerle birlikte açıklanır. Geleceğe yönelik tahminlerin daha sonra önemli ölçüde gerçekleşmeyeceğinin anlaşılması halinde söz konusu bilgiler gözden geçirilerek yeniden düzenlenir. Geleceğe yönelik değerlendirmeler, makul varsayım ve tahminlere dayandırılır. Öngörülemeyen riskler ve gelişmeler dolayısıyla sapma durumunda, daha önce kamuya açıklanan hususlar ile gerçekleşmeler arasında önemli ölçüde bir farklılık bulunması halinde, bu farklılıkların nedenlerine de yer verilmek suretiyle kamuya açıklama yapılır. Şirket'in geleceğe yönelik değerlendirmelerini açıklamaya Yönetim Kurulu Başkanı ve Genel Müdür yetkilidir. Geleceğe yönelik değerlendirmeler, sermaye piyasası mevzuatındaki esaslar çerçevesinde, özel durum açıklamalarının yanı sıra, basın-yayın organları, basın toplantısı, basın bültenleri, ulusal ve uluslararası düzeyde konferans veya toplantılar ile diğer iletişim yollarından yararlanılarak da yapılabilir.

T.C. SERMAYE PIYASASI KURULU 1923

İNTEGRAL MENKUL DEĞERLER A.Ş. Maslak Mah. Saat Sk. Sarıyer/İSTANBUL Maslak V.D. 4760618427

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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 tüm sorular, Şirket Yatırımcı İlişkileri Bölümü tarafından cevaplandırılacaktır.

Kâr Dağıtım Politikası

Amaç

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

Şirket, kâr dağıtımı 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 kar dağıtım politikası değişikliği sonrası kar dağıtım politikası Şirket internet sitesinde de güncellenir.

Kâr Dağıtım İlkeleri

Şirket Yönetim Kurulu TTK, sermaye piyasası mevzuatı, vergi mevzuatı, diğer ilgili mevzuat ve Esas Sözleşme'nin 31 (*Kârın Dağıtımı 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 sürece, 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 18
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Esentepe Mah. Saat Sk. Epine Tower
No:5 Kat:2 Şişli / İSTANBUL
Mersis No: 0780518427

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No:2
(Emlak Pasajı) Kat:1 Beşiktaş/İST.
Büyük Mükellefler V.D. 968 010 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 kardan 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 dağıtılabilir.

Şirket Esas Sözleşme'de kâr payı avansı dağıtımı 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 sınırına 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 dağıtılabilir 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 İhraççı'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.

T.C. İSTANBUL SERMAYE PİYASASI KURULU 1923 ONAYLIDIR

İŞ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. Maslak Mah. Sanat Sk. Spine Tower No:5 Kat:2 Sarıyer/İSTANBUL Maslak V.D. 4760818427

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. Levent Mah. Gonca Sok. No: 22 (Eski Pasa) Kat:1 Beşiktaş/İST. Büyük Mükellefler V.D. 892 040 4594

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 Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği ve II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'nde belirtilen şartları haiz olduğu anlaşılan, sırasıyla 206743-910048-305353 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 kamuoyu 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 nedeniye 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 sağlamasını mümkün kılan her türlü anlaşma hakkında bilgi

Yoktur.

19. ANA PAY SAHİPLERİ

19.1. İhraççı'nın bilgisi dahilinde son genel kurul toplantısı ve son durum itibarıyla 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 İle	
	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 İle	
	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 Süresi*" başlıklı 14. maddesi uyarınca A grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır ve yönetim kurulu üyelerinin tamamı A grubu pay sahiplerinin gösterdiği 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.

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1992

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. Levent Mah. Sonbe Sok. No: 22 (Eski Pasaj) Kat: 1 Beşiktaş/İST. Mükellefiyet V.D. 987 010 4594

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

19.3. Sermayeyi temsil eden paylar hakkında bilgi

Grubu	Nama / Hamiline	İmtiyazların Türü ve Kimin Sahip Olduğu	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Toplam (TL)	Sermayeye Oranı (%)
A	Nama	Sur Yapı Endüstri Sanayi ve Ticaret A.Ş. (Yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazı bulunmaktadır)	1	2.071.429	%1,43
B	Hamiline	Sur Yapı Endüstri Sanayi ve Ticaret A.Ş. (İmtiyaz bulunmamaktadır)	1	142.928.571	%98,57
Toplam				145.000.000	%100,00

Sur Yapı 2.071.429 adet A Grubu imtiyazlı pay sahibidir. Esas Sözleşme'nin "*Yönetim Kurulu ve Görev Süresi*" başlıklı 14. Maddesi uyarınca A Grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kurulu üyelerinin tamamı A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından genel kurul tarafından seçilir.

19.4. İhraççı'nın bilgisi dâhilinde doğrudan veya dolaylı olarak İhraççı'nın yönetim hakimiyetine sahip olanların ya da İhraççı'yı kontrol edenlerin adı, soyadı, ticaret unvanı, yönetim hakimiyetinin kaynağı ve bu gücün kötüye kullanılmasını engellemek için alınan tedbirler

Şirket'in yönetim hakimiyetine sahip ortağı Sur Yapı'dır. Sur Yapı'nın yönetim hakimiyetinin kaynağı yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazına sahip paylar dahil olmak üzere Şirket'in paylarının tamamına sahip olmasıdır. Mevzuatsal olarak alınması gerekenler haricinde, bu gücün kötüye kullanılmasını engellemek için özel olarak alınmış bir tedbir yoktur.

Hâkimiyetin kötüye kullanılmasını engellemek adına Esas Sözleşme'de özel bir hüküm bulunmamaktadır. Şirket'in yönetim hâkimiyetinin kötüye kullanılmasını engelleyici bir tedbir alınmamıştır. Yönetim hâkimiyetinden kaynaklanan gücün kötüye kullanılmasını engellemek için TTK, SPK düzenlemeleri ve Kurumsal Yönetim İlkeleri dışında alınan tedbirler bulunmamaktadır. Söz konusu düzenlemeler doğrultusunda, Esas Sözleşme'nin:

(i) 14'üncü maddesine göre yönetim kuruluna ikiden az olmamak üzere SPK'nın Kurumsal Yönetim İlkeleri'nde belirtilen yönetim kurulu üyelerinin bağımsızlığına ilişkin esaslar çerçevesinde yeterli sayıda bağımsız yönetim kurulu üyesi genel kurul tarafından seçilir. Yönetim kurulunda görev alacak bağımsız üyelerin sayısı ve nitelikleri SPK'nın kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine göre tespit edilir.

(ii) 14'üncü maddesi uyarınca; yönetim kurulunun görev ve sorumluluklarının sağlıklı bir biçimde yerine getirilmesi için TTK ve sermaye piyasası mevzuatına uygun olarak belirlenen komiteler oluşturulur. Komitelerin görev alanları, çalışma esasları ve hangi üyelerden ilgili mevzuata uygun olarak oluşacağı yönetim kurulu tarafından belirlenir

(iii) 15'inci maddesine göre yönetim kurulu üye tam sayısının çoğunluğu ile toplanır ve kararlarını toplantıda hazır bulunan üyelerin çoğunluğu ile alır. Toplantılarda her üyenin bir oy hakkı vardır.

(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. Sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki 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 itibari 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	4.519.073
Sur Yapım 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 Yapım'da yüklenilmiş olan satış ve pazarlama, genel üretim ve proje geliştirme bedellerinin yansıtılmasından kalan bakiyedir.

İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler	30.06.2023	31.12.2022	24.03.2022
Sur Yapım 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 Yapım'a 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 içindeki 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 ulaşılamamış olsa dahi, 2027 yılından sonra yönetim kurulunun sermaye artırım 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 ayni 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 itibariyle 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 gayrimenkulle karşılanmıştır. Sermayenin kalan 118.821.197,63 TL'lik kısmı ise nakden ödenmiştir.

21.4. Sermayeyi temsil etmeyen kurucu 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. Varantlı 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 opsiyona konu olan veya koşullu ya da koşulsuz bir anlaşma ile opsiyona konu olması kararlaştırılmış sermaye piyasası araçları ve söz konusu opsiyon hakkında ilişkili kişileri de içeren bilgi

Yoktur.

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'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. 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 dönüşerek 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 ihracının 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 belirlendiği "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

bir menkul kıymet çıkarılamaz. Halka açılma sonrasında, mevcut olan imtiyaz hariç olmak üzere hiçbir şekilde, yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazı da dahil 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.

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 murahhas üyeye veya müdür olarak üçüncü kişilere devredebilir. En az bir yönetim kurulu üyesinin temsil yetkisini haiz olması şarttır. Yönetim, devredilmediği takdirde, yönetim kurulunun tüm üyelerine aittir. Yönetim kurulu görev süresini aşan sözleşmeler akdedebilir. Şirket tarafından verilecek bütün belgelerin ve Şirket'i ilzam edecek her türlü sözleşme, bono, çek ve benzeri tüm evrakın geçerli olabilmesi için, bunların; Şirket unvanı altına atılmış ve Şirket'i ilzama yetkili kişi veya kişilerin imzasını taşıması gereklidir.

Şirket'in Esas Sözleşmesi uyarınca; genel kurul toplantılarına ilişkin esaslara dair bilgilere İzahname'nin 21.17. numaralı (*Olağan ve olağanüstü genel kurul toplantısının yapılmasına ilişkin usuller ile toplantılara katılım koşulları hakkında bilgi*) başlığı altında yer verilmiştir.

Esas Sözleşme'nin 5'inci maddesi ile düzenlenen Şirket'in amaç ve faaliyetlerine ilişkin detaylı bilgilye İzahname'nin 21.13. numaralı (Esas sözleşmenin ilgili maddesinin referans verilmesi suretiyle İhraççı'nın amaç ve faaliyetleri) başlığı altında yer verilmiştir.

Esas Sözleşme'nin Yöneticilere İlişkin Yasaklar başlıklı 20'inci maddesi uyarınca ise yönetim kurulu üyeleri, yönetim yönetim kurulunun alacağı kararlar taraf olan kimselerden Kurul tarafından belirtilen kriterlere göre bağımsız olmamaları halinde bu hususu gerekçeleri ile yönetim kuruluna bildirmek ve tutanağa işlemekle yükümlüdür. Yöneticilere ilişkin yasakların belirlenmesinde ve uygulanmasında ilgili mevzuat hükümlerine uygun hareket edilecektir.

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. Yine Genel Müdür'ün yetki kapsamı işlemler özelinde detaylı şekilde sayılmıştır.

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

İç Yönerge'nin kabulü akabinde, Yönetim Kurulu'nun Üsküdar 9. Noterliği tarafından 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 maddesinin 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 kuruluna 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. Üyeliği 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 kuruluna 2 (iki)'den az olmamak üzere, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim İlkeleri'nde belirtilen yönetim kurulu üyelerinin bağımsızlığına ilişkin esaslar çerçevesinde yeterli sayıda bağımsız yönetim kurulu üyesi genel kurul tarafından seçilir. Yönetim kurulunda görev alacak bağımsız üyelerin sayısı ve nitelikleri 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 üyeliğin herhangi bir nedenle boşalması halinde, yönetim kurulu, TTK ve sermaye piyasası mevzuatında belirtilen şartları haiz bir kimseyi geçici olarak üye seçer ve ilk genel kurulun onayına sunar. Böylece seçilen üye eski üyenin süresini tamamlar.

Yönetim kurulu üyeleri, gündemde ilgili bir maddenin bulunması veya gündemde madde bulunmasa bile haklı 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 hariç 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 hariç 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

görüşüne bağlıdır. Bakanlık ve Kurul'un uygun görüşleri 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 koşulları hakkında bilgi:

Genel Kurul toplantıları, çağrı, bakanlık temsilcisi gibi hususlara ilişkin usul ve esaslar Esas Sözleşme'nin 22. ila 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 çağırabilirler. Yönetim kurulunun, devamlı olarak toplanamaması, toplantı nisabının oluşmasına imkân bulunmaması veya mevcut olmaması durumlarında, mahkemenin izniyle, tek bir pay sahibi genel kurulu toplantıya çağırabilir. TTK'nın 411 ve 416'ncı maddesi hükümleri saklıdır.

Yönetim Kurulu, genel kurulun çalışma esas ve usullerine ilişkin kuralları içermek amacıyla ve asgari olarak Ticaret Bakanlığı tarafından belirlenmiş olan unsurları içermek suretiyle; toplantı yerine giriş ve hazırlıklar, toplantının açılması, toplantı başkanlığının oluşturulması, toplantı başkanlığının görev ve yetkileri, gündemin görüşülmesine geçilmeden önce yapılacak işlemler, gündem ve gündem maddelerinin görüşülmesi, toplantıda söz alma, oylama ve oy kullanma usulü, toplantı tutanağının düzenlenmesi, toplantı sonunda yapılacak işlemler, toplantıya elektronik ortamda katılma, Bakanlık temsilcisinin katılımı ve genel kurul toplantısına ilişkin belgeler, iç yönergede öngörülmemiş durumlar, iç yönergenin kabulü ve değişiklikler hususlarını içeren bir iç yönerge hazırlar ve genel kurulun onayından sonra yürürlüğe koyar. Bu iç yönerge tescil ve ilan edilir.

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, görüş açıklamalarına, öneride bulunmalarına ve oy kullanmalarına imkan 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 hükmü uyarınca, kurulmuş olan sistem üzerinden hak sahiplerinin ve temsilcilerinin, anılan Yönetmelik hükümlerinde belirtilen haklarını kullanabilmesi sağlanır.

Şirket genel kuruluna elektronik ortamda katılım, Merkezi Kayıt Kuruluşu 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 Tanıyan 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 hüküm sözdür.

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 oranda 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 Vaadi 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 itibariyle Şirket'in portföyünde bulunan bağımsız bölümlere ilişkin müşteriler ile 5.641 adet satış vaadi sözleşmesi imzalanmış ve bu devre mülklerin satışı taahhüt edilmiştir. Satış vaadi 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. İlaveten bu kırk sekiz aylık sürenin içinde olmak kaydıyla, projenin daha iyi koşullarda ifasının 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

INTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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 taraflı olarak feshedebilecektir.

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

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 teklifte 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 inşa 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 tamamlamasını 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 ayıplara 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 kılınmıştır. 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 taraflı 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 Müteahhit 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. Mevzubahis 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 kalınmıştır. 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 incelediğinde, hizmet süresinin üç yıl olduğu görülmektedir.

Sözleşme kapsamında ödenecek hizmet bedelinin, Şirket'in Proje kapsamında yapacağı her bir satıştan elde edeceği gelirin %3'ü (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 metotlarla 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.

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

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

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

22.4. Merkez Ofis Kira Sözleşmesi

Şirket, Burhaniye Mah. Burhaniye Abdullahağa Cad. Suryapı Blok No:21 İç Kapı No:1 Üsküdar/İstanbul adresinde bulunan taşınmazı merkez ofisi olarak kullanmak üzere kiralayan Sur Yapı ile 1 Ocak 2023 tarihli 1 (bir) yıl süreli bir kira sözleşmesi akdetmiştir. Bahis konusu kira sözleşmesi ile kiralananın kullanımı, kira bedeli, kira ödeme vadesi gibi tarafların karşılıklı hak ve yükümlülükleri düzenlenmiştir.

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

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

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

22.5. Hukuki Danışmanlık Sözleşmeleri

Şirket, GYO'ya dönüşüm ve halka arz kapsamında Aksu Çalışkan Beygo Avukatlık Ortaklığı ile hukuki danışmanlık sözleşmesi imzalanmıştır.

Öte yandan, Şirket, Ziraat Yatırım ve Selvi Avukatlık Ortaklığı arasında, halka arza yönelik olarak Ziraat Yatırım'a ve Şirket'e hukuki danışmanlık hizmeti verilmesine ilişkin hukuki danışmanlık sözleşmesi imzalanmıştır.

22.6. Danışmanlık Sözleşmesi

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

22.7. Halka Arza Aracılık ve Liderlik Yetkilendirme Sözleşmesi

Şirket ile Ziraat Yatırım arasında Halka Arza Aracılık ve Liderlik Yetkilendirme Sözleşmesi imzalanmıştır. Söz konusu sözleşme kapsamında Ziraat Yatırım "Lider Aracı Kurum" olarak yetkilendirilmiş olup, Ziraat Yatırım tarafından SPKn ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak "Sabit Fiyat ile Talep Toplama" ve "En İyi Gayret Aracılığı" yöntemleri uygulanarak Şirket'in halka arz ve satışına aracılık edilecektir. Sözleşme, ayrıca İhraççı, Halka Arz Eden Pay Sahibi ve

Konsorsiyum Lideri'nin hak, yükümlülük ve taahhütleri, aracılık komisyonu ve masraflar, satış ve dağıtıma ilişkin hükümler 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 SPKn ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak "Sabit Fiyat ile Talep Toplama" ve "En İyi Gayret Aracılığı" yöntemleri uygulanarak Şirket'in halka arz ve satışına aracılık edilecektir.

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, gayrimenkulün fiziki özelliklerine, kullanılan değerleme yöntemlerine ve analiz sonuçlarına ilişkin değerlendirmeye yer verildiği tespit edilmiştir.

Taraflar anılan sözleşmeler tahtındaki tüm 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 süresi ve değerleme 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 dağıtıma ilişkin hükümler içermektedir.

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

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

belirlenen kira bedeli karşılığında 5 yıl süre ile kira konusundan yararlanma ve işletme hakkını devretmektedir.

GYO Tebliği madde 23/1(ç) uyarınca gayrimenkul yatırım ortaklıkları hiçbir surette otel, hastane, alışveriş merkezi, iş merkezi, ticari parklar, ticari depolar, konut siteleri, süper marketler ve bunlara benzer nitelikteki gayrimenkulleri ticari maksatla işletemez ve bu amaçla personel istihdam edemezler. Bu kapsamda, Şirket'in gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüştümünün 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 Kuşkavağı Mahallesi Akdeniz Blv. No:17 adresinde Olbia 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 İzahname'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 İzahname 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.

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, stoklar, siparişler, maliyet ve satış fiyatları hakkındaki gelişmeleri de içermelidir) veya söz konusu hususların bulunmadığı hakkında ifade

Yoktur.

23.4. Proforma finansal bilgiler:

Yoktur.

23.5. Proforma finansal bilgilere ilişkin bağımsız güvence raporu:

Yoktur.

23.6. İhraççı'nın esas sözleşmesi ile kamuyu aydınlatmak için açıkladığı diğer bilgi ve belgelerde yer alan kâr payı dağıtım esasları ile izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla kar dağıtımı konusunda almış olduğu kararlara ilişkin bilgi

Esas Sözleşme'nin "*Karın Dağıtımı 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 Kanuni Yedek Akçe

a) %5'i (yüzde beş) kanuni yedek akçeye ayrılır.

Birinci Temettü

b) Kalandan, varsa yıl içinde yapılan bağış tutarının ilavesi ile bulunacak meblağ üzerinden, TTK ve sermaye piyasası mevzuatına uygun olarak birinci temettü 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.

İkinci Temettü

d) Net dönem karından, (a), (b) ve (c) bentlerinde belirtilen meblağlar düştükten sonra kalan kısmı, Genel Kurul, kısmen veya tamamen ikinci temettü 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 akçeler ayrılmadıkça, esas sözleşmede pay sahipleri için belirlenen kar payı nakden ve/veya hisse senedi biçiminde dağıtılmadıkça; başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kâr aktarılmasına, yönetim kurulu üyeleri ile memur, müstahdem ve işçilere, çeşitli amaçlarla kurulmuş olan vakıflara ve bu gibi kişi ve/veya kurumlara kâr payı dağıtılmasına karar verilemez.

Kar payı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın eşit olarak dağıtılır.

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 22
(Eski: Pasajlı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Bağlı Mükellefler V.D. 998 01 6894

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 dağıtımı 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 etkisi 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 görecek 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	Nama / Hamiline Olduğu	İmtiyazlar	Pay Sayısı	Pay Sayısının Nihai Grup Pay Sayısına Oranı (%)*	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Toplam (TL)	Nihai Sermayeye Oranı (%)**
B	Hamiline	Yoktur	22.500.000	%13,60	1	22.500.000	%13,43

Halka arz sonrası grup pay sayısı dikkate alınmıştır.

***Ulaşılacak 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	Nama / Hamiline Olduğu	İmtiyazlar	Pay Sayısı	Pay Sayısının Nihai Grup Pay Sayısına Oranı (%)*	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Toplam (TL)	Nihai Sermayeye Oranı (%)**
B	Hamiline	Yoktur	22.500.000	%13,60	1	22.500.000	%13,40

Halka arz sonrası grup pay sayısı dikkate alınmıştır.

***Ulaşılacak 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.

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 kaydileştirilip kaydileştirilmediği hakkında bilgi

Şirket'in payları henüz kaydileştirilmemiş olup halka arz çalışmaları sırasında kaydileştirme esasları çerçevesinde MKK nezdinde kaydileştirilmesi 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 SPKn ve TTK olmak üzere ilgili mevzuat uyarınca pay sahiplerine aşağıdaki hakları sağlamaktadır.

Kâr Payı Hakkı (SPKn madde 19, TTK madde 507, II-19.1 sayılı Kar Payı Tebliği)

SPKn 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, kar dağıtımını 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 iktisap 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

sahibi dışındaki kişilere kardan pay dağıtılmasına karar verilemeyeceği gibi pay sahipleri için belirlenen kâr payı nakden ödenmedikçe bu kişilere kardan pay dağıtılamaz.

(i) **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 tümüne, 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.

(ii) **Kâr payı hakkının zamanaşımına uğradığı tarih ve kimin lehine sonuç doğuracağı:** Zaman aşımına uğrayan kâr payı ve kâr payı avansı bedelleri hakkında 2308 sayılı Şirketlerin Müruru Zamana Uğrayan Kupon Tahvilat ve Pay Bedellerinin Hazineye İntikali Hakkında Kanun hükümleri uygulanır. Anılan Kanun'un zamanaşımına ilişkin hükümleri, Anayasa Mahkemesi'nin 10.04.2019 Tarih ve 2018/136 E. ve 2019/21 K. sayılı Kararı ile iptal edilmiştir. Bedelsiz olarak dağıtılan paylarda zamanaşımı bulunmamaktadır.

(iii) **Kâr payı hakkının kullanımına ilişkin sınırlamalar ve yurt dışında yerleşik pay sahipleri için prosedür:** Hak kullanımına ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır. Hak kullanım prosedürü, yurt dışında ve yurt içinde yerleşik pay sahipleri için aynıdır. Payları, MKK nezdinde ve Yatırım Kuruluşları altındaki Yatırımcı hesaplarında kayden bulunan ortakların kar payı ödemeleri MKK aracılığı ile yatırımcıların hesaplarına aktarılmaktadır.

(iv) **Kâr payı oranı veya hesaplama yöntemi, ödemelerin dönemleri ve kümülatif mahiyette olup olmadığı:** Şirket; TTK, sermaye piyasası mevzuatı, vergi yasaları, ilgili diğer mevzuat hükümleri ile Esas Sözleşme'yi dikkate alarak kar dağıtım kararlarını belirlemekte ve kar dağıtım politikası uyarınca kar dağıtımı yapmaktadır.

(v) **Kâr payı avansı:** Şirket, Esas Sözleşme uyarınca, Genel Kurul ilgili mevzuat çerçevesinde kar payı avansı dağıtmaya yetkilidir. Kar payı avansı tutarının hesaplanmasında ve dağıtımında ilgili mevzuat hükümlerine uyulacaktır. Kar payı avansı dağıtımı için Genel Kurul kararıyla Yönetim Kurulu'na yetki verilmesi mümkündür

Ortaklıktan Ayrılma Hakkı (SPKn madde 23, 24, II-23.3 sayılı Önemli Nitelikteki İşlemler ve Ayrılma Hakkı Tebliği)

SPKn'nin 23'üncü maddesi ve II-23.3 sayılı Önemli Nitelikteki İşlemler ve Ayrılma Hakkı Tebliği ("**Önemli Nitelikteki İşlemler ve Ayrılma Hakkı Tebliği**") uyarınca, önemli nitelikteki işlemlere ilişkin genel kurul toplantısına katılıp da olumsuz oy kullanan ve muhalefet şerhini toplantı tutanağına işleten pay sahipleri, anılan düzenlemelerde belirtilen şartların varlığı halinde paylarını Şirket'e satarak ayrılma hakkına sahiptir. Şirket bu payları pay sahibinin talebi üzerine, Kurulca belirlenecek esaslara göre adil bir bedel üzerinden satın almakla yükümlüdür.

Ayrılma hakkının doğmadığı haller ve bu hakkın kullanımına ilişkin usul ve esaslar Önemli Nitelikteki İşlemler ve Ayrılma Hakkı Tebliği iledüzenlenmektedir.

Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakkı (SPKn madde 27, II-27.3 sayılı Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakları Tebliği)

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. Satım 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 Bakiyesine 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 bilançoya 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.'nun 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 kalınmaksızın 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 koşullarında 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 artırımı kararında yeni pay haklarını kısmen veya tamamen sınırlandırmaya yetkilidir. Yeni pay almaya ilişkin hakların kullanım işlemleri MKK tarafından gerçekleştirilecektir.

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 katılabildikleri gibi temsilcileri vasıtasıyla da katılabilmektedirler. Genel Kurul'a elektronik ortamda katılım, 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 Resmî Gazete'de yayımlanan "Anonim Şirketlerde Elektronik Ortamda Yapılacak Genel Kurullara İlişkin Yönetmelik" ve 29.08.2012 tarih ve 28396 sayılı Resmî 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'nin 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 ilmühaber sahipleri için pay defteri kayıtlarını, hamiline yazılı pay senedi sahipleri bakımından da giriş kartı alanları dikkate alır.

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 toplantıya 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 hakkaniyete 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, alt ve üstsoyu veya bunların ortağı oldukları şahıs şirketleri ya da hâkimiyetleri altındaki sermaye şirketleri ile şirket arasındaki kişisel nitelikte bir işe veya bir ifaya 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.

(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 olunduğunu gösteren belgelerin temliki yoluyla da, genel hükümler çerçevesinde oy kullandırılabilir. Saklama hizmeti sunanların, saklama hizmeti sundukları paylara ilişkin oy haklarını vekil sıfatıyla kullanmaları hâlinde de bu fıkra hükmü uygulanır. Çağrı yoluyla vekâlet toplanmasına ve vekâleten oy kullanmaya ilişkin usul 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 Alma 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 yapılma şekli ve sonuçları hakkında bilgi isteyebilir. Bilgi verme yükümlülüğü, Şirket'in bağlı şirketlerini de kapsar. Verilecek bilgiler, hesap verme ve dürüstlük ilkeleri bakımından özenli 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. Hukuki 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 muhalefetini 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.

Azınlık Hakları (TTK md. 411, 412, 420, 439. 531, 559 SPKn madde 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 çağrılmasına 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 paylarının itibarî 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 yirmide 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 İsteme 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 ihracına ilişkin yetkili organ kararları:

Yönetim Kurulu'nun, Şirket sermayesinin 22 Ağustos 2023 tarihinde İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü nezdinde tescil edilerek artırılmış olması dolayısıyla gördüğü lüzum 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 görüşmüş 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 artırımı kapsamında ihraç edilecek toplam 22.500.000 TL değerli 22.500.000 adet B grubu hamiline yazılı paya ilişkin, pay sahibinin sahip olduğu rüçhan (yeni pay alma) haklarının tamamının TTK m.461 hükümleri uyarınca halka arz kapsamında talepte bulunacak yatırımcılar lehine tamamen kısıtlanmasına,

INTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Saat Sk. Bilim Tower
No:5 Kat:2 Sarıyer/İSTANBUL
Maslak V.D. 7519427

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gazeteci Sok. No:22
İSTANBUL

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 artırımı 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 dolaşımdaki 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'a veya 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 Sicili Müdürlüğü'nce tescil ve ilan edilmesi ve Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda duyurulması da dâhil olmak üzere gerekli tüm işlemlerin yapılmasına,

11. Sermaye artırımı ve halka arz işlemlerinin tamamlanmasını müteakiben, Esas Sözleşme'nin nihai sermaye artırım tutarını yansıtacak 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 vermiştir.

24.7. Halka arz edilecek paylar üzerinde, payların devir ve tedavülünü 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'nın 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 kaydettirme şartı aranmaksızın bir önceki paragraftaki hüküm uygulanır.

24.9. Cari yıl ve bir önceki yılda İhraççı'nın payları üzerinde üçüncü kişiler tarafından gerçekleştirilen ele geçirme teklifleri ile söz konusu tekliflerin fiyat ve sonuçları hakkında bilgi

Yoktur.

T.C. 1923 DİVAN-I TANI
SUR TAŞ GAYRİMENKUL
ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
İNTEGRAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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 görüp 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 itibariyle 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 değerde 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 (yüzdeontüçvirgülkırkütç) 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 (yüzdeontüçvirgülkırkütç) tekabül etmektedir.

		Halka Arz Öncesi		Halka Arz Sonrası	
Ortağın Adı Soyadı / Ticaret Unvanı	Grubu	Tutarı (TL)	Oranı	Tutarı (TL)	Oranı
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 toplamanın 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 İntegral Yatırım eş liderliğinde oluşturulacak konsorsiyum tarafından "Sabit Fiyat ile Talep Toplama" ve "En İyi Gayret Aracılığı" yöntemiyle gerçekleştirilecektir.

İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. Yıldız Mah. Sanat Sk. Yıldız Tower No 5 Kat:2 Sarıyer/İSTANBUL

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. Levent Mah. Gonca Sok. No:2/2 (Eski Çelik Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.

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:

i) Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar:

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 sıhri hısımları, yurt içi bireysel yatırımcı grubu dışında kalan diğer hiçbir tahsisat grubundan talepte bulunamazlar.

ii) Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar:

Merkezi Türkiye'de bulunan; a) Aracı 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 yönetim şirketleri, aracı kurumlar ve yatırım ve kalkınma bankaları tarafından bireysel portföy yöneticiliği sözleşmesi imzalamış olduğu müşterileri 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.

Başvuru Şekli:

Bu halka arzda pay satın almak isteyen Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar, halka arz talep toplama süresi 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.

İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. Meclek Mah. Saat Sk. Sönmez Tower No:5 Kat:2 Sarıyer/İSTANBUL

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. Levent Mah. Gonca Sok. No: 22 (Eski Posta) Kat: 1 Beşiktaş/İST. Bireysel Müşteriler V.D. 888 070 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 Yatırımcıları:** İmza sirkülerinin noter tasdikli örneği, kuruluş gazetesi, 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 Toplama:

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 yatıracaklardır. 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 süresinin 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 tutarının, halka arz edilen payların toplam tutarının %1'ini aşmayacak şekilde belirlenmesi 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, satışı gerçekleştiren Konsorsiyum Üyeleri tarafından, başvuru yerlerinde yatırımcılara iade edilecektir.

İnternet şubesi, telefon bankacılığı veya ATM'ler vasıtası ile talepte bulunacak yatırımcıların, internet şubesi, telefon bankacılığı veya ATM'de işlem yapmaya yetkili olmaları (internet veya telefon bankacılığı hesaplarının olması, interaktif bankacılık taahhütnamesi imzalamış olmaları ve/veya ATM'de kullanılan manyetik kartlarının olması) şartı aranacaktır.

Dağıtım Şekli:

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 dağıtıma dahil edilmeyecektir. Eksikliği nedeniyle iptal edilen kayıtlar talep listelerinden çıkartıldıktan sonra dağıtım işlemi aşağıdaki şekilde gerçekleştirilecektir:

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

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 42
(Eğitek Pasajı) Kat: 7 Beşiktaş/İST.
Büyük Mükellefler V.D. 938 010 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 toplamının 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 dağıtıma 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 dağıtılıncaya 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 dağıtıma 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 dağıtıma 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 dağıtıma tabi tutulur.

Dağıtım hesaplamalarında küsurat 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 kesinleştirerek İhraççı ve Halka Arz Eden Pay Sahibi'ne verecektir. İhraççı 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 yatırabilecekleri 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 yatırabileceklerdir.

- **Blokaj Yöntemiyle Talepte Bulunma:**

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar'ın Talep Bedeli karşılığında teminata alınacak kıymetler ve/veya dövizler, teminat oranları ve teminata alışta ve bozdurmada uygulanacak fiyatlar aşağıda gösterilmektedir:

Teminat tutarı = Talep bedeli / İlgili kıymet için tabloda belirtilen teminat katsayısı

Teminata Alınacak Varlık	Teminat Katsayısı	Teminata Alımda Uygulanacak Fiyat	Teminat Bozumunda 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

Teminata Alınacak Varlık	Teminat Katsayısı	Teminata Alımda Uygulanacak Fiyat	Teminat Bozumunda 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 (Küsuratlı döviz tutarları bir ve katları şeklinde yukarı yuvarlanacaktır)	Döviz teminatında her bir Konsorsiyum Üyesi'nin çalıştığı bankanın anlık döviz alış gişe kuru (Küsuratlı döviz tutarları bir ve katları şeklinde yukarı yuvarlanacaktır)
Hisse senedi Fonu	90%	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı
Değişken 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 işgünü 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 işgünü ağırlıklı ortalama fiyatı	BİST Borçlanma Araçları Piyasası Kesin Alım Satım Pazarı'nda oluşan cari piyasa fiyatı

İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Müşkak Mah. Saat Sk. Spine Tower No:8 Kat:2 Sarıyer İSTANBUL
ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Sonca Sok. No:2 (Eski Paşa) Kat:2 Beşiktaş/İST.

Teminata Alınacak Varlık	Teminat Katsayısı	Teminata Alımda Uygulanacak Fiyat	Teminat Bozumunda Uygulanacak Fiyat
Kira Sertifikaları (Her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve BİAŞ'ta işlem gören Kira Sertifikaları'nı teminata konu edebilir)	85%	BIST Borçlanma Araçları Piyasası Kesin Alım Satım Pazarı'nda oluşan son işgünü ağırlıklı ortalama fiyatı	BİST Borçlanma Araçları Piyasası Kesin Alım Satım Pazarı'nda oluşan cari 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 gişe 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 gişe 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 durumunda, bedeli ödenmeyen kısmın tahsil edilebilmesi için teminata alınan kıymetler bozdurulacaktır. Birden fazla kıymetin teminata konu olması durumunda, talep formunda seçilmiş olan kıymetler en likit olandan en az likit olana doğru sıralanarak bozdurulacaktır. 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 kurumlara aittir. Konsorsiyum Üyeleri ile acenteleri birbirlerinden farklı kıymetleri teminata kabul edebilirler ve teminatları farklı şekilde nakde dönüştürebilirler.

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 olacaklardır.

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.

c) Başvuru yerleri:

İhraç 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 taahhütnamesi imzalamış olmaları ve/veya ATM'de kullanılan manyetik kartlarının olması) gerekmektedir.

İNTEGRAL MENKUL DEĞERLER A.Ş. TANBUL

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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 CAPİTAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Esentepe 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.
Esentepe Mah. Keskin Kalem Sk. No:29, 34394 Şişli/İstanbul
Tel: 0212 216 26 61 Faks: 0212 266 05 43

İzmir şubesi ve ww.acar.com.tr internet sitesi

AHLATCI YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Taşyoncası 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 Göktürk 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

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.
Ayazağa Mah. Azerbaycan 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 Balmumcu 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 BurganTrade 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. Saat Sk. Spine Tower
No:5 Kat:2 Sarıyer/İSTANBUL
Maslak V.D. 470051842?

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No:2
(Emlak Pasajı) Kat:1 Beşiktaş/İst.
Bürosu Mükellefiyeti 444 0 880

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. Nisbetiye 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.
Nisbetiye Mah. Barbaros Bulvarı Çiftçi Towers 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.garantibbva.com.tr İnternet Bankacılığı, 444 0 630 Garanti BBVA Yatırımcı Destek Merkezi

GEDİK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Altayçeşme 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. Ihlamur 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

INTEGRAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Saat Sk. Spine Tower
No:5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL
Maslak V.D. 479 0518427

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gönca Sok. No:
(Eski Paşalı Kalı) Beşiktaş/İST.
Bağımsız Müşterilerin V.D. 998 010 4584

İNFO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Saray Mahallesi, Dr. Adnan Büyükdeniz Cad. No:4, (2.blok) D:16 Ümraniye /İstanbul
Tel: 0212 700 35 00 Faks: 0216 692 12 75

Ataşehir, Bakırköy, Beşiktaş, Beylikdüzü, Göztepe, Göktürk, 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.infoyatirim.com internet sitesi ile İnfoTradePro Mobil uygulaması

ING YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Reşitpaşa Mah. Eski 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.
Esentepe 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.
Esentepe Mah. Ecza Sk. No: 6 Safter 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. Teğmen 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

OSMANLI YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Büyükdere Cad. Nurol 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 numaralı telefon ile https://online.osmanlimenkul.com.tr/login.asp internet sitesi

OYAK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Ayazağa Mahallesi Kemerburgaz 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 Albaraka 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

PHİLLİPCAPİTAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nida Kule Levent İş Merkezi Esentepe Mah. Harman1 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 irtibat büroları; 0212 239 10 00 numarah telefon ve https://www.phillipcapital.com.tr/ internet sitesi ile Phillip Mobile G mobil uygulaması

PİRAMİT MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Gümüşsuyu 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.piramitmenkul.com.tr/login internet sitesi

QNB FİNANS YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Esentepe Mah. Büyükdere 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 Çiftehavuzlar, İstanbul Maslak, Adana, Ankara, Antalya, Mersin, Bodrum, Bursa, Denizli, Eskişehir, Gaziantep, İzmir ve Kayseri şubeleri, 0212 336 73 73 numaralı telefon ve internetsube.qnbfi.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.sankomenkul.com. internet sitesi

ŞEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No:171 Metrocity 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.
Akmerkez 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 irtibat 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.
Beşiktaşa 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, https://www.unlumenkul.com internet siteleri ile UTRADE ve Piapiri Mobil uygulamaları

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
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.kuveytturk.com.tr internet adresleri ve T. Vakıflar Bankası T.A.O. Mobil Bankacılık, Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş. Mobil Şube, Tradeplus mobil uygulamaları

YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
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

YATIRIM FİNANSMAN MENKUL DEĞERLER A.Ş.
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. **T.C. ZİRAAT BANKASI A.Ş.** **[illegible] MENKUL DEĞERLER A.Ş.** **[illegible]AY MENKUL DEĞERLER A.Ş.**	◦ Para Piyasası Fonu (Sadece Ziraat Portföy tarafından kurulan) ◦ Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu (Sadece Ziraat Portföy tarafından kurulan) ◦ Kira Sertifikaları Katılım Fonları (Sadece Ziraat Portföy tarafından kurulan)
İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	◦ Pay (Bist 30'da yer alan paylar) ◦ Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin)
A1 CAPİTAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	◦ Para Piyasası Fonu ◦ Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu ◦ Hisse Senedi Fonu ◦ TL DİBS ◦ Özel Sektör Borçlanma Aracı (Her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve BİAŞ'ta işlem gören OSBA'ları teminata konu edebilir) ◦ Pay (Bist 30'da yer alan paylar) ◦ Döviz (ABD Doları, Avro) ◦ Para Piyasası Fonu

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 22
(Emlak Pasajı) Kat: 7 Beşiktaş/İST.
Büyük Mükellefler V.D. 788 010 4594

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)

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)
...ZİM 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 kullanılabilecektir.) ◦ Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu (Sadece DBK fonu) (DBK Fonu dışındakiler sadece müşteri temsilcileri üzerinden alınan taleplerde kullanılabilecektir.) ◦ Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu (Sadece müşteri temsilcileri üzerinden alınan taleplerde kullanılabilecektir.) ◦ Kamu Borçlanma Araçları Fonu (Sadece müşteri temsilcileri üzerinden alınan taleplerde kullanılabilecektir.)

DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş. **DENİZBANK A.Ş.**	◦ Hisse Senedi Fonu (Sadece müşteri temsilcileri üzerinden alınan taleplerde kullanılabilecektir.) ◦ Değişken Fon (Sadece müşteri temsilcileri üzerinden alınan taleplerde kullanılabilecektir.) ◦ TL DİBS ◦ Kira Sertifikası (Sadece müşteri temsilcileri üzerinden alınan taleplerde kullanılabilecektir.) ◦ Eurobond (T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın ihraç ettiği) (Sadece müşteri temsilcileri üzerinden alınan taleplerde kullanılabilecektir.) ◦ Özel Sektör Borçlanma Aracı (İhraççısı Denizbank A.Ş. olan borçlanma araçları dışındakiler sadece müşteri temsilcileri üzerinden alınan talepler kabul edilecektir.) ◦ Kredi Blokesi (Sadece müşteri temsilcileri üzerinden alınan taleplerde kullanılabilecektir.) ◦ Pay (Bist 30'da yer alan paylar) (Sadece müşteri temsilcileri üzerinden alınan taleplerde kullanılabilecektir.) • 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)
GEDİK 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

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU İZMİR

156

INTEGRAL MENKUL DEĞERLER A.Ş. Maslak Mah. Saat Sk. Nc:5 Kat:

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. Levent Mah. Sk. No: 22 (Emlak Pasajı) Kat: Beşiktaş/İST. Büyük Mükellefler V.D. 994

	◦ 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)
İNFO 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)
ING MENKUL DEĞERLER A.Ş.	◦ Pay (Bist 30'da yer alan paylar) ◦ Döviz (ABD Doları, Avro)
INVESTAZ 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)
[illegible] YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	◦ Para Piyasası Fonu ◦ Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu

SERMAYE PİYASASI KURULU 1927

157

INTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Saat Sk. Sarıyer Tower
No:4 Kat:3 [illegible] İSTANBUL
Tel: [illegible]27

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Le[illegible] Mah. Gonca Sok. No: 22
(Eski Pasuju Kad. 1 Beşiktaş/İST.
Bü[illegible] Mükellefle[illegible] V.D. 998 010 4994

	◦ Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu ◦ Kamu Borçlanma Araçları Fonu ◦ Kira Sertifikaları Katılım Fonları ◦ Hisse Senedi Fonu ◦ Değişken Fon ◦ TL DİBS ◦ Kira Sertifikası ◦ Pay (Bist 30'da yer alan paylar) ◦ 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 (ABD Doları, Avro, Sterlin)
TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş.	◦ Para Piyasası Fonu (Sadece İş Portföy Para Piyasası Fonu) ◦ Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu (Sadece İş Portföy Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu) ◦ TL DİBS (İşCep'ten alınan taleplerde bu teminat kullandırılmamaktadır) ◦ Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin; Sadece Sabit Yöntem) (İşCep'ten alınan taleplerde bu teminat kullandırılmamaktadır)
MARBAŞ MENKUL DEĞERLER A.Ş.	◦ Para Piyasası Fonu ◦ Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu ◦ Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu ◦ 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)
MEKSA YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	◦ Para Piyasası Fonu ◦ Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu ◦ 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 (ABD Doları, Avro, Sterlin)
OSMANLI 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 ◦ 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)

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923 U Y A N I B 7

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

	◦ Kredi Blokesi • Pay (Bist 30'da yer alan paylar) ◦ Döviz (ABD Doları, Avro)
OYAK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. FİBABANKA A.Ş.	◦ Para Piyasası Fonu (OYL) ◦ Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu (OKP) ◦ Özel Sektör Borçlanma Aracı Fonu (OKT, OGF) ◦ Kira Sertifikaları Katılım Fonları (OTF) ◦ TL DİBS • Pay (Bist 30'da yer alan paylar) (Sanal, mobil veya emir iletimine aracılık yapan kurumlardan değil, sadece OYAK Yatırım müşteri temsilcileri tarafından BİST30 hisseleri teminat verilerek girilebilecektir.) ◦ Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin)
FBHILLIPCAPITAL 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 • 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)
PİRAMİT MENKUL KIYMETLER 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) ◦ 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)
	• Para Piyasası Fonu (Değişken)

INTEGRAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Saat Sk. Sabancı Tower
İSTANBUL

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gayrettepe Sok. No:
(Emirgan Pasajı Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Büyük Mükellefler V.D. 8

QNB FİNANS 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 ÖSBA'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 ÖSBA'ları teminata konu edebilir) ◦ Pay (Bist 30'da yer alan paylar) ◦ Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin, İsviçre Frangı)
TEB YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	◦ Para Piyasası Fonu (TKM)) ◦ Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu (TNK)
TEB 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 valör 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 ◦ Kira Sertifikaları Katılım Fonları ◦ Hisse Senedi Fonu ◦ Değişken Fon ◦ TL DİBS

INTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
ZİRAAT YATIRIM 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)
TRIVE YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	• Para Piyasası Fonu (KIE) ◦ 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)
TURKISH 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) • Döviz Cinsinden Vadeli Mevduat (Sterlin, İsviçre Frangı)
ÜNLÜ 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) • 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)
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

	• Hisse Senedi Fonu ◦ TL DİBS ◦ Kira Sertifikası ◦ Özel Sektör 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 getirilmesini 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 arza etki edebilecek tabi 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 oluşmayacağının (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 sektörü ya da Şirket'in mali bünyesini 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 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,

(vi) İzahname onaymdan Borsa İstanbul'da payların satışının tamamlanmasına kadar olan süre içinde, Şirket'in mali durumunda meydana gelen ve izahname ile tasarruf sahiplerine satış duyurusu içinde yer alan bilgilerin bundan böyle gerçeğe aykırı hale gelmesi sonucunu doğuracak olumsuz değişikliklerin ortaya çıkması.

25.1.5. Karşılanamayan taleplere ait bedeller ile yatırımcılar tarafından satış fiyatının üzerinde ödenen tutarların iade şekli hakkında bilgi

Karşılanamayan taleplerden dolayı oluşan iade bedeli dağıtım listesinin Konsorsiyum Üyeleri'ne teslim edilmesini takiben derhal, satışı gerçekleştiren Konsorsiyum Üyeleri tarafından başvuru yerlerinde pay bedellerini nakden ödeyen yatırımcılara iade edilecektir ve varlık blokesi yöntemiyle başvuran yatırımcıların da varlıklarındaki blokajlar İşbu izahnamenin "Halka arza başvuru süreci" başlıklı 25.1.3.2 numaralı bölümünün "Pay bedellerinin ödenme yeri ve şekline ilişkin bilgi" başlıklı kısmında anlatıldığı şekilde kaldırılacaktır.

25.1.6. Talep edilebilecek asgari ve/veya azami pay miktarları hakkında bilgi

Talep miktarının 1 (bir) adet ve katları şeklinde olması şarttır. Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar ve Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar için her bir yatırımcı bazında talepte bulunulabilecek pay tutarı, söz konusu yatırımcının dahil olduğu gruba tahsis edilen toplam pay tutarının dörtte birini geçemeyecektir.

Yatırımcılar istedikleri takdirde talep formunda almak istedikleri miktara ilişkin alt sınır belirleyebileceklerdir. İzahnamenin 25.2.3.f maddesi kapsamında mükerrer taleplerin dağıtıma dahil edilmeme durumu saklıdır.

25.1.7. Yatırımcıların satın alma taleplerinden vazgeçme haklarına ilişkin bilgi

İzahname ve İhraç Belgesi Tebliği'nin 24'üncü ve SPKn'nın 8'inci maddeleri uyarınca, İzahname ile kamuya açıklanan bilgilerde, satışa başlamadan önce veya satış süresi içinde yatırımcıların yatırım kararını etkileyebilecek değişiklik veya yeni hususların ortaya çıkması hâlinde durum İhraççı veya Halka Arz Eden Pay Sahibi tarafından en uygun haberleşme vasıtasıyla derhâl Kurul'a bildirilir.

Değişiklik gerektiren veya yeni hususların ortaya çıkması hâlinde, satış süreci durdurulabilir.

Değiştirilecek veya yeni eklenecek hususlar bildirim tarihinden itibaren 7 (yedi) iş günü içinde SPKn'de yer alan esaslar çerçevesinde Kurulca onaylanır ve İzahname'nin değişen veya yeni eklenen hususlara ilişkin kısmı yayımlanır.

Değişiklik veya yeni hususların yayımlanmasından önce pay satın almak için talepte bulunmuş olan yatırımcılar, İzahname'de yapılan ek ve değişikliklerin yayımlanmasından itibaren 2 (iki) iş günü içinde taleplerini geri alma hakkına sahiptirler.

Ayrıca, İzahname'de herhangi bir değişiklik olmasa dahi yatırımcılar, talep toplama süresi içerisinde taleplerini değiştirme ya da geri alma hakkına sahiptirler.

25.1.8. Payların teslim yöntemi ve süresi

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.

25.1.9. Halka arz sonuçlarının ne şekilde kamuya duyurulacağı hakkında bilgi

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 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 arzın sermaye artırımı yoluyla gerçekleştirilmesi amacıyla tamamen kısıtlanmıştır.

25.1.11. Satın alma taahhüdünde bulunan gerçek ve/veya tüzel kişilerin adı, iş adresleri ve bir payın satın alma fiyatı ile bu kişilerin İhraççı ile olan ilişkisi hakkında bilgi

Yoktur.

25.1.12. Varsa tasarruf sahiplerine satış duyurusunun ilan edileceği gazeteler

Tasarruf sahiplerine satış duyurusu, Şirket'in kurumsal internet sitesinde (www.surtatilevleriayo.com.tr), KAP'ta (www.kap.org.tr) ve Konsorsiyum Lideri olan Ziraat Yatırım'ın internet sitesinde (www.ziraatyatirim.com.tr) ve Konsorsiyum Eş Lideri olan İntegral Yatırım'ın internet sitesinde (www.integralyatirim.com.tr/) ilan edilecektir.

25.1.13. Halka arz nedeniyle toplanan bedellerin nemalandırılıp nemalandırılmayacağı, nemalandırılacaksa esasları

Nemalandırılmayacaktır.

25.1.14. Halka arzda içsel bilgiye ulaşabilecek konumdaki kişilerin listesi

Adı Soyadı	Görevi	Kurum
Ezgi İğde	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 Çınar	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 Sık	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.
Arzu 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.
Ömer Faruk Elmas	Genel Müdür	Sur Tatil Evleri Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Emre Bayar	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.
Ezgi Özsürk Kalkan	Finans Sorumlusu	Sur Tatil Evleri Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

Filiz Erdem	Finans Sorumlusu	Sur Tatil Evleri Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Talha Terzi	Satış Yöneticisi	Sur Tatil Evleri Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Barış Öner	Finans Sorumlusu	Sur Tatil Evleri Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İbrahim Akbulut	Teknik Ofis Şefi	Sur Tatil Evleri Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Okan Beygo	Yönetici Ortak Avukat	Aksu Çalışkan Beygo Avukatlık Ortaklığı
Fatma Ela Sarı	Ortak Avukat	Aksu Çalışkan Beygo Avukatlık Ortaklığı
Didem Bayraktar	Avukat	Aksu Çalışkan Beygo Avukatlık Ortaklığı
Billent Ertargut	Avukat	Aksu Çalışkan Beygo Avukatlık Ortaklığı
Ece Çubukçu Bağlama	Avukat	Aksu Çalışkan Beygo Avukatlık Ortaklığı
Ekrem Çetiner	Avukat	Aksu Çalışkan Beygo Avukatlık Ortaklığı
Yüksel Talip Özbek	Stajyer Avukat	Aksu Çalışkan Beygo Avukatlık Ortaklığı
Berfin Gülçek	Stajyer Avukat	Aksu Çalışkan Beygo Avukatlık Ortaklığı
Uğur Boğday	Genel Müdür	Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Akın Demirbağ	Genel Müdür Yardımcısı	Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Harun Dereli	Genel Müdür Yardımcısı	Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Ellen Kandemir	Kurumsal Finansman Müdürü	Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Sunay Gün	Satış Yönetimi Müdürü	Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Ayşe Nur Bayram	Operasyon Yöneticisi	Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Caner Tağdaş Selvi	Ortak Avukat	Selvi Avukatlık Ortaklığı
Necdet Tuna Saraçgil	Ortak Avukat	Selvi Avukatlık Ortaklığı
Emirhan Özdinçer	Avukat	Selvi Avukatlık Ortaklığı
Orhun Turan	Avukat	Selvi Avukatlık Ortaklığı
Kadir Cenk Ulukanlal	Yönetim Kurulu Başkanı	İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Kıvanç Menişoğlu	Genel Müdür	İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Fatih Doğan Ateş	Genel Müdür Yardımcısı	İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
İbrahim Taşdoğan	Genel Müdür Yardımcısı	İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Osman İlker Savuran	Genel Müdür Yardımcısı	İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Bora Esalp	Direktör	İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Deniz Tunca	Direktör	İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Seda Yalçınkaya Özer	Müdür	İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
İsmail Tarı	Kıdemli Müdür	İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Murat Parmakçı	Danışman	Murat Parmakçı (PRM Finans)
İsmail Ay	Danışman	Murat Parmakçı (PRM Finans)
Özge Nur Kelek Gülseyer	Danışman	Murat Parmakçı (PRM Finans)

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. Maslak Mah. Saat Sk. Spring Tower No:5 Kat:2 Sarıyer/İSTANBUL Mersis No:0

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. Levent Mah. Gülcan Sok. No: 2/ (Emlak Konaklı) Kat: 7 Beşiktaş/İST. Büyük Mükellefler V.D. 798 040 7594

Berfan Yördem	Danışman	Denon Partners Yönetim Danışmanlığı A.Ş.
Fatih Kerestecioğlu	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 Ramoğlu	Değerleme Uzmanı	Lider Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Halil İbrahim Bektaş	Sorumlu Değerleme Uzmanı	Lider Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Nazım Hikmet	Bağımsız Denetçi	Ersu Bağımsız Denetim A.Ş.
Hakan Bursalıoğlu	Bağımsız Denetçi	Ersu Bağımsız Denetim A.Ş.

25.2. Dağıtım ve tahsis planı

25.2.1. Halka arzın birden fazla ülkede aynı anda yapıldığı durumlarda, bu ülkelerden birine 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 kişilerin 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 hükmü 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 fıkrada 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 dilimler için uygulanabilir yüzdeler

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 süresi sonunda bir yatırımcı grubuna tahsis edilen tutarı karşılayacak tutarda talep gelmesi durumunda, anılan grubun tahsisat oranından diğer gruplara kaydırma yapılamayacaktır.

SPK'nın 30.03.2023 tarihli ve 20/412 sayılı İlke Kararı uyarınca, yeterli talep gelmeyen yatırımcı grubu olması durumunda ise o gruba ait tahsisatın karşılanamayan kısmı öncelikle varsa karşılanamayan taleplerin karşılanması amacıyla yurt içi bireysel yatırımcı grubuna aktarılacaktır. Bu aktarım sonrasında veya yurt içi bireysel yatırımcı grubuna tahsis edilen kadar talep gelmemesi durumunda kalan kısım serbestçe diğer gruplara aktarılabilecektir. Bu kapsamda, talep toplama süresi sonunda belirli bir yatırımcı grubuna tahsis edilen tutarı karşılayacak miktarda talep gelmemiş ise o gruba ait tahsisat Konsorsiyum Lideri, Şirket ve Halka Arz Eden Pay Sahibi tarafından diğer gruplara aktarılabilir.

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.

Dağıtımdan pay alan yatırımcılar, 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. Şirket'in mevcut ortaklarının sahip oldukları paylar için (halka arz edilen kısım hariç) bu kısıtlama, izahname onay tarihinden itibaren 180 gün boyunca ve borsada satışı da kapsayacak şekilde uygulanacaktır.

c) Bireysel yatırımcılar ve İhraççı'nın çalışanlarına ilişkin tahsisat grubunda tahsis edilen nominal değerden daha fazla talep gelmesi durumunda uygulanacak dağıtım yöntemi/yöntemleri

Yoktur.

d) Tahsisatta belirli yatırımcı gruplarına veya belirli diğer grupların tanımlanabilecek ayrıcalıklar ve bu gruplara dahil edilme kriterleri

Yoktur.

e) Tek bir bireysel yatırımcıya dağıtılması öngörülen asgari pay tutarı

Yurt İçi Bireysel Yatırımcı grubu için gruptaki toplam yatırımcı sayısının bu yatırımcı grubuna dağıtılacak toplam pay adedinden az veya adede eşit olduğu durumlarda talebi bilgi eksikliğinden dolayı iptal edilmiş ve alt sınır belirtmesi nedeniyle talebi karşılanamayanlar hariç tüm yatırımcılara en az 1 (bir) adet pay dağıtılacaktır.

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 esası gözetilerek karar verilecektir.

f) Mükerrer talep olması halinde uygulanacak esaslar

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar için yukarıda (e) fıkrasında belirtildiği üzere tek bir bireysel yatırımcıya asgari 1 (bir) adet pay dağıtımı yapılırken işbu İzahname'nin 25.1.3.2 "Dağıtım Şekli" başlığında ve 25.1.6 maddesinde, 1 defadan fazla talepte bulunan yatırımcıların yalnızca yatırımcı başına 1 (bir) adet pay (bu gruba tahsis edilen miktarın yetmemesi durumunda Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği'nin 19. maddesinde yer alan eşit ve adil davranılması esası gözetilerek karar verilecektir) dağıtılacaktır. Bu gruptaki yatırımcılara eşit dağıtım yöntemi kullanılacaktır. T.C. Kimlik numarası veya vergi kimlik numarası kullanılarak yatırımcı bazında tekleştirme esasına göre aynı ve/veya farklı

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923
INTEGRAL MENKUL DEĞERLER A.Ş. Maltepe Mah. Saat Sk. No:5 Kar... İSTANBUL
ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. Levent Mah. Gonca Sok. No: 27 (Emlak Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İstanbul

aracı kurumlardan iletilen ancak aynı T.C. kimlik numarası veya vergi kimlik numarasına sahip olan Yurt İçi Bireysel Yatırımcılara ait emirlerden en yüksek tutarlı emir dikkate alınacaktır. Aynı T.C. kimlik numarası veya vergi kimlik numarasına sahip mükerrer girilen diğer emirler dağıtıma konu edilmeyecektir. Farklı Konsorsiyum Üyeleri'nden eşit miktarda mükerrer talep yapılmışsa veya yetersiz bilgi girişinden dolayı kararsız kalınıyorsa, Ziraat Yatırım tarafından karar verilecektir.

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 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.

Her bir Yurt İçi Kurumsal yatırımcıya verilecek pay miktarına Ziraat Yatırım'ın önerisi de dikkate alınarak İhraççı ve Halka Arz Eden Pay Sahibi tarafından karar verilecektir.

g) Halka arz süresinin erken sonlandırılma koşulları ve erken sonlandırılabilecek tarihler

Yoktur.

h) Halka arz edilecek paylara ilişkin yapılacak tahsisatlara yönelik olarak, iletilen talepler veya fiyat tekliflerinin, işlemi yapan veya yapılmasına aracı olan yetkili kuruluş bazında belirlenmesinin mümkün olup olmadığı hakkında bilgi

Halka Arz Edilecek Paylar'a ilişkin yapılacak tahsisatlara yönelik olarak, iletilen talepler veya fiyat tekliflerinin, işlemi yapan veya yapılmasına aracı olan yetkili kuruluş bazında belirlenmesi mümkündür.

25.2.4. Talepte bulunan yatırımcılara, halka arzdan aldıkları kesinleşmiş pay miktarının bildirilme süreci hakkında bilgi

Halka arzda talepte bulunan yatırımcılar, dağıtım listelerinin onaylandığı günü takip eden iş günü talepte bulundukları Konsorsiyum Üyesi'ne başvurarak halka arzdan aldıkları kesinleşmiş pay miktarını öğrenebilirler.

25.2.5. Ek satış işlemlerine ilişkin bilgi

Yoktur.

25.3. Payların fiyatının tespitine ilişkin bilgi

25.3.1. 1 TL (bir Türk Lirası) nominal değerli bir payın satış fiyatı ile talepte bulunan yatırımcının katlanacağı maliyetler hakkında bilgi

1 TL nominal değerli payın fiyatı 49,18 TL olarak belirlenmiştir.

Konsorsiyum Üyeleri'nin, halka arzda talepte bulunan yatırımcılardan talep edecekleri komisyon ve benzeri giderler aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Kurum Unvanı	Hesap Açma Ücreti	Sermaye Piyasası Aracının MKK'ya Virman Ücreti	Yatırımcının Başka Aracı Kurumdaki Hesabına Virman Ücreti	EFT Ücreti	Damga 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	Takasbank tarafından alınan ücretler: Tutar üzerinden %0,005 (Yüzbinde beş + BSMV) (250.000.- /2.500.000.- TL arasındaki tutarlar) Asgari:12,50 TL + BSMV (250.000.- TL'den az olan tutarlar için) Azami:72,50TL+BSMV (2.500.000.-TL'yi aşan tutarlar için)	Yoktur	Komisyon oranı; %0,1 (Binde 1) + BSMV
A1 Capital Yatırım Menkul Değerler A.Ş	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur
Acar Menkul Değerler A.Ş.	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur
Ablatcı Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	MKK'nın tarafımızdan aldığı ücretler aynen yansıtılır.	MKK'nın almış olduğu ücret	Takasbank üzerinden alınmaz	Takasbank'ın almış olduğu EFT ücreti	Yoktur	MKK'nın tarafımızdan aldığı ücretler aynen yansıtılır.
Alb Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Yoktur	Yoktur	Vardır	Yoktur	Yoktur	Yoktur
Altın Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Yoktur	Yoktur	20 TL	1-10000 TL – 9.50+BSMV 10.000-50.000 TL – 18.50TL+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

İNTEGRAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Anadolu Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.	MKK Tarifesi	Yoktur	MKK Tarifesi	Kurum skalası uygulanmaktır.	Yoktur	Yoktur
Ata Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.	Müşteri tarafımızdan aldığı ücretler aynen yansıtılır.	Müşteri tarafımızdan aldığı ücretler aynen yansıtılır.	Müşteri tarafımızdan aldığı ücretler aynen yansıtılır.	0-180.000 TL arası sabit 18,00 TL, 180.000-1.800.000 TL arası oransal 0,0001, 1.800.000 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 kurum ilişkisinin devamında söz konusu olabilir
Bizim Menkul Değerler A.Ş.	Yoktur	1,02 TL + BSMV (Kayıt Sayısı Üzerinden)	8,50 TL + BSMV (Kayıt Sayısı Üzerinden)	Vardır	Yoktur	Halka arz sürecine ilişkin diğer gider bulunmuyor, yatırımcı kurum ilişkisinin devamında söz konusu olabilir
Burgan Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur
Bizim Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.	MKK tarifesi	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur	MKK'nın müşteri özelinde aldığı ücretler yansıtılmaktadır (virman ücretleri vb.)
Dinamik Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Yoktur	Hisse başına 1,32 TL	Skalaya Göre	Skalaya Göre	Yoktur	Yoktur
Galata Menkul Değerler A.Ş.	Yoktur	Yoktur	15 TL+ BSMV (0,05) -Kurum dışı Devir Virman 5,00 TL+ BSMV (0,03) Kurum dışı Kendi Hesabına	0-1.000/ 5,5 TL 1.001-50.000/ 11 TL 50.001 ve üzeri/ 124 TL	Yoktur	Mevcut Komisyon Oranı+ BSMV

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.	MKK Tarifesi	MKK Tarifesi	MKK Tarifesi	-	-	MKK kurumu tarafından alınan ücretler müşteri hesaplarına yansıtılmaktadır
Gedik Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Yoktur	Yoktur	Ücretlendirme Politikası'nda yer alan tarife geçerlidir. https://gdk.yt/JYQ8kP	Ücretlendirme Politikası'nda yer alan tarife geçerlidir. https://gdk.yt/JYQ8kP	Yoktur	Ücretlendirme Politikası'nda yer alan tarife geçerlidir. https://gdk.yt/JYQ8kP
Global Menkul Değerler A.Ş.	MKK Tarifesi	MKK Tarifesi	MKK Tarifesi	0-50.000TL-20TL+BSMV, 50.000-100.000TL-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 0,8382 TL + BSMV	MKK Tarifesi Üyelerarası Menkul Virman Transferi 4,1913 TL + BSMV	Takasbank Tarifesi Yazıbında 5+BSMV Asgari 12,50+BSMV	Yoktur	İşlemlere ait Düzenleyici kuruluş masrafları alınmaktadır.
İnfo Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	MKK Tarifesi	MKK Tarifesi	MKK Tarifesi	-	-	MKK tarafından alınan ücretler müşteri hesaplarına yansıtılmaktadır.
İng Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	MKK'nın alacağı ücretler yansıtılır	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur
Investus 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

İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	5,70 TL + BSMV	Yoktur	4,19 TL + BSMV	4,50 TL + BSMV	Yoktur	Mevcut müşteriler için havale ücreti 2,25 TL + BSMV olacaktır.
Türkiye İş Bankası A.Ş.	Yoktur	Yoktur	100 TL + BSMV	Gelen EFT üzerinden masraf alınmamaktadır	Yoktur	Halka arz sırasında yatırımcıdan herhangi bir diğer masraf alınmayacak olup, izleyen dönemde Türkiye İş Bankası A.Ş.'nin yatırım hesabı sahiplerine komisyon tarifesi geçerli olacaktır.
Marbaş Menkul Değerler A.Ş.	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur
Meksa Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Yoktur	Yoktur	Mikt tarifesi	Yürürlükteki EFT tarifesi	Yoktur	Yoktur

SERMAYE PİYASASI KURULU 1923

ŞİŞE TAŞIT EVLERİ SAYMENKUL

INTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Saat St. Sitte Tower
No:6 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Osmanlı 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 20TL, 50.000 TL -100.000 TL arası 30 TL ve 100.000 TL ve üzeri 40 TL (dijital kanallar üzerinden) 0 TL -10.000 TL arası 45 TL, 10.000 TL -50.000 TL arası 60TL, 50.000 TL -100.000 TL arası 90 TL ve 100.000 TL ve üzeri 120 TL (şube ve temsilci aracılığı ile) Döviz Transfer ücreti: Min 10 max 60 olmak üzere onbinde 2,4 (Dijital kanallar üzerinden) Döviz Transfer ücreti: Min 20 max 120 olmak üzere onbinde 2,4 (Şube ve temsilci aracılığıyla yapılan)	Yoktur	Şirketimiz resmi internet sitesi www.osmanlimenkul.com.tr adresinde yayınlanır.
Oyak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	5,70 TL + BSMV	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur
Phillip Capital İstanbul Değerler A.Ş.	13,17 TL	Yoktur	4,40 TL	İnternet şubesinden 2.000.000 TL'ye kadar ücretsiz.	Yoktur	Yoktur
[illegible] Menkul Değerler A.Ş.	Yoktur	5 TL (Pay Başına)	5 TL (Pay Başına)	13,13 TL	Yoktur	Yoktur
QNB Finans Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur	MKK tarafından alınan ücretler müşterilerden tahsil edilmektedir.
Seahe Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur
Şelale Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Yoktur	Yoktur	Yoktur	47,25.- TL	Yoktur	Yoktur

INTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. Maslak Mah. Saat Sk. Spine Tower [illegible] İSTANBUL

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. Levent Mah. Gonca Sok. No:22 (Emniyet Pasajı) Kat:1 Beşiktaş/İST. Büyükmükellefler V.D. [illegible] 4594

Tacirler Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Yoktur	Yoktur	7 TL (Pay Başına)	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
Tob Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Yoktur	Yoktur	Yoktur	TBB A.Ş. nezdindeki hesaplardan yapılacak EFT'lerden BSMV hariç azami 256,16 TL	Yoktur	Saklamada olan sermaye piyasası araçlarının nominal değeri üzerinden 3'er aylık dönemlerde onbinde 2,1 oranında saklama komisyonu alınmaktadır.
Tera Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	MKK Tarifesi	MKK Tarifesi	MKK Tarifesi	Yoktur	Yoktur	MKK tarafından alınan ücretler müşteri hesaplarına yansıtılmaktadır.
Trive Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	MKK Tarifesi	Yoktur	Kurum Skalası	Kurum Skalası	Yoktur	Yoktur
Turkish Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Yoktur	Yoktur	5 TL + BSMV	0-250.000 TL 250.001-2.500.000 TL 2.500.001 TL ve Üzeri 26 TL+BSMV 0,00012 (onbinde 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 (onbinde 1,2)+BSMV 330 TL+BSMV
Ünlü Menkul Değerler A.Ş.	Azami 5 TL	Yoktur	Azami 3,75 TL	Onbinde 1 (Asgari 5 TL Azami 100 TL)	Yoktur	Şirketimiz resmi internet sitesinde https://www.unlumenkul.com/yasal-duyurular/ adresinde yayınlanmaktadır.

Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	5,70 TL+ BSMV	Saklayıcı Kurum Virman Tarifesi uygulanacaktır.	Saklayıcı Kurum Virman Tarifesi uygulanacaktır	Takasbank Tarifesi Yüzbinde 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	4,00 TL + BSMV	Yürürlükteki eft ücreti uygulanacaktır	Yoktur	Müşteriden sadece yasal olarak alınması gereken masraflar alınacaktır.
Vakıf Katılım Bankası A.Ş.	Yoktur	Saklayıcı Kurum Virman tarifesi uygulanacaktır.	Saklayıcı Kurum Virman tarifesi uygulanacaktır.	Yoktur	Yoktur	Müşteriden sadece yasal olarak alınması gereken masraflar alınacaktır.
Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş.	Yoktur	Saklayıcı Kurum Virman tarifesi uygulanacaktır.	Saklayıcı Kurum Virman tarifesi uygulanacaktır.	Yoktur	Yoktur	Müşteriden sadece yasal olarak alınması gereken masraflar alınacaktır.
Yapı Kredi Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur
Yatırım Finansman Menkul Değerler A.Ş.	Alınmıyor	Müşterilerden alınmıyor.	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 -1.0000.000 TL arası: 75 TL + BSMV 1.000.000,01 - 1.500.000 arası 100 TL + BSMV 1.500.000,01 - üzeri: 150 TL+ BSMV	Yoktur	Yoktur

3.3.2. 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 süresi 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.

İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. Maslak Mah. Sanat Sk. No:5 Kat:2 Sarıyer/İSTANBUL

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. Levent Mah. Gonca Sok. No:2 (Emlak Pasajı) Beşiktaş/İSTANBUL

25.3.3. Yeni pay alma hakkı kısıtlanmışsa yeni pay alma hakkının kısıtlanmasından dolayı menfaat sağlayanlar 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 süresi 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 eşleri ile birinci derecede kan ve sıhri hısımları) geçmiş yıl ile içerisinde bulunulan yıl içerisinde iktisap ettiği veya iktisap etme hakkına sahip oldukları İhraççı payları için ödedikleri veya ödeyecekleri fiyat ile halka arz fiyatının karşılaştırılması

Yoktur.

25.4. Aracılık Yüklenimi 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, takas 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 satışta yüklenimde 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 türü ve kapsamı, İhraççı, Halka Arz Eden Pay Sahibi ve Konsorsiyum Lideri'nin hak, yükümlülük ve taahhütleri, aracılık komisyonu ve masraflar, satış ve dağıtıma ilişkin hükümler ile işbu 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 değerlemede 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 dağıtıma ilişkin hükümler içermektedir.

25.5. Halka arza ilişkin ilgili gerçek ve tüzel kişilerin menfaatleri

Şirket, sermaye artırımı 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 satışı geliri elde edecektir.

Şirket ile halka arzda 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 İhraççı 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

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 arzın 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 değerleme hizmeti kapsamında ücret 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 arzın 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 yapılıp 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 görebilmesi 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 İhraççı'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 yapıcılığın esasları

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 erdirebilir.

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 sürenin 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 sürenin 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 alımda 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 Görevler	Pay Sahipliği Haricinde Önemli Mahiyette İlişki
Sur Yapı Endüstri Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Burhaniye Mah. Abdullahağa Cad. No:21/A Blok Üsküdar İstanbul	Yoktur.	Şirket ile Sur Yapı arasında Proje'ye ilişkin pazarlama, satış, reklam, tanıtım hizmeti gibi

			Hizmetlerin sunulmasına ilişkin olarak 31 Aralık 2022 tarihinde Proje Pazarlama ve Satış Faaliyetleri Danışmanlık Hizmet Sözleşmesi akdedilmiştir.

27.2. Paylarını halka arz edecek ortakların satışa sunduğu payların nominal değeri

Halka Arz Eden Pay Sahibi'nin 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 satışı yoluyla halka arz edilmesi planlanmaktadır.

Halka arz sonucunda Şirket sermaye yapısının aşağıdaki şekilde olması planlanmaktadır:

		Halka Arz Öncesi		Halka Arz Sonrası	
Ortağın Adı Soyadı / Ticaret Unvanı	Grubu	Tutarı (TL)	Oranı	Tutarı (TL)	Oranı
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) İhraççı 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*) 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 tarihli yönetim kurulu kararı ile kabul, beyan ve taahhüt etmiştir.

Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında verilen taahhütler

İşbu 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 artırımı 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* (İhraç değeri ve nominal değer farkı üzerinden)	Şirket	542.025,00
	Halka Arz Eden Ortaklar	542.025,00
Borsa İstanbul İşlem Ücreti Başvuru Ücreti (BSMV Dahil)	Şirket	28.665,00
	Halka Arz Eden Ortaklar	28.665,00
MKK Üyelik Ücreti (Sermaye üzerinden %0,1, min 11.551, max 296.214) (BSMV Dahil)	Şirket	175.875,00
Bağımsız Denetim	Şirket	238.200,00
Değerleme Hizmeti	Şirket	191.750,00
Fiyat Tespit Raporu Ücreti	Şirket	1.000.000,00
Reklam, Pazarlama ve Halkla İlişkiler	Şirket	15.000.000,00
Aracılık Komisyonu	Şirket	27.663.750,00
	Halka Arz Eden Ortaklar	27.663.750,00

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
Rekabet Kurulu Ücreti	Şirket	9.000,00
Toplam Maliyet	Toplam	80.278.955,00
	Şirket	48.603.140,00
	Halka Arz Eden Ortaklar	31.675.815,00
Halka Arz Büyüklüğü	Toplam	2.213.100.000,00
	Şirket	1.106.550.000,00
	Halka Arz Eden Ortaklar	1.106.550.000,00
Net Halka Arz Geliri	Toplam	2.132.821.043,00
	Şirket	1.057.946.860,00
	Halka Arz Eden Ortaklar	1.074.874.185,00
Halka Arz Edilen Pay Adedi	Toplam	45.000.000,00
	Şirket	22.500.000,00
	Halka Arz Eden Ortaklar	22.500.000,00
Pay Başına Maliyet	Toplam	1,78
	Şirket	2,16
	Halka Arz Eden Ortaklar	1,41

** Sermaye Piyasası Kurulu (SPK, Kurul)'nun 24.06.2016 tarihli ve 2016/20 sayılı Bültenında yayımlanan 24.06.2016 tarih ve 20/710 sayılı Kararı ile belirli olmayan bir süre için, Kurul ücretlerinde %50 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 ödenmiştir.*

28.2 Halka arzın gerekçesi ve halka arz gelirlerinin kullanım 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, mevzubahis 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.

29. SULANMA ETKİSİ

Halka arzlar, bedelsiz pay ihraçları, yatırımcılar tarafından sahip olunan pay opsiyonlarının kullanılması, paya dönüştürülebilir tahvillerin paya dönüştürülmesi, vb. işlemler pay ihracına neden olmakta ve dolaşımdaki pay sayısını arttırmaktadır. Halka arzlarda yatırımcılar tarafından pay başına ödenen tutarlar ile, (halka arz sürecinde İhraççı tarafından katlanılan maliyetler de dikkate alındığında) halka arz sonrası İhraççı'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.

29.1. Halka arzdan kaynaklanan sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi

Sulanma etkisine ilişkin hesaplamalar 30.06.2023 tarihli bağımsız denetimden geçmiş mali tablo verileri esas alınarak yapılmıştır.

Şirket paylarının halka arzı, mevcut ortakların rüçhan haklarının kısıtlanarak sermaye artırımı şeklinde olacaktır. Buna göre sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesine ilişkin hesaplama aşağıdaki tabloda sunulmaktadır.

Halka arzdan pay alacaklar için -%54,5 oranında -26,79 TL sulanma etkisi olacaktır.

Sulanma Etkisi	(TL)
Halka Arz Fiyatı	49,18
Halka Arz Öncesi Defter Değeri (30.06.2023)	2.692.485.489
Halka Arz Öncesi Pay Sayısı	145.000.000
Halka Arz Öncesi Pay Başına Defter Değeri	18,57
Sermaye Artırımı (nominal TL)	22.500.000
Brüt Halka Arz Geliri	1.106.550.000
Halka Arz Maliyetleri	48.603.140
Şirkete Girecek Net Halka Arz Geliri	1.057.946.860
Halka Arz Sonrası Defter Değeri	3.750.432.349
Halka Arz Sonrası Pay Sayısı	167.500.000
Halka Arz Sonrası Pay Başına Defter Değeri	22,39
Mevcut Ortaklar için (Pozitif) Sulanma Etkisi (TL)	3,82
Mevcut Ortaklar için (Pozitif) Sulanma Etkisi (%)	20,6%
Yeni Ortaklar için Sulanma Etkisi (TL)	-26,79
Yeni Ortaklar için Sulanma Etkisi (%)	-54,5%

29.2. Mevcut hissedarların halka arzdan pay almamaları durumunda (yeni pay alma haklarını kullanmamaları durumunda) sulanma etkisinin tutarı ve yüzdesi

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. UZMAN RAPORLARI VE ÜÇÜNCÜ KİŞİLERDEN ALINAN BİLGİLER

30.1. Halka arz sürecinde İhraççı'ya danışmanlık yapanlar hakkında bilgiler

Halka arz sürecinde İhraççı'ya danışmanlık hizmeti verenler aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Kurum	Danışmanlık Hizmeti
Aksu Çalışkan Beygo 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 ihraççı 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, ihraççı 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 yayınlandığı 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. Eskibüyükdere Cad. No:14 K:10 Sarıyer/Maslak
Telefon	(0212) 373 00 00
Sorumlu Ortak Bağ 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.

Bağımsız denetim şirketinin görüşünde özet olarak, raporun ilişiğinde 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 tasmi 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 iktisap 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
Rapora 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 değerleme hizmetleri sunan hiçbir taraf, Halka Arz Eden Pay Sahibi ve Şirket tarafından ihraç edilen ya da Şirket'e ait menkul kıymetleri ya da Şirket'in menkul

İNTEGRAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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. İŞTİRAKLER HAKKINDA BİLGİLER

31.1. Konsolidasyona dâhil edilenler hariç olmak üzere İhraççı'nın finansal yatırımları hakkında bilgi

Şirket'in finansal yatırımı bulunmamaktadır.

32. PAYLAR İLE İLGİLİ VERGİLENDİRME ESASLARI

Aşağıda özetlenmekte olan hususlar Borsa'da işlem görecek 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. Özellikli 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 geriye 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) resmi daire ve müesseselere veya merkezi T.C.'de bulunan teşekkül ve teşebbüslere bağlı olup adı geçen daire müessese 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

T.C. ile ilgili kişinin mukimi olduğu yabancı ülke arasında imzalanmış Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşması hükümlerinin de dikkate alınması gerekmektedir.

Halka Arz Edilecek Paylar'a sahip olan kişilerin, söz konusu Halka Arz Edilecek Paylar'ın Borsa'da elden çıkarılmasından kaynaklanan değer artış kazançları ve Halka Arz Edilecek Paylar ile ilgili dağıtılan kâr paylarından elde ettikleri menkul sermaye iratları Türkiye'de elde edilmiş olarak kabul edilmektedir.

Gerçek kişilerin 2023 takvim yılında elde ettikleri ücret gelirleri dışındaki beyana tabi gelirlerin vergilendirilmesinde aşağıda yer alan artan oranlı gelir vergisi tarifesi uygulanır.

Gelir Aralığı	Gelir Vergisi Oranı (%)
70.000 TL'ye kadar	15
150.000 TL'nin 70.000 TL'si için 10.500 TL, fazlası	20
370.000 TL'nin 150.000 TL'si için 26.500 TL (ücret gelirlerinde 550.000 TL'nin 150.000 TL'si için 26.500 TL), fazlası	27
1.900.000 TL'nin 370.000 TL'si için 85.900 TL (ücret gelirlerinde 1.900.000 TL'nin 550.000 TL'si için 134.500 TL), fazlası	35
1.900.000 TL'den fazlasının 1.900.000 TL'si için 621.400 TL (Ücret gelirlerinde 1.900.000 TL'den fazlasının 1.900.000 TL'si için 607.000 TL) fazlası	40

32.1.2. Kurumların Vergilendirilmesi

KVK uyarınca sermaye şirketleri, kooperatifler, iktisadi kamu kuruluşları dernek veya vakıflara ait iktisadi işletmeler iş ortaklıkları kurum kazançları üzerinden kurumlar vergisine tabidirler. Kurumların vergilendirilebilir kârları 213 sayılı Vergi Usul Kanunu ve diğer Türk vergi kanunlarına göre belirlenmektedir. 2023 yılına ait kurum kazançlarına da uygulanacak olan kurumlar vergisi oranı %25'tir (yüzde yirmi beş). Ayrıca, 17 Kasım 2020 tarih ve 31307 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 7256 sayılı Bazı Alacakların Yeniden Yapılandırılması ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun ile KVK'nın 32'nci maddesinde yapılan değişiklik uyarınca 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. İndirimden yararlanılan hesap dönemleri süresince şirketlerin bu halka açıklık oranını sağlayamaması durumunda zamanında indirim sebebiyle tahakkuk ettirilmeyen vergiler, vergi ziyaı cezası uygulanmaksızın gecikme faizi ile birlikte tahsil edilir.

KVK'da tam ve dar mükellefiyet olmak üzere iki tür vergi mükellefiyeti tanımlanmıştır. KVK uyarınca bir kurumun Tam Mükellef olarak değerlendirilebilmesi için: (i) kanuni merkezinin T.C.'de bulunması veya (ii) kanuni merkezinin T.C. dışında bulunmasına rağmen iş bakımından işlemlerin fiilen toplandığı ve yönetildiği merkez olan iş merkezinin T.C.'de bulunması gerekmektedir. Türk vergi mevzuatı çerçevesinde belirtilen bu iki şartı sağlamayan bir kurum Dar Mükellef olarak değerlendirilir.

Tam mükellef kurumlar gerek T.C. içinde gerekse T.C. dışında elde ettikleri kazançlarının tamamı üzerinden T.C.'de vergilendirilirler. Dar Mükellef kurumlar ise sadece T.C.'de elde ettikleri kazançları üzerinden vergilendirilirler.

Dar mükellefiyete tabi kişiler bakımından menkul sermaye iratlarının T.C.'de elde edilmiş olarak kabul edilebilmesi için sermayenin T.C.'de yatırılmış olması gerekmektedir. Dar mükellefiyete tabi kişiler bakımından değer artış kazançlarının T.C.'de elde edilmiş olarak kabul edilebilmesi için söz konusu değer artış kazancını doğuran işin veya muamelenin T.C.'de ifa edilmesi veya T.C.'de değerlendirilmesi gerekmektedir. "Türkiye'de değerlendirilmesi" ifadesinden maksat ödemenin

INTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

T.C.'de yapılması veya ödeme yabancı bir ülkede yapılmış ise. T.C.'de ödeyenin veya nam ve hesabına ödeme yapılanın hesaplarına intikal ettirilmesi veya ayrılmasıdır.

32.2. Payların elden çıkarılması karşılığında sağlanan kazançların vergilendirilmesi

32.2.1. Borsada işlem gören payların vergilendirme esasları

01.01.2006 ve 31.12.2025 yılları arasında Borsa'da işlem gören payların elden çıkarılması sonucu sağlanan değer artış kazançlarının vergilendirilmesi GVK'nın geçici 67'nci maddesi çerçevesinde gerçekleştirilmektedir. GVK'nın geçici 67'nci maddesi kapsamında değer artış kazançları işlemlere aracılık eden bankalar ve aracı kurumlar ile saklayıcı kuruluşlar tarafından yapılan tevkifat ile vergilendirilmektedir. Mevcut düzenlemeler kapsamında GVK Geçici 67. madde 01.01.2006 – 31.12.2025 tarihleri arasında uygulanacak olup Cumhurbaşkanı bu tarihi 5 yıla kadar uzatmaya yetkilidir. GVK'nın geçici 67'nci maddesinin yürürlük süresinin 31.12.2025 tarihinden sonraya uzatılmaması veya herhangi bir şekilde kapsamının vergi mevzuatına dâhil edilmemesi durumunda 31.12.2025 tarihinden sonra aşağıda açıklandığı üzere (Bakınız. 33.2.2 Genel Olarak Pay Alım Satım Kazançlarının Vergilendirilmesi) (Yatırım Ortaklığı Payları Hariç). Borsa'da işlem gören payların elden çıkarılmasından sağlanacak değer artış kazançları genel hükümler çerçevesinde vergilendirilecektir.

Diğerlerinin yanı sıra, Borsa'da işlem gören payların alım satımına aracılık ettikleri yatırımcılar tarafından sağlanan gelirlerin vergilendirilmesinden yükümlü olan ve dolayısıyla vergi tevkifatını yapmakla sorumlu tutulan taraflar bankalar, aracı kurumlar ve saklayıcı kuruluşlardır. Bankalar aracı kurumlar ve saklayıcı (saklamacı) kuruluşlar tevkifat yükümlülükleri tahtındaki ilgili vergi beyannamelerini üçer aylık dönemler itibarıyla beyan edeceklerdir. Takasbank-MKK dışında saklayıcı kuruluşlardan saklama hizmeti alan yatırımcıların işlemlerinde vergi tevkifatının yapılması esasen ilgili saklayıcı kuruluşun sorumluluğundadır.

Borsa'da işlem gören bir payın başka bir banka veya aracı kuruma naklinin istenmesi halinde, nakli gerçekleştirecek banka veya aracı kurum nakli istenen kıymetle ilgili alış bedeli ve alış tarihini naklin yapılacağı kuruma bildirecektir. Bildirilecek tarih ve bedel tevkifat matrahının tespitinde dikkate alınacaktır. Söz konusu payların bir başka kişi veya kurum adına nakledilmesi halinde alış bedelinin ve alış tarihinin ilgili banka veya aracı kuruma bildirilmesinin yanı sıra işlemin T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığına bildirilmesi gerekmektedir. Bu bildirimler, başka bir kişi veya kurum adına naklin aynı banka veya aracı kurumun bünyesinde gerçekleştirilmesi veya kıymetin sahibi tarafından fiziken teslim alınması halinde de yapılır.

Saklayıcı kuruluşlar, bankalar ve aracı kurumlar tarafından yapılacak vergi tevkifatı oranı kanunen %15 (yüzde on beş) olarak belirlenmiştir. Söz konusu tevkifat oranı bankalar, aracı kuruluşlar ve saklayıcı kuruluşlar tarafından aşağıda yer alan gelirler üzerinden uygulanır:

a) alım satımına aracılık ettikleri menkul kıymetler ile diğer sermaye piyasası araçlarının alış ve satış bedelleri arasındaki fark,

b) alımına aracılık ettikleri menkul kıymet veya diğer sermaye piyasası araçlarının itfası halinde alış bedeli ile itfa bedeli arasındaki fark,

c) menkul kıymetlerin veya diğer sermaye piyasası araçlarının tahsiline aracılık ettikleri dönemsel getirileri (herhangi bir menkul kıymet veya diğer sermaye piyasası aracına bağlı olmayan),

d) aracılık ettikleri menkul kıymet veya diğer sermaye piyasası araçlarının ödünç işlemlerinden sağlanan gelirler.

Ancak GVK ve 2012/3141 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ("BKK") uyarınca, kanunen %15 (yüzde on beş) olarak belirlenen tevkifat oranı: (i) paylara ve pay endekslerine dayalı olarak yapılan vadeli işlem ve opsiyon sözleşmeleri Borsa'da işlem gören aracı kuruluş yürantları dâhil olmak üzere paylar

INTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

(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 kırılımda belirtilen gerçek kişi ve kurumlar hariç olmak üzere, (i) numaralı alt kırılımda 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 tevkifat matrahının tespitinde dikkate alınacak alış bedelinin belirlenmesinde ilk giren ilk çıkar metodu esas alınacaktır. Payların alımından önce elden çıkarılması durumunda, elden çıkarılma tarihinden sonra yapılan ilk alım işlemi esas alınarak söz konusu tutar üzerinden tevkifat 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 tevkifat 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 tevkifatın gerçekleştirilmesinde bu işlemler tek bir işlem olarak dikkate alınır. Pay ve aynı türden olduğu kabul edilen menkul kıymet alım satımından doğan zararlar takvim yılı aşılmamak kaydıyla izleyen üç aylık döneme devredilir ve takip eden dönemlerin tevkifat matrahından mahsup edilir. Takvim yılının son 3 (üç) aylık döneminde oluşan zarar tutarının izleyen döneme aktarılması mümkün değildir. Dövize, altına veya başka bir değere endeksli menkul kıymet veya diğer sermaye piyasası aracının alış ve satış bedeli olarak işlem tarihindeki TL karşılıkları esas alınarak tevkifat matrahı tespit edilir. Menkul kıymet ve diğer sermaye piyasası aracının yabancı bir para cinsinden ihraç edilmiş olması halinde ise tevkifat 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 tevkifat uygulanmaz. Ayrıca, Tam Mükellef kurumlara ait olup, Borsa'da işlem gören ve bir yıldan fazla süreyle elde tutulan hisse senetlerinin elden çıkarılmasından 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 tevkif suretiyle ödenmiş olan vergiler, GVK'nın ilgili hükümleri kapsamında tevkif edilen vergilerin tabi olduğu hükümler çerçevesinde, tevkifata tabi kazançların beyan edildiği beyannamelerde hesaplanan vergiden mahsup edilir.

T.C. İstanbul Sermaye Piyasası Uzmanı
SUR TAŞINMAZ DEĞERLEME
INTEGRAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Saat Kulesi Tower
No:5 Kat:2 Sarıyer/İSTANBUL
ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gülcü Sok. No:2/2
(Emlak Paşalar Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Bireysel Müşterilerle Ürün. Sor. 0212 4504

GVK'nın geçici 67'nci maddesi kapsamında tevkifata tâbi tutulan kazançlar için gerçek kişilerce yıllık veya münferit beyanname verilmez. Diğer gelirler dolayısıyla verilecek yıllık beyannameye bu gelirler dâhil edilmez. Söz konusu madde hükümleri uyarınca tevkifata tabi tutulsun tutulmasın dar mükellef gerçek kişi veya kurumlarca T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı, 4749 sayılı Kanun'a göre kurulan varlık kiralama şirketleri ve tam mükellef kurumlar tarafından yurt dışında ihraç edilen menkul kıymetlerden sağlanan kazanç ve iratlar için münferit veya özel beyanname verilmez.

Menkul kıymet ve sermaye piyasası araçlarının üçer aylık dönemler itibarıyla tevkifata tabi tutulacak alım satım kazançlarının tespitinde alım satım konusu işlemlerin (yukarıda belirtildiği üzere) aynı türden olmasına dikkat edilecektir. Kazançlar, bu türlere göre ayrı ayrı tespit edilip tevkifata tabi tutulacaktır.

GVK'nın geçici 67/5'inci maddesi uyarınca, gelir sahibinin gerçek veya tüzel kişi ya da Dar veya Tam Mükellef olması, vergi mükellefiyeti bulunup bulunmaması, vergiden muaf olup olmaması ve elde edilen kazancın vergiden istisna olup olmaması yukarıda ayrıntıları verilen vergilendirme uygulamasını etkilememektedir.

2006/10731 sayılı BKK, 2010/926 sayılı BKK ve 2012/3141 sayılı BKK uyarınca, halka arz tarihi itibarıyla tevkifat oranı Bakanlar Kurulu'nca %0 (yüzde sıfır) olarak belirlenmekle birlikte söz konusu oranın artırılması durumunda Dar Mükellefler açısından çifte vergilendirme sorunu gündeme gelecektir. GVK'nin geçici 67'nci maddesinde düzenlenmiş olan tevkifat uygulamalarında, tevkifata konu geliri elde etmiş olan kişinin mukim olduğu ülke ile yapılmış ve yürürlükte olan Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşması hükümleri önem arz etmektedir. Söz konusu anlaşma hükümleri, Türk vergi kanunlarından önce uygulanacaktır.

Dar Mükellef gerçek kişi ve kurumların, GVK'nın geçici 67'nci maddesi kapsamında Türkiye'deki finansal araçlara kendileri veya yurt dışındaki portföy yönetim şirketleri vasıtasıyla yatırım yapabilmeleri için vergi kimlik numarası almaları gerekmektedir.

Vergi kimlik numarası alınabilmesi için (i) Dar Mükellef gerçek kişilerin pasaportlarının noter onaylı bir örneği ya da vergi dairesi yetkililerince onaylanmak üzere, aslı ve fotokopisini, (ii) Dar Mükellef kurumların ise kendi ülkelerinde geçerli kuruluş belgesinin T.C.'nin o ülkede bulunan temsilciliğince onaylı Türkçe bir örneğini veya yabancı dilde onaylı kuruluş belgesinin tercüme bürolarınca tercüme edilmiş Türkçe bir örneğini ilgili vergi dairesine ibraz etmeleri gerekmektedir. Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti vatandaşları için nüfus cüzdanının ibrazı yeterli olacaktır.

Ayrıca, bankalar ve aracı kurumlar ile saklayıcı kuruluşlar kendilerine işlem yapmak için müracaat eden ancak vergi kimlik numarası ibraz edemeyen yabancı müşterileri için, toplu olarak vergi kimlik numarası alabilirler.

01.01.2007 tarihinden itibaren mukimlik belgesi ibraz eden dar mükellef kurumlar için yeniden vergi kimlik numarası alınmasına gerek bulunmayıp mevcut numaralar kurumun hangi ülkenin mukimi olduğunu gösterecek şekilde kodlama yapılmak suretiyle revize edilecektir.

Dar Mükellef gerçek kişilerin Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşmaları hükümlerinden yararlanabilmesi için ise ilgili ülkenin yetkili makamları tarafından düzenlenerek imzalanmış mukimlik belgesinin aslının ve noter veya ilgili ülkedeki T.C. Konsoloslukларınca tasdikli Türkçe tercümesinin ilgili vergi dairesine, banka ve aracı kurumlar vasıtasıyla veya bizzat ibraz edilmesi gerekmektedir. Bir takvim yılına ilişkin mukimlik belgesi sadece, izleyen yılın dördüncü ayına kadar geçerli olup dar mükellef gerçek kişiler tarafından her yıl yenilenmesi, dar mükellef kurumlar tarafından ise üç yılda bir yenilenmesi gerekmektedir.

Tevkifat uygulamasından önce mukimlik belgesinin ibraz edilmemesi halinde Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşması hükümleri dikkate alınmadan %15 (yüzde on beş) (hâlihazırda 2012/3141 sayılı BKK uyarınca %0 (yüzde sıfır) oranında uygulanmaktadır) oranı uygulanmak suretiyle tevkifat

yapılacaktır. Ancak bu durumda dahi sonradan söz konusu mukimlik 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 sürede 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 ziyaı 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 çıkartılmasında 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 müfterit beyanname ile bildirilmesi zorunludur. Ancak T.C. ile ilgili kişinin mukimi olduğu yabancı ülke arasında imzalanmış Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşması hükümlerinin de dikkate alınması gerekmektedir.

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 satışı 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 görsün veya görmesin; (i) her türlü menkul kıymet ve sermaye piyasası aracı; (ii) vadeli işlem ve opsiyon sözleşmesi; (iii) varant; (iv) döviz; (v) emtiaya dayalı vadeli işlem ve opsiyon sözleşmesi; (vi) kredi ve benzeri finansal varlıklar; ve (vii) kıymetli maden borsalarında

INTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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 tevkifat kârın dağıtılması aşamasına bırakılmıştır. 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 Cumhurbaşkanı Kararı ile değiştirilen 2009/14592 sayılı BKK uyarınca %10 (yüzde on) oranında tevkifat yapılacaktır (girişim sermayesi yatırım fonları ve ortaklıkları için bu oran %0 (yüzde sıfır) oranında uygulanır). Tam Mükellef kurumlarca; (i) Tam Mükellefler kurumlara ve (ii) işyeri ve daimî temsilci vasıtasıyla faaliyette bulunan Dar Mükellef kurumlara dağıtılan kâr payları tevkifata 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'ü) üzerinden %15 (yüzde on beş) oranında gelir vergisi tevkifatı yapmaktadır. Kâr payının yıllık vergi beyannamesinde beyan edilmesi halinde, söz konusu vergi tevkifatı yıllık vergi beyannamesinde hesaplanan gelir vergisi tutarından mahsup edilir. GVK'nin (86/1-c) maddesi uyarınca, tam mükellef kurumlardan elde edilmiş, tevkif 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 bünyesinde 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, karın 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)) tevkifat yapılacaktır. T.C.'nin taraf olduğu bazı Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşmaları'nda

INTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. No:8 Kat:2 Segah / İSTANBUL
ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

daha düşük tevkifat oranları belirlenebilmektedir. Ancak, Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşmaları hükümlerinden yararlanılabilmesi için ilgili ülkenin yetkili makamları tarafından düzenlenerek imzalanmış mukimlik belgesinin aslının ve noter veya ilgili ülkedeki T.C. Konsoloslukları nca 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 vergileme 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 münferit 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 söz konusu gelirler ticari kazanç olarak beyan edilecektir. KVK'nın 6'ncı maddesinde kapsamındaki "safi kurum kazancı. GVK'nın ticari kazancı düzenleyen hükümlerine göre belirlenecektir. Kurumlar vergisi 2023 yılı için, mükelleflerin bir hesap dönemi içinde elde ettikleri safi 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 mükellefiyete tabi girişim sermayesi yatırım fonu katılma payları ile girişim sermayesi yatırım ortaklıklarının hisse senetlerinden elde edilen kâr payları, kurumlar vergisinden müstesnadır. 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 yararlanılabilmesi için ilgili ülkenin yetkili makamları tarafından düzenlenerek imzalanmış mukimlik belgesinin aslının ve noter veya ilgili ülkedeki T.C. Konsoloslukları nca 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.

Dar mükellef kurumların, T.C.'de bir işyeri veya daimî temsilci aracılığı olmaksızın elde ettikleri kâr payları için tevkifat 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 kuruluşun payların sonradan tekrar satışına dair kullandığı İzahname'nin içeriğinden de ilgili kişilerin 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 Abdullahağa Cad. Sur Yapı Blok No:21 İç Kapı No:1 Üsküdar, İstanbul adresindeki İhraççı'nın merkezi ve başvuru yerleri ile İhraççı'nın internet sitesi www.surtatilevlerigyo.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 değerleme ve görüşler (değerleme, uzman, faaliyet ve bağımsız denetim raporları ile yetkili kuruluşlarca hazırlanan raporlar, esas sözleşme, vb.)

2) İhraççı'nın İzahname'de yer alması gereken finansal tabloları

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 Aksu Çalışkan Beygo 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 İlkeleri Bilgi Formu (30.06.2023 tarihli finansal tabloları göre)

SERMAYE PİYASASI KURULU 1923

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM

INTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. Meclisi Mah. Saat Sk. Sabancı Tower No:5 Kat TANBUL

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. Levent Mah. Gülen Sok. No: 2/2 (Eski Pasajlı Kat 2 Beşiktaş/İST. Büyük Mükellefler V.D. 206 010 4594