

("Şirket")

YÖNETİM KURULU KARARI

32505

Karar Tarihi : 31/08/2023

Karar No : 2023/21

Gündem : Halka arz yoluyla sermaye artırım ve rüçhan haklarının sınırlandırılması hk.

Katılanlar : Ziya Altan Elmas, Ufuk Elmas, Atilla Elmas.

Yönetim Kurulumuz'un, Şirket sermayesinin 22 Ağustos 2023 tarihinde İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü nezdinde tescil edilerek artırılmış olması dolayısıyla gördüğü lüzum üzerine, Yönetim Kurulumuz, 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 karar altına almıştır.

1. Şirket Esas Sözleşmesi'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 değerinde 22.500.000 adet B Grubu hamiline yazılı pay ihraç edilmesine,

3. Şirket Esas Sözleşmesi hükümleri uyarınca, sermaye artırım kapsamında ihraç edilecek toplam 22.500.000 TL değerli 22.500.000 adet B grubu hamiline yazılı paya ilişkin, pay sahibinin sahip olduğu rüçhan (yeni pay alma) haklarının tamamının Türk Ticaret Kanunu'nun 461. maddesi uyarınca halka arz kapsamında talepte bulunacak yatırımcılar lehine tamamen kısıtlanmasına,

4. Şirket'in mevcut pay sahibi Sur Yapı Endüstri Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin sahip olduğu 22.500.000 TL nominal değerli 22.500.000 adet B grubu hamiline yazılı payın ilgili mevzuat doğrultusunda halka arzının kabul edilmesine,

5. Sermaye artırım kapsamında ihraç edilecek 22.500.000 TL nominal değerli 22.500.000 adet B Grubu hamiline yazılı payın, yetkili bir kuruluş tarafından hazırlanacak fiyat tespit raporuyla belirlenecek halka arz fiyatından, itibari değerinin üzerinde bir fiyatla (primli olarak), ilgili mevzuat doğrultusunda halka arz edilmesine ve halka arz edilen payların Borsa İstanbul A.Ş. ("Borsa İstanbul") 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,

2



01 Eylül 2023

14

8. Halka arz sonrasında, Şirket'in sermayesinin asgari olarak %25'ine tekabül eden payların satılmaması halinde, halka arzın iptal edilmesine ve en geç üç ay içerisinde Şirket esas sözleşmesinin gayrimenkul yatırım ortaklığı faaliyetini kapsamayacak şekilde değiştirilmek üzere SPK'ya başvuru yapılmasına ve bu yönde gerekli taahhütlerde bulunulmasına,

325051

9. Halka arz edilen payların Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 1 (bir) yıl boyunca, Şirket paylarının dolaşımdaki pay miktarının artmasına (bedelli ve bedelsiz sermaye artırımları da dâhil olmak üzere) yol açacak şekilde satışa veya halka arza konu edilmemesine, bu doğrultuda bir karar alınmamasına ve/veya Borsa İstanbul'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 artırım ve halka arz işlemlerinin tamamlanmasını müteakiben, Şirket Esas Sözleşmesinin nihai sermaye artırım tutarını yansıtacak şekilde tadil edilmesi amacıyla gerekli başvuruların yapılması ve tadil tasarısına dair onayın alınmasını müteakip Şirket Esas Sözleşmesinin tadili için gerekli tescil ve ilan işlemlerinin gerçekleştirilmesine,

12. Sermaye piyasası mevzuatı ve Borsa İstanbul A.Ş.'nin ilgili düzenlemeleri kapsamında halka arz işlemleri için Sermaye Piyasası Kurulu, Borsa İstanbul A.Ş., Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş. ve İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş. ve bunlarla sınırlı olmamak üzere ilgili makamlar nezdinde gerekli bütün başvuruların yapılmasına ve bu kapsamda her türlü sözleşme ve belgenin akdedilmesine ve

13. Bu kapsamda Şirket'i en geniş şekilde temsil etmeye [REDACTED] T.C. Kimlik Numaralı ve Ziya Altan Elmas ve [REDACTED] T.C. Kimlik Numaralı Ufuk Elmas'ın münferiden yetkili kılınmasına karar verilmiştir.

Ziya Altan Elmas

[REDACTED]  
Yönetim Kurulu Başkanı



Ufuk Elmas

[REDACTED]  
Yönetim Kurulu Başkan Vekili



Atilla Elmas

[REDACTED]  
Yönetim Kurulu Üyesi





32505

## Türk Ticaret Kanunu'nun 461. Maddesi Uyarınca Hazırlanan Rüçhan Haklarının Sınırlandırılmasına İlişkin Yönetim Kurulu Raporu

Şirketimiz \_\_\_ / \_\_\_ / \_\_\_ tarih ve \_\_\_ / \_\_\_ sayılı yönetim kurulu kararı ile, (i) halka arz kapsamında, 350.000.000 TL'lik kayıtlı sermaye tavanı içinde kalmak suretiyle, Şirket'in 145.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin tamamı nakit karşılığı olmak üzere 167.500.000 TL'ye çıkarılmasına, (ii) Şirketimiz Esas Sözleşmesi'ne istinaden pay sahibimizin sahip olduğu rüçhan (yeni pay alma) hakkının tamamen kısıtlanmasına ve (iii) sermaye artırımını kapsamında ihraç edilecek 22.500.000 TL nominal değerde 22.500.000 adet hamiline yazılı B Grubu payın halka arz edilmesine karar vermiştir.

Sermaye artırımının II-18.1 sayılı Kayıtlı Sermaye Sistemi Tebliği madde 11 ve Şirket Esas Sözleşmesi'ne uygun şekilde mevcut pay sahibinin rüçhan hakkı kısıtlanarak yapılmasına karar verilmiş olması nedeniyle TTK'nın 461. maddesi uyarınca rüçhan haklarının kısıtlanma nedenlerini, yeni payların primli çıkarılmasının gerekçelerini ve primin nasıl hesaplandığını açıklayan bir raporun düzenlenmesi gerekmektedir.

Yönetim Kurulu'muz tarafından TTK'nın 461. maddesi uyarınca hazırlanan işbu rapor ("**Rapor**") tahtında mevcut pay sahibinin rüçhan hakkının kısıtlanarak sermaye artışı yapılması, yeni payların primli olarak çıkarılmasının sebepleri ve rüçhan hakkının sınırlandırılmasının gerekçeleri aşağıda değerlendirilmiştir.

### 1. Rüçhan Hakkının Sınırlandırılmasının veya Kaldırılmasının Gerekçeleri

Mevcut pay sahibinin yeni pay alma hakkı, sermaye artırımını suretiyle çıkarılacak B Grubu 22.500.000 adet pay karşılığı 22.500.000 TL nominal değerli payların halka arzı kapsamında yeni pay ihracının halka arzın kısıtlı süresi içinde hızlı ve esnek biçimde tamamlanması ve ilgili mevzuat uyarınca, Şirketimize yeni yatırımcıların yatırım yapabilmesinin sağlanması ve daha geniş bir yatırımcı tabanına ulaşma, bu geniş yatırımcı tabanı ile Şirket'in ihtiyaç duyacağı fona daha kolay erişim imkanına sahip olunması amacıyla II-18.1 sayılı Kayıtlı Sermaye Sistemi Tebliği'nin 11. maddesi ve Şirket Esas Sözleşmesinin 8. maddesine (*Sermaye ve Paylar*) uygun olarak, mevcut pay sahiplerinin rüçhan hakları tamamen kısıtlanmıştır.

Türk Ticaret Kanunu'nun 461. maddesinin 2. fıkrasına göre, şirketin halka arz edilmesi, ortakların rüçhan hakkının kısıtlanmasında haklı bir sebeptir.

### 2. Yeni Payların Primli veya Primsiz Çıkarılmasının Sebepleri ve Primin Hesaplanması

Halka arz edilmek suretiyle satışı gerçekleşecek paylar primli fiyattan satılacaktır. Söz konusu fiyat, Şirketimiz tarafından yetkilendirilen yatırım kuruluşu tarafından gerçekleştirilen değerlendirme çalışmaları doğrultusunda belirlenecektir.

Payların nominal değeri üzerindeki prim tutarı ile Şirket'e nakdi kaynak sağlanacak olup, Şirket paylarının gerçek değeri üzerinde satılması mümkün olacaktır. Söz konusu fiyat ve prim halka arz sürecinde yetkili aracı kurum tarafından düzenlenecek Fiyat Tespit Raporu uyarınca belirlenecektir.

