

**SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
**İZAENAME**

Bu İzahname, Sermaye Piyasası Kurulu'na ("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 belirlemesinde 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.surtatilevlerigvo.com.tr](http://www.surtatilevlerigvo.com.tr)) ve halka arzda satışa aralık olacak lider yetkili kuruluş Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'nin ([www.ziraatyatirim.com.tr](http://www.ziraatyatirim.com.tr)) ve eş lider yetkili kuruluş Integral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'nin ([www.integralyatirim.com.tr](http://www.integralyatirim.com.tr)) adresli internet siteleri ile Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda ([www.kap.org.tr](http://www.kap.org.tr)) yayımlanmıştır. Ayrıca başvuru yerlerinde incelemeye açık tutulmaktadır.

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



SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL  
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Nispetiye Mah. Çarşı Cad.  
No:1 Kat:10 Beşiktaş/İSTANBUL  
Ticaret Sicil No: 370711/5  
Uskudar Mah. Büyükdere Cad. No: 78/40677155

**INTEGRAL**  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Etiler Mah. Saat Sk. Spring Tower  
No:6 Kat:2 Sarıyer/İSTANBUL  
Mersis V.D. 4780618427

1

**SURYAPI**  
SERMAYE PİYASASI VE TİC. A.Ş.  
Etiler Mah. Akademi Cad. No:21  
Beşiktaş/İSTANBUL  
Ticaret Sicil No: 270903/0001  
Tic. Sicil No: 270903/0001  
Tic. Sicil No: 270903/0001

**ZİRAAT YATIRIM**  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Levent Mah. Genel Sk. No: 22  
Etiler Paftası Kat: 1 Beşiktaş/İST.  
Tic. Sicil No: 270903/0001

## GELECEĞE YÖNELİK AÇIKLAMALAR

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



SUR YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
6. Kurumlar Kanunu'na göre kurulmuş ve  
Tic. Sic. No: 274783/03-12  
Tic. Sic. Sicil No: 274783/03-12  
Uskudar Yolu No: 155/155

ES SURYAPİ  
ENDÜSTRİ VE TİC. A.Ş.  
Etiler Mah. Kat: 12 Kat: 12  
No: 22 / Üsküdar - İstanbul  
Tic. Sic. No: 274783/03-12  
Tic. Sic. Sicil No: 274783/03-12  
Tic. Sic. Sicil No: 274783/03-12

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

ZİRAAT YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Etiler Mah. Kat: 12 Kat: 12  
No: 22 / Üsküdar - İstanbul  
Tic. Sic. No: 274783/03-12  
Tic. Sic. Sicil No: 274783/03-12

## İÇİNDEKİLER

1.	İZAHNAMENİN SORUMLULUĞUNU YÜKLENEK KİŞİLER.....	11
2.	ÖZET.....	13
3.	BAĞIMSIZ DENETÇİLER.....	34
4.	SEÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER.....	35
5.	RİSK FAKTÖRLERİ.....	38
6.	İHRACÇI 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.	İHRACÇI'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 DÜZBY 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.	İHRACÇI'NIN FİNANSAL DURUMU VE FAALİYET SONUÇLARI HAKKINDA BİLGİLER.....	127
24.	İHRAC 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.	İHRACÇI VEYA HALKA ARZ EDEN TARAFINDAN VERİLEN İZİN HAKKINDA BİLGİ.....	196
34.	İNCELEMELERE AÇIK BELGELER.....	196
35.	EKLER.....	197



SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL  
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Etiler Mah. Çarşı Sok. No: 1  
Kat: 1/1  
Etiler, Beşiktaş/İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 274067/155

ESKİ RAPOR  
SERMAYE VE TİC. A.Ş.  
Büyükdere Mah. Kat: 2/1  
No: 274067/155  
Etiler, Beşiktaş/İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 274067/155

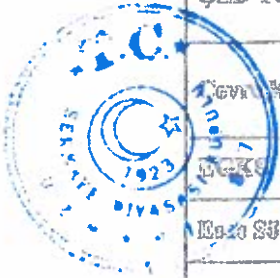
İNTEGRA  
SERMAYE DEĞERLERİ A.Ş.  
Etiler Mah. Çarşı Sok. No: 1  
Kat: 2/1  
Etiler, Beşiktaş/İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 274067/155

ZİRAAT YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Levent Mah. Gönül Sok. No: 2/1  
Etiler, Beşiktaş/İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 274067/155

## KISALTIMA VE TANIMLAR

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

KISALTIMALAR	TANIMLAR
7464 sayılı Kanun	: 02.11.2023 tarihli ve 32357 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 7464 sayılı Konutların Turizm Amaçlı Kiralanmasına ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun
Araçlık ve Liderlik Sözleşmesi	: Şirket ile Halka Arz Eden Pay Sahibi ve Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş. arasında 06.06.2023 tarihinde imzalandığı Halka Arza Araçlık ve Liderlik Sözleşmesi
Bağımsız Bilim	: 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 2'nci maddesine göre ara gayrimenkulları 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 az indirilmesi için alınacak önlemlerle, 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
E-İS	: Elektronik Genel Kurul Sistemi
Esas Sözleşme	: Şirket'in Esas Sözleşmesi
FSEK	: 13.12.1951 tarihli ve 7981 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 5846 sayılı Fikir ve Sanat Eserleri Kanunu
Fiyat Tespit Raporu	: Halka arz fiyatının belirlenmesinde kullanılan yöntemlere ilişkin olarak İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş. tarafından hazırlanan fiyat tespit raporu



SUR TAYYİN MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Yatırım Menkul Değerler A.Ş.  
Nispetiye Mah. Saat Sk. Sema Tower  
No:5 Kat:2 Sayısı:7 / İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 271550  
Unvan: Müdür  
Tic. Sic. No: 27155

İNTEGRAL  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Maslak Mah. Saat Sk. Sema Tower  
No:5 Kat:2 Sayısı:7 / İSTANBUL  
Maslak V.D. 4780518427

ZİRAAT YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Levent Mah. Genç Sok. No:22  
'Emirhan Pasajı' Kat:1 Beşiktaş/İST.  
Tic. Sic. No: 271550 / T.C. 999 016 4594

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 Resmî 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 (yirmikiimilyonbeşyüzbin Türk Lirası) nominal değerli 22.500.000 (yirmikiimilyonbeşyüzbin) adet B grubu pay ve Şirket’in mevcut sermayesinin 22.500.000 TL (yirmikiimilyonbeşyüzbin Türk Lirası) artırılması suretiyle ihraç edilecek 22.500.000 (yirmikiimilyonbeşyüzbin) adet B grubu pay olmak üzere toplam 45.000.000 TL (kırkbeşmilyon Türk Lirası) nominal değerli 45.000.000 (kırkbeşmilyon) adet B grubu pay
ISEN	:	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 Resmî 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 Otellilik A.Ş. ve Turgetalya Turizm Ticaret Ltd. Şti. İş Ortaklığı Ticari İletmesi
İş Sağlığı ve Güvenliği Kanunu	:	30.06.2012 tarihli ve 28339 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan 6331 sayılı İş Sağlığı ve Güvenliği Kanunu
KAP	:	15.07.2015 tarihli ve 29417 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Ticari İletişim ve Ticari Elektronik İletimler Hakkında Yürürlükte olan Kanunun kapsamına ticari elektronik ileti onayı alınmasına, reddetme hakkının kullanılmasına ve şikâyet süreçlerinin yönetilmesine ilişkin tımyan İleti Yönetim Sistemi
KAP	:	Konuyu Aydınlatma Platformu



SUR TATIL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Buharistan Mah. Saat 5 Kat: 50121010500  
No:5 Kat:5 Barınır / İSTANBUL  
Ukrain İstanbul T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı Sermaye Piyasası Kurulu  
15/07/2015  
40677155

İNTEGRAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Maslak Mah. Saat 5 Kat: 50121010500  
No:5 Kat:5 Barınır / İSTANBUL  
Maslak V.D. 4788518427

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Levent Mah. Ziraat Bnk. No:22  
Etiler / Beşiktaş / K:1 / Beşiktaş / İST.  
Etiler Mahallesi Kat:10 No:10 45004

Kar Payı Tebliği	: 23.04.2014 tarihli ve 28891 sayılı Resmî 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 şahsı için yetkilendirilmiş diğer aracı kurumlardan oluşan konsorsiyum
Konsorsiyum 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 fiziki
Sur Yapı Excellence Bükhna	: İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, İbrahimpaşa Mahallesi, 1222 Ada, 2861,81 m <sup>2</sup> 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
m <sup>2</sup>	: Metrekare
Merkez Bankası / TCMB	: Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası
MERSİS	: Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.
Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakkında Tebliği	: 31.12.2020 tarihli ve 31351 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan II-27.3 sayılı Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakkında Tebliği

SUR YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Yatırım Menkul Değerler A.Ş.  
Büyükdere Şişli No:101 Kat:5  
Tic. Sic. No: 270913  
Ukr. Sic. No: 270913/01000001  
Tic. Sic. No: 270913/01000001

**İNTEGRAL**  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Maslak Mah. Sarı Sk. Sarı Tower  
No:6 Kat:2 Sarı / İSTANBUL  
Maslak V.D. 478018427

**ZİRAAT YATIRIM**  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Levent Mah. Boya Sok. No: 22  
Etiler Paşası Kat: 7 Beşiktaş/İST.  
Tic. Sic. No: 270913/01000001  
Ukr. Sic. No: 270913/01000001

Önemli Nitelikteki İşlemler ve Ayrılma Hakkı Tebliği	: 27.06.2020 tarihli ve 31168 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan II-23.3 sayılı Önemli Nitelikteki İşlemler ve Ayrılma Hakkı Tebliği
Pay Tebliği	: 22.06.2013 tarihli ve 28685 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Kurul’un VII-128.1 sayılı Pay Tebliği
Resmî Gazete	: Cumhurbaşkanlığı İdari İşleri Başkanlığı Hukuk ve Mevzuat Genel Müdürlüğü tarafından yayımlanan T.C. Resmî Gazetesi
Satış Tebliği	: 28.06.2013 tarihli ve 28691 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Kurul’un II-S.2 sayılı Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği
SGK	: Sosyal Güvenlik Kurumu
SPK’nı	: 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., Marke Gayrimenkul Yatırım San. ve Tic. A.Ş., Dernek Gayrimenkul Yatırım San. ve Tic. A.Ş., Sur Enlak Yatırım A.Ş., Sur Yapı İnşaat A.Ş., Sur Yerlik 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
Taksitbank	: İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş.
TL	: Türk Lirası
TRK	: 04.02.2011 tarihli ve 27836 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu
TTK	: 28.11.2013 tarihli ve 28835 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun
YPTK	: 08.12.2001 tarihli ve 24607 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu
FTK	: 14.02.2011 tarihli ve 27846 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan 6102 sayılı Tük Ticaret Kanunu



SUR YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Sermaye Piyasası Kurulu Kayıtlı ve Sicil No: 27799  
Ticaret Sicil No: 27799  
Mersis No: 3471000150001000000  
Tic. Sicil No: 27799  
Vergi No: 3471000150001000000  
Etiler / Beşiktaş / İstanbul / Türkiye  
Tic. Sicil No: 27799  
Vergi No: 3471000150001000000

**İNTEGRAL**  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Maslak Mah. Sarıyer / İstanbul  
No:5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL  
Maslak V.D. 4780614/27

**SAAT YATIRIM**  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Sermaye Piyasası Kurulu Kayıtlı ve Sicil No: 27799  
Ticaret Sicil No: 27799  
Mersis No: 3471000150001000000  
Etiler / Beşiktaş / İstanbul / Türkiye  
Tic. Sicil No: 27799  
Vergi No: 3471000150001000000

TTSG	: Tbedkiye Ticaret Sicili Gazetesi
TÜİK	: Türkiye İstatistik Kurumu
Vergi Usul Kanunu	: 10.01.1961 tarihli ve 10703 sayılı TTSG'de yayınlanan 213 sayılı Vergi Usul Kanunu
Yapım İşleri Sözleşmeleri	: Şirket ile Sar 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 kurumun piyasa değeri 300.000.000 TL ve üzeri olan payların işlem güreceli pazar
YİDK	: Türk Patent ve Marka Kurumu Yeniden İnceleme ve Değerlendirme Kurulu
Yönetim Kurulu	: Şirket'in yönetim kurulu
Yatırım Bankası	: T.C. Ziraat Bankası A.Ş.



SUR TATIL EVLERİ GAYRİMENKUL  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Büyükdere Şişli Maslak 5. Cad.  
TÜRK MENKUL DEĞERLER ANBİSİ  
Tic. Sic. No: 270711/3  
Ustakdarlık No: 784067/155

İNTEGRAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Sarıyer Maslak 5. Cad. No:21  
Tic. Sic. No: 270711/3  
Ustakdarlık No: 784067/155  
Tic. Sic. No: 270711/3

**İNTEGRAL**  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Maslak Mah. Saat 51. Spine Tower  
No:5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL  
Maslak V.D. 4780618427

**ZİRAAT YATIRIM**  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Levent Mah. Garipe Sok. No: 22  
(Emek Pasajı Kat: 1) Beşiktaş/İST.  
Sicil No: MGB/01.11.2008/0104594



## L. BORSA GÖRÜŞÜ

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

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

2) Şirket hakkında hazırlanan hukukçu raporunun izahnamenin ekinde yayımlanması,

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

ifadelerine yer verilmiştir.



SUR TATIL EVLERİ GAYRİMENKUL  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Kuruluş Yılı: 2011  
Sicil No: 270711  
Uşaklar Vadi Mah. No: 784067/155

İNTEGRAL  
GAYRİMENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Maslak Mah. Saat Sk. Etiler Tower  
No:5 Kat:2 Sarıyer İSTANBUL  
Maslak V.D 4780318427

ŞİRKETİN VE TİC. A.Ş.  
Kuruluş Yılı: 2011  
Sicil No: 270711  
Uşaklar Vadi Mah. No: 784067/155

ZİRAAT YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Levent Mah. Çınar Sok. No: 22  
(Etiler Pasajı Kat: 7) Beşiktaş/İST.  
Sicil No: 270711 / Uşaklar Vadi Mah. No: 784067/155

## II. DİĞER KURUMLARDAN ALINAN GÖRÜŞ VE ONAYLAR

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



SUR TATIL EVLERİ GAYRİMENKUL  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Bahadırpaşa Caddesi No: 10 Kat: 2  
Ticaret Sicil No: 270711/5  
Uskudar (Etiler) - İstanbul / Türkiye  
Tic. Sicil No: 270711/5  
Tic. Sicil No: 270711/5  
Tic. Sicil No: 270711/5

ŞİRKETİN İZMİR VE TİC. A.Ş.  
Etiler Mah. Bahadırpaşa Cad. No: 10  
Kat: 2 Uskudar - İstanbul  
Tic. Sicil No: 270711/5  
Tic. Sicil No: 270711/5  
Tic. Sicil No: 270711/5

INTEGRAL 10  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Maden Mah. Saat Sk. Sema Tower  
No:5 Kat:2 Sarıyer / İZMİR  
Mersis V.D. 0789018427

ZİRAAT YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Levent Mah. Geniş Cad. No: 22  
(Etiler Pasajı) Kat: 10A/10B/10C/10D/10E/10F/10G/10H/10I/10J/10K/10L/10M/10N/10O/10P/10Q/10R/10S/10T/10U/10V/10W/10X/10Y/10Z  
Büyükdere Mülhürleri V.D. 098 010 4594

## 1. İZAHNAMENİN SORUMLULUĞUNU YÜKLENEK KİŞİLER

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

<b>İhraççı</b> Sur Tatil Evleri Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.		<b>Sorumlu Olduğu</b> Kısım
<b>Ziya Altan Elmas</b> Yönetim Kurulu Başkanı 01/12/2023	<b>Ufuk Elmas</b> Yönetim Kurulu Başkan Vekili 01/12/2023 SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Bağdat Mah. Saat Sk. Spine Tower No:5 Kat:2 Sarıyer İSTANBUL Tic. Sic. No: 270711/5 Üstuldağ Mah. No: 78467155	<b>İZAHNAMENİN</b> <b>TAMAMI</b>

<b>Halkın Arz Eden Pay Sahibi</b> Sur Yapı Endüstri Sanayi ve Ticaret A.Ş.		<b>Sorumlu Olduğu</b> Kısım
<b>Ziya Altan Elmas</b> Yönetim Kurulu Başkanı 01/12/2023	<b>Ufuk Elmas</b> Yönetim Kurulu Başkan Vekili 01/12/2023	<b>İZAHNAMENİN</b> <b>TAMAMI</b>

<b>Halkın Arza Aracılık Eden Lider Yetkili Kuruluş</b> Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.		<b>Sorumlu Olduğu</b> Kısım
<b>Tijen Kandemir</b> Müdür 01/12/2023	<b>Harun Dereli</b> Genel Müdür Yardımcısı 01/12/2023 ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. Levent Mah. Genç Sok. No: 22 (Etiler Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST. Büyükdere Mükellefiyet V.D. No: 998 010 4594	<b>İZAHNAMENİN</b> <b>TAMAMI</b>

<b>Halkın Arza Aracılık Eden Lider Yetkili Kuruluş</b> Integral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.		<b>Sorumlu Olduğu</b> Kısım
<b>O. İlker Savaran</b> Genel Müdür Yardımcısı 01/12/2023	<b>Kıvanç Memişoğlu</b> Genel Müdür 01/12/2023 İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. Maslak Mah. Saat Sk. Spine Tower No:5 Kat:2 Sarıyer İSTANBUL Maslak V.D. 476051842	<b>İZAHNAMENİN</b> <b>TAMAMI</b>

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL  
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Bağdat Mah. Saat Sk. Spine Tower  
No:5 Kat:2 Sarıyer İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 270711/5  
Üstuldağ Mah. No: 78467155

İNTEGRAL  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Maslak Mah. Saat Sk. Spine Tower  
No:5 Kat:2 Sarıyer İSTANBUL  
Maslak V.D. 476051842

ZİRAAT YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Levent Mah. Genç Sok. No: 22  
(Etiler Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.  
Büyükdere Mükellefiyet V.D. No: 998 010 4594

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.

İmza 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	- 24.06.2022 tarih ve 2022-OZ-110 sayılı - 07.12.2022 tarih ve 2022-OZ-257 sayılı - 31.01.2023 tarih ve 2022-OZ-298 sayılı ve -11 Ağustos 2023 tarih ve 2023-OZ-142 sayılı gayrimenkul değerlendirme raporları
Adı Soyadı : Ahmet RAMOĞLU Görevi : Değerleme Uzmanı	
Adı Soyadı : Atıl Uzun Görevi : Değerleme Uzmanı	-12 Ekim 2023 2023-OZ-237 sayılı değerleme raporu



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

SUR TAZİ VE ER GAYRİMENKUL  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
No: 10 Kat: 10 Sarıyer, İstanbul  
Tic. Sic. No: 272917  
Ukurlu No: 272917/2013  
Tic. Sic. No: 272917/2013  
Ukurlu No: 272917/2013

12  
INTEGRAL  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Maslak Mah. Seet Sk. Spine Tower  
No:5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL  
Maslak V.B. 4750618427

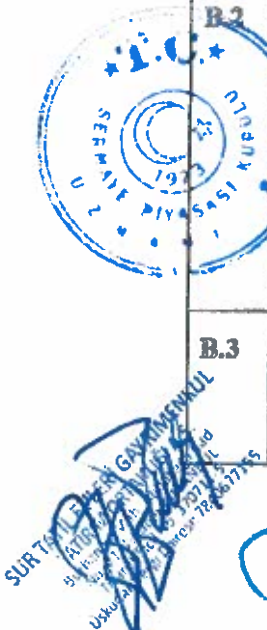
2/15  
ZİRAAT YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Levent Mah. Gönca Sok. No: 22  
'Emir' Pasajı Kat: 1 Beşiktaş / İST.  
Büyükdere / İstanbul / Türkiye / 34398 / 4694

ZİRAAT YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Levent Mah. Gönca Sok. No: 22  
'Emir' Pasajı Kat: 1 Beşiktaş / İST.  
Büyükdere / İstanbul / Türkiye / 34398 / 4694

## 2. ÖZET

A-GİRİŞ VE UYARILAR		
No.	Başlık	Açıklama Yükünlüğü
A.1	Giriş ve uyarılar	<ul style="list-style-type: none"><li>Bu Özet İzahname'ye giriş olarak okunmalıdır.</li><li>Sermaye piyasası araçlarına ilişkin yatırım kararları İzahname'nin bir bütün olarak değerlendirilmesi sonucu verilmelidir.</li><li>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 süreler başlatılmadan önce katılmak zorunda kalabilir.</li><li>Özete bağlı olarak (çevirisi dahil olmak üzere) ilgililerin hukuki sorumluluğuna ancak Özeti İzahname'nin diğer kısımları ile birlikte okunduğu takdirde yanıltıcı, hatalı veya tutarsız olması veya yatırımcıların yatırım kararını vermesine yardımcı olacak önemli bilgileri sağlamaması durumunda gidilir.</li></ul>
A.2	İzahname'nin sonraki kullanımına ilişkin bilgi	İzahnamenin tekrar kullanımını gündeme getirecek herhangi bir husus söz konusu değildir.

B-İHRAÇÇI		
B.1	İhraççı'nın ticaret unvanı ve işletme adı	İhraççı'nın ticaret unvanı Sur Tatil Evleri Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'dir. İşletme adı bulunmamaktadır.
B.2	İhraççı'nın hukuki statüsü, tabii olduğu mevzuat, kurulduğu ülke ve adresi	Hukuki Statüsü: Anonim Şirket Tabii olduğu mevzuat: Türkiye Cumhuriyeti Kanunları Kurulduğu Ülke: Türkiye Adresi: Burhaniye Mh, Burhaniye Abdullahaga Cad. SurYapı Blok. No:21 İç Kapı No:1 Üsküdar/İSTANBUL Telefon numarası: 0216 912 08 00 İnternet Adresi: <a href="http://www.surtatilevlerigyo.com.tr">www.surtatilevlerigyo.com.tr</a>
B.3	Ana ürün/hizmet kategorilerinin 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 Mütavirlik tarafından 08.02.2022 tarih ve



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

*[Handwritten signature]*

**ZİRAAT YATIRIM**  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Levent Mah. Söğütözü Sok. No:22  
(Etiler Plaza) Kat: 3 Beşiktaş/İST.  
Büyükdere Mülhaneler V.D. 998 010 4594

geçilde  
İhraççı'nın  
mevcut  
faaliyetleri-  
nin ve  
faaliyetleri-  
ne etki eden  
önemli  
faktörlerin  
tanımı ile  
faaliyet  
gösterilen  
sektörler/pa-  
zarlar  
hakkında  
bilgi

YMM.2772.0481/2022-11 numaralı rapor ile tespit edilen değeri 36.178.802,37 TL ve toplam büyüklüğü 45.170 m<sup>2</sup> olan arsa aynı değer üzerinden Şirket'e devredilmiş ve ilgili arsa Şirket'e aynı 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 değiştirecek gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüştürmüştür.

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 tarihi 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 mevzuatı altında izin verilen faaliyetlerde bulunabilen sermaye piyasası kurumu niteliğinde kayıtlı sermayeli anonim ortaklıktır.

#### Gayrimenkul Sektörü<sup>1</sup>

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

<sup>1</sup> İzahnamenin bu bölümünde yer alan gayrimenkul sektörüne ait bilgilere ilişkin kaynakça aşağıda listelenmiştir.

- GYODER tarafından hazırlanan ve [www.gyoder.org.tr](http://www.gyoder.org.tr) adresinden ulaşılabilecek Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2023 2. Çeyrek Raporu (Sayı: 33),
- TÜİK tarafından hazırlanan ve [www.tuik.gov.tr](http://www.tuik.gov.tr) adresinden ulaşılabilecek olan Türkiye İstatistik Kurumu İstatistikleri,
- TCMB tarafından hazırlanan ve [www.tcmb.gov.tr](http://www.tcmb.gov.tr) adresinden ulaşılabilen TCMB Aylık Konut Fiyat Endeksi İstatistikleri.

SUR TATIL EVLERİ GAYRİMENKUL  
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ  
Nispetiye Mah. Sığırcı Sok. No: 22  
Etiler Kat: 2 Beşiktaş/İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 272335  
Ulaştırma Bakanlığı Sicil No: 272335

İNTEGRAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Nispetiye Mah. Sığırcı Sok. No: 22  
Etiler Kat: 2 Beşiktaş/İSTANBUL  
Mat. No: V.D. 4780915427

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Levent Mah. Sarıca Sok. No: 22  
(Etiler Kat: 2) Beşiktaş/İSTANBUL  
Büyükdere Mah. No: 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 yıla %66,5 artmıştır.

#### *Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları*

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

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

Sur Tatil Evleri Projesi’nde toplam 118.357 m<sup>2</sup> satılabilir alana sahip 1.401 adet bağımsız bölümde toplam 67.248 adet devre mülk, 6.005 m<sup>2</sup> alana sahip 7 (yedi) adet ticari ünite geliştirilmektedir. Proje’de yer alan devre mülklerin ön satışına başlanmış olup, 30.09.2023 tarihi itibarı 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 değerlendirme raporu uyarınca ilgili bağımsız bölümün inşaat tamamlanma oranı yaklaşık %70 seviyesindedir. Lider Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından 12.10.2023 tarihinde hazırlanan değerlendirme raporu uyarınca inşaatın tamamlanma oranı gözetilerek taşınmazın bedeli emsal karşılaştırma yöntemine göre 38.540.000-TL (otuz sekiz milyon beş yüz kırk bin Türk Lirası) olarak, taşınmazın inşaatının tamamlanması akabinde ise değeri 41.540.000 TL (kırk milyon beş yüz kırk bin Türk Lirası) olarak takdir edilmiştir.



SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Büyükdere Mah. No:11 Kat:10  
Üsküdar / İstanbul / Türkiye  
Tic. Sic. No: 278007/010  
Vergi No: 3450000000000000  
Ustura: 780007155

İNTEGRAL 15  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Maslak Mah. Saat Sk. Prime Tower  
No:5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL  
Maslak V.B. 4780618427

İNTEGRAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Büyükdere Mah. No:11 Kat:10  
Üsküdar / İstanbul / Türkiye  
Tic. Sic. No: 278007/010  
Vergi No: 3450000000000000  
Ustura: 780007155

ZİRAAT YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Levent Mah. Geniş Sok. No: 22  
(Etiler Pasajı) Kat:1 Beşiktaş/İST.  
Büyükdere Mah. No: 11 Kat: 10 Üsküdar  
Tic. Sic. No: 278007/010  
Vergi No: 3450000000000000  
Ustura: 780007155

		<p>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.</p>
B.4	<p>İhraççı'yı ve faaliyet gösterdiği sektörü etkileyen önemli en son eğilimler hakkında bilgi</p>	<p>Şirket, inşaat, gayrimenkul ve devre mülk sektörlerinde faaliyet göstermektedir.</p> <p>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 imkânlarla 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 alımı, alıcılara hem sürdürülebilir tatil imkanı sağlamakta hem de erişilebilir bir yatırım imkanı sunmaktadır.</p> <p>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 üniteyi 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 m<sup>2</sup> fiyatı olarak baktığımızda %473, ortalama devre mülk fiyatı olarak baktığımızda %413 oranında artış meydana gelmiştir. İzahname tarihi itibari ile Proje'nin inşaatı devam etmekte olup herhangi bir kiralama gerçekleştirilmemiştir.</p>
B.5	<p>İhraççı'nın dahil olduğu grup ve grup içindeki yeri</p>	<p>İşbu İzahname tarihi itibariyle Sur Yapı Endüstri Sanayi ve Ticaret A.Ş. ("Sur Yapı") Şirket paylarının %100'ünün (yüzde yüz) sahibidir.</p> <p>Şirket'in tek tüzel kişi ortağı olan Sur Yapı'nın pay sahipleri Ziya Altan Elmas ve Ufuk Elmas'tır.</p> <p>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.</p>



16  
**INTEGRAL**  
 YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
 Maslak Mah. Saat Şişli Plaza Tower  
 No:5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL  
 Maslak V.D. 4780918427

**ZİRAAT YATIRIM**  
 MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
 Levent Mah. Geniş Sok. No: 2  
 (Etiler Plaza) Kat: 1 Beşiktaş / İST.  
 BTKB Mük. No: 2013/201307045594



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



SUR YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Büyükdere Şişli No:115 Kat:5  
Etiler/Beşiktaş/İstanbul  
Tic. Sic. No: 270915  
V.D. 7840943596

SUR YAPIM  
ENİS YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Kurtuluş Mah. Saat Şişli Spine Tower  
No:5 Kat:2 Sarıyer/İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 270915  
V.D. 7840943596

17  
SÜR YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Maslak Mah. Saat Şişli Spine Tower  
No:5 Kat:2 Sarıyer/İSTANBUL  
Maslak V.D. 4700618427

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Laleli Mah. Saat Şişli Spine Tower  
No:5 Kat:2 Sarıyer/İSTANBUL  
Maslak M.D. No: 4700618427

hakkında bilgi					
E.7	Seçilmiş finansal bilgiler ile İhraççı'nın finansal durumunda ve faaliyet sonuçlarında meydana gelen önemli değişiklikler	<b>VARLIKLAR</b>	<b>Bağımsız Denetimden Geçmiş (TL)</b>	<b>Bağımsız Denetimden Geçmiş (TL)</b>	<b>Bağımsız Denetimden Geçmiş (TL)</b>
			<b>30.06.2023</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>24.03.2023</b>
		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
		<b>Toplam Dönen Varlıklar</b>	<b>222.067.744</b>	<b>181.257.481</b>	<b>8.322.606</b>
		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
		<b>Toplam Duran Varlıklar</b>	<b>2.853.596.332</b>	<b>1.810.889.693</b>	<b>1.088.768.207</b>
		<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>	<b>3.075.664.076</b>	<b>1.992.147.174</b>	<b>1.097.090.813</b>
<p>* Şirket'in ana yüklenici firması olan Sur Yapım İnşaat A.Ş.'ye verdiği avans tutarlarından oluşmaktadır.</p> <p>Şirket, Sur Yapım İnşaat A.Ş.'nin kısmi bölünmesi yoluyla 24.03.2022 tarihinde Sur Tatil Evleri Anonim Şirketi unvanıyla kurulmuş, SPK'nın 17.02.2023 tarih ve E-12233903-340.02-33405 sayılı izni ve Bakanlık'ın 20.02.2023 tarihli onayı akabinde 8 Mart 2023 tarihinde İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü nezdinde tescil edilen 1 Mart 2023 tarihli Esas Sözleşme değişikliğine ilişkin olağanüstü genel kurul kararı ile gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşerek Sur Tatil Evleri Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. unvanını almıştır.</p> <p>Mart 2022'de kurulmuş Şirket'in 30.06.2023 itibari ile aktifinde yatırım amaçlı gayrimenkuller, peşin ödenmiş giderler, stoklar ve diğer dönen varlıklar öne çıkmaktadır. Bu doğrultuda, 30.06.2023 itibari ile Şirket aktif toplamının %89,8'i yatırım amaçlı gayrimenkullerden, %3,0'u stoklardan, %6,0'sı peşin ödenmiş giderlerden ve kalan %1,2 ise bu üç kalem dışında kalan diğer aktif kalemlerinden oluşmaktadır.</p> <p>Şirket'in 30.06.2023 itibari ile tek yatırım 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 anaştığı yüklenici firma olan Sur Yapım İnşaat A.Ş.'ye verdiği avans tutarlarından;</p>					



SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL  
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Mersis: 08100000000000000000  
No: 10000000000000000000  
Ukrain: 00000000000000000000  
Adres: 7/10637155

İNTEGRAL  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Maslak Mah. Saat Sk. Opine Tower  
No:5 Kat:2 Sarıyer İSTANBUL  
Maslak NO 4740518427

ZİRAAT YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
L. 2. Kat. Maslak, G. 1. Kat. No: 22  
Maslak Projesi Kat: 1 B. 1. Kat. İST.  
Maslak Mahallesi, D. 088 010 4604

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 inşaatı devam eden ve Sur Yapı Excellence Projesi'nde yer alan Sur Yapı Excellence Dükkan bulunmaktadır. Dükkan nitelikli 1 (bir) adet bağımsız bölüm, alım tarihinin daha sonra olması sebebi ile 30.06.2023 tarihli finansal tablolarda yer almamaktadır.

KAYNAKLAR	Bağımsız Denetimden Geçmiş (TL) 30.06.2023	Bağımsız Denetimden Geçmiş (TL) 31.12.2022	Bağımsız Denetimden Geçmiş (TL) 24.03.2022
Ticari Borçlar	36.411.643	26.695.085	7.501.360
İlişli 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	-
<b>Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>	<b>38.728.255</b>	<b>29.215.804</b>	<b>7.501.360</b>
Ertelenmiş Gelirler	343.970.650	243.957.580	46.918.985
Uzun Vadeli Karşılıklar	479.682	445.312	-
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	-	342.033.027	210.551.652
<b>Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>	<b>344.450.332</b>	<b>586.435.919</b>	<b>257.470.637</b>
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	510.356.635	(12.095.512)
<b>Toplam Özkaynaklar</b>	<b>2.692.485.489</b>	<b>1.376.475.451</b>	<b>832.118.816</b>
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>	<b>3.075.664.076</b>	<b>1.992.147.174</b>	<b>1.097.090.813</b>

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



SUR YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Sarıyer, İstanbul  
Vergi No: 370119  
Dış Ticaret Sicil No: 278677/15

**İNTEGRAL**  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Maslak Mah. Sarıyer Sk. Sema Tower  
No:5 Kat:2 Sarıyer İSTANBUL  
Maslak V.D 4780516427

**ZİRAAT YATIRIM**  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Maslak Mah. Sarıyer Sk. No: 22  
(Maslak Parkı) Kat: 2 Beşiktaş/İST.  
Sicil No: 278677/15 V.D. 4780516427

343.970.650 TL) oluşmaktadır. 343.970.650 TL ertelenmiş gelirler tutarı Sur Tatil Evleri Projesi'nde ön ödemeli satışı gerçekleşen devre 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 kuruluğu 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 muhassabeleştirilen 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**

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

Hasılet

Satışların Maliyeti

**BRÜT KAR**



SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Maslak Mah. Saat Sk. Spine Tower  
No:5 Kat:2 Beşiktaş-İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 274779  
Usk. Sic. No: 274779/5

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

**ZİRAAT YATIRIM**  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Levent Mah. 30. Kat Kat: 22  
[Etiler Pasajı] Beşiktaş/İST.  
Tic. Sic. No: 274779/5  
Tic. Sic. No: 274779/5

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)
<b>ESAS FAALİYET KARI</b>	<b>989.331.671</b>	<b>(5.394.546)</b>	<b>638.828.602</b>
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	-	-	-
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	-	-	-
<b>FINANSMAN GİDERLERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI</b>	<b>989.331.671</b>	<b>(5.394.546)</b>	<b>638.828.602</b>
Finansman Gelirleri	-	-	-
Finansman Giderleri (-)	(116.897)	(8.423)	(33.789)
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI</b>	<b>989.214.774</b>	<b>(5.402.969)</b>	<b>638.794.813</b>
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri/Geliri	124.623.233	1.211.003	(128.238.178)
- Dönem Vergi Gideri/Geliri	-	-	-
- Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri	124.623.233	1.211.003	(128.238.178)
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI</b>	<b>1.113.840.007</b>	<b>(4.191.966)</b>	<b>510.556.635</b>
<b>DÖNEM KARI</b>	<b>1.113.840.007</b>	<b>(4.191.966)</b>	<b>510.556.635</b>
<b>Diğer Kapsamlı Gelir / (Gider)</b>	<b>202.170.031</b>		
<b>TOPLAM KAR</b>	<b>1.316.010.038</b>	<b>(4.191.966)</b>	<b>510.556.635</b>

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

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

Faaliyetler	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



SUR TATİL EVLERİ MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Sermaye Piyasası Kurulu Sicil No: 330711/00000000000  
Uludağ Cad. No: 10 Kat: 10/1 Beşiktaş/İSTANBUL  
Tic. Sicil No: 278806/0155

**İNTEGRAL**  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Maslak Mah. Saat Sk. Sığma Tower  
No:8 Kat:2 Sermay / İSTANBUL  
Maslak V.D. 4780618427

**ZİRAAT YATIRIM**  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
L. Nispeti Mah. Sığma Sok. No: 22  
(Maslak Plaza) Kat: 4 Beşiktaş/İST.  
Sicil No: 278806/0155 Tic. Sicil No: 278806/0155

		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
		<b>Toplam</b>	<b>33.863.422</b>	<b>12.594.475</b>	<b>51.126.259</b>
		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.			
		<b>Esas Faaliyetlerden Diğer Gelir /Gider</b>	<b>Bağımsız Denetimden Geçmiş (TL)</b>	<b>Bağımsız Denetimden Geçmiş (TL)</b>	<b>Bağımsız Denetimden Geçmiş (TL)</b>
			<b>01.01.2023-30.06.2023</b>	<b>24.03.2022-30.06.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
		Gerçeğe uygun değer değişikliğinden kaynaklanan kazanç	1.027.303.97	7.390.170	686.981.97
		Kur farkı gelir / gider net	-789.971	7.030	-82.550
		Diğer gelir / gider net	-221.180	-	3.348.340
		<b>Toplam</b>	<b>1.026.292.82</b>	<b>7.397.200</b>	<b>690.747.76</b>
			<b>5</b>		<b>7</b>
		Şirket, SPK'nın 17.02.2023 tarih ve E-12233903-340.02-33405 sayılı izni ve Bakanlık'ın 20.02.2023 tarihli onayı akabinde 8 Mart 2023 tarihinde İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü nezdinde tescil edilen 1 Mart 2023 tarihli Esas Sözleşme değişikliğine ilişkin olağanüstü genel kurul kararı ile gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüştürerek Sur Tatil Evleri Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. unvanını almıştır. Şirket'in 01.01.2023-30.06.2023 döneminde oluşan 124.625.233 TL erislenmiş vergi gelirinin ana sebebi, Şirket'in gayrimenkul yatırım ortaklığı statüsüne geçişi ile kurumlar vergisi istisnası kazanmış olmasıdır.			
B.8	Seçilmiş önemli proforma finansal bilgiler	Yoktur.			
B.9	Kar tahminleri ve beklentileri	Yoktur.			
B.10	İzahname'de yer alan finansal	Yoktur.			



SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Burdan itibaren geçerli olmak üzere  
No: 5 Kat: 2 Sarıyer / İSTANBUL  
Ünvan: Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

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

**ZİRAAT YATIRIM**  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Levent Mah. Gincir Sok. No: 22  
(Etiler Mah. Katı) Beşiktaş/İST.  
Tic. Sicil No: 278000/010 4584

	tablolara ilişkin denetim raporlarındaki olumlu görüş dışındaki hususların içeriği													
B.11	İhraççı'nın işletme sermayesinin mevcut yükümlülüklerini karşılamaya masası	İhraççı'nın 30.06.2023 tarihi itibarıyla net işletme sermayesi 183.339.489 TL olup, mevcut yükümlülüklerini karşılamada yeterlidir.  <table border="1"> <thead> <tr> <th>(TL)</th> <th>30.06.2023</th> <th>31.12.2022</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Dönen Varlıklar</td> <td>222.067.744</td> <td>181.257.481</td> </tr> <tr> <td>Kısa Vadeli Yükümlülükler</td> <td>38.728.255</td> <td>29.215.804</td> </tr> <tr> <td>Net İşletme Sermayesi</td> <td>183.339.489</td> <td>152.041.677</td> </tr> </tbody> </table>	(TL)	30.06.2023	31.12.2022	Dönen Varlıklar	222.067.744	181.257.481	Kısa Vadeli Yükümlülükler	38.728.255	29.215.804	Net İşletme Sermayesi	183.339.489	152.041.677
(TL)	30.06.2023	31.12.2022												
Dönen Varlıklar	222.067.744	181.257.481												
Kısa Vadeli Yükümlülükler	38.728.255	29.215.804												
Net İşletme Sermayesi	183.339.489	152.041.677												

### C-SERMAYE PİYASASI ARACI

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



SUR YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Büyükdere Şişli Mah. No: 22 Kat: 2  
Etiler Beşiktaş/İST. Tic. Sic. No: 271155  
Ukr. No: 271155

**İNTEGRAL**  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Maslak Mah. Sarıyer S. Spline Tower  
No:5 Kat:2 Sarıyer İSTANBUL  
Maslak V.D. 478051842

*[Handwritten signature]*

**ZİRAAT YATIRIM**  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Maslak Mah. Göztepe Sok. No: 22  
Etiler Beşiktaş/İST. Tic. Sic. No: 271155  
Ukr. No: 271155

	İle varsa bedelli 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: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kardan Pay Alma Hakkı (SPKn madde 19, TTK madde 507, II-19.1 sayılı Kar Payı Tebliği)</li> <li>• Oy Hakkı (SPKn md. 30, TTK md. 432, 434, 435, 436)</li> <li>• Ortaklıktan Ayrılma Hakkı (SPKn madde 23, 24, II-23.3 sayılı Önemli Nitelikteki İşlemler ve Ayrılma Hakkı Tebliği)</li> <li>• 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)</li> <li>• Tasfiyeden Pay Alma Hakkı (TTK Madde 507)</li> <li>• 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)</li> <li>• Genel Kurul'da Müzakerelelere Katılma Hakkı (TTK madde 407, 409, 417)</li> <li>• Bilgi Alma ve İnceleme Hakkı (SPKn md. 14, II-14.1 sayılı Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği, TTK md. 437)</li> <li>• İptal Davası Açma Hakkı (TTK md. 445-451, SPKn md. 18/6, 20/2)</li> <li>• Azınlık Hakları (TTK md. 411, 412, 420, 439, 531, 559 SPKn madde 27)</li> <li>• Bedelsiz Pay Edinme Hakkı (TTK madde 462, SPKn madde 19, VII-128.1 Pay Tebliği)</li> <li>• Özel Denetim İsteme Hakkı (TTK md. 207, 438, 439)</li> <li>• Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakkı (SPKn madde 27, II-27.3 sayılı Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakları Tebliği)</li> </ul> Halka Arz Edilecek Paylar mevzuatın verdikleri haricinde herhangi ek bir hak tanımamaktadır.
C.5	Sermaye piyasası aracının devir ve tedavülünü kısıtlayıcı hususlar hakkında bilgi	Halka arz edilecek ve Borsa İstanbul'da işlem görecekt paylar üzerinde payların devir ve tedavülünü kısıtlayıcı veya pay sahibinin haklarını kullanmasına engel olacak herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.



SUR TAY YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Etiler Mah. Kat: 5 No: 22 Beşiktaş/İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 274923  
Mers: 081000125000070001155

**INTEGRAL**  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Maslak Mah. Saat Sk. Sigma Tower  
No:5 Kat:2 Sarıyer/İSTANBUL  
Maslak V.B. 4780616427

**ZİRAAT YATIRIM**  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Levent Mah. Gönül Sok. No:22  
(Etiler Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.  
Sicil No: Mühür No: Y.O. 385 010 4894



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



SURİYAT ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
 Sermaye Piyasası Kurulu'na Kayıtlı  
 Sicil No: 27090  
 Ulaştırma Bakanlığı'na Kayıtlı  
 Sicil No: 780047155

**İNTEGRAL**  
 MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
 Maslak Mah. Saati Sokağı Kat: 2  
 No:5 Kat:2 Sarıyer İSTANBUL  
 Maslak V.D. 4760518427

**SERMAYE**  
 ENDÜSTRİYEL VE TİC. A.Ş.  
 Büyükdere Caddesi No: 21  
 Kat: 20 Akmerkez 1. Blok Kat: 20  
 Beşiktaş / İstanbul  
 Tic. Sicil No: 27090  
 Mers: 081000127640043596

**ZİRAAT YATIRIM**  
 MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
 Levent Mah. Ziraat Sok. No: 22  
 (Emek Pazarı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.  
 Bilgi İşlem Merkezi V.D. Sicil No: 4694



- Şirket faaliyetlerinin devamında çeşitli hukuki dava ve ihtilaflarla karşılaşabilir.
- Şirket, stratejisini gerçekleştiremeyebilir, proje geliştirmek için uygun arsalar bulma ve turizm odaklı veya devre mülk konseptli projeleri devam ettirme hedefini gerçekleştiremeyebilir.
- Şirket'in mevcut sigorta poliçeleri, meydana gelebilecek tüm zararları karşılayamayabilir.
- Projenin altyapısının yapılması Proje'nin inşasının 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 kontrollü etkin olarak devam edecektir. Halka Arz Eden Pay Sahibi'nin menfaatleri Şirket'in ya da diğer pay sahiplerinin menfaatleriyle örtüşmeyebilir.

#### İhracçı'nın içinde bulunduğu sektöre ilişkin riskler

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

#### İhrac edilecek 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.



SUR TATL...  
ZARF...  
GAYRİMENKUL...  
Uskudar...  
15.05.2023

**İNTEGRAL** 27  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Maslak Mah. Saat Şiş. Akme Tower  
No:5 Kat:2 Sapanca ISTANBUL  
Maslak V.D. 4780618427

**ZİRAAT YATIRIM**  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Levent Mah. Concord Sok. No:23  
Etiler Paşası Kat:1 Beşiktaş/İST.  
Büyükdere Mh. Akmerkez V.D. 336 010 4894

		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Şirket faaliyetleri sonucunda gelecekte dağıtılabilir kâr oluşamayabilir veya dağıtılabilir kâr oluşsa bile Şirket gelecekte pay sahiplerine kâr payı ödemeyebilir.</li> <li>• Sermayenin sulanma riski bulunmaktadır.</li> <li>• Şirket'in halka açıklık oranının sınırlı olması payların likiditesini azaltabilir ve pay fiyatını olumsuz etkileyebilir.</li> <li>• Halka Arz Edilecek Paylar tüm yatırımcılar için uygun bir yatırım aracı olmayabilir.</li> </ul> <p><b>Diğer Riskler</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Makroekonomik Riskler</li> <li>• Covid-19 ve benzeri salgın hastalıklar Şirket'in faaliyet sonuçlarını olumsuz yönde etkileyebilir.</li> <li>• Türkiye'nin deprem bölgesinde olması gayrimenkul sektörü yatırımlarını olumsuz yönde etkileyebilir.</li> <li>• Piyasa Riski</li> <li>• Döviz Kuru Riski</li> <li>• Kredi Riski</li> <li>• Faiz Oranı Riski</li> <li>• Likidite Riski</li> </ul>
D.2	Sermaye piyasası aracına ilişkin önemli risk faktörleri hakkında bilgi	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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.</li> <li>• Ekonomik konjonkttürden kaynaklanan riskler pay fiyatını olumsuz etkileyebilir.</li> <li>• Halka Arz Edilecek Paylar dışında sermayeyi temsil eden diğer Şirket paylarının gelecekte bilyürlük miktarlarda satılması veya bu tür satışların gerçekleşebilme olasılığı, Halka Arz Edilecek Paylar'ın piyasa fiyatı üzerinde önemli derecede olumsuz etkiye neden olabilir.</li> <li>• Şirket faaliyetleri sonucunda gelecekte dağıtılabilir kâr oluşamayabilir veya dağıtılabilir kâr oluşsa bile Şirket gelecekte pay sahiplerine kâr payı ödemeyebilir.</li> <li>• Sermayenin sulanma riski bulunmaktadır.</li> <li>• Şirket'in halka açıklık oranının sınırlı olması payların likiditesini azaltabilir ve pay fiyatını olumsuz etkileyebilir.</li> <li>• Halka Arz Edilecek Paylar tüm yatırımcılar için uygun bir yatırım aracı olmayabilir.</li> </ul>



### E-HALKA ARZ

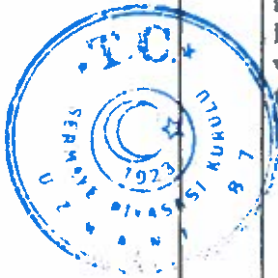
E.1	Halka arza ilişkin İhraççı'nın/halka arz edenin elde edeceği net gelir ile katlanacağı	Şirket sermaye artırımı yoluyla yapılan toplam 22.500.000 TL'lik payın halka arzından 1.106.550.000 TL brüt, 1.057.946.860 TL net halka arz geliri elde edecektir.
-----	--	--

SUR TATİ...  
ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Sermaye Piyasası Kurulu'na Kayıtlıdır.  
Uygunluk No: 2015/1155

**İNTEGRAL**  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Maslak Mah. Saat 5. Kat Kat: 2  
No:5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL  
Maslak V.D. 478051847

**ZİRAAT YATIRIM**  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Levent Mah. Gökçe Sok. No: 22  
Etiler Kat: 7 Beşiktaş/İST.  
Halka Arz Rehberi No: 998 010 4594

	<p>tahmini toplam maliyet ve talepte bulunan yatırımcılardan talep edilecek tahmini maliyetler hakkında bilgi</p>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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 artırımını suretiyle gerçekleştirilmesinden dolayı, aracılık ve danışmanlık maliyetleri, Borsa tarafından alınacak ilk kotasyon ücretleri ile Halka Arz Edilecek Paylar'ın nominal değeri ile ihraç değeri arasındaki fark üzerinden alınacak Kurul ücreti, Halka Arz Edilecek Paylar'ın birbirine olan oranı gözetilerek, Halka Arz Eden Pay Sahibi ve Şirket tarafından karşılanacaktır. Şirket'in sermayesinin tamamının nominal değeri üzerinden alınan Kurul ücreti ile diğer giderler Şirket tarafından karşılanacaktır. Buna göre halka arz giderlerinin 48.603.140 TL'lik kısmı Şirket, 31.675.815 TL'lik kısmı ise Sur Yapı tarafından karşılanacaktır. .</p> <p>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 katılmaları gerekebilecektir.</p>
E.2	<p>Halka arzın gerekçesi, halka arz gelirlerinin kullanım yerleri ve elde edilecek tahmini net gelir hakkında bilgi</p>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>



SUR TATIL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. Kurum Müdürü

29  
**İNTEGRAL**  
 YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
 Maslak Meh. Saat İşletme Tower  
 No:5 Kat:2 Sarıyer İSTANBUL  
 Maslak V.D. 4780518427

**ZİRAAT YATIRIM**  
 MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
 Levent Mah. Gönül Sok. No:22  
 Etiler Kat:1 Beşiktaş İST.  
 Etiler Mahallesi V.D. 999 010 4584

E.3	Halka arza ilişkin bilgiler ve koşulları	<p>Halka arzın başlaması öncesinde, Kurul haricinde, Halka Arz Edilecek Paylar'ın borsada işlem görebilmesi için BİAŞ'ın uygun görüşünde alınması gerekmektedir. BİAŞ'ın görüşüne işbu izahnamenin I numaralı bölümünde yer verilmiştir.</p> <p>Halka arz sürecinde Kurul ve Borsa İstanbul dışında herhangi bir kurum veya kuruluşun iznine gerek duyulmamaktadır.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Halka Arz Edilen Paylar için 2 (iki) iş günü boyunca talep toplanacaktır. Talep toplamının kesin başlangıç ve bitiş tarihleri İhraççı'nın (<a href="http://www.surtatilevlerigvo.com.tr">www.surtatilevlerigvo.com.tr</a>) adresli internet sitesi ve Ziraat Yatırım'ın (<a href="http://www.ziraatyatirim.com.tr">www.ziraatyatirim.com.tr</a>) ve İntegral Yatırım'ın (<a href="http://www.integralyatirim.com.tr">www.integralyatirim.com.tr</a>) adresli internet siteleri ile Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda (<a href="http://www.kap.org.tr">www.kap.org.tr</a>) ilan edilecek tasarruf sahiplerine satış duyurusunda belirtilecektir.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
E.4	Çatışan menfaatler de dahil olmak üzere halka arza ilişkin ilgili kişilerin	<p>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.</p> <p>Halka arz sırasında, halka arza aracılık eden aracı kuruluşların halka arza aracılık komisyonu, Aksu Çalışkan Boyoç Avukatlık Ortaklığı'nın ve</p>



SUR TATİLEVLERİ GAYRİ MENKUL  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Sıra No: 10000000000000000000  
Tic. Sic. No: 274115  
067155

30  
İNTEGRAL  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Maslak Mah. Saat Şiş. Boğaziçi Tower  
No:5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL  
Maslak V.D 4780518427

ZİRAAT YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Levent Mah. Çarşı Sok. No: 2  
(Etiler Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.  
BİST Mükellefi No: 288 710 4894

**Önemli  
menfaatleri**

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

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

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

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



SUR TATİ MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Başlık: YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
No: 5 Kat: 2 Serdar / STANBUL  
Ulkü: 34100 / İstanbul / Türkiye  
Tic. Sic. No: 272000 / Tic. Sic. No: 272000 / Tic. Sic. No: 272000

31  
ZİRAAT YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Maslak Mah. Saat Str. Çine-Tower  
No:5 Kat:2 Serdar / STANBUL  
Maslak V.D. 4780518427

ZİRAAT YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Levent Mah. Dönüş 90k. No: 22  
(Etiler Pasa) Kat: 1 Beşiktaş/İST.  
Büyükdere Mülh. No: 228 010 4594

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 değerlendirme 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 değerlendirme hizmetleri dışında herhangi bir gayrimenkul değerlendirme ilişkisi bulunmamaktadır. Lider Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi halka arza ilişkin sunulan gayrimenkul değerlendirme 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.



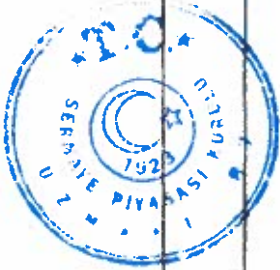
SUG FATİH  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Etiler/Beşiktaş/İstanbul  
Tic. Sic. No: 27119  
Etiler/Beşiktaş/İstanbul  
Tic. Sic. No: 27115

32  
**INTEGRAL**  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Maslak Mah. Saat Sk. Prime Tower  
No:5 Kat:2 Seyhan / İSTANBUL  
Maslak V.D. 4790518427

**ZİRAAT YATIRIM**  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
L. Mah. Gönül Sok. No:2  
Etiler/Beşiktaş/İstanbul  
Tic. Sic. No: 27115  
Etiler/Beşiktaş/İstanbul  
Tic. Sic. No: 27115



E.5	<p>Sermaye piyasası aracını halka arz eden kişinin/İhraççı'nın ismi/unvanı</p> <p>Kim tarafından ve ne kadar süre ile taahhüt verildiği hususlarını içerecek şekilde dolaşımdaki pay miktarının artırılmamasına ilişkin verilen taahhütler hakkında bilgi</p>	<p>Halka arz eden pay sahibi olarak Sur Yapı; İhraççı olarak Sur Tatil Evi'ri Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., Şirket paylarını halka arz etmektedir.</p> <p><b>İhraççı tarafından verilen taahhüt</b></p> <p>Şirket, 31.08.2023 tarihli ve 21 sayılı Yönetim Kurulu kararı ile, paylarının Borsa'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 1 (bir) yıl boyunca; (i) herhangi bir bedelli ve/veya bedelsiz sermaye artırımını yapılmayacağını ve dolaşımdaki pay miktarının bu suretle artırılmayacağını, (ii) dolaşımdaki pay miktarının artmasına yol açacak şekilde satış veya halka arz yapılmayacağını, bu doğrultuda bir karar alınmayacağını ve/veya BİAŞ'a veya Kurul'a veya yurtdışındaki herhangi bir menkul kıymetlere ilişkin düzenleyici kurum, borsa veya kotasyon otoritesine başvuruda bulunmayacağını ve (iii) bu süre boyunca ileride 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.</p> <p><b>Halka Arz Eden Pay Sahibi tarafından verilen taahhüt</b></p> <p>Halka Arz Eden Pay Sahibi;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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</li> <li>- Şirket sermayesinde sahip olduğu payları (<i>halka arz edilen kısım hariç</i>) 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,</li> <li>- 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</li> </ul> <p>31.08.2023 tarih ve 21 sayılı yönetim kurulu kararı ile taahhüt etmiştir.</p>
E.6	<p>Halka arzdan kaynaklanan sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi</p> <p>Yeni pay alma hakkı kullanımının söz</p>	<p>Şirket'in paylarının halka arzı mevcut pay sahiplerinin yeni pay alma haklarının sınırlandırılması ile sermaye artırımını ve ortak pay satışı şeklinde olacaktır.</p> <p>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.</p>



SUR TATIL  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Barbaros Bulvarı No: 155  
Ukuzköy / Beşiktaş / İstanbul

33  
İNTEGRAL  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Maslak Mah. Saat Şiş. Çiftliği  
No:8 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL  
Maslak V.D. 4789518427

ZİRAAT YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Levent Mah. Borsa Sok. No: 33  
(Emlak Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.  
Büyükdere Mülkiyet No: 99/010 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 katılmaları 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



SUR TATIL MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Bursa No: 2  
Tic. Sic. No: 270900  
Unvan: Yatırım Menkul Değerler A.Ş.  
Tic. Sic. No: 270900  
Tic. Sic. No: 270900

**INTEGRAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
Maslak Mah. Saat 8. Katın Tower  
No:5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL  
Maslak V.D. 4780518427

**ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
Levent Mah. Gönül Sok. No: 22  
Etiler Kat:1 Beşiktaş/İST.  
M. Sic. No: 270900 V.D. 999 010 4594

**ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
Levent Mah. Gönül Sok. No: 22  
Etiler Kat:1 Beşiktaş/İST.  
M. Sic. No: 270900 V.D. 999 010 4594

**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 olağanüstü genel kurul kararı ile gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüştürerek 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	-
Pesin Ödenmiş Giderler	185.755.722	158.036.981	-
- İlişkili Taraflara Pesin Ödenmiş Giderler	174.323.057	149.261.740	-
- İlişkili Olmayan Taraflara Pesin Ödenmiş Giderler	11.432.665	8.775.241	-
Diğer Dönen Varlıklar	33.825.313	22.390.925	8.301.408
<b>Toplam Dönen Varlıklar</b>	<b>222.067.744</b>	<b>181.257.481</b>	<b>8.322.606</b>
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 Varlıkları	-	15.424.212	12.161.015
<b>Toplam Duran Varlıklar</b>	<b>2.853.596.332</b>	<b>1.810.899.693</b>	<b>1.088.768.207</b>
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>	<b>3.075.664.076</b>	<b>1.992.147.174</b>	<b>1.097.090.813</b>

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	-
Çalışanlar, Sağlanan Faydalara Kapsamında Borçlar	821.394	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	-
<b>Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>	<b>38.728.255</b>	<b>29.215.804</b>	<b>7.501.360</b>
Birleşen Gelirler	343.970.650	243.957.580	46.918.985
Uzun Vadeli Karşılıklar	479.682	445.312	-
Ertelenmiş Vergi Yükümlülükleri	-	342.053.027	210.551.652
<b>Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>	<b>344.450.332</b>	<b>586.455.919</b>	<b>257.470.637</b>

Ödenmiş Sermaye	70.000.000	70.000.000	36.200.000
Ortak Kontrol Altındaki İşletmeler Arasındaki İşlemlerin Etkileri	808.014.328	808.014.328	808.014.328
Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birlikte Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	202.170.031	-	-
Geçmiş Yıllar Karları / Zararları	498.461.123	(12.095.512)	-

SUR YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
SARAYCIYI MAHALİSİ SOĞUKÇI MAHALİSİ  
ULUSLARARASI YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
SARAYCIYI MAHALİSİ SOĞUKÇI MAHALİSİ

**INTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
Maslak Mah. Saati Şişli Çiğdem Tower  
No:6 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL  
Maslak V.D. 4780518427

**ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
Lihi Mah. Göçer Sok. No:22  
(Etiler Paşası) Beşiktaş / İstanbul  
Banka Muhabirliği V.D. 458010 4584

Dönem Net Karı / Zararı	1.113.940.007	510.556.635	(12.095.519)
Toplam Özkaynaklar	2.692.485.489	1.576.475.431	833.113.816
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>	<b>3.873.664.976</b>	<b>1.992.147.174</b>	<b>1.097.090.513</b>

## KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

KAR VEYA ZARAR KISMI	Bağımsız Denetimden Geçmiş (TL) 01.01.2023-30.06.2023	Bağımsız Denetimden Geçmiş (TL) 24.03.2022-30.06.2022	Bağımsız Denetimden Geçmiş (TL) 24.03.2022-31.12.2022
<b>Hesolat</b>	-	-	-
Satışların Maliyeti (-)	-	-	-
<b>BRÜT KAR</b>	-	-	-
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	(33.463.432)	(12.594.475)	(51.128.259)
Genel Yönetim Giderleri (-)	(3.097.732)	(197.271)	(790.906)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	1.028.362.072	7.458.129	691.146.387
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	(2.269.247)	(60.929)	(396.620)
<b>ESAS FAALİYET KARI</b>	<b>989.331.671</b>	<b>(5.394.546)</b>	<b>638.828.602</b>
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	-	-	-
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	-	-	-
<b>FINANSİYEL GİDERLER ÖNCESİ FAALİYET KARI</b>	<b>989.331.671</b>	<b>(5.394.546)</b>	<b>638.828.602</b>
Finansman Gelirleri	-	-	-
Finansman Giderleri (-)	(716.897)	(8.423)	(33.789)
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI</b>	<b>989.214.774</b>	<b>(5.402.969)</b>	<b>638.794.813</b>
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri/Geliri	<b>124.625.233</b>	<b>1.211.003</b>	<b>(128.238.178)</b>
- Dönem Vergi Gideri/Geliri	-	-	-
- İstisnasız Vergi Gideri/Geliri	124.625.233	1.211.003	(128.238.178)
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI</b>	<b>1.113.840.007</b>	<b>(4.191.966)</b>	<b>510.556.635</b>
<b>DÖNEM KARI</b>	<b>1.113.840.007</b>	<b>(4.191.966)</b>	<b>510.556.635</b>
DİĞER KAPSAMLI GELİR / (GİDER)	203.170.031	-	-
<b>TOPLAM KAR</b>	<b>1.316.010.038</b>	<b>(4.191.966)</b>	<b>510.556.635</b>

## 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)	-
Gayrimenkuller, Gayrimenkul Dayalı Projeler, Gayrimenkul Dayalı Hükümler, Gayrimenkul Yatırım Fonu Kurulma Payları ve Sermayesine %100 Oranında İştirak	Md.24(a)	2.833.467.101

SUR TİCARET MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Sermaye Piyasası Kurulu'na Kayıtlı Yatırım Menkul Değerler A.Ş.  
Ulusal Menkul Değerler Borsası'na Kayıtlı Yatırım Menkul Değerler A.Ş.  
Etiler Mah. Katilim Yolu No: 115  
Kat: 5  
Beşiktaş / İstanbul  
Tic. Sic. No: 270977  
Vergi No: 3450017885

36  
Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.  
Maslak Mah. Saat Sk. Sırac Tower  
No:5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL  
Maslak V.D. 4780518427

ZİRAAT YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Levent Branch, Gönül Sok. No: 22  
(Etiler) Maslak Katilim Yolu No: 115  
Büyükdere Mah. Katilim Yolu No: 115  
Beşiktaş / İstanbul

Etikeleri 28 inci Maddenin Birinci Filtrasının (g) 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	<b>Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)</b>	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)	-
I	Özkaynaklar	Md.31	2.692.485.489
	Diğer Kaynaklar		383.178.587
D	<b>Toplam Kaynaklar</b>	Md.3/(p)	3.075.664.076

Kesiltilmiş Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Belgeler **Tebliğdeki İlgili Düzenleme** **30.06.2023**

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



Portföy Sınıflandırmaları	İlgili Düzenleme	Hesaplama	Asgari / Azami Oran	30.06.2023
Üzerinde proje geliştirilecek müldiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Md.22/(e)	K/D	≤ %10	0,00%
Gayrimenkuller, gayrimenkul dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, gayrimenkul yatırım fonu katılma payları ve sermayesine %100 oranında iştirak ettikleri 28 inci maddenin birinci filtrasının (g) 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 / araziiler	Md.24/(c)	B2/D	≤ %20	0,00%
6 İşletmeciler şirkete iştirak	Md.28/1(a)	C2/D	≤ %10	0,00%

SUR. YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Sermaye Piyasası Kurulu  
Mecidiyeköy, Kat: 5, Maslak, İstanbul  
Tic. Sic. No: 270900  
Vergi No: 3307053755

37  
INTEGRAL  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Maslak Mah. Saat Sk. Etiler Topkapı  
No:5 Kat:2 Sarıyer İSTANBUL  
Maslak V.D. 47/0518427

ZİRAAT YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Levent Mah. Gönül Sok. No: 22  
Etiler, Beşiktaş / Kat: 1 Maslak İST.  
Büyükdere Mah. Kat: 9 No: 010 4594

7	Borçlanma sınırı	Md.31	(E+F+G+H+J)/İ	≤ %500	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/(1)	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 tablolarından 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 İşbu 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; İşbu 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 kiralanmış 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.



SUR TATİL EVLERİ  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Sur Tatil Evleri Projesi  
Maslak Mah. Saat Sk. Spine Towers  
No:5 Kat:2 Sarıyer - İSTANBUL  
Maslak V.B. 478/516427

İNTEGRAL  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Maslak Mah. Saat Sk. Spine Towers  
No:5 Kat:2 Sarıyer - İSTANBUL  
Maslak V.B. 478/516427

ZİRAAT YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Levent Mah. Çengel Şişli Kat:22  
(Etiler Pasajı) Kat:1 Beşiktaş/İST.  
Büyükdere Mah. Kat:9 No:95 010 454.

**Sur Tatil Evleri Projesi'nin tamamlanması gecikebilir veya tamamlanamayabilir.**

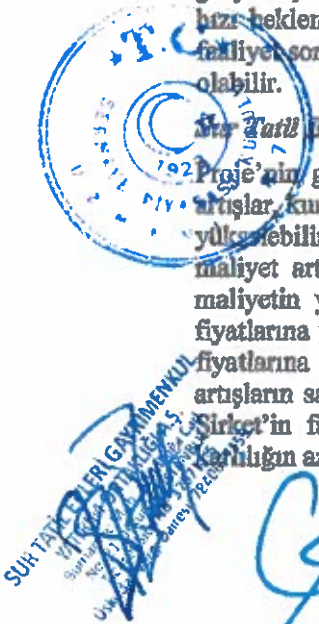
Şirket portföyü henüz sadece Sur Tatil Evleri Projesi'nden oluşmaktadır. Projenin yapı tadil ruhsatı 10.03.2022 tarihinde alınmış olup, 2022 yılı mayıs ayında inşaatına başlanmıştır. Mevcut durum itibarıyla genel inşaat seviyesi %10'dur. Sur Tatil Evleri Projesi'nin yapı ruhsatları alınmış, zemin iyileştirme 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 Projesi'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 itibarıyla toplam 67.248 adet devre mülkten 5.641 adedinin ön satışını gerçekleştirmiştir (30.06.2023 tarihi itibarı ile önsatış adedi: 4.637'dir). Şirket'in kalan devre mülklerin ne kadarını satabileceği belirsiz olduğu gibi, halihazırda ön satış yapılmış olan devre mülklerde alıcıların sözleşmelerini feshetmesi ve ödemelerin iadesini talep etmesi riski de bulunmaktadır. Devre mülklerin ve ticari ünitelerin kiralanması ise Sur Tatil Evleri Projesi'nin tamamlanması akabinde başlayacak olup, envanterde kalan devre mülklerin ve ticari ünitelerin ne kadarının kiralanabileceği belirsizdir. Makroekonomik veya sektörel krizlerde ödeme döngülerinin uzaması, tahsilat masraflarının artması, temerrüt hallerinin meydana gelmesine ve gecikmelerde tolere edilen sürelerin uzamasına neden olabilir. Şirket'in kontrolü dışında müşterilerin Şirket'e ödemeleri gereken meblağları zamanında veya hiç ödeyememeleri hallerinin gerçekleşmesi halinde, Şirket'in likiditesi olumsuz etkilenebilir. Sonuç olarak Şirket satış ve kiralama planları 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 maliyet aşabilir.**

Proje'nin genel inşaat seviyesi 30.06.2023 itibarı ile %10 seviyelerindedir. Emtia fiyatlarındaki artışlar, kurdaki dalgalanmalar ve enflasyona bağlı olarak Sur Tatil Evleri Projesi'nin inşaat maliyeti yükselebilir. Ayrıca proje revizyonları, duraklamalar, gecikmeler ve öngörülmeyen güçlükler de maliyet artışına sebep olabilir. Özellikle inşaatla kullanılacak ithal malzemelerin fiyat artışları maliyetin yükselmesinde önemli bir etken olabilir. Şirket maliyet artışlarını satış ve kiralama fiyatlarına yansıtarak yönetmeye çalışmaktadır. Ancak, kurdaki dalgalanmaların satış ve kiralama fiyatlarına yansıtılabilecek boyutun ötesine geçmesi ve bunun gibi satış nedenleriyle 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.



**İNTEGRAL** 39  
ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Maslak Mah. Saat Sk. Sine Topya  
No:5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL  
Maslak V.D. 478 051842

**ZİRAAT YATIRIM**  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Levent Mah. Sonno Bulv. No: 32  
(Etiler Pasajı) Kat: 2 Beşiktaş/İST.  
Büyükdere Mah. V.D. No: 010 4584

**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 artırımını yapmasını talep etmesi halinde, Sur Yapı'nın bu talepleri kabul etmemesi, yine finansal kurumların veya Şirket'in özkaynak sağlamak için sermaye artırımını 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 kayeslanabilir 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 gerçekleştirilmemiştir ve işletmemiştir. İnşaat safhası tamamlandıktan sonra satış ve kiralama başarıları başarılı bir şekilde sürdürülmesi Sur Tatil Evleri Projesi'nin bütünlüğünün başarı ile işletilmesine bağlıdır.

Devre mülk satış oranlarının inşaatların tamamlanmasına kadar yeterli seviyeye ulaşmaması Sur Tatil Evleri Projesi'nin işletme döneminde tam kapasiteye ulaşmamasına ve buna bağlı olarak operasyonel ve finansal sorunlara neden olabilir. Doluluk oranının düşük olması işletme başarısını olumsuz etkileyebilir, tesisin cazibesini azaltabilir, satış ve kiralama olumsuz etkileyebilir. Ayrıca işletmeye geçildikten sonra envanterinde kalmaya devam eden devre mülklerin payına 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 kullanım 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.



40  
INTEGRAL  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Maslak Mah. Seat Sk. Spine Tower  
No:5 Kat:2 Sarıyer İSTANBUL  
Maslak V.D. 4/2651642



ZİRAAT YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Levent Mah. Finans Bank. No: 22  
(Emirli Pasajı) Kat: 2 Beşiktaş/İST  
Büyükdere Mah. No: 290 010 41



***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 etitleri doğru çıkmayabilir. İnşaat maliyetlerinin aşırı kur dalgalanmaları, makroekonomik bozulma gibi nedenlerle öngörülemeyen şekilde artması halinde inşaatın devamı, satış ve kiralama hızı ve adedi olumsuz etkilenebilir. Bu tip durumlar proje geliştirme sürecini zorlaştırabilir, engelleyebilir, Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve faaliyet sonuçlarını olumsuz yönde etkileyebilir, karlılığın azalmasına veya zarar oluşmasına sebep olabilir.

***Şirket yeni proje geliştirmek için uygun arsa bulamayabilir.***

Şirket'in ana faaliyet konusu gayrimenkul projelerinin geliştirilmesi olup, bu da geliştirebilecek arsalar temin etmesine bağlıdır. Şirket yatırım kriterlerine uygun arsalar bulamayabilir veya bulunan arsalar kabul edilebilir fiyatlarla temin edilemeyebilir. Proje geliştirmeye uygun arsa 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'larm 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 sürecini uzatabilir, maliyetlerini artırabilir, Şirket'in yeni ruhsat ve izinler almasını gerektirebilir, işletme aşamasında Şirket'in hedeflediği şekilde ve düzeyde kiralama potansiyelini kalmayabilir ve beklenen geliri olumsuz etkileyebilir.

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



SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
M. C. No: 15/2017  
U. Sic. No: 270907  
Tic. Sic. No: 270907

42  
INTEGRAL  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Maslak Mah. Saat Şiş Çiğdem Towers  
No:5 Kat:2 Beşiktaş / İSTANBUL  
Maslak V.O. 4780518427

ZİRAAT YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Levent Mah. Beşiktaş Sok. No: 62  
(Etiler - Paşalı Mah. Beşiktaş)  
34398 - Marmarış - İstanbul 010 4511

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

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

**Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun ile Kat Mülkiyeti Kanununda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun, Şirket'in olağan işleyiş ve nakit akış yönetimi üzerinde risk 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 tatil 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 satış gerçekleştirilmemiş devre mülkler bakımından ön ödemeli satış yapma imkânı bulunmayabilir. Diğer yandan Şirket'in bundan sonra başlayabileceği olası devre mülk projeleri için Şirket'in finansman modelini yeniden şekillendirmesi gerekecektir. Ön ödemeli satış yapılamadığı durumda, Şirket proje geliştirme ve yapım maliyetlerini karşılamak için alternatif finansman kaynaklarına ihtiyaç duyacaktır. Bu durum Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve faaliyet sonuçlarını olumsuz yönde etkileyebilir, karlılığın azalmasına veya zarar oluşmasına sebep olabilir.

**Gayrimenkullerin edinilmesi ve mülkiyetiyle ilgili çeşitli riskler mevcuttur.**

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



SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Büyükdere Caddesi No: 10 Kat: 2  
Maslak Mah. Sarıyer/İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 275115  
Vergi No: 34500000000  
E-posta: info@surtatil.com.tr

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

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

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

**Şirket ilişkili taraflarıyla yaptığı işlemlerden kaynaklanan riskler nedeniyle zarara uğrayabilir.**

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

Şirket, ilişkili taraflarla yapılmış sözleşme ve işlemlerin piyasa şartlarına göre müzakere edildiği ve piyasa koşullarına uygun olduğu kanaatinde. Şirket ilişkili tarafları ile bundan sonra başka konularda da işlem yapabilir. Şirket bundan sonra yapacağı olası ilişkili taraf işlemlerinin de piyasa koşullarına uygun olması konusunda özen gösterecek olsa da, ilişkili taraf işlemleri Şirket'e zarar verebilecek çıkar çatışmaları içerebilir. Şirket'in ilişkili tarafları ile sözleşmeye dayalı ilişkileri veya sözleşmelerin uygulanması karşı tarafın grup şirketleri olması sebebiyle güvене 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 etmekte yükümlü olacaktır ve bu yükümlülüklere aykırı işlem yapılması halinde çeşitli yaptırımlar ile karşılaşabilecektir. Ayrıca Şirket tarafından gerçekleştirilecek bir ilişkili taraf işleminin SPK'n madde 21 çerçevesinde örtülü kazanç aktarımı teşkil etmesi halinde ise kazanç aktarımına tutarın iadesinin talep edilmesi, şirket yönetiminin SPK'n madde 110 çerçevesinde güveni kötüye kullanma ve sabetcilik 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 sürdürmeyebilir.

**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.



SUR TATI EN ESOL GAYRIMENKUL  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Büyükdere Şişli Mah. 8. Kat: 2 Sarıyer İstanbul  
Tic. Sic. No: 275197 / Mers: 0817007115

İNTEGRAL  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Maslak Mah. 8. Kat Sk. Sarıyer Tower  
No:5 Kat:2 Sarıyer İSTANBUL  
Maslak V.D. 780618427

ZİRAAT YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
L2 No:1 Men. Gönca Sok. No:22  
Maslak Kat: Sarıyer  
Tic. Sic. No: 275197 / Mers: 0817007115

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

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

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



**Şirket'in SPKn ve ilgili mevzuatının yanı sıra, çeşitli kanun ve yönetmelikler gereği olması 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 olmazsa, 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 planlanmaktadır. 21 Temmuz 2023 tarihinde Sur Yapım tarafından Çevresel Etki Değerlendirme Raporu hazırlanmış olup, ÇED değerlendirme 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 mülkün 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 ticari 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 olmamakta 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 alınması 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.



SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL DEĞERLER A.Ş.  
M. Maslak Mah. Gazeteciler Sk. Kat: 5  
No: 5 Kat: 5 Sarıyer - İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 271802/00001  
Vergi No: 34500000000000000000

**INTEGRAL**  
GAYRİMENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Maslak Mah. Gazeteciler Sk. Kat: 5  
No: 5 Kat: 2 Sarıyer - İSTANBUL  
Maslak V.D. 4780518427

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL DEĞERLER A.Ş.  
M. Maslak Mah. Gazeteciler Sk. Kat: 5  
No: 5 Kat: 5 Sarıyer - İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 271802/00001  
Vergi No: 34500000000000000000

**ZİRAAT YATIRIM**  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Lovers Mah./Banca Sok. No: 22  
Etiler/Beşiktaş/İST.  
Tic. Sic. No: 271802/00001  
Vergi No: 34500000000000000000

Her halükarda izin ve ruhsatların alınması gecikebilir veya bu izin ve ruhsatlar hiç alınmayabilir. 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 uyumsuzluklar neticesinde davalara ve buna bağlı çeşitli yaptırımlara maruz kalabilir. Şirket gayrimenkul geliştirme faaliyetlerini devam ettirirken ana yüklenici, alt yükleniciler, devre mülk veya ticari tınıte 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 arsa 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 gerçekleştiremeyebilir 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 İnşaat 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 İnşaat işlerinin kendisi tarafından üstlenilmiş olması nedeniyle Genom İnşaat ve Taahhüt A.Ş.'dir. Şirket'in mevcut sigorta poliçeleri oluşabilecek hasarı



SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Mevlak Meh. Saat Sk. Sarıyer/İSTANBUL  
No:5 Kat:2 Sanayi 15  
46871155

46  
INTEGRAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Mevlak Meh. Saat Sk. Sarıyer/İSTANBUL  
No:5 Kat:2 Sanayi 15  
46871155

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Love İşh. Genca Sok. No:12  
(if mla. Pasajı) Kat: 7 Beşiktaş/İST.  
Rıyok Bükelleri No: 998 340 4594

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

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

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

**Şirket'in performansı üst düzey yöneticilerin devamlılığına ve performansına bağlıdır. Nitelikli personel kaybı veya nitelikli personel 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 işbirliklerinde görev yapmış gayrimenkul sektöründe tecrübeli yöneticilerdir. Şirket'in başarısı devraldığı bu ilişkileri sürdürebilmesine, GYO mevzuatı uyarınca bu kadroları kendi bünyesinde oluşturmaya ve gerektiğinde Sur Şirketler Grubu şirketlerinden idari, bilgi işlem, hukuk, muhasebe gibi konularda hizmet ve destek alabilmesine bağlıdır. Şirket'in başarısı ayrıca üst düzey yönetim ekibi ve kilit çalışanların Şirket'te çalışmalarını sürdürmelerine ve performansa 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 izni mteakip 8 Mart 2023 tarihinde Esas Sözleşme'de yapılan değişikliklerin tesisi ile gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüştürülmüştür ve bu nedenle çok kısa bir süredir 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.



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

Şirket portföyündeki varlıklar GYO Tebliği ve Kurul'un ilgili diğer düzenlemeleri uyarınca bağımsız gayrimenkul değerlendirme firmaları tarafından değerlemeye tabi tutulmaktadır ancak portföydeki gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı hakların değerlendirme raporlarında çıkan değerleri şüpheye arz edemeyebilir. 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.



SUR TAYMENKUL MENKUL  
Büyükdere Mah. Kat: 2/3  
No: 333/15  
Ünvan: Yatırımcı  
Telefon: 0212 40877155

**INTEGRAL**  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Etiler Mah. Kat: 2/3  
No: 5 Kat: 2 Senyol  
Maslak V.D. 4780518427

**SUNYAPI**  
ENMENKUL MENKUL DEĞERLER VE TİC. A.Ş.  
Bahariye Mah. Kat: 2/3  
No: 21 Kat: 2 Senyol  
Maslak V.D. 4780518427  
Tel: 0212 40877155 Fax: 0212 422 60 14  
Piyasalar Kurulu Sicil No: 11.01.73400143656

**ZİRAAT YATIRIM**  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
L. ve T. Mah. Göççe Sok. No: 22  
Etiler Mah. Kat: 2/3  
Piyasalar Kurulu Sicil No: 11.01.73400143656



**GYO'lara tanınan vergi istisnalarının daraltılması veya kaldırılması yahut Şirket'in gayrimenkul yatırıma 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 süreli 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 mevzuata yapılacak herhangi bir değişiklik Şirket'in faaliyetlerini, faaliyet sonuçlarını, finansal durumunu ve ileriye yönelik beklentilerini olumsuz etkileyebilir.

**Gayrimenkul sektöründe rekabet yoğunudur, rekabet ve arzın fazlalığı gayrimenkul değerlerimin, 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 artırabilir, satışların azalmasına yol açabilir.**

Türkiye genelinde, malzeme ve hizmet fiyatları genel enflasyondan etkilenmektedir, dolayısı ile maliyetlerin artma ihtimali söz konusudur. Şirket bu maliyet artışlarının tamamını satış fiyatlarına 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 tür bir durum da Şirket'in faaliyetlerini, faaliyet sonuçlarını, finansal durumunu ve ileriye yönelik beklentilerini olumsuz etkileyebilir.



SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Nispetiye Mah. 11. Kat No: 11  
34398 Beşiktaş/İST.  
Tic. Sic. No: 27011  
Mers. No: 0810001784060000000000

**INTEGRAL**  
GAYRİMENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Maslak Mah. Sest Sk. Sano Tower  
No:8 Kat:2 Sarıyer İSTANBUL  
Maslak V.D. 4720519477

**ZİRAAT YATIRIM**  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Levent Mah. Boğazi Sok. No:22  
Etiler Kat:1 Beşiktaş/İST.  
Nispetiye Mah. No: 098 010 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 değerlendirme 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, kitresel 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 performansı 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 karşılamamasına 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 ettiremeyebilir, 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 gerçekleştirilme olasılığı, Halka Arz Edilecek Paylar'ın piyasa fiyatı üzerinde önemli derecede olumsuz etkiye neden olabilir.*

Halka Arz Eden Pay Sahibi;



SURAT MENKUL DEĞERLER MENKUL DEĞERLER MENKUL DEĞERLER MENKUL DEĞERLER MENKUL DEĞERLER

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

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Levent 2. Cad. No: 22  
Kat: 7 Beşiktaş / İST.  
Tic. Sic. No: 270713  
Mükellef No: 4980164594

- 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 dağıtılabılır kâr oluşamayabilir veya dağıtılabılır 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 dağıtılabılır veya geçmiş yıl kârını şirket bünyesinde tutmaya karar verebilir. Şirket'in kâr dağıtım kararı alınması durumunda kâr payını hesaplama ve dağıtım 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, dağıtılabılır 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 artırılabilmesine inanması halinde kâr dağıtılabılır. Bunun sonucunda da Şirket'in gelecekte kâr payı ödeme kabiliyeti değişebilir veya kısıtlanabilir.

**Sermayenin sulanma riski bulunmaktadır.**

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



SUR TATIL PİYASASI MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Büyükdere Şişli Mah. No: 10 Kat: 10  
Uluslararası Finansal Menkul Değerler Yatırım Menkul Değerleri A.Ş.  
No: 10 Kat: 10  
Uluslararası Finansal Menkul Değerler Yatırım Menkul Değerleri A.Ş.  
No: 10 Kat: 10  
Uluslararası Finansal Menkul Değerler Yatırım Menkul Değerleri A.Ş.  
No: 10 Kat: 10

**INTEGRAL**  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Lokant Mah. Saat Sk. Sema Tower  
No: 9 Kat: 2 Sarıyer / İSTANBUL  
Maslak V.D. 4780518427

**ZİRAAT YATIRIM**  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Lokant Mah. Çarşı Sok. No: 22  
İstinye Pasajı Kat: 1 Beşiktaş / İST.  
No: 10 Kat: 10  
Uluslararası Finansal Menkul Değerler Yatırım Menkul Değerleri A.Ş.  
No: 10 Kat: 10

**ZİRAAT YATIRIM**  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Lokant Mah. Çarşı Sok. No: 22  
İstinye Pasajı Kat: 1 Beşiktaş / İST.  
No: 10 Kat: 10  
Uluslararası Finansal Menkul Değerler Yatırım Menkul Değerleri A.Ş.  
No: 10 Kat: 10

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

Halka arz işlemi tamamlandıktan sonra toplam 45.000.000 (kırkbeşmilyon) TL nominal değerli hamiline yazılı pay Borsa İstanbul'da işlem görecektir, Şirket'in halka açıklık oranı %26,87 (yüzde yirmi altı virgüldüsekseyedi) 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 katılma kabiliyetini etkileyebilecek ekonomik faktörler, faiz oranı faktörleri ve diğer faktörler hakkındaki muhtemel senaryoları (tek başına veya bir finansal danışmanın yardımıyla) değerlendirebilecek durumda olmadığı

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

Potansiyel yatırımcılar;

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



SUR TATIL YERLERİ GAYRİMENKUL  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Nispetiye Mah. Akmerkez 3. Kat  
Caddesi No: 33/3 Beşiktaş / İstanbul  
Tic. Sic. No: 271155  
Mers: 08100012711550000000

INTEGRAL 52  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Nispetiye Mah. Akmerkez 3. Kat  
No: 5 Kat: 2 Sarıyer / İSTANBUL  
Maslak V.D. 4780518427

ZİRAAT YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Levent Mah. Gönül Sok. No: 22  
İstanbul / Beşiktaş / Kat: 1 Beşiktaş / Beşiktaş  
Tic. Sic. No: 271155 / V.D. 4780518427

ZİRAAT YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Levent Mah. Gönül Sok. No: 22  
İstanbul / Beşiktaş / Kat: 1 Beşiktaş / Beşiktaş  
Tic. Sic. No: 271155 / V.D. 4780518427

#### 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 ait 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 düşüslere 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



SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL  
Yatırım Menkul Değerler A.Ş.  
Sicil No: 271100  
Tic. Sicil No: 271100  
Adres: Büyükdere Caddesi, Beşiktaş/İstanbul

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

Handwritten signature and stamp.

ZİRAAT YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Levent 2. Bld. Ganeş Bld. No: 22  
(Etiler) Beşiktaş/İstanbul  
Büyükdere Caddesi No: 271100 4594

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'nun 17.02.2023 tarih ve E-12233903-340.02-33405 sayılı iznini takiben 8 Mart 2023 tarihinde İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü nezdinde tescil edilen 1 Mart 2023 tarihli Esas Sözleşme değişikliğine ilişkin genel kurul kararı ile Şirket, Sur Tatil Evleri Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. unvanını alarak gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmüştür.



SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ  
Sicil No: 370711-5  
Uz. M. H. N. İ.

54  
**INTEGRAL**  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Maslak Mah. Saat Sk. Sade Tower  
No: 5 Kat: 2 Sarıyer / İSTANBUL  
Maslak V.D. 47806/8427

**ZİRAAT YATIRIM**  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Levent Mah. Gökçe Sok. No: 22  
Beşiktaş (Paşali) Kat: 2 Beşiktaş/İST.  
Halkın Müdafileri Y.D. 998 610 4594

**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 Abdullahğa Cad. Suryapı Blok No:21 İç Kapı No:1 Üsküdar/İSTANBUL

**İnternet Adresi** : [www.surtatilevleri.gyo.com.tr](http://www.surtatilevleri.gyo.com.tr)

**Telefon Numarası** : 0216 912 08 00

**Faks Numarası** : 0216 422 65 14

#### **İhraççı'nın Tabi Olduğu Mevzuat**

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

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

#### **GYO Mevzuatı**

Gayrimenkul yatırım ortaklıkları gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkullere dayalı haklar, para ve sermaye piyasası araçları ile işirakler 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 dönüştürülmektedir. GYO Tebliği'nin 8. maddesi uyarınca GYO'ya dönüşecek ortaklıkların, SPK'ye başvurması zorunlu olup SPK tarafından dönüşüm başvurusunun uygun görülmesi halinde esas sözleşme değişikliklerinin onaylanması talebi ile Bakanlık'a başvuru yapılması gerekmektedir. Şirket Sur Yapım'ın kısmi bölünmesi yoluyla 23.03.2022 tarihinde esas sözleşmesinin kurucu ortak tarafından imzalanması ile kurulmuş olup, Esas Sözleşme 24.03.2022 tarihinde tescil edilmiş ve 24.03.2022 tarihli 10544 sayılı TTSG'de ilan edilmiştir. Ayrıca, Kurul'un 17.02.2023 tarih ve E-12233903-340.02-33405 sayılı onayı ve Bakanlık'ın 20.02.2023 tarih ve E-50035491-431.02-00083030463 sayılı onayını takiben, 8 Mart 2023 tarihinde Sur Tatil Evleri Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. unvanını alarak GYO'ya dönüşmüştür.

GYO Tebliği gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kuruluş usul ve esaslarının yanı sıra, ortaklıkların sürdürebilecekleri yatırım faaliyetlerini de düzenlemekte ve bunlara ilişkin birtakım sınırlamalar öngörmektedir. GYO Tebliği uyarınca GYO'lar alım satım karı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, komut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, kiralayabilir, kraya verebilir ve satın almayı veya satmayı taahhüt edebilir. GYO'ların portföylerine alacakları her türlü yapıya ilişkin olarak (konuk halde ve ekonomik ömrünü tamamlamış olanlar hariç) yapı kullanma izninin alınması ve kat mülkiyetinin tesis edilmesi zorunludur.



SUR TATIL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Burhaniye Mah. Saadet Sk. Etiler Tower  
No:5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL  
Mavi Sicil No: 271100  
Tic. Sicil No: 271100

**INTEGRAL**  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Burhaniye Mah. Saadet Sk. Etiler Tower  
No:5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL  
Mavi Sicil No: 271100  
Tic. Sicil No: 271100

SUR TATIL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Burhaniye Mah. Saadet Sk. Etiler Tower  
No:5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL  
Mavi Sicil No: 271100  
Tic. Sicil No: 271100

**İRAAT YATIRIM**  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Burhaniye Mah. Saadet Sk. Etiler Tower  
No:5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL  
Mavi Sicil No: 271100  
Tic. Sicil No: 271100

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 değerlendirme 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 değerlendirme raporunda ulaşılan arsa değerinin %50'sini geçmemesi ve her haliükârda üzerinde proje geliştirilecek ipotekli arsaların ipotek bedellerinin, ortaklığın kamuya açıkladığı bağımsız denetimden geçmiş son finansal tablolarında yer alan aktif toplamının %10'unu aşmaması gereklidir.

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

GYO Tebliği'nin 29'uncu maddesi uyarınca Şirket portföyünde yer alan arsa, arazi, haklar ve henüz inşaatına başlanmamış projeler ve sermaye piyasası araçları hariç olmak üzere tüm varlıkların, oluşabilecek her tür hasara karşı rayiç değerleri dükkate 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 yapıldığı görülmektedir.

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

GYO'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.



SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Maslak Mah. Sarı Sk. Sarına Tower  
No:5 Kat:2 Sarıyer - 34398 İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 278267/0155  
Uy. Sic. No: 278267/0155

INTEGRAL  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Maslak Mah. Sarı Sk. Sarına Tower  
No:5 Kat:2 Sarıyer - 34398 İSTANBUL  
Maslak V.D. 4780518427

ZİRAAT YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Levent Mah. Gozca Sok. No: 1  
(Fin. Menk. Piyasası) Kat: 1 Beşiktaş / İST.  
Uy. Sic. No: 278267/0155



- (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 muafır).
- (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 donanım ihtiyacı 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 maliki oldukları gayrimenkuller üzerinde başka kişiler lehine üst hakkı, intifa hakkı ve devre mülk irtifakı tesis edebilir ve bu hakların 3. kişilere devrine izin verebilirler.
- (xvi) GYO'lar mülkiyetlerini edinmek kaydıyla yurt dışındaki gayrimenkullere ve yabancı sermaye piyasası araçlarına yatırım yapabilirler.
- (xvii) GYO'ların gayrimenkullere ve gayrimenkul projelerine ilişkin aynı hakları TMK hükümlerine göre tesis edilir. İrtifak haklarından tapuya tescil edilmesi şartıyla yalnızca intifa hakkı, devre mülk irtifakı ve üst hakkı tesis ettirilebilir.
- (xviii) GYO'lar herhangi bir şekilde, devredilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar. Yüksek Planlama Kurulundan izin alınması şartı bu hüküm kapsamında devir kısıtı olarak değerlendirilemez.
- (xix) GYO'lar altın, kıymetli madenler ve diğer emtialar ile bunlara dayalı vadeli işlem sözleşmelerine yatırım yapamazlar.
- (xx) Yatırım fonları payları ve türev araçlar hariç, borsalarda veya borsa dışı teşkilatlanmış piyasalarda işlem görmeyen sermaye piyasası araçlarına yatırım yapamazlar, sermaye piyasası araçlarının alım satımlarının borsa kanalıyla yapılması zorunludur.
- (xxi) Sermaye piyasası araçlarını açığa satamazlar, kredili menkul kıymet işlemi yapamazlar ve sermaye piyasası araçlarını ödünç alamazlar.
- (xxii) Türev araçları kullanarak koruma amacını aşan işlemler yapamazlar.

#### İmar ve Kat Mülkiyet Mevzuatı

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

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



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 m<sup>2</sup> yüzölçümlü 1 parsel numaralı taşınmaz üzerindeki Sur Tatil Evleri Projesi inşaatına ilişkin aşağıda listelenen toplam 7 (yedi) adet yapı ruhsatı bulunmaktadır.

#	Yapı Kimlik No	İlçe	Pafta	Ada	Parsel	Blok	Ruhsat Numarası	Ruhsat Veren Kurum	Veriliş Tarihi	Geçerlilik Tarihi	
1.	591412069	Antalya/Kepez	025A08B1C	28868	1	A	161	Antalya Büyükşehir Belediye Başkanlığı	İmar Değişikliği	21.10.2022	21.10.2027
2.	429022781	Antalya/Kepez	025A08B1C	28868	1	B	19/02	Antalya Büyükşehir Belediye Başkanlığı	Tadilat	10.03.2022	10.03.2027
3.	096594002	Antalya/Kepez	025A08B1C	28868	1	C	19/03	Antalya Büyükşehir Belediye Başkanlığı	Tadilat	10.03.2022	10.03.2027
4.	526828659	Antalya/Kepez	025A08B1C	28868	1	D	19/04	Antalya Büyükşehir Belediye Başkanlığı	Tadilat	10.03.2022	10.03.2027
5.	513983598	Antalya/Kepez	025A08B1C	28868	1	E	19/05	Antalya Büyükşehir Belediye Başkanlığı	Tadilat	10.03.2022	10.03.2027
6.	464940764	Antalya/Kepez	025A08B1C	28868	1	F	149	Antalya Büyükşehir Belediye Başkanlığı	İmar Değişikliği	20.07.2022	20.07.2028
7.	421093949	Antalya/Kepez	025A08B1C	28868	01	MA VUZ	19/07	Antalya Büyükşehir Belediye Başkanlığı	Yeni Yapı	17.03.2022	17.03.2027

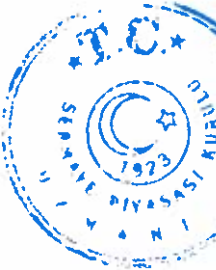
Bir inşaatın tamamlanmasının ve yapı kullanma izni şartlarının yerine getirilmesinin ardından, kat mülkiyeti ilgili tapu siciline tescil ile tesis edilir. Tapu siciline tescil, mülk sahibinin yazılı talebi üzerine tapu sicil memurları tarafından re'sen yapılır. Kat mülkiyeti üniteler üzerinde kurulduğunda 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

İnşaatı 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 şekli 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 kullu ve özrü 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 resmî senettir. Kat mülkiyetinin tesisi ve inşaatın tamamlanması akabinde devre mülk maliklerine devre mülk tapusu verilir.

İşbu İzahname tarihi itibarıyla 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  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Büyükdere Mah. Gando Sok. No:22  
Kat:2 Sarıyer İstanbul  
Tic. Sic. No: 27113  
Uyandırıcı Bilgi: 7540677-55

İNTEGRAL  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Maslak Mah. Saat Sk. Sarıyer İstanbul  
No:5 Kat:2 Sarıyer İSTANBUL  
Maslak V.B. 4710518/27

ZİRAAT YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Levent Mah. Gando Sok. No:22  
Kat:2 Sarıyer İstanbul  
Tic. Sic. No: 27113  
Uyandırıcı Bilgi: 7540677-55

### **Sosyal Sigortalar ve Genel Sağlık Sigortası Mevzuatı**

5510 sayılı Sosyal Sigortalar ve Genel Sağlık Sigortası Kanunu'nun amacı sosyal sigortaların ve genel sağlık sigortasının işleyişi ile ilgili usul ve esasları düzenlemek olup, Şirket, işveren sıfatıyla kanunda işverenler için öngörülen yükümlülükleri uymakla yükümlüdür. Sosyal Sigortalar ve Genel Sağlık Sigortası Kanunu uyarınca işveren, örneği Sosyal Güvenlik Kurumu ("SGK") tarafından hazırlanacak işyeri bildirgesini en geç sigortalı çalıştırmaya başladığı tarihte, SGK'ya vermekle yükümlüdür. Şirket kuruluşunun ticaret sicili 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'nun bir projeye ilişkin "ÇED Gereklidir" kararı vermesi üzerine, anılan projeye ilişkin olarak ÇED Raporu hazırlanması gerekmektedir. ÇED Raporu, ÇED Yönetmeliği'nin ekindeki ilgili forma uygun olarak hazırlanarak, T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından kurulan ilgili komisyona sunulur. "ÇED Gereklidir" kararı verilen projeler için ÇED başvuru dosyası hazırlanarak T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığına başvuru yapılması gerekmektedir. Ancak, "ÇED Gereklidir" kararına esas şartların değişmesi halinde, yeniden başvuru yapılabilir.

- (i) Çevresel etki değerlendirmesi olumlu kararı ("ÇED Olumlu" kararı), ÇED Raporu hakkında ilgili komisyon tarafından yapılan değerlendirmeler dikkate alınarak, projenin çevre üzerindeki muhtemel olumsuz etkilerinin, alınacak önlemler sonucu ilgili mevzuat ve bilimsel esaslara göre kabul edilebilir düzeylerde olduğunun belirlenmesi üzerine projenin gerçekleşmesinde çevre açısından sakınca görülmediğini belirten karardır. "ÇED Olumlu" kararı verilen proje için 5 (beş) yıl içinde mücbir sebep bulunmaksızın yatırıma başlanmaması durumunda "ÇED Olumlu" kararı geçersiz sayılır.



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

Mevzuat uyarınca "ÇED Olumlu" kararı veya "ÇED Gerekli Değildir" kararı alınmadıkça, ÇED Yönetmeliği kapsamındaki projeler ile ilgili onay, izin, teşvik, yapı ve kullanım ruhsatı verilemez; söz konusu projeler için yatırıma başlanamaz ve bunlar ihale edilemez. ÇED Olumlu Kararı veya ÇED Gerekli Değildir Kararı alınmadan başlanan faaliyetler süre verilmeksizin durdurulur ve "ÇED Olumlu" ya da "ÇED Gerekli Değildir" kararı alınmadıkça yatırıma ilişkin durdurma kararı kaldırılmaz. ÇED Yönetmeliği uyarınca, (i) anılan yönetmeliğin ilgili ekinde listelenen projelere, (ii) T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından "ÇED Gerekli" kararı verilen projelere ve (iii) daha önce 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 kirlenici etkisi yüksek düzeyde olan işletmeler ve çevreye kirlenici 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 bozup projesi olan Proje'nin tamamının ÇED Yönetmeliği kapsamı dışında olduğu ve bu kapsamda ÇED Yönetmeliği hükümlerinin uygulanmasına gerek bulunmadığı mütalaa edilmiştir. İlaveten Şirket tarafından T.C. Antalya Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'ne Proje özelinde yapılan başvuru neticesinde, Proje alanının anılan yazılara konu esas alan içerisinde olduğu ve mevzu bahis istisnadan yararlandığı 10.11.2023 tarih ve ve E-23822202-220.03-7917829 sayılı yazısı ile teyit edilmiştir.

#### Atık Yönetimi

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



SUR TATİL EVLERİ PROJESİ  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
No:5 Kat:2 Sanyer TOWER  
Maslak V.D. : 80618427

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

YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Maslak Mah. Saat Sk. No:2  
Kat:1 Sanyer TOWER  
Maslak V.D. : 80618427

Hafriyat yapanlar, hafriyat toprağının çıkartılması sırasında gürültü ve görüntü kirliliği ile toz emisyonlarını azaltacak tedbirleri almak ve faaliyet alanının çevresini kapatmakla yükümlüdür. Hafriyat işlemleri sırasında kazıdan çıkacak toprak miktarı ile dolgu hacimleri eşitlenecek şekilde planlama yapılır ve hafriyat toprağının öncelikle faaliyet alanı içerisinde değerlendirilmesi sağlanır.

İnşaat yeri haricinde en az 2000 (iki bin) m<sup>2</sup> 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 çıkartılması 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, sihhî ve gayrisihhî 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 sihhî nitelikte mi yoksa birinci, ikinci ya da üçüncü derecede gayrisihhî 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 açılmaz ve



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

Şirket'in İstanbul'da 1 adet merkez ofisi bulunmakta olup, Proje'ye ilişkin satış işlemleri de aynı zamanda merkez ofiste yürütülmektedir. Şirket, Burhaniye Mah. Burhaniye Abdullağa 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 tanyan, ön ödemeli devre mülk sözleşmeleri akdedilmektedir. Şirket, ilgili, ön ödemeli devre mülk sözleşmelerinin karşı tarafının tüketici sıfatını haiz olması itibarıyla tüketici mevzuatına tabidir.

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

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

#### ***Jeotermal Kaynak Kullanımına İlişkin Mevzuat***

Proje alanı sınırları içerisinde Sur Yapım tarafından jeotermal kaynak arama faaliyeti yürütülmektedir. Şirket tarafından, jeotermal kaynağın Proje alanı içerisinde kurulacak bir tesis ile müşterilere sunulması planlanmaktadır. Devremülk projesinde özellikle bahar ve kış aylarında termal sudan faydalanılması planlanmaktadır. Proje'de devre satın alan kişilere alternatif kullanım imkânı sağlanmasıyla Proje'ye talebin artması ve termal suyun Proje'ye değer katması beklenmektedir. Çalışmalar Proje'de yer alan blokların inşasına engel olmayacak bir noktadadır.

Bu kapsamda ruhsat sahibi Sur Yapım olduğundan Şirket'in ilgili mevzuat tahtında yerine getirmesi gereken herhangi bir yükümlülük olmamakla birlikte Proje açısından önem arz ettiğinden jeotermal kaynak kullanımına ilişkin mevzuat 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 hüküm ve tasarrufu altında olup buldukları arzın mülkiyetine tabi değildir. Kaynağa ilişkin faaliyetlerin yapılabilmesi için 5686 sayılı Kanun kapsamında ruhsat alınması zorunludur.



SUR YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
SURYAPI BLOK NO:21 İÇ KAPU NO:1 ÜSKÜDAR/İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 274900  
U. Sic. No: 274900  
Tic. Sic. No: 274900  
U. Sic. No: 274900  
Tic. Sic. No: 274900  
U. Sic. No: 274900

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.  
Levent Mah. Gence Sok. No:27  
Kat:5 Pasajı Kat:5 Beşiktaş/İST.  
Tic. Sic. No: 274900  
U. Sic. No: 274900

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 üretilmesi ve değerlendirilmesi için projeye dayalı verilen izin belgesini ifade etmektedir.

Sur Yapım tarafından Proje alanı içerisinde arama faaliyetinde bulunmak üzere T.C. Antalya Valiliği Yatırım İzleme ve Koordinasyon Başkanlığı tarafından düzenlenen 02.12.2022 tarihli ve AR.07.22/JTK-32 sayılı Jeotermal Kaynaklar ve Doğal Mineralli Sular Arama Ruhsatı alınmıştır. Sur Yapım ayrıca 13 Ağustos 2023 tarihinde işletme ruhsatı almak üzere ilgili mercilere başvuruda bulunmuştur. Sur Yapım'ın Antalya Valiliğine yapmış olduğu kuyu işletme başvurusu sonucu kuyu işletme ruhsatı alır ise alanda çıkacak jeotermal suyu kullanma ve dağıtma hakkına sahip olacaktır.

Jeotermal Kaynaklar ve Doğal Mineralli Sular Kanunu Uygulama Yönetmeliği madde 9 uyarınca; işletme ruhsatı alındıktan sonra, ruhsat sahibince Çevresel Etki Değerlendirmesi olumlu kararı veya Çevresel Etki Değerlendirilmesi Gerekli Değildir karar belgesi alınarak, ruhsat alanı ve faaliyete ilişkin diğer meri mevzuattan kaynaklanan gerekli izinlerin alınması için ilgili bakanlıklar, kamu kurum ve kuruluşları nezdinde, en geç üç ay içinde girişimde bulunulması zorunludur. Şirket tarafından verilen bilgiye göre Sur Yapım tarafından Çevresel Etki Değerlendirme Raporu hazırlanmış olup, ÇED değerlendirilmesi amacıyla da ilgili mercilere Temmuz 2023'te başvuruda bulunulmuştur.

5686 sayılı Kanun'un 7'inci maddesi uyarınca, arama ve işletme ruhsatı süresince, faaliyetlerin ilgili mühendislik dallarından bir mühendisin sorumluluğunda sürdürülmesi zorunludur. Teknik sorumlu olmaksızın faaliyette bulunulması halinde, ruhsat teminatı irat kaydedilerek, faaliyetler durdurulur. 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 kullanıcılarına 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 izahname tarihi itibarıyla Şirket bakımından uygulanabilir olmamakla ve 01 Ocak 2024 tarihinde yürürlüğe girecek olmakla birlikte, Şirket'in ileride yapacağı kiralamaların yüz günden kısa süreli olması halinde 7464 sayılı Kanun kapsamında Şirket'in kiralama faaliyeti için izin 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 verilebileceği birden fazla bağımsız bölümlü ihtiva eden yüksek nitelikli konutlara, aynı maddenin üçüncü ve dördüncü fıkralardaki şartlar aranmaksızın izin belgesi düzenlenebileceği düzenlenmiştir. Bu kapsamda Şirket tarafından ilgili yönetim planına kısa süreli kiralama faaliyetine izin verildiğine dair hüküm eklemeye ilişkin süreç yürütülmektedir.



SUR YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Mecidiyeköy Mah. Katip Çelebi Sok. No: 11  
Kat: 5 Şişli/Beşiktaş/İstanbul  
Tic. Sic. No: 273124  
Vergi No: 3450000000000000  
Tic. Sic. No: 273124  
Vergi No: 3450000000000000  
40677155

**INTEGRAL**  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Maslak Mah. Saat Sk. Spine Tower  
No:5 Kat:2 Sarıyer/İSTANBUL  
Mersis No: 081700104780018427

SUR YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Mecidiyeköy Mah. Katip Çelebi Sok. No: 11  
Kat: 5 Şişli/Beşiktaş/İstanbul  
Tic. Sic. No: 273124  
Vergi No: 3450000000000000  
40677155

**ZİRAAT YATIRIM**  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Levent Mah. Çengel Sok. No: 12  
Kat: 2 Beşiktaş/İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 273124  
Vergi No: 3450000000000000  
40677155

### 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 gayrimenkul devralmıştır. Şirket 29.03.2022 tarih ve 10547 sayılı TTSG'de ilan edilen sermaye artışı ile sermayesini tamamı nakden karşılama suretiyle 70.000.000 TL'ye yükseltmiştir. GYO'ya dönüşüm ve Esas Sözleşme'nin SPK'n 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 itibarıyla İhraççı'nın önemli yatırımları ve bu yatırımların finansman şekilleri hakkında bilgi

Şirket'in mevcut durumda ana faaliyeti ve yatırımı Antalya ili Kepez ilçesi Kepez mah. 28868 Ada 1 (bir) numaralı parsel üzerinde geliştirilmekte olan Sur Tatil Evleri Projesi'dir. 1.401 adet 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 itibarıyla Sur Tatil Evleri Projesi ve Şirket'in, Eylül 2023'te satın aldığı izahname tarihi itibari ile inşaatı devam eden dükkan nitelikli 1 (bir) adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.



SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Sicil No: 370711-5  
Ulaştırma Bakanlığı Sicil Müdürlüğü

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

İRAAT YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Maslak Mah. Genç Sk. No:22  
Kat:1 Beşiktaş İSTANBUL  
Tic. Sicil No: 274995/01.01.2015/5574594



### 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 m<sup>2</sup> satılabilir alana sahip 1.401 adet bağımsız bölümde toplam 67.248 adet devre mülk, 6.005 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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/İhyerü Adedi	m <sup>2</sup>
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 m<sup>2</sup> ortak alan bulunmaktadır.

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

Sur Tatil Evleri Projesi'nin bulunduğu bölge Antalya ili Kepez İlçesi sınırları içerisinde ve orta yoğunluklu konut alanı olarak gelişmiştir. Sur Tatil Evleri Projesi'nin yakın çevresinde Sur Yapım tarafından geliştirilmekte olan Antalya Kepez Kentsel Dönüşüm Projesi yer almaktadır. Proje; Antray isimli şehir içi toplu taşıma hattının durağı çok yakındadır. Proje'den, Kaleiçi (şehir merkezi) ve Antalya Hava Limanına tek vasıta ile 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.



SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Nispetiye Cad. No: 21  
34398 Beşiktaş/İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 273011/5  
Tic. Sic. No: 273011/5  
Tic. Sic. No: 273011/5

İNTEGRAL  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Mabek Mah. Saat Sk. Çiğne Toprak  
No:5 Kat:2 Sarıyer/İSTANBUL  
Mabek V.B. 4780618427

ESYATPI  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Nispetiye Cad. No: 21  
34398 Beşiktaş/İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 273011/5  
Tic. Sic. No: 273011/5  
Tic. Sic. No: 273011/5

ZİRAAT YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Lofçalı Mah. Gencer Sok. No: 22  
İTİFAK Pasajı Kat: 1 Beşiktaş/İST.  
Tic. Sic. No: Mükellefler V.D. 990 010 4594

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 Amacı Gayrimenkuller	Gerçeğe Uygun Değer	2.760.470.806	2.760.470.806	1.725.239.386	1.027.501.072
-Devletler		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 değerlendirme raporu ile 30.06.2023 itibarıyla tahdit edilen değerlerdir.

#### Sur Yapı Excellence Dükkanı

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<sup>2</sup> depo alanı ile birlikte toplam 242 m<sup>2</sup> brüt alana sahiptir. Lider Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından 12.10.2023 tarihinde hazırlanan değerlendirme raporu uyarınca ilgili bağımsız bölümün inşaat tamamlanma oranı yaklaşık %70 seviyesindedir. Söz konusu bağımsız bölüm Eylül 2023 tarihinde satın alındığı için 30.06.2023 itibarı ile finansal tablolarda yer almamaktadır. Lider Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından 12.10.2023 tarihinde hazırlanan değerlendirme 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 tahdit edilmiştir.

Şirket mülkiyetindeki gayrimenkullere ilişkin özet bilgi tablosu aşağıda paylaşılmıştır.

Yatırım	Yatırım Niteliği	Coğrafi Konum (il)	Tamamlanma Derecesi	Finansman Şekli
Sur Tatil Evleri Projesi	Devre mülk	Antalya	%10 (Haziran 2023 itibarı 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 itibarı 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, dağıtılmı veya dağıtılmamı 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 alınan kararlar alınmaya kadar 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu ("GVK") ile 5422 Sayılı Kanun



ŞİRKETİN YÖNETİM ORGANI  
SUR YAPILARININ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Mastlak Mah. Saat Sk. Spine Tower  
No:5 Kat:2 Sarıyer İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 276000  
Vergi Sic. No: 276000  
Tic. Sic. No: 276000

İNTEGRAL  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Mastlak Mah. Saat Sk. Spine Tower  
No:5 Kat:2 Sarıyer İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 276000  
Vergi Sic. No: 276000  
Tic. Sic. No: 276000

ZİRAAT YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Mastlak Mah. Saat Sk. Spine Tower  
No:5 Kat:2 Sarıyer İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 276000  
Vergi Sic. No: 276000  
Tic. Sic. No: 276000

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; dağıtılmayan ya da dağıtılmayan 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 alman her türlü ticaret için sağlanan muafiyetten yararlanmaktadır.

## 7. FAALİYETLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

### 7.1. Ana faaliyet alanları

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

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

Şirket'in ürün/hizmet kategorisindeki faaliyetleri incelendiğinde, Şirket'in işbu izahname tarihi itibarı ile devam eden ana faaliyeti Sur Tatil Evleri Proje'sinin geliştirilmesidir. Sur Tatil Evleri Projesi, Antalya ili Kepez İlçesi Kepez mah. 28868 Ada 1 numaralı parsel üzerinde geliştirilmektedir. Proje'de toplam 118.357 m<sup>2</sup> satılabilir alana sahip 1.401 adet bağımsız bölüme toplam 67.248 adet devre mülk ve 6.005 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> için yapı ruhsatları alınmıştır. A, B, C, D, E ve F olmak üzere 6 bloktan oluşan Proje'de; A ve F blokların inşaatına başlanmış olup Proje'nin genel inşaat seviyesi 30.06.2023 itibarı ile %10 seviyelerindedir. Sur Tatil Evleri Projesi'nin inşaatı ana müteahhit olarak Sur Yapım tarafından üstlenilmiştir. Şirket ile Sur Yapım arasında imzalanmış olan Yapım İşleri Sözleşmeleri'ne dair bilgiler İzahname'nin "Önemli Sözleşmeler" başlıklı 22 numaralı bölümünde açıklanmaktadır.

Sur Tatil Evleri Projesi'nin satış ve pazarlama faaliyetlerinin etkin ve yaygın bir şekilde yürütülebilmesi Sur Şirketler Grubu'nun tecrübesi, organizasyonu ve satış açısından 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 tarafından oluşturulmuştur.



**INTEGRAL** 67  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Maslak Mah. Saat Sk. Söğne Towers  
No:5 Kat:2 Sarıyer, İSTANBUL  
Maslak V.P. 4780518427

**ZİRAAT YATIRIM**  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Levent Mah. Genç Sok. No: 2  
İstanbul Maslak Kat: Beşiktaş  
Fıyın Menkul Değerler A.O. 998 910 4594

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 343.970.650 TL'lik kısmı nakden tahsil edilmiştir. 30.09.2023 itibarı 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 itibarı ile finansal tablolarda "stoklar" ve "yatırım amaçlı gayrimenkul" kalemleri sadece Sur Tatil Evleri Projesi'nden oluşmaktadır. Proje'deki devre mülklerin %67'si maliyet değeri üzerinden stok olarak; devre mülklerin kalan %33'ü ile ticari birimlerin tamamı ise gerçeğe uygun değeri üzerinden yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflanmıştır. Söz konusu sınıflamaya ilişkin finansal tablolarda yer alan detaylar aşağıda paylaşılmıştır.

Finansal Tablolarda Yer Alınan Şekli		2023-OZ-142 Sayılı Değerleme Raporu Değeri*	Bağımsız Denetimden Geçmiş (TL) 30.06.2023	Bağımsız Denetimden Geçmiş (TL) 31.12.2022	Bağımsız Denetimden Geçmiş (TL) 24.03.2022
<b>Stoklar</b>	<b>Maliyet Değeri</b>	<b>7.098.016.519</b>	<b>92.996.295</b>	<b>70.075.323</b>	<b>49.106.120</b>
<b>Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller</b>	<b>Gerçeğe Uygun Değer</b>	<b>2.760.470.806</b>	<b>2.760.470.806</b>	<b>1.725.239.386</b>	<b>1.027.501.072</b>
-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 değerlendirme raporu ile 30.06.2023 itibarıyla taahhüt edilen değerlerdir.

Şirket 24.03.2022'de kurulmuştur. 30.09.2023 itibarı ile Şirket'in devam eden Sur Tatil Evleri projesinde 5.641 adet devremülkün ön satışı 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 kiralama yapılarak gerçekleştirildiğinde kaydedebilecektir. Bu suretle izahnameye konu finansal dönemlerde, Sur Tatil Evleri Projesi'nde henüz teslim ve kiralama aşamasına gelmediği 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 ihracı'ın 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



SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Yatırım Menkul Değerler A.Ş.  
No: 5 Kat: 2 Sarıyer / İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 271123  
Mers: 08100012711230000000

İNTEGRAL 68  
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.  
1. Levent Mah. Söğütözü Sok. No: 22  
Kat: 10 Beşiktaş / İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 271123  
Mers: 081000127112300000000

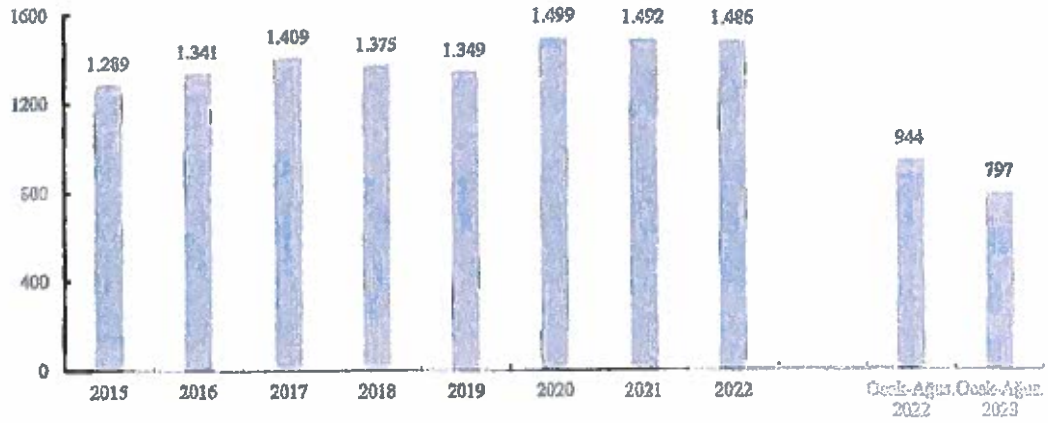
ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
1. Levent Mah. Söğütözü Sok. No: 22  
Kat: 10 Beşiktaş / İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 271123  
Mers: 081000127112300000000

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.

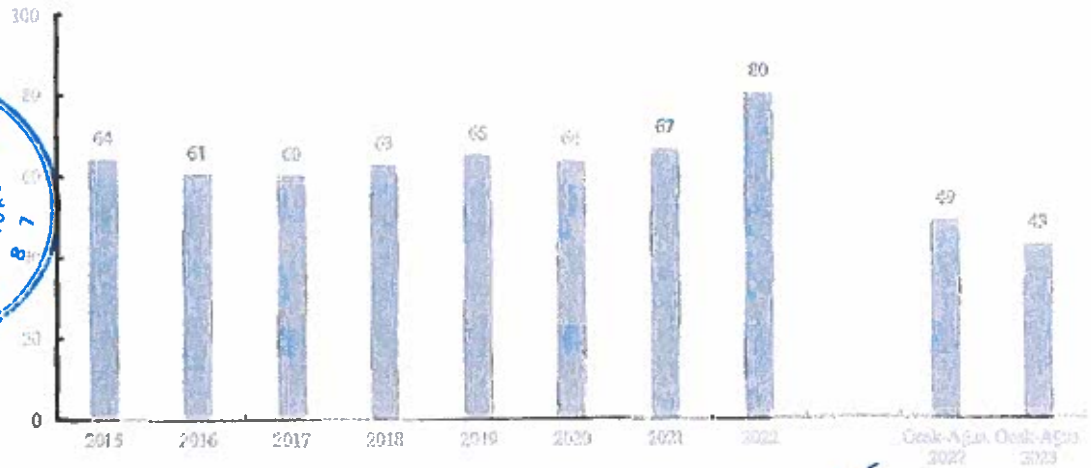
### Konut Satış İstatistikleri

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

MURAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Sermaye Piyasası Kurulu Sicil No: 27115  
Ticaret Sicil No: 27115  
Etiler, Beşiktaş/İstanbul  
Tic. Sicil No: 27115  
Tic. Sicil No: 27115

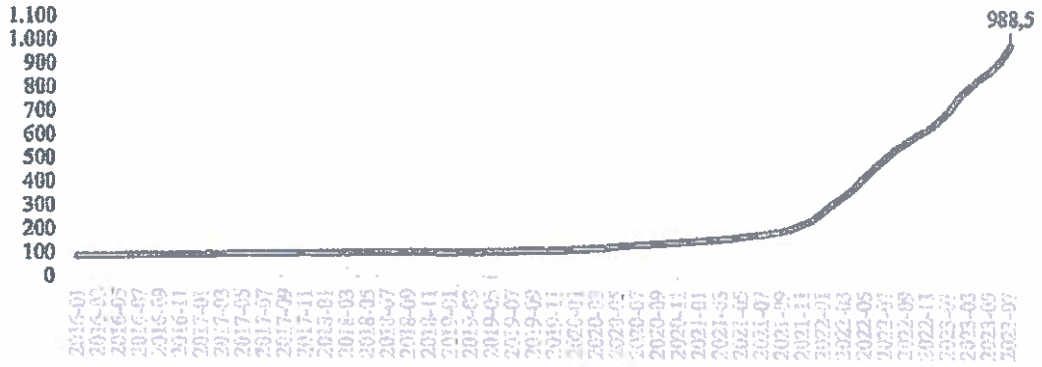
İNTEGRAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Maslak Mah. Saat Sk. Sigma Tower  
No:5 Kat:2 Sarıyer/İSTANBUL  
Maslak V.D. 4788518427

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Levent Mah. Sonu Sok. No: 22  
Kat: 1 Beşiktaş/İST.  
Etiler Mah. Kat: 999 010 4594

## Konut Fiyatları

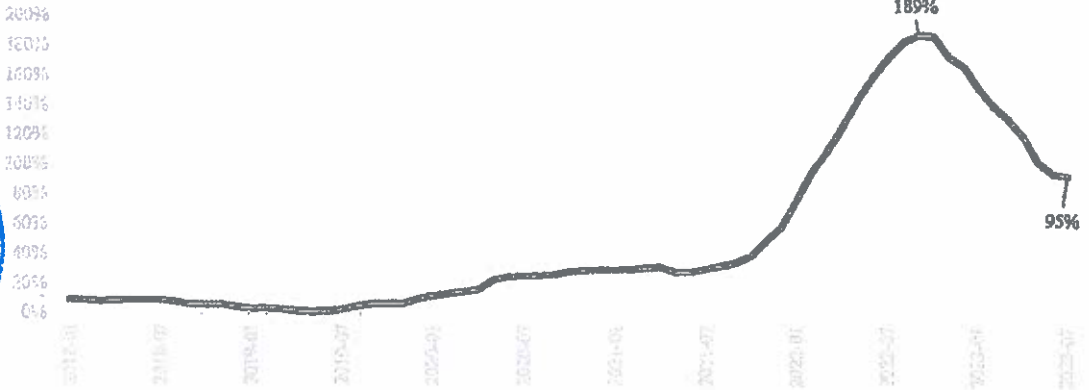
Son dönemde ekonomik ve jeopolitik gelişmelere paralel gözlenen kur artışı, enflasyonist ortam ve emtia fiyatlarındaki yükseliş konut fiyatlarına da yansımıştır. 2018 yılı başından itibaren incelendiğinde, konut fiyatlarında 2022 Eylül ayında %189 ile yıldan yıla en yüksek artış oranı gözlemlenmiştir.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

Konut Fiyat Endeksi (2007=100)



Kaynak: TCMB

Konut Fiyat Endeksi (2007=100) Yıllık Değişim %



Kaynak: TCMB

## Yapı Ruhsatı Adetleri ve İnşaat Maliyetleri

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

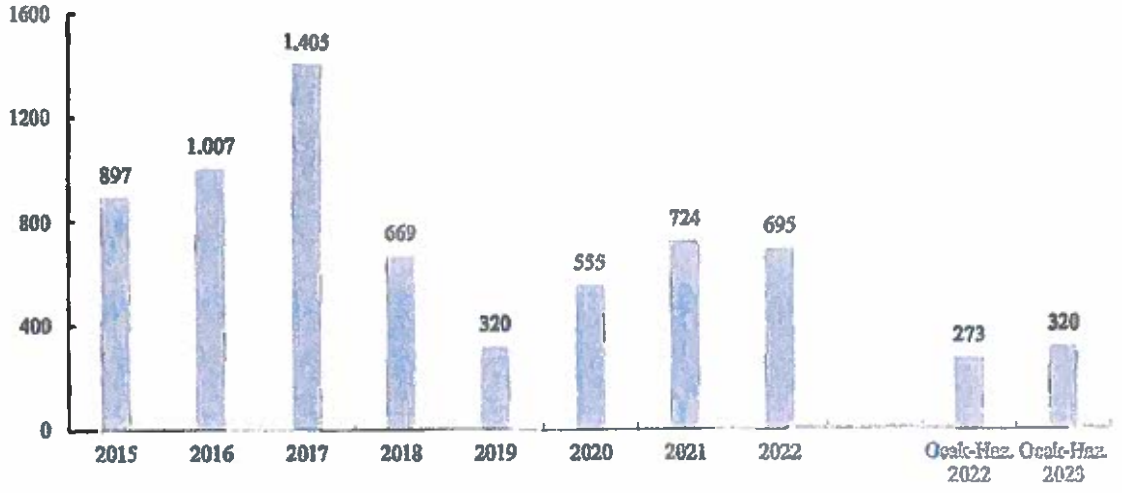
SUR TİCARET MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Yatırım Menkul Değerler A.Ş.  
Sermaye Piyasası Kurulundan Kayıtlı  
Tic. Sic. No: 270111/5  
Uy. Sic. No: 74067/115

**INTEGRAL** 70  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Maslak Mh. Saat Sk. Spine Tower  
No:6 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL  
Maslak V.D. 4760518427

**ZİRAAT YATIRIM**  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Levent Muh. Genç Sok. No: 236  
Ticaret Masajı Kat: 1 Beşiktaş / İST.  
Tic. Sic. No: 270111/5  
Uy. Sic. No: 74067/115  
V.D. 998 010 4594

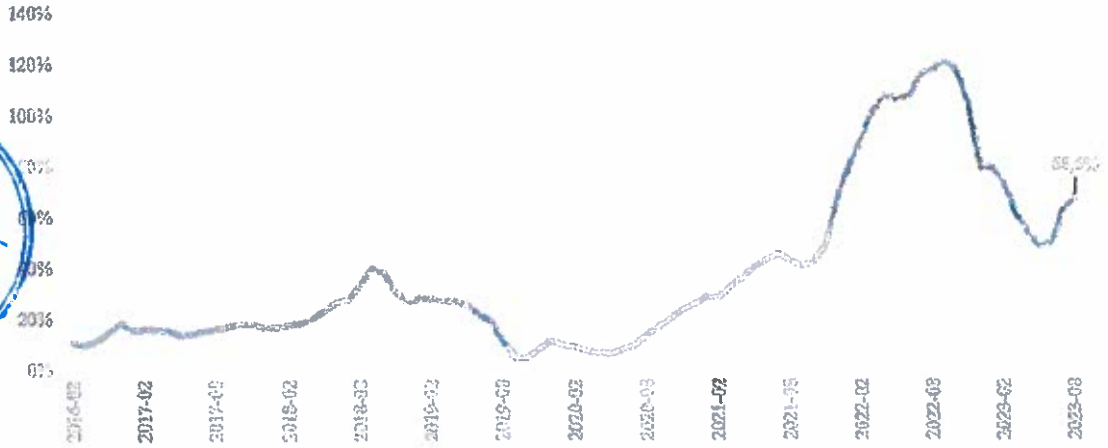
İnşaat maliyetleri endeksi ise; 2021 yılında ortalama %41 artarken emtia fiyatları ve döviz kurlarındaki değişimlerin etkisi ile artış hızı ivmelenecek 2022 yılında ortalama %103 artış göstermiştir. Ağustos 2023 itibariyle ise söz konusu etkiler devam etmekle birlikte 2022 ortalaması ile karşılaştırıldığında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

#### Yapı (İnşaat) Ruhsat Adedi (Bin)



Kaynak: TÜİK

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



Kaynak: TÜİK

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

SUR YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Sermaye Piyasası Kurulu'na Kayıtlı Yatırım Menkul Değerler A.Ş.  
Nispetiye Mah. Akmerkez 3. Kat: 34398  
Beşiktaş/İstanbul  
Tic. Sic. No: 274976  
Vergi No: 3431017115

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

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Nispetiye Mah. Çengel Sok. No: 34  
Kat: 3. Kat / Beşiktaş/İST.  
Tic. Sic. No: 274976  
Vergi No: 3431017115

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.

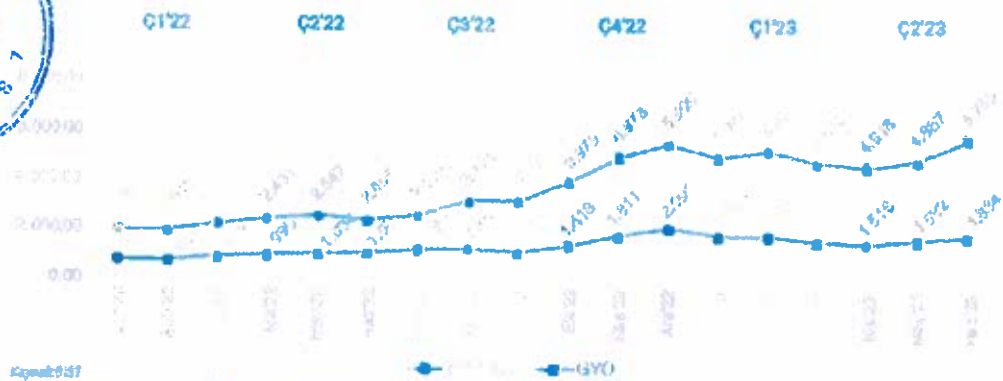
	Borsa İstanbul'da İşlem Gören GYO Sayısı	RM Dolaşım Oranı (%)	Piyasa Değerleri (Milyar TL)
2014	31	37,3	21.731
2015	31	42,4	21.465
2016	32	38,8	25.447
2017	31	36,9	26.024
2018	33	37,8	18.384
2019	33	36,5	27.777
2020	33	32,1	54.163
2021	37	26,6	94.952
2022	39	33,5	205.217
2023 2Ç	40	34,0	210.567

Kaynak: GYODER 2023 2.Çeyrek Raporu

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



#### BİST GYO Endeksi Performansı (TL)



Kaynak: GYODER 2023 2.Çeyrek Raporu

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.

ŞİRKETİN MÜHÜRÜ  
ŞİRKETİN İMZA BİLGİLERİ  
ŞİRKETİN ADI: ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
ŞİRKETİN YERİ: Maslak Mah. Saat Sk. Spine Tower  
No:5 Kat:2 Sarıyer İZMİR  
ŞİRKETİN TELEFON NO: 0212 280 7715  
ŞİRKETİN FAKS NO: 0212 280 7715

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

ŞİRKETİN MÜHÜRÜ  
ŞİRKETİN İMZA BİLGİLERİ  
ŞİRKETİN ADI: ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
ŞİRKETİN YERİ: Maslak Mah. Saat Sk. Spine Tower  
No:5 Kat:2 Sarıyer İZMİR  
ŞİRKETİN TELEFON NO: 0212 280 7715  
ŞİRKETİN FAKS NO: 0212 280 7715



Ortadaki Uzunluk	Portföy Dağılımı (%)							
	Kıymetli Pazar Tutarı (milyon TL)	Çıkarım Sermaye (milyon TL)	Gayrimenkul Yatırımları	İhtisaklar	Pazar ve Sermaye Piyasası Araçları	Diğer	Konsolidasyon Aktif Toplamı (milyon TL)	Piyasa Değeri (milyon TL)
AKFEN GYO	6.500	1.500	85,6%	11,3%	1,3%	1,9%	8.562	5.460
AKIS GYO	2.000	605	92,0%	1,1%	4,0%	2,9%	16.247	4.536
AHMEKKEZ GYO	75	37	94,9%	0,0%	4,5%	0,6%	3.305	2.932
ALARKO GYO	150	145	79,3%	5,9%	17,2%	1,7%	6.291	4.112
ATA GYO	135	48	95,0%	0,0%	3,1%	1,0%	297	333
ATAKÖLE GYO	600	263	29,0%	0,0%	4,0%	2,9%	1.672	1.264
AVRASYA GYO	350	112	82,9%	7,1%	9,4%	0,6%	512	624
BASKENT DOĞALGAZ BAĞIMLI GYO	750	700	43,6%	0,0%	25,7%	19,7%	9.731	9.044
BENİZ GYO	2.500	400	56,0%	0,0%	42,7%	0,7%	1.834	1.220
BOĞAZİÇİ GYO	500	332	98,2%	0,0%	0,7%	1,1%	5.144	3.719
EMİAK KONUT GYO	4.000	3.800	56,0%	1,2%	10,4%	24,3%	35.431	28.120
EYİ GYO	230	63	70,4%	2,0%	7,6%	19,7%	1.536	1.615
DALK GYO	2.500	1.570	96,6%	0,7%	0,6%	1,9%	16.158	6.924
İDEALİST GYO	250	50	76,0%	0,0%	0,4%	23,6%	214	210
İS GYO	7.000	959	94,0%	0,1%	2,6%	3,3%	23.107	19.201
İZZETLİ GYO	1.200	300	82,2%	2,6%	4,0%	11,0%	8.042	5.421
KİLEME GYO	7.000	1.395	69,7%	6,0%	10,5%	19,8%	11.809	3.502
KOHAY GYO	500	40	87,2%	0,0%	3,0%	9,2%	817	2.020
KÖRFEZ GYO	320	66	63,8%	0,0%	23,2%	13,1%	352	1.210
MARIT GYO	500	350	97,1%	0,4%	0,7%	1,8%	5.616	2.000
MİTRAL GYO	200	134	82,0%	0,0%	16,7%	1,3%	1.339	982
MİDL GYO	1.050	225	92,8%	0,0%	8,0%	9,2%	1.593	2.652
ÖZKAY GYO	2.000	1.455	60,8%	1,1%	13,0%	6,1%	26.114	16.028
ÖZMENÇİ GYO	250	210	85,6%	12,5%	0,1%	0,8%	2.376	978
PAZARA GYO	250	87	91,6%	0,0%	6,0%	1,5%	3.089	2.510
PAZAR GYO	5.000	1.034	85,4%	0,0%	2,1%	12,5%	10.723	6.908
PEHA GYO	1.850	670	74,2%	0,0%	17,6%	8,1%	2.233	6.805
PEHA GYO	700	139	67,7%	0,3%	4,3%	22,7%	82	962
PIYASA GYO	1.000	300	84,0%	0,5%	4,1%	10,6%	15.055	7.170
SERVET GYO	1.000	52	76,8%	0,0%	14,2%	5,0%	6.555	11.227
SİNGER GYO	4.000	1.300	79,6%	10,3%	0,0%	10,1%	13.915	8.738
SEKER GYO	3.000	814	82,3%	0,7%	9,1%	1,0%	3.072	1.820
TORUNLAR GYO	1.000	1.000	80,8%	2,6%	0,6%	3,2%	41.426	18.140
TREND GYO	300	69	86,7%	0,0%	10,9%	3,4%	209	339
YILDIZ GYO	800	650	92,6%	0,4%	1,6%	0,7%	2.357	3.712
YILDIZ GYO	1.750	1.218	75,4%	0,0%	14,7%	5,5%	6.339	4.805



SURAT MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
SARAY MAHALLESİ SAAT SK. 5. KAT  
NİSİPİ PAZARI  
34398 KADIKÖY / İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 270115  
Tic. Sic. No: 270115

**İNTEGRAL**  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Maslak Mah. Saat Sk. Saray Tower  
No:5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL  
Maslak V.D. 478018427

**ZİRAAT YATIRIM**  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Levent Mah. Genta Sok. No: 22  
Kat: 5 Pasajı Kat: 5 Beşiktaş / İST.  
Tic. Sic. No: Mükellefiyet No: 270115 4594

YENİ GYO	GİMAT	730	242	55,0%	0,3%	13,6%	1,3%	5924	8,540
YEŞİL GYO	1.000	235	23,5%	41,3%	0,0%	6,9%		4.935	419
ZİRAAT GYO	7.000	4.694	67,0%	0,7%	1,5%	2,5%		21.885	30.793

Kaynak: SFK 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 satışın tamamlanmasının uzun süreler alması veya hiç tamamlanamaması riski ortaya çıkmaktadır. Ayrıca bir bağımsız bölüm için tek bir alıcı yerine 48 ayrı hafta için ayrı ayrı alıcılara ulaşma ihtiyacı pazarlama, satış, ödemelerin takip ve tahsil ve teslim süreçlerinde operasyonel maliyetleri yükseltmektedir.

Şirket'in halihazırda tek bir projeye odaklanmış olması bir yoğunlaşma riski getirmektedir. Öte yandan Şirket tüm ilgisini tek bir projeye verilebilme ve farklı bölgelerde çok sayıda proje geliştirilmesini 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.

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.



SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Mevlânâ Mah. Söğütözü Sk. No: 5 Kat: 2 Sarıyer / İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 271155  
Mersis: 08071155

İNTEGRAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Maslak Mah. Seat Sk. Spine Tower  
No: 5 Kat: 2 Sarıyer / İSTANBUL  
Maslak V.D. 4750578427

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Mevlânâ Mah. Söğütözü Sk. No: 5 Kat: 2 Sarıyer / İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 271155  
Mersis: 08071155

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Levent Mah. Dolapbaşı Sok. No: 2  
Kat: 1 Beşiktaş / İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 271155  
Mersis: 08071155

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

Şirket'in faaliyetleri ve karlılığı açısından önemli olan patent, lisans, sanai-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, kiralanması ve işletilmesi konularında faaliyet göstermektedir.

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

Unvan	Merkez	Faaliyet Konusu
Sur Yapı Endüstri Sanayi ve Ticaret A.Ş.	İstanbul	İnşaat ve Gayrimenkul Geliştirme
Sur Yapım İnşaat A.Ş.	İstanbul	İnşaat ve Gayrimenkul Geliştirme
Hatay Akpınar Mad. ve Yapı Malz. San. ve Tic. A.Ş.	Hatay	İnşaat ve Gayrimenkul Geliştirme
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 hissedardır. Ayrıca Şirket ile Sur Yapı arasında pazarlama ve satış hizmetleri konularında yapılmış sözleşmeler bulunmaktadır. Söz konusu sözleşmeler İzahname'nin "Önemli Sözleşmeler" başlıklı 22 numaralı bölümünde açıklanmaktadır.



SUR YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Sic. No: 271115  
Tic. Sic. No: 271115  
Mersis: 08677155

INTEGRAL  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Maslak Mah. Saat Sk. Solun Tower  
No:3 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL  
Maslak V.D. 478 0518427

ZİRAAT YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
1. Levent Mah. Gönül Sok. No: 27  
Etiler Kat: 1 Beşiktaş / İST.  
Tic. Sic. No: 271115 / Mersis No: 08677155

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 dükkân nitelikli 1 (bir) adet bağımsız bölüm satın almış olup, mevzu bahis satış 30.06.2023 tarihinden sonra gerçekleştiğinden 30.06.2023 tarihli finansal tablolarda yer almamaktadır.

Şirket, yukarıda listelenen grup şirketlerinden Sur 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 Dükkân'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 dökmü

İhraççı'nın doğrudan veya dolaylı bağlı ortaklığı bulunmamaktadır.

## 9. MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR HAKKINDA BİLGİLER

### 9.1. Maddi duran varlıklar hakkında bilgiler

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

30.06.2023 tarihi itibarıyla maddi duran varlıklar aşağıdaki gibidir.

(TL)	30.06.2023
Danışmanlar	152.309
Bilimsel araştırma (-)	41.078
Net diğer değeri	139.261

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

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

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



SUR YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Sermaye Piyasası Kurulu'na Kayıtlı Yatırım Menkul Değerleri A.Ş.  
Uludağ Bulvarı No: 57/11  
Daire: 1001  
34398 Beşiktaş/İSTANBUL

İNTEGRAL  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Maslak Mah. Saat Sk. Saha Tower  
No:5 Kat:2 Seriye:15/ANBUL  
Merkez VD +90 212 8427

ZİRAAT YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Laylak Mah. Çengel Sok. No:22  
İstanbul Paşalı Köyü Beşiktaş İST.  
Tic. Sic. No:28090/070 4594

edilmiştir. Taşınmazın değerinin tespitinde emsallerine kıyasla değer yöntemine göre değer takdir edilmiştir.

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

Sınıf	Edinildiği Yıl	m <sup>2</sup>	Mevki	Net Değer Değeri (TL)	Kullanım Amacı	Kira		Yatırım
						Verildiği Eht/Kararlı	Alınan Döner	
Sur Tatil Evleri Projesi Devre Mülkleri	2022	78.903	Antalya Kpez	92.996.295	Stok	-	-	-
Sur Tatil Evleri Projesi Devre Mülkleri	2022	39.492	Antalya Kpez	2.530.320.806	Yatırım Amacı Gayrimenkul	-	-	-
Sur Tatil Evleri Projesi Ticari Üniteleri	2022	6.003	Antalya Kpez	180.150.000	Yatırım Amacı Gayrimenkul	-	-	-

Yukarıdaki 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 diğer hususlar hakkında bilgi:

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

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

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

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

Sur Tatil Evleri Projesi'nin piyasa değeri Lider Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 11 Ağustos 2023 tarih ve 2023-OZ-142 sayılı değerlendirme raporu ile 30.06.2023 itibarıyla değeri 9.858.488.000 TL (KDV hariç) olarak tespit edilmiştir.

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

Finansal Tablolarda Yer Alma Şekli	2023-OZ-142 Sayılı Değerleme Raporu Değeri*	Bağımsız Denetimden Geçmiş (TL)	Bağımsız Denetimden Geçmiş (TL)	Bağımsız Denetimden Geçmiş (TL)
Maliyet Değeri	7.098.016.519	92.996.295	70.075.325	49.105.120



Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	Gerçeğe Uygun Değer	2.760.470.806	2.760.470.806	1.725.239.386	1.027.501.072
-Devremülükler		2.580.320.806	2.580.320.806	1.573.913.386	859.234.405
-Ticari Emlaklar		180.150.000	180.150.000	151.326.000	168.266.667

\* 11 Ağustos 2023 tarih ve 2023-OZ-142 sayılı gayrimenkul değerlendirme raporu ile 30.06.2023 itibarıyla 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 inşaatı 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 gayrimenkuller, dışında Şirket'in rayiç değeri tespit edilen bir varlığı bulunmamaktadır.

## 9.2. Maddi olmayan duran varlıklar hakkında bilgiler

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

Şirket'in TPMK nezdinde tescil edilen 5 (beş) adet ve başvuru yapılmış ancak henüz tescil edilmemiş 4 (dört) adet markası bulunmaktadır.

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

Marka Görseli	Marka Adı	Başvuru Numarası	Başvuru Tarihi	Tescil Tarihi	Koruma Tarihi	Geçerlilik Tarihi	Nice Sınıfları
	Tatlı Evleri Antalya Sur Yapı	2022/165873	03.11.2022	25.04.2023	03.11.2022	03.11.2032	37, 38
	Sur Yapı Tatlı	2022/165872	03.11.2022	23.04.2023	03.11.2022	03.11.2032	37,38
	Sur Yapı Tatlı Evleri Antalya	2022/165875	03.11.2022	14.06.2023	03.11.2022	03.11.2032	37,38
	Sur Tatlı Evleri GYO A.Ş.	2023/025157	27.02.2023	09.08.2023	27.02.2023	27.02.2033	36, 37



SUR YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Nispetiye Cad. No: 111 Kat: 5  
Etiler - Beşiktaş / İstanbul  
Tic. Sic. No: 274987  
Mers: 08100012749871155

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

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Levent Mh. Çengel Sok. No: 22  
(Etiler) Beşiktaş / İstanbul  
Büyükdere Şişli O. No: 010 459

Marka Görseli	Marka Adı	Başvuru Numarası	Başvuru Tarihi	Tescil Tarihi	Koruma Tarihi	Geçerlilik Tarihi	Nice Sınıfları
	Sur Tatil Evleri GYO	2022/162406	28.10.2022	14.08.2023	28.10.2022	28.10.2032	36, 37, 41, 43, 44, 35
	Sur Tatil Evleri A.Ş.	2023/025159	27.02.2023	05.09.2023	27.02.2023	27.02.2033	36,37

Aşağıdaki tabloda belirtildiği üzere Şirket'in marka başvurusu yaptığı 3 (üç) markası hakkında TPMK tarafından kısmi yayın kararı verilmiş olup, bu kararlara karşı 18.01.2023 tarihinde Şirket tarafından YIDK nezdinde itirazda bulunulmuştur. İtirazlar akabinde YIDK tarafından Şirket'in itirazlarının kabul edildiği görülmektedir.

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

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

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

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

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

Yoktur.

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

Yoktur.



SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Uludağ Bulvarı No: 115  
Uzaköğretim Merkezi Kat: 115  
Etiler/Beşiktaş/İstanbul  
Tic. Sic. No: 286677/155

İNTEGRAL  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Maslak Meh. Saat Sk. Söğütözü  
No:6 Kat:2 Sarıyer/İSTANBUL  
Maslak V.D. 2780518427

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Levent Mah. Gönye Sok. No: 22  
(Etiler/Beşiktaş) Kat: 1 Beşiktaş/İST.  
Büyükdere/Beşiktaş V.D. 286 010 4504

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 itibarıyla finansal durumu, finansal durumunda yıldıan 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	Bağımız Denetimden Geçmiş (TL) 30.06.2023	Bağımız Denetimden Geçmiş (TL) 31.12.2022	Bağımız Denetimden Geçmiş (TL) 24.03.2022
Nakit ve Nakit Benzerleri	2.474.700	828.575	21.198
Ticari Alacaklar	12.009	1.000	-
- İlgili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	12.009	1.000	-
Peşin Ödenmiş Giderler	185.755.722	158.036.981	-
- İlgili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	174.323.057	149.261.740	-
- İlgili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	11.432.665	8.775.241	-
Diğer Dönen Varlıklar	33.625.313	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	-
Erteleme Vergi Yükümlülüğü	-	15.424.212	12.161.015
Toplam Duran Varlıklar	2.953.596.332	1.810.889.693	1.088.768.207
TOPLAM VARLIKLAR	3.075.664.076	1.992.147.174	1.097.090.813

KARŞILIKLAR	Bağımız Denetimden Geçmiş (TL) 30.06.2023	Bağımız Denetimden Geçmiş (TL) 31.12.2022	Bağımız Denetimden Geçmiş (TL) 24.03.2022
Ticari Borçlar	36.411.643	26.695.033	7.501.360
- İlgili Taraflara Ticari Borçlar	23.978.357	14.072.578	7.501.360
- İlgili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	12.433.286	12.622.507	-
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	821.594	333.828	-
Diğer Borçlar	1.454.257	1.972.569	-
- İlgili 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
Ertelemiş Gelirler	343.970.650	243.957.580	46.918.985
Uzun Vadeli Karşılıklar	479.682	445.312	-
Erteleme Vergi Yükümlülüğü	-	342.053.027	210.551.652



SUR YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Uzun Vadeli Yatırımlar Departmanı  
Yatırım Yöneticisi  
2021-2022 Yılı  
24.03.2022

80  
İNTEGRAL  
ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Maslak Mah. Saat Sk. Bolso Tower  
No:5 Kat:2 Sarıyer İSTANBUL  
Maslak V.D. 4780918427

ZİRAAT YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Levent Mah. Gençler Bulvarı No:22  
(Emilim) Beşiktaş Kat:5 Beşiktaş/İST.  
Büyükdere Şubeleri V.D. 4780910459



Toplam Uzun Vadeli Yüklümlülükler	344.450.332	586.455.919	257.470.637
Ödenmiş Sermaye	70.000.000	70.000.000	36.200.000
Ortak Kontrol Altındaki İşletmeler Arasındaki İşlemlerin Etkileri	808.014.328	808.014.328	808.014.328
Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	202.170.031		
Geçmiş Yıllar Karları / Zararları	498.461.123	(12.095.512)	
Dönem Net Karı / Zararı	1.113.840.097	510.556.635	(12.095.512)
Toplam Özkaynaklar	2.692.485.489	1.376.475.451	832.118.816
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>	<b>3.075.664.076</b>	<b>1.992.147.174</b>	<b>1.097.090.813</b>

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 yatırımını 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
- %1,5 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



SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Sermaye Piyasası Kurulundan Kayıtlı ve Lisanslı Yatırım Menkul Değerler A.Ş.  
Etiler Mah. Katip Çelebi Sok. No: 115  
Beşiktaş / İstanbul / Türkiye  
Tic. Sic. No: 27877155

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

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Levent Mah. Gönül Sok. No: 22  
(Em. Serm. Piyasası) Kat: 1 Beşiktaş / İST.  
Büyükdere MÜHÜR NO: V.D. 899 010 4594

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

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

Önemli bilanço kalemlerine ilişkin kalem bazında açıklamalar aşağıdaki gibidir:

#### Stoklar

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

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

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

#### Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

Yatırım amaçlı gayrimenkuller gerçeğe uygun değeriyle gösterilmekte olup Sur Tatil Evleri Projesi'ndeki devre mülklerin %33'ü (yüzde otuz üç) ile ticari birimlerin tamamı yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflanmıştır. Lider Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 11 Ağustos 2023 tarih ve 2023-OZ-142 sayılı değerlendirme raporundaki hesaplamalara göre Sur Tatil Evleri Projesi'nin yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflanan kısmının gerçeğe uygun değeri 2.760.478.806 TL olarak belirlenmiştir. Bu tutarın 2.580.320.806 TL'lik kısmı devre mülklere, 180.150.000 TL'lik kısmı ise ticari birimlere aittir.

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	30.06.2023	31.12.2022	24.03.2023
Sur Tatil Evleri Antalya Projesi			
- Devre mülkler	2.580.320.806	1.573.913.386	859.234.405
- Ticari Birimler	180.150.000	151.326.000	168.266.667
Tutarları	2.760.478.806	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.

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL

Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Değerleme A.Ş.  
Nispetiye Mah. 103. Sokak No: 22  
Etiler Kat: 2 Sarıyer / İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 270115  
Üsküdar Mah. 103. Sokak No: 7806-77155

INTEGRAL 82  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Maslak Mah. Saat Sk. Söğütözü  
No:5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL  
Maslak V.D. 4780618427

ZİRAAT YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Levent Mah. Çarşı Sok. No: 22  
(Etiler) Kat: 2 Sarıyer / İSTANBUL  
Büyükdere Mah. No: 990 010 459-3

### **Diğer Dönen Varlıklar**

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

Diğer Dönen Varlıklar	30.06.2023	31.12.2022	24.03.2022
Devreden KDV	31.310.342	29.077.334	-
İndirilecek KDV	2.514.971	2.313.591	8.301.408
Toplam	33.825.313	22.390.925	8.301.408

### **İlişkili Taraflara Ticari Borçlar**

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

### **Ertelenmiş Gelirler**

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

Ertelenmiş Gelirler	30.06.2023	31.12.2022	24.03.2022
Alınan avanslar	343.970.650	243.957.580	46.918.985

### **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 dönüştürerek Sur Tatil Evleri Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. unvanını almıştır. Şirket'in gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüştürülmesi ve kurumlar vergisi istisnasına hak kazanması nedeniyle önceki dönemlerde hesaplanan ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülükleri iptal edilmiş olup 30.06.2023 tarihi itibari ile bakiye sıfırlanmıştır.

Ertelenmiş Vergi	30.06.2023	31.12.2022	24.03.2022
Ertelenmiş Vergi Varlığı	-	15.424.212	12.161.615
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	-	362.053.027	210.551.652
Net Ertelenmiş Vergi	-	(326.628.815)	(198.390.037)

### **Ödenmiş Sermaye**

30.06.2023 tarihi itibari ile Şirket'in ödenmiş sermayesi 70.000.000 TL olup, bunun 36.178.802,37 TL'ni kısmi bölünme suretiyle kayıtlı değeri üzerinden Sur Yapım'dan devralınan Antalya ili Kepez ilçesi Kepez mahallesi 28868 ada 1 parselde kayıtlı gayrimenkulle karşılanmıştır. Sermayenin kalan kısmı ise nakden ödenmiştir. Diğer taraftan, Şirket 22.08.2023 tarih ve 10898 sayılı TTSG'de ilan edilen yönetim kurulu kararı kapsamında gerçekleştirilen sermaye artırımını ile 70.000.000 TL olan sermayesini tamamını 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 bütünyesinden kısmi bölünerek 24.03.2022 tarihindeki kuruluşu sırasında uygulanan muhasebe politikası, ortak kontrol altındaki işletmeler arasındaki hisse alım-satım ve benzeri işlemlere uygulanabilen, "önceki değerler yöntemi" olarak tespit edilmiştir. Söz konusu



SUR YAPIM GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Sermaye Piyasası Kuruluna Kayıtlı  
Uzak Adres: İstanbul, Maslak Mah. Saat Sk. Sınma Tower  
No:6 Kat:2 Sarıyer, İSTANBUL  
Meslek V.D. 4780518427

İNTEGRAL 83  
GAYRİMENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Maslak Mah. Saat Sk. Sınma Tower  
No:6 Kat:2 Sarıyer, İSTANBUL  
Meslek V.D. 4780518427

ZİRAAT YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Lev. 11.03.2012, Gön. S. No: 22  
(Ertel. Pasok. Kan. 1.1.2013, 29.04.2013)  
Serm. Piy. M. D. No: 010 4594

muhasabe 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 dönüştürerek 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 başlamıştır. 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 hentz alıcılara bir teslim yapıp hasılat elde edilmediğinden, katılan 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 gerçekleşmesi 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
--	--	--	--

Hasılat

Satışların Maliyeti (-)

**BRÜT KAR**

Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)

Genel Yönetim Giderleri (-)

Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler

Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)

(33.863.422)

(3.097.732)

1.028.562.072

(2.269.247)

(12.594.475)

(197.271)

7.458.129

(68.929)

(51.128.259)

(790.906)

691.146.387

(398.620)



SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Sicil No: 319033/00000000000000000000  
Unvanı: Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı

**INTEGRAL** 84  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Maslak Mah. Saat Sk. No:107/107  
No:5 Kat:2 Sarıyer İSTANBUL  
Tic. Sicil No: 278051842

*[Handwritten Signature]*

**ZİRAAT YATIRIM**  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Levent Mah. Ziraat Bnk. No: 22  
(Em. C. Pasajı Kat:1) Beşiktaş/İST.  
Sicil No: MÜHÜRLEME YD 999 010 4594

ESAS FAALİYET KARI	989.331.671	(5.394.546)	638.828.662
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	-	-	-
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	-	-	-
FINANSMAN GİDERLERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI	989.331.671	(5.394.546)	638.828.662
Finansman Gelirleri	-	-	-
Finansman Giderleri (-)	(116.897)	(8.423)	(33.789)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI	989.214.774	(5.402.969)	638.794.873
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri/Geliri	124.623.233	1.311.003	(128.238.178)
- Dönem Vergi Gideri/Geliri	-	-	-
- Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri	124.623.233	1.211.003	(128.238.178)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI	1.113.840.607	(4.191.966)	510.556.635
DÖNEM KARI	1.113.840.607	(4.191.966)	510.556.635
DİĞER KAPSAMLI GELİR / (GİDER)	202.170.031	-	-
TOPLAM KAR	1.316.010.638	(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 tutarıdaki 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	24.03.2022-30.06.2022	24.03.2022-31.12.2022
Reklam giderleri	29.559.828	12.356.800	49.454.436
Personel giderleri	3.575.958	-	859.707
Kaçım iznininin kuruluştaki giderleri	132.330	-	334.160
Dağıtım giderleri	11.600	196.036	245.719
Kullanılabilirlik izni hakları kuruluştaki diğer giderler	21.766	-	6.235
<b>Diğer giderler</b>	<b>561.940</b>	<b>41.639</b>	<b>228.062</b>
<b>Toplam</b>	<b>33.863.422</b>	<b>12.594.475</b>	<b>51.128.259</b>

#### 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	24.03.2022-30.06.2022	24.03.2022-31.12.2022
Gerçeğe uygun değer değişikliğinden kaynaklanan kazanç	1.027.303.976	7.390.170	686.981.977
Sur farkı gelir / gider net*	-789.971	7.890	-82.550
<b>Diğer gelir / gider net**</b>	<b>-221.180</b>	<b>-</b>	<b>3.848.340</b>
<b>Toplam</b>	<b>1.026.292.825</b>	<b>7.397.200</b>	<b>690.747.767</b>



SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL DEĞERLER A.Ş.  
 01.01.2023-30.06.2023  
 24.03.2022-30.06.2022  
 24.03.2022-31.12.2022  
 Uzmanlar Kurulu Başkanı  
 İsmail Hakkı ÖZDEMİR  
 Tarih: 07.08.2023  
 Sayı: 7197/15  
 İletişim: 0212 478 05 18427

**İNTEGRAL**  
 YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
 Maslak Mah. Saat Sk. Spine Tower  
 No:5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL  
 Maslak V.D. 478 05 18427

**ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
 Levent Mah. Gönül Sok. No: 22  
 (Etiler Parkı) Kat: 9 Beşiktaş/İST.  
 Bilişim Müdürlüğü V.S. 208 010 4594

\* Kır farkı gelir ve gideri olup tabloda netleştirilerek yazılmıştır.

\*\* Diğer gelir ve gider tabloda netleştirilerek yazılmıştır.

### Ertelenmiş Vergi Gideri

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

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

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

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

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

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

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

### 10.2.4. İhraççı'nın borçluluk durumu

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

Borçluluk Barama (TL)	(TL)
<b>Kısa vadeli yükümlülükler</b>	<b>38.726.255</b>
Garantili	0
Teminatsız	0
Garantisiz/Teminatsız	38.726.255
<b>Uzun vadeli yükümlülükler (uzun vadeli borçları kısa vadeli tutamları hariç)</b>	<b>344.450.332</b>
Garantili	0
Teminatsız	0
Garantisiz/Teminatsız	344.450.332
<b>Kısa ve Uzun Vadeli Yükümlülükler Toplamı</b>	<b>383.178.587</b>



SUR TATIL EVLERİ GAYRİMENKUL  
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Sicil No: 271112 / Tic. Sicil No: 271112  
Uluslararası Bulvarı No: 7/46677155

86  
GARANTİ İNTEGRAL  
GAYRİMENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Maslak Mah. Saat Sk. Söğütözü  
No:5 Kat:2 Sarıyer İSTANBUL  
Maslak V.D. 4730518427

2/2/23  
ZİRAAT YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Levent Mah. Çengel Sok. No: 22  
(Etiler) Beşiktaş Kat: 1 Beşiktaş/İST.  
Büyükdere Mülhaneler Caddesi No: 010 4594

ZİRAAT YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Levent Mah. Çengel Sok. No: 22  
(Etiler) Beşiktaş Kat: 1 Beşiktaş/İST.  
Büyükdere Mülhaneler Caddesi No: 010 4594

<b>Özkaynaklar</b>	2.692.485.489
Ödenmiş/paid sermaye	70.000.000
Yasal yedekler	0
Diğer yedekler	2.622.485.489
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>	<b>3.075.664.575</b>

<b>Net Borçluluk Durumu</b>	<b>(TL)</b>
<b>A. Nakit</b>	<b>2.474.700</b>
<b>B. Nakit Benzerleri</b>	<b>0</b>
<b>C. Alın Sermayesi Finansal Varlıklar</b>	<b>0</b>
<b>D. Likidite (A+B+C)</b>	<b>2.474.700</b>
<b>E. Kısa Vadeli Finansal Araçlar</b>	<b>0</b>
<b>F. Kısa Vadeli Banka Kredileri</b>	<b>0</b>
<b>G. Uzun Vadeli Banka Kredilerinin Kısa Vadeli Kısmı</b>	<b>0</b>
<b>H. Diğer Kısa Vadeli Finansal Borçlar</b>	<b>0</b>
<b>I. Kısa Vadeli Finansal Borçlar (F+G+H)</b>	<b>0</b>
<b>J. Kısa Vadeli Net Finansal Borçluluk (E-I-D)</b>	<b>(2.474.700)</b>
<b>K. Uzun Vadeli Banka Kredileri</b>	<b>0</b>
<b>L. Tahviller</b>	<b>0</b>
<b>M. Diğer Uzun Vadeli Krediler</b>	<b>0</b>
<b>N. Uzun Vadeli Finansal Borçluluk (K+L+M)</b>	<b>0</b>
<b>O. Net Finansal Borçluluk (J+N)</b>	<b>(2.474.700)</b>

## 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)

	<b>30.06.2023</b>
<b>Kısa Borçlar</b>	<b>36.411.643</b>
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
<b>Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>	<b>38.728.255</b>
<b>Ertelenmiş Gelirler**</b>	<b>343.970.650</b>
Uzun Vadeli Karşılıklar	479.682
<b>Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>	<b>344.450.332</b>

\* 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 bedeliinden oluşmaktadır. Şirket'in yapmış olduğu satışlardan %3 oranında pazarlama ve satış hizmeti hesaplanmaktadır.



SUR YAPILARININ YATIRIM VE MENKUL DEĞERLER A.Ş. İÇİN BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU  
Tarih: 30.06.2023  
Sayı: 37/2023-115  
Rakor 77155

**INTEGRAL** 57  
A HAKKI MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Maslak Mah. Saat Sk. Siro Tower  
No:8 Kat:2 Sarıyer İSTANBUL  
Maslak V.D. 4780518477

*[Handwritten signature]*

**ZİRAAT YATIRIM**  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Levent Mah. Gecce Sok. No: 22  
Etiler / Beşiktaş / İstanbul  
Etiler Mahallesi No: 450 010 4594

→ 343.970.650 TL ertelenmiş gelirler tutarı Sur Tatil Evleri Projesi'nde ön ödemeli satış gerçekleşen devre mülkleri 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 itibarıyla 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 satış gerçekleşen devre mülkleri 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	222.067.745	181.237.481
Kısa Vadeli Yabancı Kaynaklar	30.728.255	29.215.804
Net İşletme Sermayesi	183.339.489	152.021.677

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

Yoktur.

### 11.6. Yönetim kurulunca karara 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 itibarıyla 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/İbrahimpaşa 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, değerlendirme raporu tarihi itibarıyla genel inşaat tamamlanma seviyesi %10'dur.



SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Mavi Mah. Saat Sk. Spine Tower  
No:5 Kat:2 Sarıyer İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 271155  
0212 771155

İNTEGRAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Maslak Mah. Saat Sk. Spine Tower  
No:5 Kat:2 Sarıyer İSTANBUL  
Maslak V.D. 780518427

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Levent Mah. Gönül Sok. No: 22  
Etiler Kat: 7 Beşiktaş İST.  
Büyükdere Mük. No: 205 010 4594



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

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

## 12. ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME, PATENT VE LİSANSLAR

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

Yoktur.

## 13. EĞİLİM BİLGİLERİ

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

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

Tüketim tarafında, hane halkının tatil arayışı ve ihtiyacı her dönem mevcuttur. Güntümüz koşulları değerlendirildiğinde Sur Tatil Evleri Projesi ile benzer imkânlara sahip bir tatile dört kişilik bir ailenin ödeyeceği bir haftalık ücret ile karşılaştırıldığında devre mülkün kısa dönemli kiralınması daha ekonomik ve erişilebilir bir tatil imkanı sunabilmekte; devre mülkün satın alınması halinde ise ödenen tutar birkaç yıl içerisinde kendini amorti edebilmektedir. Devre mülkün mülkiyetinin alıcıya geçmesi nedeniyle stresiz 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 imkanı sağlamakta hem de erişilebilir bir yatırım imkanı sunmaktadır. Alıcılar satın aldıkları devre mülkü kendileri kullanmasalar dahi, kiraya vererek gelir elde etme imkanına da sahip olmaktadır.

Şirket'in işbu izahname tarihi itibarı ile devam eden ana faaliyeti Sur Tatil Evleri Proje'sinin geliştirilmesidir. Antalya İli, Kepez İlçesi, Kepez Mahallesi, 28868 ada 1 parselde konumlu Proje'de toplam 118.357 m<sup>2</sup> satılabilir alana sahip 1.401 adet bağımsız bölümden toplam 67.248 adet devre mülk, 6.005 m<sup>2</sup> 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.



Financial 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
<b>Stoklar</b>	<b>Maliyet Değeri</b>	<b>7.098.016.519</b>	<b>92.996.295</b>	<b>70.075.325</b>	<b>49.106.120</b>
<b>Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller</b>	<b>Gerçeğe Uygun Değer</b>	<b>2.760.470.806</b>	<b>2.760.470.806</b>	<b>1.725.239.386</b>	<b>1.027.501.072</b>
-Devremlükler		2.580.320.806	2.580.320.806	1.573.913.386	859.234.105
-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 itibariyle 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 satış gerçekleştirilmiştir. Satış gerçekleşen devre mülklere dair detaylar aşağıdaki gibidir:

Grup *	Dönem	Dönem Hafta Adedi	Satış Adedi	Satılan m <sup>2</sup>	Satış Tutarı (KDV Hariç TL)	Ortalama m <sup>2</sup>	
						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	111.639	176.912
H	Eylül Son Hafta	1	73	108	9.250.589	85.522	126.720
I	Ekim	4	169	263	23.470.399	89.319	143.990
J	Kasım	4	72	104	8.830.171	84.974	122.641
<b>Toplam</b>		<b>48</b>	<b>5.641</b>	<b>8.775</b>	<b>912.268.787</b>	<b>103.961</b>	<b>161.719</b>

\* Gruplar yılın haftalarını göstermektedir. A grubu Ocak, J grubu Aralık ayı olmak üzere yılın haftaları 10 gruba ayrılacak 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 <sup>2</sup>	Satış Tutarı (KDV Hariç TL)	Ortalama m <sup>2</sup>	
					Fiyatı	Ortalama Adet Fiyatı
2021	Haz	53	91	2.979.908	32.724	56.225
	Tem	08	152	5.328.615	35.114	60.552
	Ağu	121	197	6.995.936	35.456	57.818
	Eyl	89	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
2022	Oca	698	1.430	53.233.620	38.620	61.507
	Şub	76	114	6.437.180	56.503	84.700
	Mar	129	203	12.958.681	63.738	100.455
	Mar	246	379	24.200.882	63.683	98.378
	Nis	350	536	37.341.253	69.721	106.689
	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	14.866.688	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	29.857.414	121.753	181.015
	<b>Toplam 2022</b>		<b>2.839</b>	<b>4.420</b>	<b>358.451.242</b>	<b>81.091</b>
2023	Oca	126	195	23.291.432	119.648	184.853



SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Mersis No: 34010000000000000000  
Tic Sicil No: 2719115  
Mersis No: 34010000000000000000  
Tic Sicil No: 2719115

INTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Mersis No: 34010000000000000000  
Tic Sicil No: 2719115  
Mersis No: 34010000000000000000  
Tic Sicil No: 2719115

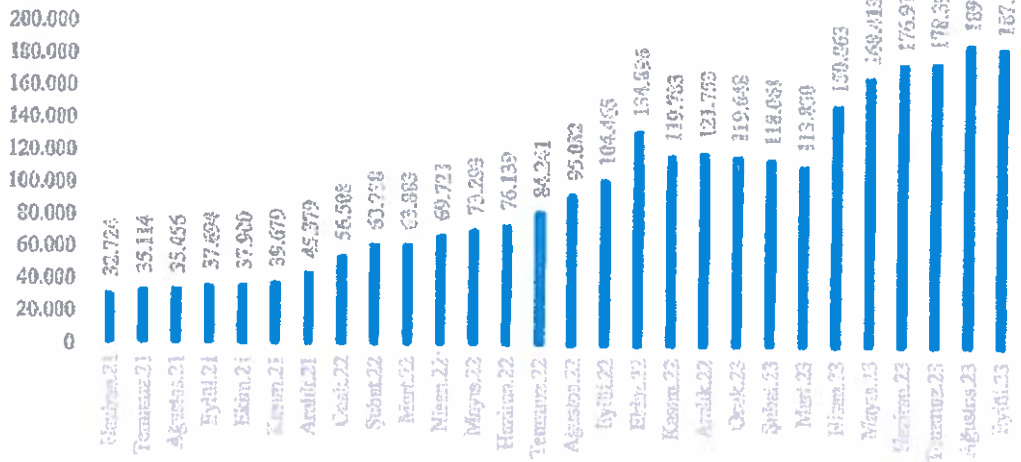
ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Levent Mah. Göksu Sok. No: 62  
(Etiler/Beşiktaş) Kat: A Beşiktaş/İST.  
Tic Sicil No: 2719115 Mersis No: 34010000000000000000

Şub	36	58	6.825.395	118.061	189.594
Mart	97	144	16.412.850	113.830	169.205
Nisan	144	215	32.407.211	150.863	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	107.573	286.373
<b>Ocak- Eylül 23**</b>	<b>1.904</b>	<b>2.925</b>	<b>498.870.917</b>	<b>170.457</b>	<b>261.854</b>
<b>Genel Toplam</b>	<b>8.641</b>	<b>13.773</b>	<b>912.293.787</b>	<b>103.961</b>	<b>161.719</b>

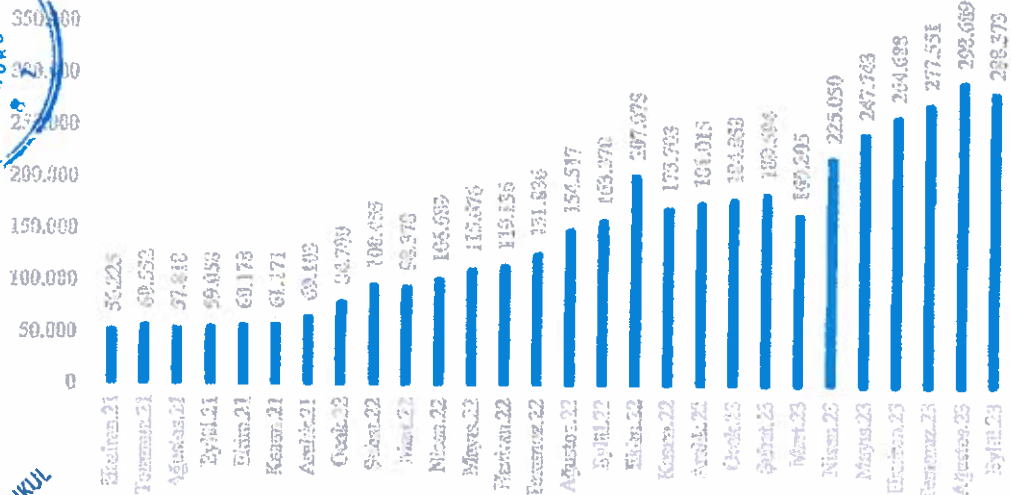
\*\* 1 Ocak - 30 Eylül 2023 dönemi dir.

\*\* 1 Ocak - 30 Eylül 2023 dönemi dir.

### Ortalama m2 Fiyatı



### Ortalama Adet Fiyatı



SUR YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Mavi Sokak Kat:5 Beşiktaş/İstanbul  
Uluslararası Ticaret Sicil No: 271194  
Uydu Sicil No: 271194  
Ticaret Sicil No: 271194

**INTEGRAL**  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Masiak Mah. Saat Sk. Spine Tower  
No:5 Kat:2 Sarıyer İSTANBUL  
Masiak V.D. 439518427

**ZİRAAT YATIRIM**  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Levent Mah. Conca Sok. No: 22  
(Emisyon Pasajı) Kat: 4 Beşiktaş/İST.  
Etiler Mah. V.D. 698 010 4594

Yukarıda görüldüğü üzere fiyatlarda Haziran 2021- Eylül 2023 döneminde ortalama m<sup>2</sup> 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 kadar ki 6 aylık periyotta yaklaşık %45; Eylül ayı sonuna kadar ki 9 aylık periyotta yaklaşık %54 civarında artış gösterdiği gözlemlenmiştir. Ortalama devre mülk fiyatı ilgili dönemde satılan devre mülkün büyüklüğünden (1+1 veya 3+1 olması gibi) de etkilenebilmektedir. Devre mülk fiyatı, satış konusu bir turizm ürünü olduğundan aynı zamanda satış döneminden de etkilenebilmektedir.

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

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

#### **14. KAR TAHMİNLERİ VE BEKLENTİLERİ**

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

**14.3. Kar tahmin ve beklentilerine ilişkin bağımsız güvence raporu**

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

#### **15. İDARİ YAPI, YÖNETİM ORGANLARI VE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLER**



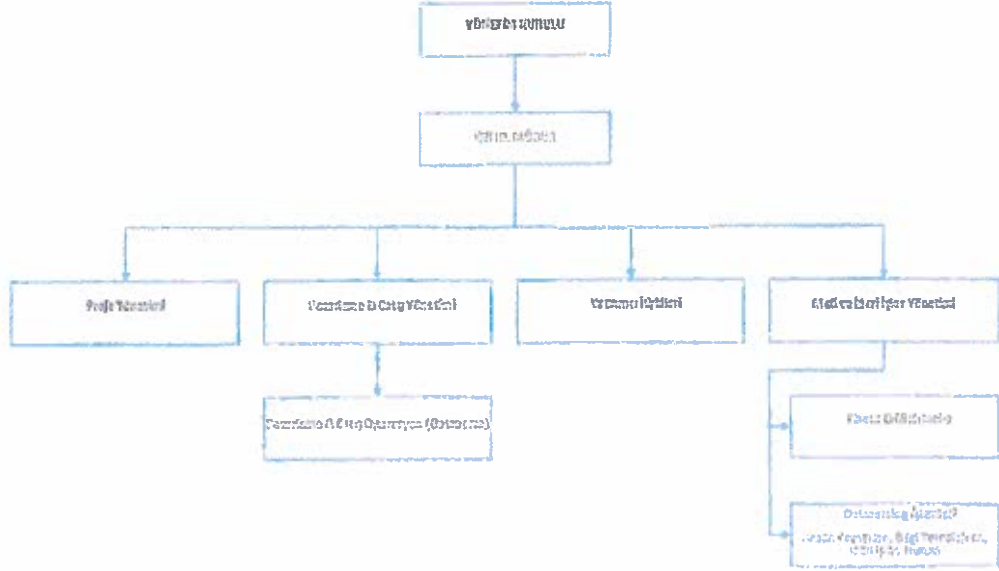
SUR TAHHÜTLERİ MENKUL  
DEĞERLER A.Ş.  
Etiler Mah. Çiğdem Sk. No: 22  
Kat: 2 Beşiktaş/İST.  
Tic Sicil No: 270711  
Uydu Durum No: 270017155

İNTEGRAL  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Etiler Mah. Saat Sk. Spine Tower  
No:6 Kat:2 Sarıyer, İSTANBUL  
Maslak V.D. 1780518427

ZİRAAT YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Levent Mah. Çiğdem Sk. No: 22  
Etiler Mah. Pasajı Kat: 2 Beşiktaş/İST.  
Büyükdere Mülkiyet No: D 270017155/4594

## 15.1. İhraççı'nın genel organizasyon şeması

SUR TATİRL EVLERİ OYD A.Ş. ORGANİZASYON ŞEMASI



## 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)	(%)
Ziya 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 Akça	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 Kurulu Üyesi	Burhaniye Mah. Abdullahağa Cad. No.21/A Blok Üsküdar/İstanbul	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi (İcracı Olmayan)	3 yıl / 2 yıl 6 ay	-	-



SUR TATİRL EVLERİ GAYRİMENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Yatırım ve Değer Yönetimi  
Burhaniye Mah. Abdullahağa Cad. No.21/A Blok Üsküdar/İstanbul  
Tic. Sic. No: 271123  
Mers: 08100012710001000100

İNTEGRAL  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Maslak Mah. Sarı Sk. Sapphire Tower  
No:8 Kat:8 Beşiktaş/İSTANBUL  
Mers: 08100012710001000100

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Levent Mah. Soroca Sok. No: 22  
(Etiler Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.  
Bilanço Mukadderatı No: 996 940 4594

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

\* Sr. 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 Müttevelli Heyeti Başkan Vekili

#### 15.2.2. Yönetimde söz sahibi olan personel hakkında bilgi

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

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

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

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

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

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



**15.3. İhraççı'nın yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin yönetim ve uzmanlık deneyimleri hakkında bilgi**

**Ziya Altan Elmas,**

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

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



SUR YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Büyükdere Şişli Mah. Kat: 2  
Üsküdar / İstanbul / Türkiye  
Tic. Sic. No: 271755

INTEGRAL 95  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Maslak Mah. Saat Sk. Spine Tower  
No:5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL  
Mecidiyeköy V.D. 4750516427

ZİRAAT YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Levent Mah. Gönül Sok. No: 42  
(Emirhan Paşa) Kat: 1 Beşiktaş / İST.  
Büyükdere Şişli Mah. Kat: 2 No: 4594

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, Gölbağçe Evleri, Lavender, Şehir Konakları, Bahçeyaka, Tempo City, Topkapı Evleri, YeşilMavi, Excellence Koşuyolu, ve Bursa'da Marka Rezidans ve Antalya'da Park Etapı, Turkuaz, Sur Cade, Antalya Suites, Vitrin Antalya projeleri

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

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

Atilla Elmas, Sur Yapım ve diğer grup şirketlerinde bugüne kadar yürüttükleri görevlerle gayrimenkul yatırımları konusundaengin 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 Türkcell İletişim Hizmetleri A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi olarak atanmış ve Ağustos 2013 ile Mart 2020 tarihleri arasında Yönetim Kurulu Başkanı olarak görev yapmıştır. Ayrıca, 2015-2020 yılları arasında Lifecell Ukrayna Yönetim Kurulu ve Denetim Komitesi Başkanı, 2016-2020 yılları arasında Global Tower Yönetim Kurulu Başkanı, 2017- 2020 yılları arasında Enerjicell Yönetim Kurulu Başkanı, 2018-2020 yılları arasında Türkiye'nin Otomobili Girişim Grubu Sanayi ve Ticaret A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapmıştır.

#### **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 itibarıyla Kiler Holding A.Ş. CEO'su olarak göreve başlamış olup, halen bu görevini sürdürmektedir. Yunus Nacar aynı zamanda Bezmialem Vakıf Üniversitesi Mtevelli 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



**INTEGRAL**  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Maslak Mah. Saat Sk. Sijde Tower  
No:5 Kat:2 Sarıyer İSTANBUL  
Maslak V.D. 4770618427

**ZİRAAT YATIRIM**  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Levent M2h. Gange Sok. No: 29  
(Emir) Paşalı Kat: 1 Beşiktaş/İST.  
Büyükdere Mahallesi No: 99 Kat: 4594



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 öğretmeni 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 olarak 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 Uzmanlarına sahiptir.

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



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

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Mecidiyeköy Mah. Çarşı Sk. Kat: 2  
No:5 Kat:2 Sanayi 1 / STANBUL  
Maslak V.D. 4780518427

İNTEGRAL 97  
ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Mecidiyeköy Mah. Çarşı Sk. Kat: 2  
No:5 Kat:2 Sanayi 1 / STANBUL  
Maslak V.D. 4780518427

*[Handwritten signature]*

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Levent Mah. Çarşı Sk. Kat: 22  
(Etiler Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.  
Etiler Mahallesi, Yık. No: 010 4594

Ziya Altan Elmas	Yön Kur. Baş	Demir Yapın İnşaat Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi	%53,00	Ediyor
Ziya Altan Elmas	Yön Kur. Baş	Denge Enerji Üretim Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi	%53,00	Ediyor
Ziya Altan Elmas	Yön Kur. Baş	Deniz Enerji Elektrik Üretim Pazarlama Danışmanlık Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi	%30,00	Ediyor
Ziya Altan Elmas	Yön Kur. Baş	Doğu Gayrimenkul Yatırım Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi	%3,00	Ediyor
Ziya Altan Elmas	Yön Kur. Baş	Doruk Gayrimenkul Yatırım Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi	%22,00	Ediyor.
Ziya Altan Elmas	Yön Kur. Baş	Elmalı Enerji Üretim Anonim Şirketi	%30,00	Ediyor
Ziya Altan Elmas	-----	Fatih Enerji Elektrik Üretim Pazarlama Danışmanlık Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi	%18,00	---
Ziya Altan Elmas	Yön Kur. Baş	Genom İnşaat Ve Taahhüt Anonim Şirketi	%48,00	Ediyor
Ziya Altan Elmas	Yön Kur. Baş	Hatay Alpınar Madencilik Ve Yapı Malzemeleri Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi	%2,00	Ediyor
Ziya Altan Elmas	Yön Kur. Baş	FED 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	Unka Enerji Üretim Anonim Şirketi	%26,00	Ediyor
Ziya Altan Elmas	Yön Kur. Üyesi	Nokta İnşaat Yatırım Turizm Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi	%0,001	Ediyor
Ziya Altan Elmas	Yön Kur. Baş	SYM Solar Enerji Dan. Tic. A.Ş.	%26,5	Ediyor
Ziya Altan Elmas	Yön Kur. Baş	Axis İstanbul Otopark İşletmeciliği A.Ş.	%31,8	Ediyor
Ziya Altan Elmas	Yön Kur. Baş	Axis Kağıthane Otopark İşletmeciliği A.Ş.	%26,5	Ediyor



SUR YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
 Yönetim Kurulu Başkanı  
 Uzm. Dr. Ziya Altan Elmas  
 T.C. M. M. B. No: 27113/2  
 Mersis: 080700009000077155

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

**ZİRAAT YATIRIM**  
 MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
 Levent Mah. Çarşı Sok. No: 23  
 (Etiler Plaza) Kat: 2 Beşiktaş İST.  
 B. M. M. No: 27113/2  
 Mersis: 080700009000077155

Ziya Akar Elmas	Yön Kur. Baş.	Niltifer 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	<b>%30,00</b>	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.	Elekah Enerji Üretim Anonim Şirketi	%30,00	Ediyor
Ufuk Elmas	-----	Fatih Enerji Elektrik Üretim Pazarlama Danışmanlık Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi	<b>%18,00</b>	-----
Ufuk Elmas	Yön. Kur. Baş Vk.	Genom İnşaat Ve Tashhüt Anonim Şirketi	%42,00	Ediyor
Ufuk Elmas	Yön. Kur. Baş Vk.	Hatay Akınlar Madencilik Ve Yapı Malzemeleri Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi	%2,00	Ediyor
Ufuk Elmas	Yönetim Kur. Üyesi	HD Yönetim İşletim Ve Pazarlama Anonim Şirketi	%24,00	Ediyor
Ufuk Elmas	Yön. Kur. Baş Vk.	Marika Gayrimenkul Yatırım Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi	%1,41	Ediyor
Ufuk Elmas	Yön. Kur. Baş Vk.	PM Gayrimenkul Yönetim Danışmanlık Anonim Şirketi	%43	Ediyor
Ufuk Elmas	Yön. Kur. Baş Vk.	Sur Bursa Gayrimenkul Yatırım Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi	%47	Ediyor



SUR BURSA GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
 Şirket Müdürü  
 Uğur Akar  
 T.C. Kimlik No: 11115  
 PRAG677155

**INTEGRAL**  
 GAYRİMENKUL DEĞERLER A.Ş.  
 Maslak Mah. Saat Sk. Ziraat Tower  
 No:5 Kat:2 Sarıyer İSTANBUL  
 Maslak V.D. 4 80518427

**ZİRAAT YATIRIM**  
 MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
 Levent Mah. Çengel Sok. No:72  
 (Etiler) Beşiktaş Kat: 1 Beşiktaş/İST.  
 BÜYÜK MDM Mah. No: 506 010 4594

Ufuk Elmas	Yön. Kur. Baş Vk.	Sur Enerji Üretim Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi	%47	Ediyor
Ufuk Elmas	Yön. Kur. Baş Vk.	Sur Gayrimenkul Yatırım Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi	%47	Ediyor
Ufuk Elmas	Yön. Kur. Baş Vk.	Sur Yatırım Holding Anonim Şirketi	%47	Ediyor
Ufuk Elmas	Yön. Kur. Baş Vk.	Şehir Yapı Yönetim Ve İşletim Hizmetleri Sanayi Ticaret Anonim Şirketi	%47	Ediyor
Ufuk Elmas	Yön. Kur. Baş Vk.	Ünka Enerji Üretim Anonim Şirketi	%26	Ediyor
Ufuk Elmas	-----	Nokta İnşaat Yatırım Turizm Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi	%0,001	-----
Ufuk Elmas	Yön. Kur. Üyesi	SYM Solar Enerji Dan. Tic. A.Ş.	%23,5	Ediyor
Ufuk Elmas	Yön. Kur. Üyesi	Axis İstanbul Otopark İşletmeciliği A.Ş.	%28,2	Ediyor
Ufuk Elmas	Yön. Kur. Üyesi	Axis Kağıthane Otopark İşletmeciliği A.Ş.	%23,5	Ediyor
Ufuk Elmas	Yön. Kur. Üyesi	Niğifer 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	Ünka Enerji Üretim Anonim Şirketi	%7	Ediyor
Atilla Elmas	Yön. Kur. Üyesi	HD Yönetim İşletim Ve Pazarlama Anonim Şirketi	-----	Ediyor
Ahmet Akça	Yön. Kur. Üyesi	Akça Lojistik Hizmetleri ve Ticaret Anonim Şirketi	%47,72	Ediyor



SUR YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
 Şişli Mah. No: 10 Kat: 10  
 Beşiktaş / İstanbul / Türkiye  
 Tic. Sic. No: 271145  
 Mersis No: 34030100000000000001  
 Tel: 0212 349 7155

**INTEGRAL 100**  
 MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
 Maslak Mah. Saat Sk. Spine Tower  
 No: 6 Kat: 2 Sarıyer / İSTANBUL  
 Maslak V.B. 4770518427

**ZİRAAT YATIRIM**  
 MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
 Levent Mah. No: 22 Kat: 22  
 (Etiler) Beşiktaş / İstanbul / TÜRKİYE  
 Etiler Mah. No: 22 Kat: 22  
 Beşiktaş / İstanbul / TÜRKİYE

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

15.5. Son 5 (beş) yılda, İhraççı'nın yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde yetkili olan personelden alınan, ilgili kişiler hakkında sermaye piyasası mevzuatı, 5411 sayılı Bankacılık Kanunu ve/veya Türk Ceza Kanunu'nun 53'üncü maddesinde belirtilen süreler geçmiş olsa bile; kasten işlenen bir suçtan dolayı beş yıl veya daha fazla süreyle hapis cezasına ya da zımnet, irtikâp, rüşvet, hırsızlık, dolandırıcılık, sahtecilik, güveni kötüye kullanma, hileli iflas, ihaleye fesat karıştırma, verileri yok etme veya değiştirme, banka veya kredi kartlarının kötüye kullanılması, kaçakçılık, vergi kaçaklığı veya haksız mal edinme suçlarından dolayı almış cezai kovuşturma 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 itibarıyla İhraççı'nın yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi personelinin; İhraççı ve bağlı ortaklıklarına verdikleri her türlü hizmetler için söz konusu kişilere ödenecek 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, kudem 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 süreleri ile bu görevde bulunduğu döneme ilişkin bilgiler

Adı Soyadı	Son 5 (beş) Yılda İhraççı'da Üstlendiği Görevler	Görev Süresi / Kulan 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	Yatırımla İlişkileri ve Portföy Yönetiminde 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.



SUR TATİL ENERJİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Soyadı: [Signature]  
No: 5 Kat: 2 Sarıyer / 34398 / İST.  
Tic. Sic. No: 271711  
Tic. Sic. No: 271711

İNTEGRAL 102  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Maslak Mah. Saat Sk. Söğüt Tower  
No:5 Kat:2 Sarıyer / 34398 / İST.  
Maslak V.D 4700518427

[Signature]

ZİRAAT YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Lütfü Paşa Mah. Sonis 50k. No:22  
Em. Tic. Sic. No: 271711 / Sarıyer / İST.  
Tic. Sic. No: 271711 / Sarıyer / İST.  
Maslak Mah. Saat Sk. Söğüt Tower  
No:5 Kat:2 Sarıyer / 34398 / İST.  
Maslak V.D 4700518427

Şirket tarafından kurulan komiteler ve bu komitelerin üyeleri aşağıdaki gibidir:

Komite Adı	Başkan	Üye	Üye
<b>Denetimden Sorumlu Komite</b>	Yunus Nacar (İcracı Olmayan ve Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)	Ahmet Akça (İcracı Olmayan ve Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)	-
<b>Kurumsal Yönetim Komitesi</b>	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)
<b>Riskin Erken Saptanması Komitesi</b>	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.

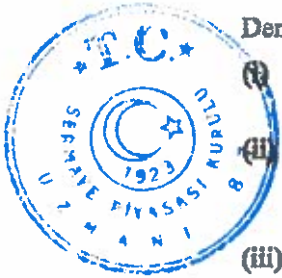
Denetimden Sorumlu Komite gerekli gördüğü yöneticiyi toplantılarına davet edebilir ve görüşlerini alabilir. Denetimden Sorumlu Komite en az üç ayda bir olmak üzere yılda en az dört kere toplanır ve toplantı sonuçları tutanağa bağlanarak Yönetim Kurulu'na sunulur. Denetimden Sorumlu Komite kendi görev 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.

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



SUR YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Sermaye Piyasası Kurulu'na Kayıtlı  
No: 9897  
Tic Sicil No: 297115  
Şişli/İstanbul  
Tic Sicil No: 278077155

**INTEGRAL** 109  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Maslak Mah. Saat Sk. Opine Tower  
No:6 Kat:2 Sarıyer İSTANBUL  
Maslak V.D. 478 0518427

*[Handwritten signature]*

**ZİRAAT YATIRIM**  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Levent Mah. Gönye Sok. No: 22  
[Emir Pasajı] Kat: 5 Beşiktaş/İST.  
Büyükdere Şubesi Tel: 010 4594

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 çıkarışmalarını 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.



SUR: YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

104  
**İNTEGRAL**  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Maslak Mah. Saat Şişli No:104  
No:5 Kat:2 Serinyal / İSTANBUL  
Maslak V.B. 4780518427

**ZİRAAT YATIRIM**  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Levent Mah. Gönül Sol / No: 2  
(Etiler Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş / İST.  
Büyükdere Mükellef No: 390 010 4597



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

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

Kurumsal Yönetim Komitesi'nin görev ve sorumlulukları başlıca şunlardır:

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

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 aykırı ve yolumsuz yapılan işlemler ve alınan yönetim kurulu kararları geçersiz olup Esas Sözleşme'ye



SULP. ZARFI İZLENİ GAYRİMENKUL DEĞERLER A.Ş. 1923

405  
INTEGRAL  
GAYRİMENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Maslak Mah. Saat Sk. Office Tower  
No:5 Kat:2 Sarıyer - İSTANBUL  
Maslak V.D 4780518427

Handwritten signature

ZİRAAT YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Levent Mah. Gönül Sok. No: 22  
(Etiler Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.  
Sicil No: Mük. Sicil No: 298 610 459

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 tamamlanmış olacaktır.

Şirket tarafından Ücretlendirme Politikası, Bilgilendirme Politikası, Kar Dağıtım Politikası ve Bağış ve Yardım Politikası'nın belirlenmesine ilişkin 06.06.2023 tarih ve 15 sayılı Yönetim Kurulu Kararı alınmıştır. Kar Dağıtım Politikası ve Ücretlendirme Politikası Kurumsal Yönetim İlkeleri uyarınca gerçekleştirilen ilk Genel Kurul toplantısında pay sahiplerinin onayına sunulmuş ve 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



çapında aynı sektör ve faaliyet konularında iştirak 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 SPK'n, 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.surtatilevlerigvo.com.tr](http://www.surtatilevlerigvo.com.tr)",
- (iv) Sermaye piyasası mevzuatı uyarınca düzenlenmesi gereken izahname, ihraç belgesi ve sair belgeler,
- (v) Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi ve günlük gazeteler aracılığıyla yapılan ilanlar ve duyurular,
- (vi) Telefon, cep telefonu üzerinden iletişim, e-posta, telefaks vb. iletişim yöntem ve araçları üzerinden yapılan açıklamalar.



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

Şirket bünyesinde Kurumsal Yönetim Tebliği'nin 11'inci maddesi uyarınca oluşturulan Yatırımcı İlişkileri Bölümünü, 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 hususlarına 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 yayımlanır. 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](http://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](http://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 gelişmeler) doğrudan ya da dolaylı olarak düzenli bir şekilde erişen ve Şirket'in gelecekteki gelişimini ve ticari hedeflerini etkileyen idari kararları verme yetkisi olan kişiler olarak tanımlanmıştır.

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



**INTEGRAL** 108  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Maslak Mah. Saat Sk. Spine Tower  
No:5 Kat:2 Sarıyer - İSTANBUL  
Maslak V.D. 4780818427

**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 ulaşırsa 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 alan üçüncü kişileri, içsel bilgilerle ilgili olarak kanun ve ilgili mevzuatta yer alan yükümlülüklerle 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 alan 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 gerçek işe yönelik gerçekleştirmelerle 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 dayanır. 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.



SUP. YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Nispetiye Mah. Çarşı Sok. No: 27  
34398 Beşiktaş/İST.  
Tic. Sic. No: 271115  
Mers: 08100012710001000100  
E-posta: bilgi@supyatirim.com.tr  
Tel: +90 212 2711155  
Faks: +90 212 2711155

İNTEGRAL 100  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Maslak Mah. Saat Sk. Saha Tower  
No:5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL  
Maslak V.D. 4780718427

SERMAYE PİYASASI KURULU  
Tic. Sic. No: 271115  
E-posta: bilgi@supyatirim.com.tr  
Tel: +90 212 2711155  
Faks: +90 212 2711155

ZİRAAT YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Levent Mah. Çarşı Sok. No: 27  
Etiler Paşası Kat: 1 Beşiktaş/İST.  
Büyükdere Mükemmellik V.D. 080 010 4594

## 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, SPK'nın, 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 dağıtım konusunda, pay sahiplerinin menfaatleri ile Şirket menfaati arasında denge kurulması için azami özen gösterir.

Aynı şekilde Şirket, kâr dağıtım konusunda SPK'nın, 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 Dağıtım ve Yedek Akçeler), 32 (Kâr Dağıtım Zamanı) ve 33'üncü (Kâr Payı Avansı) maddeleri çerçevesinde Şirket Genel Kurulu'na sunulacak kar dağıtım önerisini oluşturur.

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



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 ayrılmama, ertesi yıla kâr aktarılmasına ve Yönetim Kurulu üyelerine, ortaklık çalışanlarına ve pay sahibi dışındaki kişilere kârdan pay dağıtılmasına karar verilemeyeceği gibi, pay sahipleri için belirlenen kâr payı nakden ödenmedikçe bu kişilere kârdan pay dağıtılamaz.

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

Şirket Esas Sözleşme'de kâr payı avansı dağıtımını hususuna yer verilmiş olup, yitirilişteki 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 tabii 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 dağıtılabılır kâr matrahına eklenir.

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

17.5. Kurul düzenlemeleri uyarınca kurulması zorunlu olan 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 üzere pay sahipliği haklarının korunması konusunda önemli rol oynamaktadır.



SUR TAYINLI DİĞERİMENKUL  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Sermaye Piyasası Kurulu  
Etiler Mah. Kat: 5  
No: 111  
75000-7115

İSAA İNTEGRAL  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Maslak Mah. Sarı 51. Kat: 5111  
No: 5 Kat: 2 Sermaye Piyasası  
Mahallesi / BEŞİKTAŞ / İSTANBUL  
Mavi Kod V.D. 478/518427

ZİRAAT YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Levent Mah. Sonca Sok. No: 22  
(Etiler Mahallesi) Kat: 1 Beşiktaş/İST.  
BÜYÜK MÜHÜR NO: 478/518427

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

## 18.2. Pay sahipliği ve pay opsiyonları

18.2.1. Yönetim kurulu üyelerinin İbraççı'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 ile	
	TL	%	TL	%
Sur Yapı Endüstri Sanayi ve Ticaret A.Ş.	70.000.000	100	145.000.000	100
Toplam	70.000.000	100	145.000.000	100

**Dolaylı Pay Sahipliğine İlişkin Bilgi**

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

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

Şirket'in sermayesindeki ve toplam oy hakkı içindeki doğrudan payı %5 (yüzde beş) ve daha fazlası olan tek ortak Sur Yapı'nın Şirket sermayesinde 2.071.429 adet A grubu nama yazılı, 142.928.571 adet B grubu hamiline yazılı payı bulunmaktadır. Esas Sözleşme'nin "Yönetim Kurulu ve Görev Sözleşmesi" başlıklı 14. maddesi uyarınca A grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır ve yönetim kurulu üyelerinin tamamı A grubu pay sahiplerinin göstordüğü adaylar arasından olmak üzere genel kurul tarafından seçilir. Şirket Esas Sözleşme'nin "İmtiyaz Tamamen Menkul Kıymetler" başlıklı 9. maddesi uyarınca yönetim kurulu üyelerini aday gösterme imtiyazı dışında oyda imtiyaz dahil ancak bununla sınırlı olmamak üzere herhangi bir imtiyaz yaratılmaz. Esas Sözleşme'nin "Genel Kurul Toplantıları" başlıklı 27. maddesi uyarınca her payın bir oy hakkı bulunmaktadır.



ŞİP TA... RİMENKUL  
... A.Ş.  
... Cad  
... İSTANBUL  
... 37115  
... 40677155

...  
... MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
... Mah. Saat 57. Spine Tower  
... No:5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL  
... 40677155

113

ZIRAAT YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Levent Mah. Sarıyer Sok. No: 22  
(Emirhan Pasajı) Kat: 5 Beşiktaş/İST.  
8590. Mülhaneler Yolu, 8590 610 4594

### 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 Oran (%)
A	Narna	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 bulunmaktadır)	1	142.928.571	%98,57
<b>Toplam</b>				<b>145.000.000</b>	<b>%100,00</b>

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 tamamını 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 olanlara ya da İhraççı'ya 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 alınan 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.



SUR YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Nispetiye Mah. No:11 Kat:5  
Etiler - Beşiktaş / İstanbul  
Tic. Sic. No: 271198  
Tic. Sic. No: 271198  
Tic. Sic. No: 271198

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Maslak Mah. Saat 31 Kat:5 Tower  
No:8 Kat:5 Sermayesi Yatırımları  
TANBUL

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Levent Mah. Saat 31 Kat:5 Tower  
(Etiler - Beşiktaş) Kat:5 No:8 Kat:5  
80710 Mithatpaşa / Üsküdar / İstanbul / Türkiye

- (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 listede 5 (beş) yıl dönem zararı etmesi halinde imtiyazlı paylar Kurul kararı ile ortadan kalkacağı için yönetim hâkimiyetinde değişiklik meydana gelebilecektir.

**19.6. Sermayede ki veya toplam oy hakkı 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 tıretim 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 ulaşılammış olsa dahi, 2027 yılından sonra yönetim kurulunun sermaye artırımı kararı alınabilmesi için, daha önce izin verilen tavan ya da yeni bir tavan tutarı için Kurul'dan izin almak suretiyle genel kuruldan yeni bir süre için yetki alınması gerekmektedir. Söz konusu yetkinin alınmaması durumunda Şirket yönetim kurulu kararıyla sermaye artırımı yapamayacaktır.

21.3. Dönem başı ve dönem sonundaki fiili dolaşımdaki pay sayısının mutabakatı ve izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla sermayenin %10'undan (yüzde on) fazlası aynı olarak ödenmişse konu hakkında bilgi

Fiili dolaşımda olan pay yoktur.

Şirket, kısmi bölünme yoluyla Sur Yapım'dan ayrılmak suretiyle İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü nezdinde 24.03.2022 tarihinde tescil edilerek 36.200.000 TL başlangıç sermayesi ile kurulmuştur. İzahname tarihi itibarıyla Şirket'in ödenmiş sermayesi 145.000.000 TL olup, bunun 36.178.802,37 TL'si kısmi bölünme suretiyle kayıtlı değeri üzerinden Sur Yapım'dan devralınan Antalya ili Kepez ilçesi Kepez mahallesi 28868 ada 1 parselde kayıtlı gayrimenkulle karşılanmıştır. Sermayenin kalan 118.821.197,63 TL'lik kısmı ise nakden ödenmiştir.

21.4. Sermayeyi temsil etmeyen karucu ve intifa senetleri vb. hisselerin sayısı ve miteliği hakkında bilgi

Yoktur.

21.5. İhraççı'nın paylarından, kendisi tarafından bizzat tutulan veya onun adına tutulan veya bağlı ortaklıklarına sahip oldukları İhraççı paylarının adedi, defter değeri ve nominal değeri

Yoktur.

21.6. Varanlı sermaye piyasası araçları, paya dönüştürülebilir tahvil, pay ile değiştirilebilir tahvil vb. sermaye piyasası araçlarının miktarı ve dönüştürme, değişim veya talep edilme esaslarına ilişkin bilgi

Yoktur.

21.7. Grup şirketlerinin 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.



SUR TATILMEN ENERJİ GAYRİMENKUL  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Sicil No: 270900  
İstanbul  
No: 1/1-5  
Tic. Sicil No: 270900  
Ulkuda Kayıtlı Davası: 270900/155

ZİRAAT YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Levent Mah. Çınar Sok. No: 22  
(Emek Pasajı Kat: 1 Beşiktaş/İST.  
80000 Mük. No: 270900/155 4594

116  
ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Maslak Mah. Sarıyer Sk. Katina Tower  
No: 5 Kat: 2 Sarıyer / İTANBUL  
Sicil No: 270900/155

21.8. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla yapılan sermaye artırımları ve kaynakları ile sermaye azaltımları, yaratılan/iptal edilen pay grupları ve pay sayısında değişikliğe yol açan diğer işlemlere ilişkin bilgi

Şirket Sur Yapım'ın kısmi bölünmesi yoluyla 24.03.2022 tarihinde Sur Tatil Evleri Anonim Şirketi unvanıyla paylarının tamamı Sur Yapı'ya ait olmak üzere 36.200.000 TL sermayeli olarak kurulmuştur. Bu bölünme ile Şirket Sur Tatil Evleri Projesi'nin geliştirilmekte olduğu Antalya ili Kepez ilçesi Kepez mahallesi 28868 ada I parselde kayıtlı gayrimenkulü devralmıştır.

Şirket 29 Mart 2022 tarihinde sermaye artırımına gitmiş ve tamamı nakden karşılanmak suretiyle 36.200.000 TL olan sermayesini 33.800.000 TL artırarak 70.000.000 TL'ye yükseltmiştir.

Şirket 22.08.2023 tarih ve 10898 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde ilan edilen sermaye artırımı ile 70.000.000 TL olan sermayesini tamamı nakden karşılanmak suretiyle 75.000.000 TL artırarak 145.000.000 TL'ye yükseltmiştir.

Şirket SPK'nın 17.02.2023 tarih ve E-12233903-340.02-33405 sayılı iznine istinaden 8 Mart 2023 tarihinde İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü nezdinde tescil ve 13 Mart 2023 tarih ve 10788 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde ilan edilen Esas Sözleşme değişikliği ile gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüştürerek Sur Tatil Evleri Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. unvanını almıştır. Dönüşüme dair Esas Sözleşme değişikliği ve akabinde gerçekleştirilen sermaye artırımına ilişkin Esas Sözleşme değişikliği kapsamında Şirket payları A ve B olmak üzere iki gruba ayrılmış, 2.071.428,57 TL nominal değerli paylar A Grubu ve 142.928.571,43 TL nominal değerli paylar ise B grubu olarak düzenlenmiştir. Halka Arz Edilecek Paylar'ın tamamı B grubu paylardan oluşmaktadır.

Sermayeyi temsil eden paylar hakkında bilgiler İzahname'nin 19.3 numaralı bölümünde açıklanmaktadır.

21.9. İhraççı'nın son on iki ay içinde halka arz, tabii veya nitelikli yatırımcıya satış suretiyle pay ihraçının bulunması halinde, bu işlemlerin niteliğine, bu işlemlere konu olan payların tutarı ve niteliklerine ilişkin açıklamalar:

Yoktur.

21.10. İhraççı'nın mevcut durum itibarıyla paylarının borsada işlem görmesi durumunda hangi payların borsada işlem gördüğüne veya bu hususlara ilişkin bir başvurusunun bulunup bulunmadığına ilişkin bilgi:

Şirket payları mevcut durumda borsada işlem görmemektedir.

21.11. İzahname'nin hazırlandığı yıl ve bir önceki yılda eğer İhraççı halihazırda halka açık bir ortaklık ise İhraççı'nın payları üzerinde üçüncü kişiler tarafından gerçekleştirilen ele geçirme teklifleri ile söz konusu tekliflerin fiyat ve sonuçları hakkında bilgi:

Yoktur.

21.12. Esas sözleşme ve iç yönergeye ilişkin önemli bilgiler

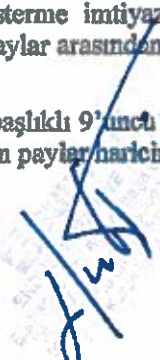
Esas Sözleşme'nin tam metnine Şirket internet adresinden ulaşılması mümkün olup, bir örneğine ekte yer verilmektedir. Şirket genel kurullarının çalışma usul ve esaslarının belirlendiği "Genel Kurul İç Yönergesi" İzahname ekinde sunulmuştur.

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 Tanyan Menkul Kıymetler" başlıklı 9'uncü maddesi uyarınca yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı tanyan paylar haricinde imtiyaz veren herhangi



117



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



ZİRAAT YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Levent İşhan, Gönül Sok. No: 2  
(Emilim Pasajı) Kat: 7 Başlıkta/Şişli  
Büyükdere Mükellefiyatı D: 98 06 4594

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 önsümlü hükümlerin özetleri

Esas Sözleşme'nin "Yönetim Kurulu ve Görev Süresi" başlıklı 14'üncü maddesi uyarınca Şirket'in işleri ve idaresi TTK ve Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri çerçevesinde Genel Kurul tarafından seçilecek en az 5 (beş) üyeden en çok 6 (altı) üyeden oluşan bir yönetim kurulu tarafından yürütülür. Yönetim Kurulu en çok 3 (üç) yıl için seçilir. Yönetim kurulu ilk toplantısında üyeleri arasından bir başkan ve başkan olmadığı zaman vekâlet etmek üzere bir başkan vekili seçer. Bir tüzel kişi yönetim kuruhuna üye seçildiği takdirde, tüzel kişiyle birlikte, tüzel kişi adına, tüzel kişi tarafından belirlenen, sadece bir gerçek kişi de tescil ve ilan olunur; ayrıca, tescil ve ilanın yapılmış olduğu, Şirket'in internet sitesinde hemen açıklanır. Tüzel kişi adına yönetim kurulu toplantılarına katılacak gerçek kişinin değişmesi halinde, bu husus da derhal tescil ve ilan edilir; ayrıca, tescil ve ilanın yapılmış olduğu, Şirket'in internet sitesinde hemen açıklanır. Tüzel kişi adına sadece, bu tescil edilmiş kişi toplantılara katılıp oy kullanabilir.

Yönetim kurulu üyelerinin ve tüzel kişi adına tescil edilecek gerçek kişinin tam ehliyetli olmaları ve TTK ve sermaye piyasası mevzuatının gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde belirtilen koşulları taşımaları şarttır. Üyeligi 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.



ZİRAAT YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Levent Mah. Gönca Sok. No: 22  
(Etiler - Beşiktaş) Kat: Beşiktaş 53  
Bu Mükellefler AD. No: 0101594

Yönetim kurulu üyeleri, gündemde ilgili bir maddenin bulunması veya gündemde madde bulunmaması 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



görüŖüne bağlıdır. Bakanlık ve Kurul'un uygun görüŖleri alındıktan sonra ilgili mevzuat çerçevesinde Esas Sözleşme tadil edilir ve değişiklikler ticaret siciline tescil edilir ve TTSG ile ilan edilir.

**21.17. Olağan ve olağanüstü genel kurul toplantısının yapılmasına iliŖkin usulter ile toplantılara katılım koŖulları hakkında bilgi:**

Genel Kurul toplantıları, çağrı, bakanlık temsilcisi gibi hususlara iliŖkin 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 iliŖkin 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 çağrılabilir. TTK'nın 411 ve 416'ncı maddesi hükümleri saklıdır.

Yönetim Kurulu, genel kurulun çalışma esas ve usullerine iliŖkin kuralları içermek amacıyla ve asgari olarak Ticaret Bakanlığı tarafından belirlenmiş olan unsurları içermek suretiyle; toplantı yerine giriŖ 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 iliŖkin 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 İliŖkin 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 hükümü uyarınca, kurulmuş olan sistem üzerinden hak sahiplerinin ve temsilcilerinin, anılan Yönetmelik hükümlerinde belirtilen haklarını kullanabilmesi sağlanır.

Şirket genel kuruluna elektronik ortamda katılım, Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ŗ. tarafından sağlanan elektronik ortam üzerinden gerçekleştirilir.



SİRKETİN GENEL KURULUNA  
ELEKTRONİK ORTAMDA KATILIM  
MERKEZİ KAYIT KURULUŖU A.Ŗ.  
Tic. Sic. No: 27119  
Etiler Mah. Katilim Binası Kat: 11  
Tel: 0312 211 11 11  
E-posta: info@kkk.gov.tr

İNTEGRAL MENKUL DEĞERLER A.Ŗ.  
Mecidiyeköy Mah. Sani Sk. Kat: 10/10  
No: 8 Kat: 2 Barınak: 15/15  
Etiler Mah. Katilim Binası Kat: 11  
Tel: 0312 211 11 11  
E-posta: info@integral.com.tr

121

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ŗ.  
Levent Mah. Gönül Sok. No: 22  
(Etiler Pasajı) Kat: 1 BeŖlik: BeŖlik  
Büyükdere Mah. Katilim Binası Kat: 11  
Tel: 0312 211 11 11  
E-posta: info@zya.com.tr

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 gecilmeye, 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 hükümsüzdür.

Halka Arz Edilecek Paylar üzerinde ilgili mevzuat gereği devri kısıtlayıcı herhangi bir düzenleme yer almamaktadır. Ayrıca halka kapalı olan nama yazılı A grubu payların devrinin kısıtlanamayacağı da Esas Sözleşme'nin 8'inci (Sermaye ve Paylar) maddesi ile düzenlenmiştir.

**21.20. GYO Tebliği'nin 15'inci maddesi uyarınca payların halka arzından önce ortaklık sermayesinin %10 (yüzde on) ve daha fazlasını temsil eden payların devirleri ile herhangi bir orana bakılmaksızın imtiyazlı payların devirleri Kurul iznine tabidir. Sermayenin artırılmasına ve azaltılmasına ilişkin esas sözleşmede öngörülen koşulların yasanın gerektirdiğinden daha ağır olması halinde söz konusu hükümler hakkında bilgi:**

Yoktur.

## 22. ÖNEMLİ SÖZLEŞMELER

### 22.1. Gayrimenkul Satış 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 itibarıyla Şirket'in portföyünde bulunan bağımsız bölümlere ilişkin müşteriler ile 5.641 adet satış vadi sözleşmesi imzalanmış ve bu devre mülklerin satışı tasahhüt edilmiştir. Satış vadi sözleşmeleri matbu formatta olup, incelemeler matbu format üzerinden gerçekleştirilmiştir.

Sözleşmeler kapsamında alıcı aday tarafından ilgili bağımsız bölüm bedelinin tamamının ödenmesi akabinde bağımsız bölüme ilişkin müşterek mülkiyet payına bağlı devre mülk hakkı mülkiyeti alıcı aday adına tapuda tescil edilecek ve alıcı adayına teslim edilecektir. Bağımsız bölüm teslim tarihi, alıcı aday 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 aday tarafından birbirini izleyen iki taksitin ödenmesinde temerrüde düşülmesi ve ödenmeyen taksit tutarlarının satış bedelinin en az %10'unu



AYRINTILI GAYRİMENKUL  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Sermaye Piyasası Kurulu  
Tic. Sic. No: 270911  
Mecidiyeköy / Beşiktaş / İstanbul  
Tic. Sic. No: 270911  
Mecidiyeköy / Beşiktaş / İstanbul

122  
İNTEGRAL  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Mevlak Mah. Sebilülmüne Cad. No:5 Kat:5  
34398 BEŞİKTAŞ / İSTANBUL

ZİRAAT YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Levent / Beşiktaş / Mecidiyeköy Sok. No: 22  
(Etiler Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş / İST.  
Etiler / Mecidiyeköy / Beşiktaş / İstanbul  
Tic. Sic. No: 270911 / Mers: 081010104594

geçmesi veya en az dörtte birini oluşturan bir taksitin vadesinde ödenmemesi durumlarında Şirket tarafından otuz gün mehil verilecek ve otuz gün içerisinde borcun tamamının ifa edilmemiş olması halinde Şirket sözleşmeyi tek tarafı olarak feshedebilecektir.

Alıcı adayı, bağımsız bölümlerin 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 inşaa işi kapsamında tarafların hak ve yükümlülüklerini düzenleyen bir Yapım İşleri Sözleşmesi ("1. Etap Sözleşmesi") akdedilmiştir.

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

1. Etap Sözleşmesi kapsamında iş bedeli; maliyet + %15 kar (yüzde on beş) olarak belirlenmiştir. Sözleşme ile maliyet kapsamına hangi kalemlerin dahil olacağı düzenlenmiştir. Sözleşme hükümleri uyarınca Şirket tarafından, hakediş ödemeleri, yüklenicinin 1. Etap Sözleşmesi'nin eki olan iş programında öngörülen işler kapsamında her bir %10'luk (yüzde on) imalat ilerleme safhalarının tamamlanmasını takiben ibraz edilen faturalar karşılığında gerçekleştirilmiştir.

Geçici kabulün yapılmasını müteakip 12 (on iki) ay içerisinde 1. Etap Sözleşmesi'ne uygun şekilde işveren vekilince kesin kabul gerçekleştirilecektir. Geçici kabul sırasında ortaya çıkan eksiklerin giderilmiş olması halinde kesin kabul sertifikası düzenlenecek olmakla birlikte, bu sertifikanın düzenlenmesi yüklenicinin 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 kalmıştır. Ayrıca, Yüklenici'nin 1. Etap Sözleşmesi tahtında üstlenmiş olduğu yükümlülüklerini öngörülen takvim içerisinde hiç veya gereği gibi yerine getirmemesi halinde İşveren 1. Etap Sözleşmesi'ni tek tarafı olarak feshetme hakkına sahiptir. Bu kapsamda Proje'nin zamanında teslimini teminen gerekli tedbirlerin alındığı görülmektedir.

1. Etap Sözleşmesi, Şirket'in portföyünde yer alan bir projenin inşasına ilişkin olduğundan GYO Tebliği 1. Etap Sözleşmesi bakımından uygulanamaz. 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"



123



ZİRAAT YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Levent Mah. Borsa Bld. No:22  
(Etiler Pasajı) Kat: Beş Kat, Beşiktaş/İST.  
Büyükdere Mük. No: 340 010 4594

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 kalmıştır. Her bir blok özelinde ilgili çerçeve sözleşmeye ek münferit sözleşmeler yapılarak ilerleneceği yönünde Şirket tarafından bilgi verilmiştir.

### 22.3. Satış ve Pazarlama Sözleşmesi

Şirket ile Sur Yapı arasında 31 Aralık 2022 tarihinde Proje Pazarlama ve Satış Faaliyetleri Danışmanlık Hizmet Sözleşmesi akdedilmiştir. Sözleşme kapsamında, Sur Yapı tarafından hizmet bedeli olan komisyon karşılığında Proje'ye ilişkin pazarlama, satış, reklam, tanıtım hizmeti gibi hizmetlerin sunulması taahhüt edilmiştir.

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

Sözleşme kapsamında ödenecek hizmet bedelinin, Şirket'in Proje kapsamında yapacağı her bir satıştan elde edeceği gelirin %3'ü (yüzde üç) oranında ve KDV hariç olarak belirlendiği görülmektedir. Hizmet bedeli Şirket tarafından, Sur Yapı'ca ibraz edilen faturalar karşılığında 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 Abdullahğa 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 incelendiğinde, 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 kiralanın 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 yenilenmek 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 Niyat ile Talep Toplama" ve "En İyi Gayret Aracılığı" yöntemleri uygulanarak Şirket'in halka arz ve satışına aracılık edilecektir. Sözleşme, ayrıca İhrapçı Halka Arz Eden Pay Sahibi ve



ŞİRKETİN YETKİLİ MÜHÜRÜ  
SERMAYE PİYASASI KURULU  
1923  
T.C. HUKUKİ DANIŞMANLIK A.Ş.  
Maslak Mah. Saat Sk. Kat: 5  
34097 İstanbul  
Tic. Sic. No: 274061/15

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Maslak Mah. Saat Sk. Kat: 5  
No: 5 Kat: 5 Sarıyer - İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 274061/15

Handwritten signature and initials.

ZİRAAT YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Lavazım Mah. Gönül Sok. No: 22  
(Emirhan Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.  
Büyükdere Mükellefleri No: 4594



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

GYO Tebliği madde 23/1(ç) uyarınca gayrimenkul yatırım ortaklıkları hiçbir surette otel, hastane, alışveriş merkezi, iş merkezi, ticari parklar, ticari depolar, konut siteleri, süper marketler ve bunlara benzer nitelikteki gayrimenkulleri ticari maksatla işletemez ve bu amaçla personel istihdam edemezler. Bu kapsamda, Şirket'in gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüştürülmesinin tamamlanması akabinde ilgili plaj alanının işletmesini yürütmeyeceği 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 m<sup>2</sup> plaj alanında Proje'nin müşterileri tarafından kullanımı amacıyla Plaj Hizmet Sözleşmesi akdedilmiştir.

Sözleşme ile, Proje müşterilerinin yalnızca ücretsiz şezlong ve şemsiye kullanım imkânına sahip olduğu, 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.

ŞEHİR YAPILAR VE İNŞAAT MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
SİRKÜLER NO: 2023/115  
TARİHİ: 07.11.2023  
MÜHÜR NO: 7840677155

İNTEGRAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Maslak Mah. Saat Sk. Etiler 106/1  
No: 2 Kat: 7 34398 BEŞİKÖZ/İSTANBUL  
127

ŞEHİR YAPILAR VE İNŞAAT MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
SİRKÜLER NO: 2023/115  
TARİHİ: 07.11.2023  
MÜHÜR NO: 7840677155

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Lavant Mah. Gönc. Spn. No: 22  
(Etiler Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.  
BÜYÜK MİTELİFİNOVA YOLU 988/10 4594

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 kamuya açıkladığı diğer bilgi ve belgelerde yer alan kâr payı dağıtım esasları ile izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla kar dağıtımını konusunda almış olduğu kararlara ilişkin bilgi

Esas Sözleşme'nin "Karın Dağıtım ve Yedek Akçeler" başlıklı 31'inci maddesi ve "Kar Dağıtım Zamanı" başlıklı 32'inci maddesi uyarınca kâr payı dağıtım esasları aşağıdaki şekilde belirtilmiştir. Bu maddelere göre, Şirket'in faaliyet dönemi sonunda tespit edilen gelirlerden, Şirket'in genel giderleri ile muhtelif amortisman gibi Şirketçe ödenmesi veya ayrılması zorunlu olan miktarlar ile Şirket tüzel kişiliği tarafından ödenmesi zorunlu vergiler düşüldükten sonra geriye kalan ve yıllık bilançoda görülen dönem karı, varsa geçmiş yıl zararlarının düşülmesinden sonra, sırasıyla aşağıda gösterilen şekilde tevzi olunur:

Genel Kanunî Yedek Akçe

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

Birinci Temettül

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

d) Net dönem karından, (a), (b) ve (c) bentlerinde belirtilen meblağlar düşüldükten sonra kalan kısmı, Genel Kurul, kısmen veya tamamen ikinci temettül payı olarak dağıtmaya veya TTK'nın 521'inci maddesi uyarınca keadi isteği ile ayırdığı yedek akçe olarak ayırmaya yetkilidir.

Genel Kanunî 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 kanunî 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.

SÜREKLİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Sermaye Piyasası Kurulu'na Kayıtlı  
Mecidiyeköy Mah. Kat: 1 Beşiktaş/İST.  
Tic. Sic. No: 270113  
Vergi No: 270113  
Telefon: 0212 270 11 33  
Faks: 0212 270 11 35

İNTEGRAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Mecidiyeköy Mah. Kat: 1 Beşiktaş/İST.  
No: 5 Kat: 2 Sermaye Piyasası Kurulu'na Kayıtlı  
Mecidiyeköy Mah. Kat: 1 Beşiktaş/İST.  
Tic. Sic. No: 270113  
Vergi No: 270113  
Telefon: 0212 270 11 33  
Faks: 0212 270 11 35

128

*[Handwritten signature]*

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Levent Mah. Gönca Sok. No: 22  
(Etiler - Beşiktaş/İST.)  
Bilgi İşlem Merkezi No: 993 01 0694





Halka Arz Edilecek Paylar hamifine yazılı ve B grubu olup, imtiyazı bulunmamaktadır.

Halka Arz Edilecek Paylar'a ilişkin ISIN kodu SPK onayının ardından Takasbank'tan temin edilecektir.

**e) İç kaynaklardan yapılan sermaye artırımının kaynakları hakkında bilgi**

İç kaynaklardan sermaye artırımını yapılmayacaktır.

**b) İç kaynaklardan artırılarak bedelsiz olarak mevcut ortaklara dağıtılacak paylar ile ilgili bilgi**

İç kaynaklardan sermaye artırımını yapılmayacaktır.

**c) Bedelsiz olarak verilecek payların dağıtım esasları**

Bedelsiz olarak verilecek pay bulunmamaktadır.

**24.2. Payların hangi mevzuata göre oluşturulduğu**

Şirket'in merkezi Türkiye'de bulunmaktadır ve Şirket Türk hukukuna tabidir. Şirket'in payları sermaye piyasası mevzuatı kapsamında oluşturulmuştur.

**24.3. Payların kaydedilip kaydedilmediği hakkında bilgi**

Şirket'in payları henüz kaydedilmemiş olup halka arz çalışmalarını sırasında kaydedilme esasları çerçevesinde MKK nezdinde kaydedilmesi planlanmaktadır.

**24.4. Payların hangi para birimine göre ihraç edildiği hakkında bilgi**

Paylar Türk Lirası cinsinden satışa sunulacaktır.

**24.5. Kısıtlamalar da dahil olmak üzere paylara ilişkin haklar ve bu haklara kullanma prosedürü hakkında bilgi**

Halka Arz Edilecek Paylar, başta SPKn ve TTK olmak üzere ilgili mevzuat uyarınca pay sahiplerine aşağıdaki hakları sağlamaktadır.

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

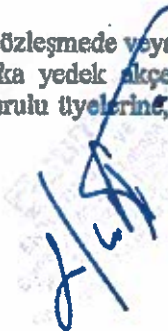
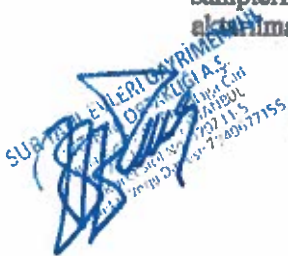
SPKn madde 19, II-19.1 sayılı Kar Payı Tebliği ve TTK madde 507 uyarınca pay sahipleri, Şirket genel kurulu tarafından belirlenecek kar dağıtım politikaları çerçevesinde ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak dağıtılan kardan pay alma hakkına sahiptir. Halka açık anonim ortaklıklar, kararını genel 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 ihlas 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 kardan 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 kaz sona eren mali yıl kardan kâr payı alma hakkı elde ederler.
- (ii) **Kâr payı hakkının zamanaşımına uğradığı tarih ve limiti 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 dağıtımını 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 dağıtımını 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 işlenen 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 ile düzenlenmektedir.

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

SPKn'nin 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



SUKUTLU LEHİNE KURUMU  
ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Levazım Mah. Gönül Sok. No: 72  
(Etiler - Beşiktaş) Kat: 7 Beşiktaş/İST.  
Sicil No: 270952  
Tic. Sicil No: 270952  
Tic. Sicil No: 270952  
Tic. Sicil No: 270952

İNTEGRAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Maslak Mah. Saat 51. Kat Kat: 5  
No: 5 Kat: 2 Sarıyer İSTANBUL  
Merak V.D. 377 510427

Handwritten signature and initials.

ZİRAAT YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Levazım Mah. Gönül Sok. No: 72  
(Etiler - Beşiktaş) Kat: 7 Beşiktaş/İST.  
Sicil No: 270952  
Tic. Sicil No: 270952  
Tic. Sicil No: 270952

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 Bakıyesine Katılma Hakkı (TTK Madde 507)**

Şirket'in sona ermesi halinde her pay sahibi, Esas Sözleşme'de sona eren Şirket'in mal varlığının kullanılmasına ilişkin başka bir hüküm bulunmadığı takdirde tasfiye sonucunda kalan tutara payı oranında katılır. Esas Sözleşme'nin 34'üncü maddesi uyarınca Şirket'in sona ermesi, tasfiyesi ile buna bağlı muamelelerin nasıl yapılacağı hakkında TTK, sermaye piyasası mevzuatı ve diğer ilgili mevzuat hükümleri uygulanır.

#### **Bedelsiz Pay Edinme Hakkı (TTK madde 462, SPKn madde 19, VII-128.1 Pay Tebliği)**

TTK'nın 462'nci maddesi uyarınca, esas sözleşme veya genel kurul kararıyla ayrılmış ve belirli bir amaca özgülenmemiş yedek akçeler ile kamuni yedek akçelerin serbestçe kullanılabilen kısımları ve mevzuatın bilançoaya 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 kalmaksızın sermaye artırılabilir. Şu kadar ki, bu yetki genel kurul tarafından en çok beş yıl süre ile yönetim kuruluna verilebilir. Bu yetkinin süresi ezami 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 satılmayan 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.



ŞİRKETİN YENİ ÇIKARILAN PAYLARININ SATIŞI İÇİN İZMİR ŞİRKETLER MENKUL DEĞERLER A.Ş. (Etiler Mah. Çarşı Sok. No: 2/2) (Etiler Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST. Şirket Mük. No: 27595/10 4594

132  
İNTEGRAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Meslek Mah. Saat Sk. B. Blok Kat: 2  
No: 5 Kat: 2 Sarıyer/İSTANBUL  
M.Ş.Ş. V.D. No: 27595/10 4594

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Etiler Mah. Çarşı Sok. No: 2/2  
(Etiler Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.  
Şirket Mük. No: 27595/10 4594

**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")'nde 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 bilgilerinin kaydedilmesi 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 ilmtühaber 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 toplamına aslen ve temsil yoluyla katılacakların imza yerleri gösterilir.

Genel Kurula katılanların imzaladığı liste "Hazır Bulunanlar Listesi" adını alır.

SPKn'nin 13. maddesi uyarınca kayden izlenen paylara ilişkin pay sahipleri çizelgesinin Merkezi Kayıt Kuruluşundan sağlanmasının usul ve esasları, gereğince Genel Kurul toplantısının yapılacağı gün ile sınırlı olmak üzere payların devrinin yasaklanması ve ilgili diğer konular SPK tarafından bir tebliğ ile düzenlenir.

**Oy Hakkı (SPKn md. 30, TTK md. 432, 434, 435, 436)**

TTK madde 432 uyarınca,

- (I) Bir pay, birden çok kişinin ortak mülkiyetindeyse, bunlar içlerinden birini veya üçüncü bir kişiyi, genel kurulda paydan doğan haklarını kullanması için temsilci olarak atayabilirler.
- (II) Bir payın üzerinde intifa hakkı bulunması hâlinde, aksi kararlaştırılmamışsa, oy hakkı, intifa hakkı sahibi tarafından kullanılır. Ancak, intifa hakkı sahibi, pay sahibinin menfaatlerini 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 hakimiyetleri altındaki sermaye şirketleri ile şirket arasındaki kişisel nitelikte bir işe veya eleme 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.



ŞİRKET YÖNETİM KURULU BAŞKANI  
ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Nispetiye Mah. Sıfır Sokak No: 22  
Etiler/Beşiktaş/İST. 34398  
Tic. Sic. No: 271115  
Mersis No: 0810000780067155

İNTEGRAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Nispetiye Mah. Sıfır Sokak No: 22  
Etiler/Beşiktaş/İST. 34398  
Tic. Sic. No: 271115  
Mersis No: 0810000780067155

134

ZİRAAT YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Nispetiye Mah. Sıfır Sokak No: 22  
Etiler/Beşiktaş/İST. 34398  
Tic. Sic. No: 271115  
Mersis No: 0810000780067155

(iii) Halka açık ortaklıkların genel kurullarında oy kullanma hakkına sahip olanlar, bu haklarını vekil tayin ettikleri kişiler aracılığıyla da kullanabilirler. Ancak, payları kayden izlenmeyen halka açık ortaklıklarda hamiline yazılı payların zilyetliğinin devri veya bunlara mutasarrıf olduğunu gösteren belgelerin temlik yoluyla da, genel hükümler çerçevesinde oy kullanılabilir. Saklama hizmeti sunuların, saklama hizmeti sundukları paylara ilişkin oy haklarını vekil sıfatıyla kullanmaları hâlinde de bu fıkra hükümleri uygulanır. Çağrı yoluyla vekâlet toplanmasına ve vekâleten oy kullanmaya ilişkin usul ve esaslar Kurulca II-30.1 sayılı Vekâleten Oy Kullanılması ve Çağrı Yoluyla Vekâlet 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 yapıma şekli ve sonuçları hakkında bilgi isteyebilir. Bilgi verme yükümlülüğü, Şirket'in bağlı şirketlerini de kapsar. Verilecek bilgiler, hesap verme ve dürüstlük ilkeleri bakımından öznel ve gerçeğe uygun olmalıdır.

**İptal Davası Açma Hakkı (TTK md. 445-451, SPKn md. 18/6, 20/2)**

Yönetim Kurulu'nun kayıtlı sermaye sistemine ilişkin esaslar çerçevesinde aldığı kararlar aleyhine, Genel Kurul kararlarının iptaline ilişkin hükümler çerçevesinde Yönetim Kurulu Üyeleri veya hakları ihlal edilen pay sahipleri, kararın TTSG'de ilanından itibaren otuz gün içinde Şirket merkezinin bulunduğu yer ticaret mahkemesinde iptal davası açabilirler.

Kusurlarına ve durumun gereklerine göre zararlar şahsen kendilerine yükletilebildiği ölçüde Yönetim Kurulu Üyeleri ve hazırladıkları raporlarla sınırlı olarak bağımsız denetimi yapanlar, ara dönem finansal tablolarının gerçeği dürüst bir şekilde yansıtmamasından veya mevzuat ile muhasebe ilke ve kurallarına uygun olarak düzenlenmemiş olması nedeniyle dağıtılan kâr payı avansının doğru olmamasından doğan zararlar için Şirket'e, pay sahiplerine, alacaklılarına ve ayrıca doğrudan doğruya olmak üzere kâr payı avansının kararlaştırıldığı veya ödendiği hesap dönemi içinde pay iktisap etmiş bulunan kişilere karşı sorumludurlar. 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.



SUR TİM PİLE GAYİM ENKUL  
M. S. No: 1973/115  
No: 8 Kat: 2 Sanyas: 3 STANBUL  
M. S. No: 1973/115  
No: 8 Kat: 2 Sanyas: 3 STANBUL  
M. S. No: 1973/115  
No: 8 Kat: 2 Sanyas: 3 STANBUL

135  
INTEGRAL  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Maslak Mah. Sarı Sk. No: 10 Kat: 2  
No: 8 Kat: 2 Sanyas: 3 STANBUL  
M. S. No: 1973/115/51442

Handwritten signature in blue ink.

ZIRAAT YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Loşun Mah. Boşna Sok. No: 02  
Etiler/Beşiktaş/İstanbul  
Tic. Sic. No: 270900/0004594

**Azınlık Hakları (TTK md. 411, 412, 420, 439, 531, 559 SPK'n 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 çağırılmasına şirket merkezinin bulunduğu yerdeki asliye ticaret mahkemesi karar verebilir.

Genel Kurul'un özel denetim istemini reddetmesi hâlinde, sermayenin en az yirmide birini oluşturan pay sahipleri veya paylarının itibari 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 ihtiyaç üzerine, Yönetim Kurulu, 06.06.2023 tarihli toplantısında almış olduğu 06.06.2023 tarihli ve 2023/17 sayılı Yönetim Kurulu Kararı'nda yer alan Şirket paylarının halka arzına ilişkin hususları yeniden 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 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 TTK m.461 hükümleri uyarınca halka arz kapsamında talepte bulunacak yatırımcılar lehine tamamen kısıtlanmasına,



SİRKETİN YENİ GİRİŞİMÇİLİK  
SERMAYE PİYASASI KURULU A.Ş.  
KURUMSAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Mevlânî Mah. Sevil Sk. Etiler, Beşiktaş  
No:5 Kat:2 Sanyer, İTANBUL  
Maslak V.D. TIK:514A27

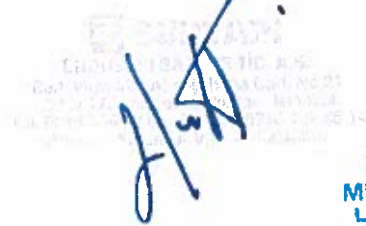
136  
INTEGRAL  
KURUMSAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Mevlânî Mah. Sevil Sk. Etiler, Beşiktaş  
No:5 Kat:2 Sanyer, İTANBUL  
Maslak V.D. TIK:514A27

ZİRAAT YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Levent Mah. Güneş Sok. No:22  
(Etiler Paşası) Kat: Beşiktaş/İST.  
Büyükdere Mah. Büyükdere V.D. 998 010 4594



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 artırımını 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 satılmaması 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'aveya SPK'ya veya yurt dışındaki herhangi bir menkul kıymetlere ilişkin düzenleyici kurum, borsa veya kotasyon otoritesine başvuruda bulunulmamasına ve bu süre boyunca ileride yeni bir satış veya halka arz yapılacağına dair bir açıklama yapılmamasına ve bu yönde gerekli taahhütlerde bulunulmasına,
10. Bu kararın ve ekte yer alan Türk Ticaret Kanunu'nun 461. maddesi uyarınca hazırlanan yönetim kurulu raporunun İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü'nce tescil ve ilan edilmesi ve Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda duyurulması da dâhil olmak üzere gerekli tüm işlemlerin yapılmasına,
11. Sermaye artırımını 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 tedavilünü kısıtlayıcı veya pay sahibinin haklarını kullanmasına engel olacak kayıtların bulunup bulunmadığına ilişkin bilgi**

Yoktur.

**24.8. İhraç edilecek paylara ilişkin zorunlu pay alım teklifi, satın alma ve/veya satma haklarına ilişkin kurallar hakkında bilgi**

Halka açık ortaklıklarda yönetim kontrolünü sağlayan payların veya oy haklarının iktisap edilmesi hâlinde söz konusu payların veya oy haklarının iktisabının kamuya açıklandığı tarihte pay sahibi olan ortakların diğer ortakların paylarını satın almak üzere teklif yapılması zorunlu olup, halka açık anonim ortaklıkların pay sahiplerine yapılacak pay alım teklifine ilişkin esaslar Kurul'un pay alım teklifine ilişkin düzenlemelerinde yer almaktadır.

Pay alım teklifi sonucunda veya birlikte hareket etmek de dâhil olmak üzere başka bir şekilde sahip olunan payların halka açık ortaklığın oy haklarının Kurul'ca belirlenen orana veya daha fazlasına ulaşması durumunda, söz konusu paylara sahip olan bu kişiler açısından azınlıkta kalan pay sahiplerini ortaklıktan çıkarma hakkı doğar. Bu kişiler, Kurulca belirlenen süre içinde, azınlıkta kalan ortakların paylarının iptalini ve bunlar karşılığı çıkarılacak yeni payların kendilerine satılmasını ortaklıktan talep edebilirler. Satım bedeli, SPKn'nun 24'üncü maddesi çerçevesinde belirlenir.

Yukarıda yer alan şartlar çerçevesinde ortaklıktan çıkarma hakkının doğduğu durumlarda, azınlıkta kalan pay sahipleri açısından satma hakkı doğar. Bu pay sahipleri Kurul'ca belirlenen süre içinde, paylarının adil bir bedel karşılığında satın alınmasını oy haklarının Kurul'ca belirlenen orana veya daha fazlasına sahip olan gerçek veya tüzel kişilerden ve bunlarla birlikte hareket edenlerden talep edebilirler. TTK'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 serhini 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.

SUR TATİLEVAZİ GAYRİMENKUL  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Parçılık  
No: 10711-5  
Etiler Mah. Kat: 2  
Üsküdar / İstanbul / Türkiye  
Tic. Sic. No: 274667/155

738  
INTEGRAL  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Maslak Mah. Saat 5'li Sırası Tower  
No:5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL  
Maslak Mah. 47-0916427

ZİRAAT YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Levent Mah. Gönül Sok. No: 23  
(Emilim) Kat: 1 Beşiktaş / İST.  
Büyükdere Mah. Kat: 2 No: 4594

## 25. HALKA ARZA İLİŞKİN HUSUSLAR

25.1. Halka arzın koşulları, halka arza ilişkin bilgiler, tahmini halka arz takvimi ve halka arza katılmak için yapılması gerekenler

### 25.1.1. Halka arzın tabi olduğu koşullar:

Halka arzın başlaması öncesinde, SPK haricinde, Halka Arz Edilecek Paylar'ın borsada işlem görebilmesi için BİAŞ'ın uygun görüşünün alınması gerekmektedir. Şirket paylarının, halka arz sonrasında BİAŞ'da işlem görtüp görmeyeceğine ilişkin BİAŞ'ın görüşüne işbu İzahname'nin I numaralı bölümünde yer verilmiştir.

Şirket paylarının halka arzı kapsamında gerçekleştirilecek iş ve işlemler için, SPK ve Borsa dışında faaliyet alanı itibarıyla tabi olduğu mevzuat çerçevesinde alınması gereken herhangi bir izin ya da onay bulunmamaktadır.

### 25.1.2. Halka Arz Edilecek Payların nominal değeri:

Şirket'in her biri 1,00 TL (bir Türk Lirası) nominal değerinde ve toplam 45.000.000 TL nominal değerli 45.000.000 adet B Grubu hamiline yazılı payının SPK tarafından İzahname'nin onaylanmasını müteakip halka arz edilmesi planlanmaktadır.

Halka arz edilmesi planlanan paylardan, Şirket'in sermayesinin 145.000.000 TL'den 167.500.000 TL'ye çıkartılması ile ihraç edilecek 22.500.000 TL nominal değerli ve 22.500.000 adet B grubu hamiline yazılı paylar, Şirket'in sermaye artışından sonraki toplam sermayesinin %13,43'üne (yüzde on üç virgüllük) 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 (yüzde on üç virgüllük) tekabül etmektedir.

Ortağın Adı Soyadı / Ticaret Unvanı	Grubu	Halka Arz Öncesi		Halka Arz Sonrası	
		Tutarı (TL)	Oran	Tutarı (TL)	Oran
Sur Yapı Endüstri Sanayi ve Ticaret A.Ş.	A	2.071.429	1,43%	2.071.429	1,24%
Sur Yapı Endüstri Sanayi ve Ticaret A.Ş.	B	142.928.571	98,57%	120.428.571	71,90%
Halka Açık Kısım	B	-	0,00%	45.000.000	26,87%
<b>Toplam</b>		<b>145.000.000</b>	<b>100,00%</b>	<b>167.500.000</b>	<b>100,00%</b>

### 25.1.3. Halka arz süresi ile halka arza katılım hakkında bilgi

Halka arz süresi ile halka arza katılım hakkında bilgiler aşağıdaki gibidir.

#### 25.1.3.1. Halka arz süresi ve tahmini halka arz takvimi

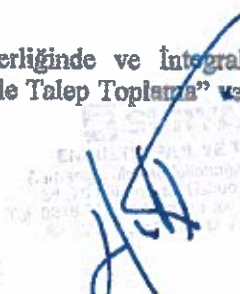
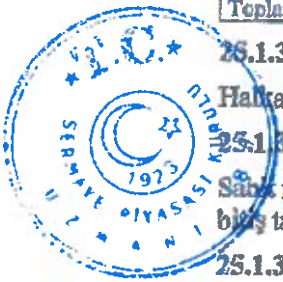
Sabit fiyatla yapılacak talep toplamının süresi 2 (iki) iş günü olacaktır. Bu sürenin kesin başlangıç ve bitiş tarihleri ilan edilecek tasarruf sahiplerine satış duyurusunda belirtilecektir.

#### 25.1.3.2. Halka arza başvuru süreci

a) Satış yöntemi ve başvuru şekli:

##### Satış Yöntemi:

Şirket paylarının halka arzı Ziraat Yatırım liderliğinde ve İntegral Yatırım eş liderliğinde oluşturulacak konsorsiyum tarafından "Sabit Fiyat ile Talep Toplama" ve "En İyi Gayret Aracılığı" yöntemiyle gerçekleştirilecektir.



**ZİRAAT YATIRIM**  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Levent Mah. Borsa Sok. No: 22  
(Etiler Kat: 1 Beşiktaş/İST.)  
Büyükdere Mah. No: 99 806 010 4594

Şirket paylarının halka arzında talepte bulunacak yatırımcılar, Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar ve Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılardır. Şirket paylarının halka arzında talepte bulunacak yatırımcılar aşağıdaki şekilde gruplandırılmıştır:

**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 İçi 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) Araç 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. Araç 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 Sermaya 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 stresi 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.

SÜPER ZİRAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
ORTAKLIĞI  
SARAYCIYI  
KAT: 2  
SARAYCIYI  
KAT: 2  
SARAYCIYI  
KAT: 2

140  
INTEGRAL  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Meslek Mah. Saat Sk. Etiler Tower  
No:5 Kat:2 Saraycıy  
TANBUL  
Mar'ık V. Q. 11/1/27

ZİRAAT YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Levent Mah. Gonca Sok. No: 22  
(Etiler Pasaajı) Kat: 3 Beşiktaş/İST.  
Bilgi Mükellefleri V.D. 800 4594

SPK'nın 30.03.2023 tarihli ve 20/412 sayılı İlke Kararı uyarınca, yatırımcı bazında talepte bulunulabilecek pay tutarı, söz konusu yatırımcının dahil olduğu gruba tahsis edilen toplam pay tutarının dörtte birini geçemeyecektir.

Talepte bulunacak yatırımcılar, aşağıda belirtilen belgeleri, Talep Formlarına ekleyeceklerdir:

- Gerçek Kişi Yatırımcılar: Kimlik (nüfus cüzdanı veya sürücü belgesi veya pasaport) fotokopisi,
- Tüzel Kişi Yatırımcılar: İmza sirküllerinin 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 buldukları aracı kurumda bir hesap açmaları şartı öncelikle aranacaktır.
- Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar pay bedellerini nakden veya hesaben ödeyeceklerdir. Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar ödenmeme riskini talebi alan Konsorsiyum Lideri tarafından üstlenilmesi kaydıyla, sermaye piyasası aracı bedellerini talep toplama stresinin bitimini takiben ödeyebilirler.

SPK'nın 30.03.2023 tarihli ve 20/412 sayılı İlke Kararı uyarınca, yeterli talep olması halinde, yurt içi kurumsal yatırımcı grubunda her bir yatırımcı bazında dağıtılacak pay 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, satışa 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 (İnternet veya telefon bankacılığı hesaplarının olması, interaktif bankacılık taahhütnamesi imzalanmış olmaları ve/veya ATM'de kullanılan manyetik kartlarının olması) şartı aranacaktır.

#### Dağıtım Seldi:

Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği ekinde yer alan talep formuna göre içermesi gereken asgari bilgiler ve Kuzey Kıbrıs T.C. vatandaşları ile Türkiye'de yerleşik yabancı uyruklular dışında kalan bireysel yatırımcıların T.C. kimlik numarasını içermeyen kayıtları iptal edilerek dağıtım dahil edilmeyecektir. Eksikliği nedeniyle iptal edilen kayıtlar talep listelerinden çıkartıldıktan sonra dağıtım işlemi aşağıdaki şekilde gerçekleştirilecektir:



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 dağıtımına konu edilmeyecektir. Yurt İçi Bireysel Yatırımcılardan bir defadan fazla talepte bulunan yatırımcıların toplam talep adetleri işbu izahnamenin 25.1.6. "Talep edilebilecek asgari ve/veya azami pay miktarları hakkında bilgi" başlıklı bölümünde konu edilen azami talep miktarı ile karşılaştırılacaktır. Azami talep miktarını aşan talepte bulunan Yurt İçi Bireysel Yatırımcıların taleplerinin azami talep miktarını aşan kısımları talep zamanları dikkate alınarak en son taleplerinden geriye dönük olarak iptal edildikten sonra söz konusu yatırımcı için toplam azami talep miktarı olarak hesaplamada dikkate alınacaktır.

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar için taleplerin bu gruba tahsis edilen pay adedinden fazla olması durumunda, tahsis edilen pay miktarı talepte bulunan yatırımcı sayısına bölünecek ve bu suretle bulunan tutar ve altındaki alım talepleri karşılanacaktır. Kalan tutarlar, talebi tamamen karşılanamayan yatırımcı sayısına bölünerek aynı şekilde dağıtılacaktır. Bu şekilde dağıtım işlemine, bu grup için tahsis edilerek satışa sunulan sermaye piyasası araçlarının tamamı dağıtılabileceğe kadar devam edilecektir.. Dağıtım sonucunda ortaya çıkan miktarlar, miktar konusunda bir alt sınır koyan yatırımcılar açısından gözden geçirilecektir. Miktarın bu alt sınırın altında kalması halinde yatırımcı isteğine uygun olarak listeden çıkarılacak ve bu miktarlar yeniden dağıtımına tabi tutulacaktır.

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar için mükerrer taleplerin tespiti amacıyla yapılan kontrol sonucunda başvuru taleplerinin satışa sunulan pay tutarından az olması halinde, bir defadan fazla talepte bulunan yatırımcıların en yüksek tutarlı ikinci talep tutarları da hesaplamada dikkate alınacaktır. Satışa sunulan pay tutarının tamamını karşılayacak talep belirleninceye kadar hesaplamaya bu şekilde devam edilecektir.

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar'ın müşterek hesaplardan girdikleri talepler iptal edilerek dağıtımına dahil edilmeyecektir.

#### **Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılara Dağıtım:**

Her bir Yurt İçi Kurumsal Yatırımcı'ya verilecek pay miktarına Ziraat Yatırım'ın önerileri de dikkate alınarak İhraççı ve Halka Arz Eden Pay Sahibi tarafından karar verilecektir. Ziraat Yatırım talepte bulunan Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar'ın tüm taleplerini kabul edecek olup, bu durum talepte bulunan her bir Yurt İçi Kurumsal Yatırımcı'ya dağıtım yapılacağı anlamına gelmemektedir. Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar dağıtım listelerinin onaylanmasından sonra almaya hak kazandıkları payların bedellerini taleplerini giren aracı kuruma ödemekten imtina edemezler.

Tüm yatırımcı gruplarında dağıtım yapılırken, dağıtım sonucunda ortaya çıkan miktarlar, miktar konusunda bir alt sınır koyan yatırımcılar açısından gözden geçirilir. Miktarın bu alt sınırın altında kalması halinde, yatırımcı isteğine uygun olarak listeden çıkarılır ve bu miktarlar tekrar dağıtımına tabi tutulur.



142



Dağıtım hesaplamalarında kıtlurat 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 borsada 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 alıştır ve bozdurmada uygulanacak fiyatlar aşağıda gösterilmektedir:

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

Teminata Alınacak Varlık	Teminat Katsayısı	Teminata Uygulanacak Fiyat	Alınacak Teminat 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 Üyesi'nin ilgili günde	DİBS'lerde her bir Konsorsiyum Üyesi'nin



SUB  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

148  
INTEGRAL  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Marlık Mah. Saat 6k. Sema Tower  
No: Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL  
İletişim: 0212 251 11 27

ZİRAAT YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Levent Mah. Gorka Blok. Kat: 22  
(Etiler Pasajı) Kat: 3 Beşiktaş/İST.  
Büyükdere Mah. Kat: 22 No: 4594

Teminata Varlık	Alınacak Teminat Katsayısı	Alınmada Uygulanacak Fiyat	Alımda Uygulanacak Fiyat	Bozumunda Uygulanacak Fiyat
		açıkladığı ilk alış fiyatı	gösterge	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
Dağıtken Fon	90%	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı		Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı
Pay (BİST30'da yer alan paylar teminata konu olabilir)	90%	BİST Pay Piyasası'nda oluşan son işgünlü ağırlıklı ortalama fiyatı		BİST Pay Piyasası'nda oluşan cari piyasa fiyatı
ÖSBA (Her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve BİAŞ'ta işlem gören ÖSBA'ları teminata konu edebilir)	85%	BİST Borçlanma Araçları Piyasası Kesin Alım Satım Pazarı'nda oluşan son işgünlü ağırlıklı ortalama fiyatı		BİST Borçlanma Araçları Piyasası Kesin Alım Satım Pazarı'nda oluşan cari piyasa fiyatı



YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Sermaye Piyasası Kurulu  
Kamuyu Aydınlatma Platformu  
No: 1 Kat: 2 Sarıyer İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 270904/00000001  
V.D. 17.03.2017

144  
INTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Nişantaşı Mah. Beşiktaş Şişli No: 3 Kat: 2 Sarıyer İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 270904/00000001  
V.D. 17.03.2017

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Lütfi Paşa Mah. Sancak Sok. No: 2  
(Etiler Kat: 2) Beşiktaş/İST.  
Tic. Sic. No: 270904/00000001  
V.D. 17.03.2017



Teminata Alınacak Varlık	Teminat Katsayısı	Teminata Alınacak Fiyat	Alınacak Fiyat	Teminat Bozulumunda Uygulanacak Fiyat
Kira Sertifikaları (Her aracı kurum sadece ihracatı kendi aracılık ettiği ve BİAŞ'ta işlem gören Kira Sertifikaları'nı teminata 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
TL Vadeli Mevduat/ Katılım Hesabı	100%	-		-
Döviz (ABD Doları, Avro, İngiliz Sterlini) cinsinden Vadeli Mevduat/Katılım Hesabı	90%	Döviz cinsinden vadeli mevduat ve katılım hesaplarının TL'ye dönüştürülmesinde, her bir Konsorsiyum Üyesi'nin çalıştığı bankanın söz konusu yabancı para için anlık döviz alış gışe kuru (Küsuratlı döviz tutarları bir ve katları şeklinde yukarı yuvarlanacaktır)		Döviz cinsinden vadeli mevduat ve katılım hesaplarının TL'ye dönüştürülmesinde, her bir Konsorsiyum Üyesi'nin çalıştığı bankanın söz konusu yabancı para için anlık döviz alış gışe kuru (Küsuratlı döviz tutarları bir ve katları şeklinde yukarı yuvarlanacaktır)

Teminat tutarlarının hesaplanmasında, kullanılan menkul kıymetin asgari adet, adet katları ve birim tutarları dikkate alınarak, teminat gösterilen menkul kıymet adedi asgari adedin altında kalmayacak ve kesirli ve/veya ilgili menkul kıymet için belirtilen katların dışında bir adet oluşmayacak şekilde yukarı yuvarlama yapılabilecektir.



Hesaplarında bulunan kıymetleri teminata vermek suretiyle talepte bulunan Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar;

Dağıtım listelerinin açıklandığı gün saat 12:00'ye kadar dağıtım listesine göre almayı hak ettikleri payın bedelini nakden ödeyebilirler. Bu durumda, teminata alınan kıymetler ve/veya dövizler üzerindeki bloke aynı gün kaldırılır.

Dağıtım listelerinin açıklandığı gün saat 12:00'ye kadar dağıtım listesine göre almayı hak ettikleri payın bedelini kısmen nakden ödeyebilirler. Bu durumunda, bedeli ödenmeyen kısmın tahsil edilebilmesi için teminata alınan kıymetler boz durulacaktır. Birden fazla kıymetin teminata konu olması durumunda, talep formunda seçilmiş olan kıymetler en likit olandan en az likit olana doğru sıralanarak boz durulacaktır. 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 dönüşümü ile ilgili riskler talebi giren aracı kuruma aittir. Konsorsiyum Üyeleri ile acenteleri birbirlerinden farklı kıymetleri teminata kabul edebilirler ve teminatları farklı şekilde nakde dönüştürebilirler.

ŞİRKETİN MENKUL DEĞERLER A.Ş. İZMİR ŞİRKETİ

45  
İNTEGRAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Mısır Mah. Saat Sk. 9. Kat  
No:3 Kat:9 Şişli/Beşiktaş/İSTANBUL

Handwritten signature

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Levent Mah. Genç Sok. No: 22  
(Etiler/Beşiktaş) Kat: 9 Beşiktaş/İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 270900  
Mük. Sic. No: 270900  
Tic. Sic. No: 270900  
Tic. Sic. No: 270900

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 buldukları Konsorsiyum Üyesi'ne ödeyeceklerdir. Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar dağıtım listelerinin onaylanmasından sonra almaya hak kazandıkları payların bedellerini ödemekten imtina edemezler. Ödenmeme riski, talebi alan Konsorsiyum Lideri'ndedir. Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar'ın dağıtım listelerinin onaylanmasından sonra almaya hak kazandıkları payların bedellerini ödemekten imtina etmeleri halinde, ödenmeme riskini üstlenen Konsorsiyum Lideri dağıtım sonrası kesinleşen pay bedelini ödemek zorundadır.

#### e) Başvuru yerleri:

İhracı paylarının halka arzına "Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar" kategorisinden katılmak isteyen yatırımcılar, aşağıdaki tüm yetkili aracı kurumların merkez ve şubeleri ile satışa yetkili acente olan bankaların ilgili şubelerine talepte bulunmak için başvurabilirler.

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar kategorisindeki yatırımcılar, aşağıdaki yetkili aracı kurumların merkez ve şubeleri ile satışa yetkili emir iletimine aracı kurum olan bankaların ilgili şubelerinin yanı sıra, bu kurumların, ATM, internet veya telefon bankacılığı şubelerine, taleplerini iletmek için başvurabilirler. İnternet şubesi, telefon bankacılığı şubesi veya ATM vasıtasıyla talep başvurusunda bulunmak isteyen Yurt İçi Bireysel Yatırımcıların, internet şubesi, telefon bankacılığı şubesi veya ATM'de işlem yapmaya yetkili olmaları (internet ve telefon bankacılığı hesaplarının olması, interaktif bankacılık taahhütnamesi imzalamış olmaları ve/veya ATM'de kullanılan manyetik kartlarının olması) gerekmektedir.



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](http://www.ziraatyatirim.com.tr) ve [www.ziraatbank.com.tr](http://www.ziraatbank.com.tr) internet siteleri ile ZBORSA, ZİRAAT TRADER ve ZİRAAT MOBİL mobil uygulamaları

**KONSORSİYUM EŞ LİDERİ:**

**İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**

Büyükdere Caddesi 59. Sokak Spine Tower Kat:2 Maslak-Sarıyer/İstanbul

Tel: 0212 329 32 00 Faks: 0212 328 30 81

0212 329 33 10 numaralı telefon ve <https://www.integralyatirim.com.tr> internet sitesi

**KONSORSİYUM ÜYELERİ**

**A1 CAPITAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**

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](http://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 [www.acar.com.tr](http://www.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](http://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



Sarıyer Şubesi  
Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.  
Levent Mah. Gonca Sok. No: 22  
Beşiktaş - İstanbul  
Tel: 212 339 80 80

İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Maslak Mah. Saat Spine Tower  
No:5 Kat:2 Sarıyer/İSTANBUL  
Maslak V.C. 477 419-427

147

ZİRAAT YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Levent Mah. Gonca Sok. No: 22  
(Emlak Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.  
Tel: 212 339 80 80

ZİRAAT YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Levent Mah. Gonca Sok. No: 22  
(Emlak Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.  
Tel: 212 339 80 80

Ankara, İzmir, Erzurum, Karabük Şubeleri ile [www.albyatirim.com.tr](http://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](http://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](http://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](http://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](http://www.bmd.com.tr) internet sitesi

**BERGAN 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](http://www.burgan.com.tr), [www.burganyatirim.com.tr](http://www.burganyatirim.com.tr) internet siteleri ile Burgan Trade Mobil uygulaması

**DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.**  
Büyükdere Cad. No:141 Kat:9 Esentepe Şişli / İstanbul  
Tel: 0212 348 91 91 Faks: 0212 211 83 16



SLP  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
MERSİS NO: 34710100000000000000  
TANBUL  
No:3 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL  
Tel: 0212 317 27 27  
Faks: 0212 317 27 26

**INTEGRAL**  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Maslak Mah. Saat İş. Sente Tower  
No:3 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL  
Merkez V.D. 4100518427

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
MERSİS NO: 34710100000000000000  
TANBUL  
No:3 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL  
Tel: 0212 317 27 27  
Faks: 0212 317 27 26

**ZİRAAT YATIRIM**  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Levent Mah. Gönül Sok. No:22  
(Emirhan Pasajı) Kat:1 Beşiktaş / İST.  
80000 Mithatpaşa Cad. 99800 10 450

MobilDeniz mobil uygulaması, Denizbank A.Ş. İnternet Bankacılığı ([www.denizbank.com](http://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](http://www.denizyatirim.com)'da telefon numaraları bulunan şubelerden halka arz talebi alacaktır. Söz konusu telefon numaraları aracılığı ile yapılan halka arz başvurularında müşterilerden ıslak imzalı talep formu talep edilmeyecektir.

**DİNAMİK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**

Kültür Mah. Nispetiye Cad. Akmerkez No:56/13 B3 Blok Kat:7 34340 Beşiktaş / İstanbul  
Tel: 0850 450 36 65 Faks: 0212 353 10 46

Merkez Şube ve Gaziantep irtibat bürosu ile [www.dinamikyatirim.com.tr](http://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](http://www.galatamenkul.com) internet sitesi

**GARANTİ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.**

Nispetiye Mah. Barbaros Bulvarı Çiftçi Tovvers No: 96/256 Beşiktaş, İstanbul  
Tel: 0212 384 10 10 Faks: 0212 384 10 05

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.'nin tüm şubeleri, Garanti BBVA Mobil ve [www.garantibbva.com.tr](http://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](http://www.gedik.com) sitesi

**GLOBAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.**

Barbaros Mah. İhlamur Bul. No: 3/89 K: 9 34746 Ataşehir / İstanbul  
Tel: 0212 244 55 66 Faks: 0212 244 55 67

Merkez Şube, İzmir Şube, Denizli Şube ve Ankara Şube, 444 03 21 numaralı telefon, [www.global.com.tr](http://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](http://www.halkyatirim.com.tr) ve [www.halkbank.com.tr](http://www.halkbank.com.tr) internet siteleri, Halk Yatırım Borsa, Halk Yatırım Trader, Halk Yatırım Mobil ve Halkbank Mobil uygulamaları



GAZİPAPA MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
1973  
PIYASA  
T.C. A  
24666711

INTEGRAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
149  
Yıldırım Mah. Saat Şişli Çiftçi Tower  
No:5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL  
Meslek Y.C. 4793518427

Handwritten signature and stamp.

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
12  
Lay. Mah. Gönca Sok. No: 12  
Etiler Paşası Kat:1 Beşiktaş / İST.  
Etiler Müş. Merkezi 444 0 4584

**İFO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**

Saray Mahallesi, Dr. Adnan Büyükdenez 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](http://www.infoyatirim.com) internet sitesi ile InfoTradePro 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](http://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](http://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 Saftır İş Merkezi Şişli/ İstanbul  
Tel: 0212 286 30 00 Faks: 0212 286 30 50

0212 286 30 00 numaralı telefon ve [www.marbasmenkul.com.tr](http://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



ŞİŞLİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Büyükdere Mah. 191. Sok. No: 11 Kat: 11/11 Şişli/İstanbul  
Tel: 0212 238 88 88 Faks: 0212 347 66 00

İNTEGRAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Kavacık Mah. Saat 51. Spine Tower  
No:8 Kat:2 Beşiktaş/İSTANBUL  
Merak 152 1542

İNTEGRAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Kavacık Mah. Saat 51. Spine Tower  
No:8 Kat:2 Beşiktaş/İSTANBUL  
Merak 152 1542

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Levent Mah. Çınca Sok. No: 1  
(Emek Pasajı Kat: 1 Beşiktaş/İSTANBUL)  
Tel: 0212 367 70 00 Faks: 0212 367 70 70



**SEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**

Büyükdere Cad. No:171 Mestocity 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](http://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](http://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](http://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](http://www.terayatirim.com) internet sitesi

**TRIVE YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**

Reşitpaşa Mah. Eski Büyükdere Cad. No: 2 Kat: 6 Sarıyer/İstanbul  
Tel: 0212 345 00 62-66 Faks: 0212 345 07 66

Ankara, İzmir, Adana irtibat büroları ile 444 39 34 numaralı telefon ve [trive.com.tr](http://trive.com.tr) internet sitesi

**TURKISH YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**

Esentepe Mahallesi, Ali Kaya Sokak, No: 1A/52 Polat Plaza A Blok Kat: 4 - Levent-İstanbul  
Tel: 0212 315 10 00 Faks: 0212 315 10 02  
Genel Müdürlük ve tüm şubeleri ile <https://www.turkishyatirim.com/> internet sitesi

**ÜNLÜ MENKUL DEĞERLER A.Ş.**

Ahi Evran Caddesi Polaris Plaza No:21 Kat:1 Maslak İstanbul, Türkiye  
Tel: 0212 367 36 36 Faks: 0212 346 10 40

İstanbul, Ankara, İzmir, Bağdat Caddesi ve Antalya Şubeleri ile [www.utrade.com.tr](http://www.utrade.com.tr)  
<https://www.unlumenkul.com> internet siteleri ile UTRADE ve Piyasari Mobil uygulamaları



SEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Eski Büyükdere Cad. No:171 Mestocity A-Blok Kat: 4-5 Esentepe / Şişli / İstanbul  
Tel: 0212 334 33 33 Faks: 0212 334 33 34

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

132

ZİRAAT YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Levent Mah. Çengel Sok. No: 22  
(Etiler) Beşiktaş / İstanbul  
Büyükdere Mah. No: 11 D: 908 016 4504





<p><b>ACAR MENKUL DEĞERLER A.Ş.</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu</li> <li>• Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu</li> <li>• Hisse Senedi Fonu</li> <li>• Değişken Fon</li> <li>• TL DİBS</li> <li>• Pay (Bist 30'da yer alan paylar)</li> <li>• Döviz (ABD Doları)</li> </ul>
<p><b>AHLATCI YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Para Piyasası Fonu</li> <li>• Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu</li> <li>• Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu</li> <li>• TL DİBS</li> <li>• Özel Sektör Borçlanma Aracı (Her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve BİAŞ'ta işlem gören ÖSBA'ları teminata konu edebilir)</li> <li>• Pay (Bist 30'da yer alan paylar)</li> <li>• Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin)</li> </ul>
<p><b>ALB YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Para Piyasası Fonu</li> <li>• Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu</li> <li>• Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu</li> <li>• Değişken Fon</li> <li>• TL DİBS</li> <li>• Eurobond (T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nun ihraç ettiği)</li> <li>• Özel Sektör Borçlanma Aracı (Her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve BİAŞ'ta işlem gören ÖSBA'ları teminata konu edebilir)</li> <li>• Pay (Bist 30'da yer alan paylar)</li> <li>• Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin, İsviçre Frangı)</li> <li>• TL Vadeli Mevduat</li> <li>• Döviz Cinsinden Vadeli Mevduat (ABD Doları, Avro, Sterlin)</li> </ul>
<p><b>ALNUS YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Para Piyasası Fonu</li> <li>• Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu</li> <li>• Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu</li> <li>• Kamu Borçlanma Araçları Fonu</li> <li>• Kira Sertifikaları Katılım Fonu</li> <li>• Hisse Senedi Fonu</li> <li>• Değişken Fon</li> <li>• TL DİBS</li> <li>• Kira Sertifikası</li> <li>• Eurobond (T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nun ihraç ettiği)</li> <li>• Özel Sektör Borçlanma Araçları (Her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve BİAŞ'ta işlem gören ÖSBA'ları teminata konu edebilir)</li> <li>• Kredi Blokesi</li> <li>• Pay (Bist 30'da yer alan paylar)</li> <li>• Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin, İsviçre Frangı)</li> <li>• TL Vadeli Mevduat</li> <li>• Döviz Cinsinden Vadeli Mevduat (ABD Doları, Avro, Sterlin)</li> </ul>



SURTAN MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Büyükdere Caddesi No: 117 Kat: 11  
Etiler - Beşiktaş / İstanbul T.C. Sicil No: 271155

154  
GAYRİ MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Maslak Mah. Sent S. Binası Kat: 10  
No: 8 Kat: 2 Beşiktaş / İSTANBUL

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Levent Mah. Çengel Sok. No: 22  
(Etiler) Beşiktaş / İstanbul T.C. Sicil No: 271155  
Büyükdere Caddesi No: 117 Kat: 11 Beşiktaş / İstanbul T.C. Sicil No: 271155





	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu</li> <li>◦ Kamu Borçlanma Araçları Fonu</li> <li>◦ Kira Sertifikaları Katılım Fonları</li> <li>◦ Hisse Senedi Fonu</li> <li>◦ Değişken Fon</li> <li>◦ TL DİBS</li> <li>◦ Kira Sertifikası</li> <li>◦ Eurobond (T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nun ihraç ettiği)</li> <li>◦ Özel Sektör Borçlanma Araçları (Her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve BİAŞ'ta işlem gören ÖSBA'ları teminata konu edebilir)</li> <li>◦ Pay (Bist 30'da yer alan paylar)</li> <li>◦ Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin)</li> </ul>
HALK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ Para Piyasası Fonu</li> <li>◦ Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu</li> </ul>
TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş.	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ Para Piyasası Fonu</li> <li>◦ Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu</li> <li>◦ Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin)</li> </ul>
INFO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ Para Piyasası Fonu</li> <li>◦ Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu</li> <li>◦ Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu</li> <li>◦ Kamu Borçlanma Araçları Fonu</li> <li>◦ Kira Sertifikası Katılım Fonu</li> <li>◦ Hisse Senedi Fonu</li> <li>◦ Değişken Fon</li> <li>◦ TL DİBS</li> <li>◦ Kira Sertifikası</li> <li>◦ Eurobond (T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nun ihraç ettiği)</li> <li>◦ Özel Sektör Borçlanma Araçları (Her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve BİAŞ'ta işlem gören ÖSBA'ları teminata konu edebilir)</li> <li>◦ Pay (Bist 30'da yer alan paylar)</li> <li>◦ Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin)</li> </ul>
ING MENKUL DEĞERLER A.Ş.	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ Pay (Bist 30'da yer alan paylar)</li> <li>◦ Döviz (ABD Doları, Avro)</li> </ul>
INVESTAZ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ Para Piyasası Fonu</li> <li>◦ Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu</li> <li>◦ Pay (Bist 30'da yer alan paylar)</li> <li>◦ Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin, İsviçre Fransı)</li> <li>◦ TL Vadeli Mevduat</li> <li>◦ Döviz Cinsinden Vadeli Mevduat (ABD Doları, Avro, Sterlin)</li> </ul>
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ Para Piyasası Fonu</li> <li>◦ Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu</li> </ul>



SUR TAYİN VE ERİG  
 YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
 M. Kemal Mah. Çarşı Sok. No: 22  
 Etiler/Beşiktaş/İstanbul  
 T.C. Vatandaşlık No: 29115  
 BİST Yatırım Kurumları No: 7209677155

157  
 INTEGRAL  
 YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
 Mecidiyeköy Mah. Saat Sk. Sarı Tower  
 No: 4 Kat: 3. Kat Kat: 3  
 Beşiktaş/İstanbul  
 T.C. Vatandaşlık No: 711027

ZİRAAT YATIRIM  
 MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
 Leylan Mah. Çarşı Sok. No: 22  
 (Etiler Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.  
 BİST Yatırım Kurumları No: 720980100594

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu</li> <li>• Kamu Borçlanma Araçları Fonu</li> <li>• Kira Sertifikaları Katılım Fonları</li> <li>• Hisse Senedi Fonu</li> <li>• Değişken Fon</li> <li>• TL DİBS</li> <li>• Kira Sertifikası</li> <li>• Pay (Bist 30'da yer alan paylar)</li> <li>• Eurobond (T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın ihraç ettiği)</li> </ul> <p>• Özel Sektör Borçlanma Araçları (Her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve BİAŞ'ta işlem gören ÖSBA'ları teminata konu edebilir)</p>
TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin)</li> <li>• Para Piyasası Fonu (Sadece İş Portföy Para Piyasası Fonu)</li> <li>• Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu (Sadece İş Portföy Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu)</li> <li>• TL DİBS (İşCep'ten alınan taleplerde bu teminat kullanılmamaktadır)</li> <li>• Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin; Sadece Sabit Yöntem) (İşCep'ten alınan taleplerde bu teminat kullanılmamaktadır)</li> </ul>
MARBAŞ MENKUL DEĞERLER A.Ş.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Para Piyasası Fonu</li> <li>• Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu</li> <li>• Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu</li> </ul> <p>• Özel Sektör Borçlanma Araçları (Her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve BİAŞ'ta işlem gören ÖSBA'ları teminata konu edebilir)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pay (Bist 30'da yer alan paylar)</li> <li>• Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin)</li> </ul>
MİKSA YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Para Piyasası Fonu</li> <li>• Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu</li> <li>• Eurobond (T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın ihraç ettiği)</li> </ul> <p>• Özel Sektör Borçlanma Araçları (Her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve BİAŞ'ta işlem gören ÖSBA'ları teminata konu edebilir)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin)</li> </ul>
OSMANLI YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Para Piyasası Fonu</li> <li>• Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu</li> <li>• Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu</li> <li>• Kamu Borçlanma Araçları Fonu</li> <li>• Hisse Senedi Fonu</li> <li>• Değişken Fon</li> <li>• TL DİBS</li> <li>• Eurobond (T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın ihraç ettiği)</li> </ul> <p>• Özel Sektör Borçlanma Araçları (Her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve BİAŞ'ta işlem gören ÖSBA'ları teminata konu edebilir)</p>



SUR. YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
 No: 5 Kat: 5  
 İstanbul  
 0212 211 2112  
 0212 211 2115

153  
 İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
 Menlik Mah. Soğukçeşme Sok. No: 15  
 No: 5 Kat: 5  
 İstanbul

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
 Levent Mah. Çarşı Sok. No: 22  
 (Emisyon) Kat: 3 Beşiktaş/İST.  
 Bülent Mithatlar Y.D. 800 000 4594

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kredi Blokesi</li> <li>• Pay (Bist 30'da yer alan paylar)</li> <li>• Döviz (ABD Doları, Avro)</li> </ul>
<p>OYAK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. FİBABANKA A.Ş.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Para Piyasası Fonu (OYL)</li> <li>• Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu (OKP)</li> <li>• Özel Sektör Borçlanma Aracı Fonu (OKT, OGF)</li> <li>• Kira Sertifikaları Katılım Fonları (OTF)</li> <li>• TL DİBS</li> <li>• Pay (Bist 30'da yer alan paylar) (Sanal, mobil veya emir iletimine aracılık yapan kurumlardan değil, sadece OYAK Yatırım müşterileri temsilcileri tarafından BİST30 hisseleri teminat verilerek girilebilecektir.)</li> <li>• Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin)</li> </ul>
<p>PHILLIPCAPITAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Para Piyasası Fonu</li> <li>• Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu</li> <li>• Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu</li> <li>• Kamu Borçlanma Araçları Fonu</li> <li>• Hisse Senedi Fonu</li> <li>• Değişken Fon</li> <li>• TL DİBS</li> <li>• Eurobond (T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın ihraç ettiği)</li> <li>• Özel Sektör Borçlanma Araçları (Her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve BİAŞ'ta işlem gören ÖSBA'ları teminata konu edebilir)</li> <li>• Pay (Bist 30'da yer alan paylar)</li> <li>• Döviz (ABD Doları, Avro)</li> </ul>
<p>PİRAMİT MENKUL KIYMETLER A.Ş.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Para Piyasası Fonu</li> <li>• Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu</li> <li>• Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu</li> <li>• Kamu Borçlanma Araçları Fonu</li> <li>• Kira Sertifikası katılım Fonu</li> <li>• Hisse Senedi Fonu</li> <li>• Değişken Fon</li> <li>• TL DİBS</li> <li>• Kira Sertifikası</li> <li>• Eurobond (T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın ihraç ettiği)</li> <li>• Özel Sektör Borçlanma Araçları (Her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve BİAŞ'ta işlem gören ÖSBA'ları teminata konu edebilir)</li> <li>• Kredi Blokesi</li> <li>• Pay (Bist 30'da yer alan paylar)</li> <li>• Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin, İsviçre Frangı)</li> <li>• TL Vadeli Mevduat</li> <li>• Döviz Cinsinden Vadeli Mevduat (ABD Doları, Avro, Sterlin)</li> <li>• Para Piyasası Fonu (Değişken)</li> </ul>



SÜRÜŞMENİN GAYRİ MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
M. Nispetiye Mah. No: 37/1 Kat: 1  
No: 37/1 Kat: 1  
Büyükdere - Beşiktaş / İstanbul  
Tic. Sic. No: 270567/154

İNTEGRAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Marmar Mah. Saat 51. Kat Kat: 51  
No: 51/1 Kat: 51  
TANBUL  
Tic. Sic. No: 270567/154

159

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Levent Mah. Çarşı Sok. No: 22  
(Emniyet Pasajı) Kat: 1 Değişken Fon  
Büyükdere Mükemmellik Y.F. 896004594

<p><b>QNB FİNANS YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu (Değişken)</li> <li>◦ TL DİBS (Değişken)</li> <li>◦ Eurobond (T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın ihraç ettiği) (Değişken)</li> <li>◦ Özel Sektör Borçlanma Araçları (Her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve BİAŞ'ta işlem gören ÖSBA'ları teminata konu edebilir) (Değişken)</li> <li>◦ Pay (Bist 30'da yer alan paylar) (Değişken)</li> <li>◦ Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin) (Değişken)</li> </ul>
<p><b>SANKO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ Pay (Bist 30'da yer alan paylar)</li> <li>◦ Döviz (ABD Doları, Avro)</li> </ul>
<p><b>ŞEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.</b> <b>ŞEKERBANK T.A.Ş.</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ Para Piyasası Fonu</li> <li>◦ Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu</li> <li>◦ TL DİBS</li> <li>◦ Pay (Bist 30'da yer alan paylar)</li> <li>◦ Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin)</li> </ul>
<p><b>TACİRLER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.</b> <b>ODEABANK A.Ş.</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ Para Piyasası Fonu</li> <li>◦ Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu</li> <li>◦ Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu</li> <li>◦ Kamu Borçlanma Araçları Fonu</li> <li>◦ Hisse Senedi Fonu</li> <li>◦ Değişken Fon</li> <li>◦ TL DİBS</li> <li>◦ Özel Sektör Borçlanma Araçları (Her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve BİAŞ'ta işlem gören ÖSBA'ları teminata konu edebilir)</li> <li>◦ Pay (Bist 30'da yer alan paylar)</li> <li>◦ Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin, İsviçre Fransı)</li> </ul>
<p><b>TEK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ Para Piyasası Fonu (TKM))</li> <li>◦ Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu (TNK)</li> </ul>
<p><b>TEE A.Ş.</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ Para Piyasası Fonu (TKM))</li> <li>◦ Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu (TNK)</li> <li>◦ Döviz (ABD Doları, Avro) (Yalnızca ABD Doları, Avro DTH'ları kullanılabilecektir.)</li> <li>◦ TL Vadeli Mevduat (Özellikli mevduat ürünleri hariç olmak üzere vadesi tahsilat günü ile aynı valör gününe sahip TL mevduatları kullanılabilecektir.)</li> </ul>
<p><b>TERA YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ Para Piyasası Fonu</li> <li>◦ Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu</li> <li>◦ Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu</li> <li>◦ Kamu Borçlanma Araçları Fonu</li> <li>◦ Kira Sertifikaları Katılım Fonları</li> <li>◦ Hisse Senedi Fonu</li> <li>◦ Değişken Fon</li> <li>◦ TL DİBS</li> </ul>



SUKUK DEĞERLERİ MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Mecidiyeköy Mah. 17/11 Kat: 17  
No: 17 Kalın Sok. İstanbul  
Tic Sic No: 27406/7155

160  
İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Mecidiyeköy Mah. Saat İşhanı Kat: 10/10  
No: 8 Kalın Sok. İstanbul

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Levent Mah. Çayırca Sok. No: 22  
(Emir Pasajı Kat: 1/Boğaziçi) İST.  
Büyükdere Mük. No: 998/10 4894



	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kira Sertifikası</li> <li>• Eurobond (T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın ihraç ettiği)</li> <li>• Özel Sektör Borçlanma Araçları (Her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve BİAŞ'ta işlem gören ÖSBA'ları teminata konu edebilir)</li> <li>• Kredi Blokesi</li> <li>• Pay (Bist 30'da yer alan paylar)</li> <li>• Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin)</li> </ul>
<p><b>TRIVE YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Para Piyasası Fonu (KIE)</li> <li>• TL DİBS</li> <li>• Eurobond (T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın ihraç ettiği)</li> <li>• Özel Sektör Borçlanma Araçları (Her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve BİAŞ'ta işlem gören ÖSBA'ları teminata konu edebilir)</li> <li>• Pay (Bist 30'da yer alan paylar)</li> <li>• Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin)</li> </ul>
<p><b>TURKISH YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Para Piyasası Fonu</li> <li>• Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu</li> <li>• Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu</li> <li>• Kamu Borçlanma Araçları Fonu</li> <li>• Kira Sertifikaları Katılım Fonu</li> <li>• Hisse Senedi Fonu</li> <li>• Değişken Fon</li> <li>• TL DİBS</li> <li>• Kira Sertifikası</li> <li>• Eurobond (T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın ihraç ettiği)</li> <li>• Özel Sektör Borçlanma Araçları (Her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve BİAŞ'ta işlem gören ÖSBA'ları teminata konu edebilir)</li> <li>• Döviz Cinsinden Vadeli Mevduat (Sterlin, İsviçre Frangı)</li> </ul>
<p><b>ÜNLÜ MENKUL DEĞERLER A.Ş.</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Para Piyasası Fonu</li> <li>• Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu</li> <li>• Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu</li> <li>• Kamu Borçlanma Araçları Fonu</li> <li>• Kira Sertifikası katılım Fonu</li> <li>• Hisse Senedi Fonu</li> <li>• Değişken Fon</li> <li>• TL DİBS</li> <li>• Kira Sertifikası</li> <li>• Eurobond (T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın ihraç ettiği)</li> <li>• Özel Sektör Borçlanma Araçları (Her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve BİAŞ'ta işlem gören ÖSBA'ları teminata konu edebilir)</li> <li>• Kredi Blokesi</li> <li>• Pay (Bist 30'da yer alan paylar)</li> </ul>



SUA TRİVE YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
 Kurumun Adres ve Telefon Bilgileri  
 İstanbul, T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı  
 No:3 Kat:2 Bankalar Mahallesi  
 Mecidiyeköy / Beşiktaş / İstanbul  
 Tel: +90 212 250 7155

**İNTEGRAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
 Maslak Mah. Saat Sk. Kat: 10/10  
 No:8 Kat:2 Bankalar Mahallesi  
 Mecidiyeköy / Beşiktaş / İstanbul  
 Tel: +90 212 250 7155

**ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
 Levent Mah. Göz A Sok. No: 2  
 (Emirhan Pasajı Kat: 1 Beşiktaş) İST.  
 Büyükdere Mükemmellik Bld. No:10 4584

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin, İsviçre Frangı)</li> <li>• TL Vadeli Mevduat</li> <li>• Döviz Cinsinden Vadeli Mevduat (ABD Doları, Avro, Sterlin)</li> </ul>
<b>VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Para Piyasası Fonu (Ziraat Portföy Vakıfbank Para Piyasası Fonu)</li> <li>• TL DİBS</li> <li>• Özel Sektör Borçlanma Araçları (Her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve BİAŞ'ta işlem gören ÖSBA'ları teminata konu edebilir)</li> <li>• Pay (Bist 30'da yer alan paylar)</li> <li>• Döviz (ABD Doları, Avro)</li> </ul>
<b>T. VAKIFLAR BANKASI T.A.O.</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Para Piyasası Fonu (Ziraat Portföy Vakıfbank Para Piyasası Fonu)</li> <li>• Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu (Ziraat Portföy Vakıfbank Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu)</li> <li>• TL DİBS</li> <li>• Döviz Cinsinden Vadeli Mevduat (ABD Doları, Avro) (İnternet Bankacılığı ve Mobil Bankacılık Hariç)</li> <li>• TL Vadeli Mevduat (İnternet Bankacılığı ve Mobil Bankacılık Hariç)</li> <li>• Döviz (ABD Doları, Avro) (İnternet Bankacılığı ve Mobil Bankacılık Hariç)</li> </ul>
<b>YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Para Piyasası Fonu (Sadece Yapı Kredi Portföy Para Piyasası Fonu-YFBL1)</li> <li>• Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu (Sadece Yapı Kredi Portföy Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu-YFBL2)</li> <li>• Hisse Senedi Fonu</li> <li>• TL DİBS</li> <li>• Eurobond (T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın ihraç ettiği)</li> <li>• Özel Sektör Borçlanma Araçları (sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve BİAŞ'ta işlem gören ÖSBA'ları teminata konu edebilir)</li> <li>• Pay (Bist 30'da yer alan paylar) (VBTS ve brüt takas kapsamındaki hisse senetleri hariç)</li> <li>• Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin)</li> </ul>
<b>YAPI VE KREDİ BANKASI A.Ş.</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Para Piyasası Fonu (Sadece Yapı Kredi Portföy Para Piyasası Fonu-YFBL1)</li> <li>• Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu (Sadece Yapı Kredi Portföy Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu-YFBL2)</li> <li>• TL DİBS</li> <li>• 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)</li> <li>• Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin, İsviçre Frangı)</li> <li>• TL Vadeli Mevduat (Klasik Vadeli Mevduat)</li> <li>• Döviz Cinsinden Vadeli Mevduat (ABD Doları, Avro, İngiliz Sterlini) (Klasik Vadeli Mevduat)</li> </ul>
<b>YATIRIM FİNANSMAN MENKUL DEĞERLER A.Ş.</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Para Piyasası Fonu</li> <li>• Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu</li> </ul>



SUR TAY...  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Mecidiyeköy Mah. Kat: 2 Sarıyer - İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 271155

İNTEGRAL  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Mecidiyeköy Mah. Kat: 2 Sarıyer - İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 271155

152  
ZİRAAT YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

ZİRAAT YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Levent Mah. Doğan Sok. No: 22  
(Emek Pasajı Kat: 4 Beşiktaş/İST.  
Bilgi Mükemmeliyet No: 000010 4594

<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hisse Senedi Foau</li> <li>• TL DİBS</li> <li>• Kira Sertifikası</li> <li>• Özel Sektör Borçlanma Araçları (Her Aracı Kurum sadece ihraçını aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem gören OSBA'ları teminata konu edebilir.)</li> <li>• Pay (Bist 30'da yer alan paylar)</li> <li>• Döviz (ABD Doları, Avro)</li> </ul>
---

**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.

**25.1.4. Halka arzın ne zaman ve hangi şartlar altında iptal edilebileceği veya ertelenebileceği ile satış başladıkdan 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 tabii afet ve uluslararası ihtilafların meydana gelmesi,
- (iii) Ekonomik ve siyasi gelişmeler, para ve sermaye piyasalarındaki gelişmeler, Şirket'in faaliyet gösterdiği sektördeki gelişmeler ile Şirket'in mali durumundaki gelişmeler neticesinde, Halka Arz Edilecek Paylar'ın pazarlanmasına imkân vermeyecek durumda olması nedeniyle yeterli talebin oluşmayacağı (Şirket'in çıkarılmış sermayesinin asgari %25 (yirmi beş)'inin halka arzının gerçekleştirilememesi halinde) ve/veya piyasaların durumu itibarıyla halka arzdan beklenen faydanın gerçekleşmeyeceğinin Konsorsiyum Lideri tarafından öngörülmesi,
- (iv) Ülke ekonomisini, ulusal veya uluslararası sermaye ve finans piyasalarını, Şirket'i, Şirket'in faaliyet gösterdiği sektörel ya da Şirket'in mali bütünyesini 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,

SÜR TAC MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
M.Ş. No: 15/2015  
M.Ş. No: 15/2015  
M.Ş. No: 15/2015

İNTEGRAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
M.Ş. No: 15/2015  
M.Ş. No: 15/2015  
M.Ş. No: 15/2015

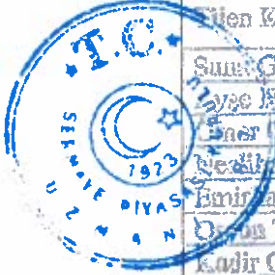
163

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Lokman Mah. Göksu Sok. No: 22  
(Etiler) Beşiktaş / İstanbul  
B.Ö. Mükellefiyeti: 10.800.000.4594





Filiz Erdem	Finans Sorumlusu	Sur Tatil Evleri Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Talha Terzi	Satış Yönetmeni	Sur Tatil Evleri Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Barış Öner	Finans Sorumlusu	Sur Tatil Evleri Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İbrahim Albulut	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
Bülent Erturgut	Avukat	Aksu Çalışkan Beygo Avukatlık Ortaklığı
Fec 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 Gülüçek	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.
Alien Kandemir	Kurumsal Finansman Müdürü	Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Sunay Glin	Satış Yönetimi Müdürü	Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Özge Nur Bayram	Operasyon Yöneticisi	Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Enes Çağdas Selvi	Ortak Avukat	Selvi Avukatlık Ortaklığı
Nezihane Tuna Sarıcaal	Ortak Avukat	Selvi Avukatlık Ortaklığı
Emirhan Özdoğan	Avukat	Selvi Avukatlık Ortaklığı
Özge Turan	Avukat	Selvi Avukatlık Ortaklığı
Kadir Çank Utukartel	Yönetim Kurulu Başkanı	Integral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Kıvanç Memişoğlu	Genel Müdür	Integral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Fatih Doğan Ates	Genel Müdür Yardımcısı	Integral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
İbrahim Taşdoğan	Genel Müdür Yardımcısı	Integral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Osman İlker Savuran	Genel Müdür Yardımcısı	Integral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Bora Eraly	Direktör	Integral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Daniz Tunca	Direktör	Integral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Seda Yalçınkaya Özer	Müdür	Integral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
İsmail Tanı	Kıdemli Müdür	Integral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Murat Parmakçı	Danışman	Murat Parmakçı (PRM Finans)
İsmail Ay	Danışman	Murat Parmakçı (PRM Finans)
Özge Nur Kelek	Danışman	Murat Parmakçı (PRM Finans)
Özge İlçesver	Danışman	Murat Parmakçı (PRM Finans)



ŞUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
 No: 1  
 1113  
 160677155

İNTEGRAL  
 YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
 Meşak Mah. Saat Sk. Bursa Tower  
 No:5 Kat:2 Beşiktaş/İSTANBUL  
 Merkeç V.D. 119427

Handwritten signature

ZİRAAT YATIRIM  
 MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
 Levent Mah. Gencia Sok. No: 2  
 (Emlak) Beşiktaş/İSTANBUL  
 Büyükdere Caddesi No: 298 060 4584

Berhan Yürdem	Danışman	Denon Partners Yönetim Danışmanlığı A.Ş.
Fatih Keremsoy	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 Rantoglu	Değerleme Uzmanı	Lider Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Hafiz İbrahim Bektaş	Sorumlu Değerleme Uzmanı	Lider Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Nazım Filkanet	Bağımsız Denetçi	Eren Bağımsız Denetim A.Ş.
Hüseyin Bursalıoğlu	Bağımsız Denetçi	Eren Bağımsız Denetim A.Ş.

## 25.2. Dağıtım ve tahsis planı

**25.2.1. Halka arzın birden fazla ülkede aynı anda yapıldığı durumlarda, bu ülkelerden birine belli bir oranda tahsis yapılmışsa buna ilişkin bilgi**

Yoktur.

**25.2.2. İhraççı'nın bildiği ölçüde, İhraççı'na ana hissedarları veya yönetim kurulu üyeleri ile yönetiminde 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 hükümlü uyarınca halka arz edilecek sermaye piyasası araçlarının nominal değerinin, en az %10 (yüzde on)'unun Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar'a ve %10 (yüzde on)'unun Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar'a tahsis edilmesi zorunlu olup, Kurul, halka arz edilecek sermaye piyasası araçlarının piyasa değerini, piyasa koşullarını ve benzeri gerekçeler ile ihraççının ve/veya halka arz edenin talebini de dikkate alarak bu fıkra 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 süreci sonunda bir yatırımcı grubuna tahsis edilen tutarı karşılayacak tutarda talep gelmesi durumunda, anılan grubun tahsisat oranından diğer gruplara kaydırma yapılamayacaktır.



SUJUR TETLİ RYERİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Nispetiye Mah. Akmerkez 3. Kat: 333-115  
Etiler - Beşiktaş / İstanbul  
Tic Sic No: 270977/115  
Vergi No: 34130150001

167  
ZİRAAT MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Maslak Mah. Saat Sk. Ziraat Tower  
No:5 Kat:2 Şişli / İstanbul

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Levent 3. Mah. Gökçe Sok. No: 22  
(Emek Konağı) Kat: 1 Beşiktaş / İstanbul  
Büyükdere Mükellefler Y.O. No: 33 012 0394

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 aktarılabilir. 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 tanınabilecek ayrıcalıklar ve bu gruplara dahil edilme kriterleri

Yoktur.

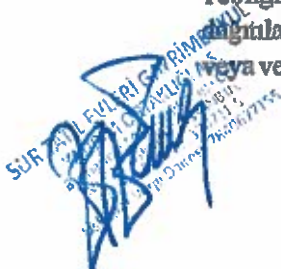
e) Tek bir bireysel yatırımcıya dağıtılması öngörülen asgari pay tutarı

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 dağıtılacak toplam pay adedinden fazla olduğu durumlarda ise hangi yatırımcılara birer adet pay dağıtılacağı Ziraat Yatırım'ın önerileri de dikkate alınarak İhraççı ve Halka Arz Eden Pay Sahibi tarafından Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği'nin 19. maddesinde yer alan eşit ve adil davranılması esasını gözetilerek karar verilecektir.

f) Mükerrer talep olması halinde uygulanacak esaslar

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar için yukarıda (e) fıkrasında belirtildiği üzere tek bir bireysel yatırımcıya asgari 1 (bir) adet pay dağıtımını 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 esasını 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





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 dağıtımına 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 miktarda 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 konular edilecek 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 sonlandırılabilir 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 buldukları 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.



SUR TAVAN EVLERİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
ATATÜRK CAD. NO: 10  
Etiler, Beşiktaş, İstanbul  
Tic. Sic. No: 277115  
Uy. Sic. No: 277115  
0212 349 7715

169  
INTEGRAL  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Mediak Mah. Saat Sk. B Blok Kat: 9  
No:5 Kat: 9 Şişli/Beşiktaş/İSTANBUL

Handwritten signature

ZİRAAT YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Levent Mah. Çarşı Sok. No: 22  
(Emisyon Pasajı Kat: 1 Beşiktaş/İSTANBUL)  
Mükellefler V.D. 998 500 4584

Kurum Unvanı	Hesap Açma Ücreti	Sermaye Piyasası Aracının MKK'ya Yatırma Ücreti	Yatırımın Başka Açma Kuruluşları Hesabına Yatırma Ücreti	EFT Ücreti	Darülgü 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	Tekasbank tarafından alınan ücretler: Tutar üzerinden %0,005 (Yüzbinde bir + 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
AI Capital Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur
Acar Menkul Değerler A.Ş.	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur
Ablacı Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	MKK'nın tarafımızdan aldığı ücretler aynıdır.	MKK'nın aldığı olduğu ücret	Tekasbank: Üzerinden alınmaz	Tekasbank'ın aldığı olduğu EFT ücreti	Yoktur	MKK'nın tarafımızdan aldığı ücretler aynıdır.
AB Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Yoktur	Yoktur	Varır	Yoktur	Yoktur	Yoktur
Abdus Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Yoktur	Yoktur	20 TL	1-10000 TL - 9,50+BSMV 10.000-50.000 TL - 10,50TL+BSMV 50.000-200.000 TL - 36,50TL+BSMV 200.000 - 1.000.000 TL - 76,50TL + BSMV 1.000.000 TL ve üzeri - 145TL+BSMV	Yoktur	Yoktur
Alternatif Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Yoktur	4 TL	4 TL	4 TL	Yoktur	Yoktur



SUR TAVAN LARİ GARİ MENKUL DEĞERLER A.Ş. (Sermaye Piyasası Kurulu'na Kayıtlı) Sicil No: 271115 Şişli Mah. Darüşşadde Sok. No: 1/1 Şişli/Beşiktaş/İstanbul T: 0212 250 7715 F: 0212 250 7715

İNTEGRAL MENKUL DEĞERLER A.Ş. Maslak Mah. Beşiktaş Sk. No: 1/1 Beşiktaş/İstanbul T: 0212 250 7715 F: 0212 250 7715

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. Levent Mah. Gönül Sok. No: 23 (Emirhan Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İstanbul T: 0212 349 4504 F: 0212 349 4504

Azadlık Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.	MKK Tarifesi	Yoktur	MKK Tarifesi	Kurum skolası uygulanmamıştır.	Yoktur	Yoktur
Ara Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.	Mkk em tarafımızdan aldığı ücretler aynıdır.	Mkk em tarafımızdan aldığı ücretler aynıdır.	Mkk em tarafımızdan aldığı ücretler aynıdır.	0-100.000 TL arası sabit 18,00 TL, 100.000-1.000.000 TL arası oranı 0,0001, 1.000.000 TL ve üzeri sabit 180,00 TL (Vergi yükümlülükleri hariç). İnternet için 16,50 TL sabit ücret (Vergi yükümlülükleri hariç)	Yoktur	Halka arz sürecine ilişkin diğer gider bulunmuyor, yatırımcı kurum ilişkisinin devamında söz konusu olabilir
Diğer Menkul Değerler A.Ş.	Yoktur	1,02 TL + BSMV (Kayıt Sayısı Üzerinden)	8,50 TL + BSMV (Kayıt Sayısı Üzerinden)	Var	Yoktur	Halka arz sürecine ilişkin diğer gider bulunmuyor, yatırımcı kurum ilişkisinin devamında söz konusu olabilir
Burgaz Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur
Yeni Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.	MKK tarifesi	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur	MKK'ın müşteri özelinde aldığı ücretler yansıtılmaktadır (virman ücretleri vb.)
Diğer Menkul Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Yoktur	Hisse başına 1,32 TL.	Skalya Göre	Skalya Göre	Yoktur	Yoktur
Gabata Menkul Değerler A.Ş.	Yoktur	Yoktur	15 TL + BSMV (0,05) -Kurum dışı Davir Virman 5,00 TL + BSMV (0,05) 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



SUR TAYİN MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
 Şişli Mah. Çarşı Sok. No: 11/1  
 İstanbul / Türkiye  
 Telefon: 0212 250 7715

İNTEGRAL  
 MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
 Şişli Mah. Saat Sk. Etiler Tower  
 No: 5 Kat: 5. Kat / ANKARA

Handwritten signature and initials.

ZİRAAT YATIRIM  
 MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
 Levent Mah. Çarşı Sok. No: 22  
 (Emirhan Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş / İST.  
 Bülent Ecevit Bulvarı No: 800 070 4594

Garanti Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	MKK Tarifesi	MKK Tarifesi	MKK Tarifesi			MKK tarafından alınan ücretler müşteri hesaplarına yansıtılmaktadır
Gesit Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Yoktur	Yoktur	Ücretlendirme Politikası'nda yer alan tarife geçerlidir. <a href="https://gdk.yt/JYQ8kP">https://gdk.yt/JYQ8kP</a>	Ücretlendirme Politikası'nda yer alan tarife geçerlidir. <a href="https://gdk.yt/JYQ8kP">https://gdk.yt/JYQ8kP</a>	Yoktur	Ücretlendirme Politikası'nda yer alan tarife geçerlidir. <a href="https://gdk.yt/JYQ8kP">https://gdk.yt/JYQ8kP</a>
Global Menkul Değerler A.Ş.	MKK Tarifesi	MKK Tarifesi	MKK Tarifesi	0-50.000TL-20TL+BSMV, 50.000-100.000TL-100.000TL-30TL+BSMV, 100.000-250.000TL-40TL+BSMV, 250.000-1.000.000TL-175TL+BSMV, 1.000.000TL ve üzeri -250TL+BSMV	Yoktur	Yoktur
Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	MKK Tarifesi / Hesap Açma 5,7002 TL + BSMV	MKK Tarifesi 0,6382 TL + BSMV	MKK Tarifesi Üyelere Giriş Menkul Kıymet Transferi 4,1913 TL + BSMV	Takasbank Tarifesi Yazında 5+BSMV Aşgari 12,50+BSMV	Yoktur	İşlemlere ait Düzenleyici Kuruluş masrafları alınmaktadır.
İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	MKK Tarifesi	MKK Tarifesi	MKK Tarifesi			MKK tarafından alınan ücretler müşteri hesaplarına yansıtılmaktadır.
İlag Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	MKK'nun alacağı ücretler yansıtılır	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur
Investas Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	MKK Tarifesi	MKK Tarifesi	50.000 TL'ye kadar yoktur. 50.000 TL-100.000 TL arası 12,50 TL 100.000 TL üstü 19 TL	Yoktur	Yoktur	Yoktur



SUR TAYFEMERİ MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
 SİRKÜLERİNE DİYASASI KURULUŞU  
 No: 11/2023  
 Tarih: 15/05/2023  
 Sayfa: 1/1  
 İletişim: 0212 280 77 15

172  
 İNTEGRAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
 Maslak Mah. Saat 5k. Kat: 5. Kat  
 No: 6 Kat: 5 Kat: 5 Kat: 5 Kat  
 No: 6 Kat: 5 Kat: 5 Kat: 5 Kat  
 No: 6 Kat: 5 Kat: 5 Kat: 5 Kat  
 No: 6 Kat: 5 Kat: 5 Kat: 5 Kat

Handwritten signature and initials.

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
 Levent Mah. Gönül Sok. No: 22  
 (Emek Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.  
 Bülent Ekeremler C.D. 99/100 4594

İç Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	5,70 TL + BSMV	Yoktur	4,19 TL + BSMV	4,50 TL + BSMV	Yoktur	Mevcut müşteriler için bevale ücreti 2,25 TL + BSMV olacaktır.
Türkiye İş Bankası A.Ş.	Yoktur	Yoktur	100 TL + BSMV	Gelen EFT üzerinden masraf alınmamaktadır	Yoktur	Halka arz aşamasında yatırımdan herhangi bir diğer masraf alınmayacak olup, izleyen dönemde Türkiye İş Bankası A.Ş.'nin yatırım hesabı sadıkama komisyon tarifesi geçerli olacaktır.
Martop Menkul Değerler A.Ş.	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur
Maks Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Yoktur	Yoktur	Midek tarifesi	Yürürlükteki EFT tarifesi	Yoktur	Yoktur



SUR TİCARETLERİ VE MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
 6.000.000 TL Sermaye  
 T.C. M.İ.Ç.İ.Ş. BUL.  
 No: 1702/15  
 Üst. Kurul Kararı No: 28/06/2015

173  
 INTEGRAL  
 YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
 Maslak Mah. Saat St. Şişli Tesisleri  
 No: 5 Kat: 2 Sermaye İşleri Binası  
 No: 34390 İstanbul

ZİRAAT YATIRIM  
 MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
 Levent Mah. Çarşı Sok. No: 42  
 (Emisyon Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.  
 BÜYÜK MÜDÜRLÜK NO: 28/06/2015

Osmank Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Yoktur	Yoktur	5 TL + BMV	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 <a href="http://www.osmanlimentkul.com.tr">www.osmanlimentkul.com.tr</a> adresinde yayımlanır.
Oyak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	5,70 TL + BSMV	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur
Philyp Capital Menkul Değerler A.Ş.	13,17 TL	Yoktur	4,40 TL	İnternet şubesiinden 2.000.000 TL'ye kadar ücretsiz.	Yoktur	Yoktur
Philyp Capital Menkul Değerler A.Ş.	Yoktur	5 TL (Pay Başına)	5 TL (Pay Başına)	13,13 TL	Yoktur	Yoktur
Şişli Finans Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur	MICK tarafından alınan ücretler müşterilerden tahsil edilmeyecektir.
Sevke Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur
Selar Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Yoktur	Yoktur	Yoktur	47,25 TL	Yoktur	Yoktur



SİRKETİN YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. OLARAK KAYITLI OLMASI İZİNİ VERİLMİŞTİR. T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU. 19.05.2015. MÜHÜR NO: 17155

İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. Meriç Mah. Saat Sk. 8. Kat. Tower No. 8 Kat. 34398 Beşiktaş/İSTANBUL

174

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. Levent Mah. Gönca Sok. No: 22 (Emek Plaza) Kat: 1/8 Beşiktaş/İST. BÜYÜK MÜKELLEFLER 0212 399 430 4394

Ticaret Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Yoktur	Yoktur	7 TL (Pey Bırana)	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	TEB A.Ş. nezdindeki hesaplardan yapılacak EFT'lerden BSMV hariç azami 256,16 TL	Yoktur	Saldırmada olan sermaye piyasası araçlarının nominal değeri üzerinden 3'er aylık dönemlerde onbinde 2,1 oranında nakitlere konulmasını almaktadır.
Ferco Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	MKKK Tarifesi	MKKK Tarifesi	MKKK Tarifesi	Yoktur	Yoktur	MKKK tarafından alınan ücretler maliyeti hesaplarının yayımlanmaktadır.
Travo Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	MKKK Tarifesi	Yoktur	Kurum Sıralası	Kurum Sıralası	Yoktur	Yoktur
Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Yoktur	Yoktur	5 TL + BSMV	0-250.000 TL 250.001-2.500.000 TL ve Üzeri 26 TL+BSMV 0,00012 (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 <a href="http://www.unlu-menkul.com/yasadi-yururular/">http://www.unlu-menkul.com/yasadi-yururular/</a> adresinde yayımlanmaktadır.



SUR YATIL EVLERİ GAYRİMENKUL  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Barbaros Bulvarı No: 10 Kat: 10  
Etiler/Beşiktaş/İstanbul  
Tic. Sic. No: 270711  
U.S.K. Sic. No: 270711/15

İNTEGRAL  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Maslak Mah. Saat Sk. Etiler Tower  
No: 5 Kat: 2 Şişli/Beşiktaş/İstanbul  
Tic. Sic. No: 270711/15

ZİRAAT YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Levent Mah. Gönül Sok. No: 22  
(Emir Pasajı Kat: 1) Beşiktaş/İST.  
Büyükdere Şişli/Beşiktaş/İST. 34390 4594

Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	5,70 TL+ BSMV	Saldıyıcı Kurum Virmen Tarifesi uygulanacaktır.	Saldıyıcı Kurum Virmen Tarifesi uygulanacaktır.	Tekbank Tarifesi Yüzünde 10 + BSMV	Yoktur	Müşteriden sadece yasal olarak alınması gereken masraflar alınacaktır.
T. Vakıflar Bankası T.A.O.	Müşteriden sadece yasal olarak alınması gereken masraflar alınacaktır.	Yoktur	4,00 TL + BSMV	Yürürlükteki eft skolası uygulanacaktır.	Yoktur	Müşteriden sadece yasal olarak alınması gereken masraflar alınacaktır.
Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Yoktur	Saldıyıcı Kurum Virmen tarifesi uygulanacaktır.	Saldıyıcı Kurum Virmen tarifesi uygulanacaktır.	Yoktur	Yoktur	Müşteriden sadece yasal olarak alınması gereken masraflar alınacaktır.
Kuvvet Türk Katılım Bankası A.Ş.	Yoktur	Saldıyıcı Kurum Virmen tarifesi uygulanacaktır.	Saldıyıcı Kurum Virmen tarifesi uygulanacaktır.	Yoktur	Yoktur	Müşteriden sadece yasal olarak alınması gereken masraflar alınacaktır.
Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur
Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Alınmıyor	Müşterilerden alınmıyor.	Müşterilerden alınmıyor. Yatırım Financman müşterisi olmayanlardan; başka kurumlara hisse senedi virmenlerinde MKK tarifesi uygulanır	0-250.000 TL arası: 20TL+BSMV 250.000,01 TL- 500.000 TL arası: 35 TL+ BSMV 500.000,01 -1.000.000 TL arası: 75 TL + BSMV 1.000.000,01 - 1.500.000 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 stresi içinde, KAP'ta ([www.kap.org.tr](http://www.kap.org.tr)) Şirket'in [www.surtatilevlerigyo.com.tr](http://www.surtatilevlerigyo.com.tr) ve Konsorsiyum Lideri Ziraat Yatırım'ın ([www.ziraatyatirim.com.tr](http://www.ziraatyatirim.com.tr)) ve Konsorsiyum Eş Lideri olan İntegral Yatırım'ın internet sitesinde [www.integralyatirim.com.tr](http://www.integralyatirim.com.tr) internet adreslerinde ilan edilecektir. Halka arz fiyatının belirlenmesinde nihai sorumluluk Halka Arz Eden Pay Sahibi ve İhraççı'ya aittir.

SURTATİLEVLERİ GÖRÜLMÜŞTÜR  
Yatırım Menkul Değerler A.Ş.  
M. H. A. N. I.  
17/05/2017  
18/05/2017

176  
İNTEGRAL  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Maslak Mah. Saat Sk. Şişli Tower  
No.5 Kat:2 Sarıyer İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 27

Handwritten signature and initials.

ZİRAAT YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Levent Mah. Galic Sok. No: 49  
(Emir Pasajı) Kat: Beşinci Kat  
Büyükdere Mahallesi Kat: 5 Beşiktaş/İST.  
Büyükdere Mahallesi Kat: 5 Beşiktaş/İST. 4594



**25.3.3. Yeni pay alma hakkı kısıtlanmışsa yeni pay alma hakkının kısıtlanmasından dolayı menfaat sağlayıcılar hakkında bilgi**

Şirket'in halka arz aşamasında yapılacak sermaye artırımında mevcut ortağın yeni pay alma hakları tamamen kısıtlanmıştır. Yeni pay alma hakkının kısıtlanmasından doğrudan sadece İhraççı menfaat sağlayacaktır. Sermaye artışıyla Halka Arz Edilecek Paylar karşılığında İhraççı fon elde edecektir.

Pay sahiplerinin yeni pay alma hakları, halka arz kapsamında yeni pay ihracının halka arzın kısıtlı 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 kişiler veya ilişkili kişilerin (bunların eşleri ile birinci derecede kan ve sıhrî husumları) 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 kuruluşlarına 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 dağıtım ile ilgili hükümler ile işbu İzahname'nin "25.14" 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 değerlendirilme uygulanacak usul ve esaslara ilişkin hükümler içermektedir.

Şirket, Halka Arz Eden Pay Sahibi ve İntegral Yatırım arasında 24 Kasım 2023 tarihinde bir Halka Arz Aracılık ve Konsorsiyum Eş Liderlik Yetkilendirme Sözleşmesi akdedilmiştir. Söz konusu sözleşme kapsamında İntegral Yatırım "Eş Lider Aracı Kurum" olarak yetkilendirilmiştir. Sözleşme, ayrıca İhraççı, Halka Arz Eden Pay Sahibi ve İntegral Yatırım'ın hak, yükümlülük ve taahhütleri, aracılık komisyonu ve masraflar, satış ve dağıtım ile ilişkin hükümler içermektedir.



SUR TAVİLE ERLERİ GAYRİMENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Mersel Mah. Serat Sk. Saha Tüneli  
No:5 Kat:2 Sarıyer İSTANBUL  
Tic Sicil No: 271115  
Vergi Dairesi: 2800877155

İNTEGRAL  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Mersel Mah. Serat Sk. Saha Tüneli  
No:5 Kat:2 Sarıyer İSTANBUL  
177

Handwritten signature in blue ink.

ZİRAAT YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Levazım Mah. Gönül Sok. No:22  
(Emek Pasajı) Kat:1 Beşiktaş/İST.  
Büyükdere Mükellefler Cad. No: 4594

## 25.5. Halka arza ilişkin ilgili gerçek ve tüzel kişilerin menfaatleri

Şirket, sermaye artırımını 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 değerinde 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 İhracı 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



SUR TAVANLARI SAVIRIMEN  
SIR TAVANLARI SAVIRIMEN  
SIR TAVANLARI SAVIRIMEN

178  
MUTUAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Moslak Msh. Sent Sk. Pınar Towers  
No:2 Kat:17 ÇEKİRGEZİ ÇANLI  
BANKUL

Handwritten signature

ZİRAAT YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Levent Msh. Gönca Sok. No:22  
(Emekli Pasajı) Kat:5 Beşiktaş/İST  
Büyük Mükellefler D. 088 000 5594

bulunmamaktadır. Denon Partners Yönetim Danışmanlığı A.Ş. işbu süreçlerde Murat Parmakçı'dan (PRM Finansal Danışmanlık) destek almaktadır.

Şirket, gayrimenkullerin değerlemesini yapan Lider Gayrimenkul Değerleme A.Ş. arasında çıkar çatışması bulunmamaktadır. Lider Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Şirket arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. Lider Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzun başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. Lider Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Şirket, Halka Arz Eden ve Şirket'in %5 (yüzde beş) ve daha fazlasına sahip pay sahipleriyle arasında herhangi bir anlaşma yoktur. Lider Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Şirket'e sunduğu gayrimenkul değerlendirme hizmeti kapsamında ticret elde etmiştir.

Şirket ile, halka arza yönelik olarak Ziraat Yatırım'a hukuki danışmanlık hizmeti veren Selvi Avukatlık Ortaklığı arasında herhangi bir çıkar veya menfaat çatışması bulunmamaktadır. Selvi Avukatlık Ortaklığı ve Şirket arasında herhangi bir sermaye ilişkisi bulunmamaktadır. Selvi Avukatlık Ortaklığı doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzun başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. Selvi Avukatlık Ortaklığı halka arza ilişkin sunulan hukuki danışmanlık hizmetleri için danışmanlık ücreti elde etmektedir. Selvi Avukatlık Ortaklığı ile Şirket, arasında herhangi bir anlaşma yoktur.

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

## 26. BORSADA İŞLEM GÖRMENE İLİŞKİN BİLGİLER

26.1. Payların Borsada işlem görmesi için başvuru yapıp yapılmadığı ve biliniyorsa en erken işlem görme tarihleri

Halka arz sonrasında payların Borsa nezdinde Yıldız Pazar'da işlem görmesi için 23.06.2023 tarihinde Borsa'ya başvuruda bulunulmuştur.

Halka arz, bu payların Borsa'da işlem göreceği anlamına gelmemekte olup, Halka Arz Edilecek Paylar'ın satışı tamamlandıktan sonra Borsa'da işlem görabilmesi Borsa mevzuatının ilgili hükümleri çerçevesinde Borsa'nın vereceği olumlu karara bağlıdır.

Borsa'nın görüşüne işbu İzahname'nin I numaralı bölümünde yer verilmiştir.

26.2. İhraççı'nın aynı grup paylarının borsaya kote olup olmadığına/borsada işlem görüp görmediğine veya bu hususlara ilişkin bir başvurusunun bulunup bulunmadığına ilişkin bilgi

Yoktur.

26.3. Borsada işlem görmesi amaçlanan paylarla eş zamanlı olarak söz konusu paylarla aynı grupta yer alanların tahsisli/nitelikli yatırımcılara satışa konu edilmesi veya satın alınmamasına 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 yapıcılığı 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 alınıp bulunarak fiyat istikrarına belli bir süreyle katkıda bulunmaktır. Ancak bu işlem, herhangi bir fiyat taahhüdü niteliğinde değildir ve fiyat istikrarı işlemlerinin gerçekleştirildiği dönemde payın piyasa fiyatı piyasa koşullarına göre olması gereken fiyata göre yüksek olabilmektedir. Fiyat istikrarını sağlayıcı işlemlerde halka arz fiyatının üzerinde emir verilemez.

**26.5.6. Fiyat istikrarı işlemlerinde sorumluluk ve bu işlemlerde kullanılacak kaynağın niteliği**

Fiyat istikrarı işlemlerine ilişkin tüm sorumluluk, bu işlemleri gerçekleştiren Ziraat Yatırım'a aittir. Ziraat Yatırım fiyat istikrarı işlemlerinde yabancı kaynak kullanacaktır.

Halka Arz Eden Pay Sahibi, Şirket ve Ziraat Yatırım arasında imzalanan Fiyat İstikrarını Sağlayıcı İşlemler Sözleşmesi hükümlerine uygun olarak, fiyat istikrarı işlemlerinde Halka Arz Eden Pay Sahibi'ne ait payların satışından elde edilecek brüt halka arz gelirinden Halka Arz Eden Pay Sahibi'nin payına düşecek halka arz maliyetlerinin düşülmesinden sonra kalan tutarın %25'inin kullanılması planlanmaktadır.

**26.5.7. Yatırımcıların karar verme sürecinde etkili olabilecek diğer bilgiler**

Yoktur.

**27. MEVCUT PAYLARIN SATIŞINA İLİŞKİN BİLGİLER İLE TAAHHÜTLER**

**27.1. Payların 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. Abdullahğa Cad. No:21/A Blok Üsküdar İstanbul	Yoktur.	Şirket ile Sur Yapı arasında Proje'ye ilişkin pazarlama, satış, reklam, tanıtım hizmeti gibi



SUR YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Sermaye Piyasası Kurulu'na Kayıtlı Yatırım Menkul Değerler A.Ş.  
Sicil No: 272115  
Dk. No: 10/10  
Tic. Sicil No: 272115  
Tic. Sicil No: 272115  
Tic. Sicil No: 272115

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Mevlak Mah. Saat Sk. Sokağı Tower  
No:5 Kat:2 Sanayi Üsküdar  
Mevlak V.D. 4960518427

180

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Levent Mah. Gönçer Sok. No: 27  
(Em) Pasajı Kat:1 Beşiktaş  
Büyükdere Mah. No: 188 Kat: 4594

			<b>Hizmetlerin</b> 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 editmesi planlanmaktadır.

Halka arz sonucunda Şirket sermaye yapısının aşağıdaki şekilde olması planlanmaktadır:

Ortağın Adı Soyadı / Ticaret Unvanı	Grup	Halka Arz Öncesi		Halka Arz Sonrası	
		Tutarı (TL)	Oran	Tutarı (TL)	Oran
Sur Yapı Endüstri Sanayi ve Ticaret A.Ş.	A	2.071.429	1,43%	2.071.429	1,24%
Sur Yapı Endüstri Sanayi ve Ticaret A.Ş.	B	142.928.571	98,57%	120.428.571	71,90%
Halka Açık Kısm	B	-	0,00%	45.000.000	26,87%
<b>Toplam</b>		<b>145.000.000</b>	<b>100,00%</b>	<b>167.500.000</b>	<b>100,00%</b>

### 27.3. Halka arzdan sonra dolaşımdaki pay miktarının artırılmamasına ilişkin taahhütler:

#### a) İhracı 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 bulunmayacağına 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

SUR YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
93.000.000 TL  
Uygunluk Durum No: 77155

181  
İNTEGRAL  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Mizelik Mah. Saat Sk. 5. Kat Kat: 5  
No:6 /Cat:2 Sarıyer / 34999/İST  
Maslak V.D. 47/12642

ZİRAAT YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Levent Mah. Gence Sok. No: 72  
(Emlak Mah.) Kat: Beşiktaş Şişli  
Büyükdere Mah. No: 99/10 4594

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 katılacağı tahmini toplam ve pay başına maliyet**

Şirket, halka arzdan 1.057.946.860 TL net gelir elde edecektir.

Halka Arz Eden Pay Sahibi, halka arzdan 1.074.874.185 TL gelir elde edecektir.

Halka arza ilişkin toplam maliyetin 80.278.955 TL Halka Arz Edilecek Paylar'dan pay başına maliyetin ise 1,78 TL olacağı tahmin edilmektedir.

Halka arzın hem mevcut ortağın sahip olduğu paylardan bir kısmının satışı hem de sermaye artırımını suretiyle gerçekleştirilmesinden dolayı aracılık ve danışmanlık maliyetleri, borsa tarafından alınacak ilk kotasyon ücretleri ile Halka Arz Edilecek Paylar'ın nominal değeri ile İhraç 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	Karşılama Taraf	MALİYETLER
SPK Kurul Ücreti* (sermayenin nominal değeri üzerinden)	Şirket	312.500,00
SPK Kurul Ücreti* (İhraç değeri ve nominal değer farkı üzerinden)	Şirket	342.025,00
	Halka Arz Eden Ortaklar	342.025,00
	Şirket	28.665,00
Borsa İstanbul İşlem Gözleme Başvuru Ücreti (BİSİMVB Dâhil)	Halka Arz Eden Ortaklar	28.665,00
MKK Üyelik Ücreti (Sermaye üzerinden %0,1, min 11.851, max 296.214) (BİSİMVB Dâhil)	Şirket	175.875,00
Bağlılık Denetim	Şirket	238.200,00
Değerleme Hizmeti	Şirket	191.750,00
Fiyat Tevdit Raporu Ücreti	Şirket	1.000.000,00
Reklam, Pazarlama ve Halka İlişkiler	Şirket	15.000.000,00
	Şirket	27.663.750,00
Aracılık Komisyonu	Halka Arz Eden Ortaklar	27.663.750,00

SÜR ZIRAAT MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
192  
Mısır Mah. Saat Sk. Spine Tower  
No:5 Kat:2 Serinyer / KATILIMCI  
192  
192

192  
SÜR ZIRAAT MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
192  
Mısır Mah. Saat Sk. Spine Tower  
No:5 Kat:2 Serinyer / KATILIMCI  
192  
192

ZİRAAT YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Levent Mah. Genç Sok. No: 22  
(Emek Pasajı) Kat:1 Beşiktaş/İST.  
Büyükdere Mükellefiyet No: 998 000 4594

Danışmanlık Hizmeti	Şirket	2.766.375,00
	Halka Arz Eden Ortaklar	2.766.375,00
Hukuki Danışmanlık	Şirket	675.000,00
	Halka Arz Eden Ortaklar	675.000,00
Rekabet Kurulu Ücreti	Şirket	9.000,00
Toplam Maliyet	Toplam	88.278.955,00
	Şirket	48.693.140,00
	Halka Arz Eden Ortaklar	31.675.815,00
Halka Arz Edilebilirliği	Toplam	2.213.100.948,00
	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	45.839.000,00
	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)'ün 24.06.2016 tarihli ve 2016/20 sayılı Bülteninde yayımlanan 24.06.2016 tarih ve 20/710 sayılı Kararı ile belirlenmemiş bir süre için, Kurul ücretlerinde %50 oranında indirim yapılmıştır. Toplam maliyet ve pay başına maliyet hesaplarında bu indirimler dikkate alınmıştır.

20.000 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, mevzu bahis zorunluluğun yerine getirilmesi hedeflenmektedir.

Şirket halka arzdan maliyetler arındırılmamış haliyle, 1.057.946.860 TL nakit kaynak elde etmeyi planlamaktadır. Halka arz ortak satışı ve sermaye artırımını yolu ile gerçekleştirilecektir. Ortak satışı ile elde edilecek kaynağın kullanımını Halka Arz Eden'in tasarrufunda olacaktır.

Şirket, sermaye artırımını 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.



ŞİRKETİN SERMAYE ARTIRIMI İÇİN Halka Arz Edilen Ortaklar Listesi  
 SERMAYE PİYASASI KURULU  
 UZUNYOL  
 No:5 Kat:2 Sımsıkı  
 Beşiktaş/İstanbul  
 T.C. 06367155

183  
 ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
 Maslak Mah. Saat Sk. Bine Tower  
 No:5 Kat:2 Sımsıkı Beşiktaş/İstanbul  
 T.C. 06367155

Handwritten signature and initials.

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
 Levent Mah. Gancede Sok. No: 22  
 (Etiler) Beşiktaş Kat: 2 Beşiktaş/İstanbul  
 Bilgi Mükadefilesi No: 2009/140-4594

## 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 ihraççı tarafından katlanılan maliyetler de dikkate alındığında) halka arz sonrası ihraççı'nın finansal tablolarından elde edilecek olan pay başına defter değeri (öz kaynak 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 artırımını 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 Fiyarı	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 artırımını 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 ihraççı'ya danışmanlık yapanlar hakkında bilgiler

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



SURAT MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
M. Nispetiye Mah. Gönül Sok. No: 27  
Etiler / Beşiktaş / İstanbul  
Tic. Sic. No: 271115  
Danışmanlık No: 98/2023/155

İNTEGRAL  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Maslak Mah. Saat Sk. Zemin Kat: 100  
No:5 Kat:2 Şişli / Beşiktaş / İSTANBUL

184

ZİRAAT YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Levent Mah. Gönül Sok. No: 27  
(Etiler Pasajı) Kat: Beşiktaş / İST.  
Büyük Mükellefler No: 98/2023/4594



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 yayımlandığı bilgilerden kanaat getirebildiği kadarıyla yanlış veya yanıltıcı olmayacak şekilde işbu İzahname'de yer almaktadır. Bu raporların yayınlanmasında ilgili raporları hazırlayan kişilerin rızası bulunmaktadır.

#### Özel Bağımsız Denetim Raporu

Şirket'in 31.12.2022 ve 30.06.2023 tarihli Finansal Tablolar ve Özel Bağımsız Denetçi Raporu'nu hazırlayan bağımsız denetim kuruluşunun:

Ticaret Unvanı	Eren Bağımsız Denetim Anonim Şirketi
Adresi	Park Plaza, Reşitpaşa Mah. Eskibüyükdere Cad. No:14 K:10 Sarıyer/Maslak
Telefon	(0212) 373 00 00
Sorumlu Ortak Baş Denetçi	Nazım Hikmet

Bağımsız denetim şirketinin bağımsız denetim görüşünün İzahname kapsamında kamuya açıklanması konusunda rızası bulunmaktadır. Ayrıca bağımsız denetim şirketi Şirket'in mali tabloları ile ilgili olarak olumlu görüş vermiştir.





krymetlerini 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 görecektir payların elde tutulması ve elden çıkarılması sırasında elde edilecek kazanç ve iratların vergilendirilmesi hakkında genel bir bilgi vermek amacıyla işbu İzahname tarihi itibarıyla yürürlükte bulunan vergi mevzuatı dikkate alınarak hazırlanmıştır. Özellikle durumlarda yatırımcıların vergi danışmanlarına danışması gerektiği önemle hatırlatılır. İşbu İzahname tarihi itibarıyla yürürlükte olan vergi mevzuatı ve vergi mevzuatının yorumlanma biçimi kapsamında verilen bilgilerin ileride değişebileceğinin hatta mevzuatın 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 iratları 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 müessesese teşekkül ve teşebbüslerin işleri dolayısıyla yabancı ülkelerde oturan Türk vatandaşları Tam Mükellef olarak T.C. içinde ve dışında elde ettikleri kazanç ve iratların tamamı üzerinden vergilendirilirler. T.C.'de yerleşmiş sayılma durumu GVK madde 4'te düzenlenmiş olup (i) ikametgâhın T.C.'de bulunması veya (ii) 1 (bir) takvim yılı içerisinde Türkiye'de devamlı olarak 6 (altı) aydan fazla oturulması olarak tanımlanmıştır. Buna ek olarak belli bir görev veya iş için T.C.'ye gelen iş ilim ve fen adamları uzmanlar memurlar basın ve yayın muhabirleri ve durumları bunlara benzeyen diğer kimselerle tahsil veya tedavi veya istirahat veya seyahat amacıyla 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



SUP. T.C. ZIRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Sic. No: 27117  
Tic. Sic. No: 27117  
Y. Davası No: 2017/7155

İNTEGRAL  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Mırac Mah. Saat Sk. Spine Tower  
No.5 Kat:2 Beşiktaş/İSTANBUL

ZİRAAT YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Levent Mah. Çarşı Sok. No: 22  
(Emir Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.  
Büyük Mükemmül No: 27117 4594



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 beyanlarını üçer aylık dönemler itibarıyla beyan edeceklidir. 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:

- alım satımına aracılık ettikleri menkul kıymetler ile diğer sermaye piyasası araçlarının alış ve satış bedelleri arasındaki fark,
- alımına aracılık ettikleri menkul kıymet veya diğer sermaye piyasası araçlarının iftası halinde alış bedeli ile ifta bedeli arasındaki fark,
- menkul kıymetlerin veya diğer sermaye piyasası araçlarının tahsiline aracılık ettikleri dönemsel getirileri (herhangi bir menkul kıymet veya diğer sermaye piyasası aracına bağlı olmayan),
- 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 varantları dâhil olmak üzere paylar

SUR TAHLİLİSİ ÇIKARIMI  
192  
SERMAYE PİYASASI  
U.C.

INTEGRAL  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
M. S. Mah. Genç Sok. No: 2  
No: 3 Kat: 2 Sarıyer / İSTANBUL  
M. T. T. V. D. 47051427

189

ZİRAAT YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Levent Mah. Genç Sok. No: 2  
(Etiler Pasajı Kat: 2) Beşiktaş / İSTANBUL  
Büyük Müktehaser V.D. 9925044994



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 türlerle 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 tevkiifat oranı Bakanlar Kurulu'nca %0 (yüzde sıfır) olarak belirlenmekte birlikte söz konusu oranın artırılması durumunda Dar Mükellefler açısından çifte vergilendirme sorunu gündeme gelecektir. GVK'nın 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 temsilcilikince 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. Konsolosluklarınca 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 ayma 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



SUR TATLİ ÇİFTİ GELİR MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Kıbrıs Cumhuriyeti  
Büyükdere Mah. No: 10 Kat: 10  
Etiler / Beşiktaş / İstanbul / Türkiye  
Tic. Sic. No: 271715

191  
INTEGRAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Nispetiye Mah. Saat Sk. Etiler Tower  
No: 5 Kat: 2 Beşiktaş / İSTANBUL  
Meslek V.D. No: 99519427

Handwritten signature and initials.

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Levent Mah. Çiğdem Sok. No: 29  
(Emet Pasajı Kat: 1 Beşiktaş / İstanbul)  
Büyükdere Mah. No: 10 Kat: 10 Etiler / Beşiktaş / İstanbul  
Tic. Sic. No: 271715





### 32.2.2.2. Kurumlar

#### ***Kurumlar Vergisi Mükelleflerinin Aktifine Kayıtlı Payların Elden Çıkarılmasından Sağlanan Kazançlar***

Ticari faaliyete bağlı olarak işletme bünyesinde elde edilen alım satım kazançları ticari kazanç olarak beyan edilip vergilendirilecektir.

#### ***Tam Mükellef Kurumlar***

Öte yandan, KVK'nın 5/1(e) maddesi uyarınca kurumların aktiflerinde en az 2 (iki) tam yıl süreyle yer alan iştirak paylarının satışından doğan kazancın %75'lik (yüzde yetmiş beş) kısmı kurumlar vergisinden istisna tutulmaktadır. Bu istisna, satışın yapıldığı dönemde uygulanır. Ancak bu istisnadan yararlanabilmek için satış kazancının satışın yapıldığı yılı izleyen 5. yılın sonuna kadar bilançonun pasifinde özel bir fon hesabında tutulması; satış bedelinin satışın yapıldığı yılı izleyen 2. takvim yılı sonuna kadar tahsil edilmesi ve satış yapan ve dolayısı ile istisnadan yararlanacak kurumun menkul kıymet ticareti ile uğraşmaması gerekmektedir.

Burada, ilgili maddenin gerekçesi uyarınca söz konusu istisnanın amacı, kurumların bağlı değerlerinin ekonomik faaliyetlerde daha etkin bir şekilde kullanılmasına olanak sağlanması ve kurumların mali bünyelerinin güçlendirilmesidir. Bu bağlamda, aranan şartlar arasında bağlı değerlerin başka bir bağlı değere dönüşmüyor olması yer almaktadır.

İstisna edilen kazançtan 5 (beş) yıl içinde sermayeye ilave dışında herhangi bir şekilde başka bir hesaba nakledilen veya işletmeden çekilen ya da dar mükellef kurumlarca ana merkeze aktarılan kısım için uygulanan istisna dolayısıyla zamanında tahakkuk ettirilmeyen vergiler ziyaa uğramış sayılır. Aynı süre içinde işletmenin tasfiyesi (KVK'ya göre yapılan devir ve bölünmeler hariç) halinde de bu hüküm uygulanır.

#### ***Dar Mükellef Kurumlar***

Dar Mükellef kurum, T.C.'de bir işyeri açmak suretiyle veya daimî temsilci vasıtasıyla devamlı menkul kıymet alım satım işi yapan kurum statüsünde ise alım satım kazançları ticari kazanç olarak vergiye tabi olacak ve vergileme Tam Mükellef kurumlarda olduğu şekilde gerçekleşecektir. Yukarıda belirtildiği üzere, devamlı olarak menkul kıymet ticareti ile uğraşanların %75'lik (yüzde yetmiş beş) kurumlar vergisi istisnasından faydalanmaları mümkün değildir.

T.C.'de bir işyeri açmadan veya daimî temsilci vasıtasıyla menkul kıymet alım satım kazancı elde eden Dar Mükellefler açısından da ilgili kazancın T.C.'de vergilendirilmesi söz konusu olabilir. Dar mükellef kurumların vergilendirilmesi açısından T.C.'nin imzalamış olduğu yürürlükte bulunan Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşmaları'nın hükümleri önem arz etmektedir. Söz konusu anlaşma hükümleri, Türk vergi kanunlarından önce uygulanacaktır.

### 32.2.2.3. Yabancı Fon Kazançlarının ve Bu Fonların Portföy Yöneticiliğini Yapan Şirketlerin Vergisel Durumu

01.01.2006 tarihinden itibaren Kurul'un düzenleme ve denetimine tabi fonlara benzer yabancı fonlar da sermaye şirketi sayılarak kurumlar vergisi mükellefi olacaklardır. KVK'ya, 6322 sayılı Kanunun 35'inci maddesiyle, 15.06.2012 tarihinden itibaren yürürlüğe girmek üzere, "Yabancı fon kazançlarının vergilendirilmesi" başlıklı 5/A maddesi eklenmiştir. Bu maddede yabancı fonlar ile bu fonların aracılık işlemlerini yürüten portföy yöneticiliği yetki belgesine sahip Tam Mükellef portföy yöneticisi şirketlerin vergisel durumları düzenlenmiştir.

KVK'nın 2/1'inci maddesinde belirtilen yabancı fonların, portföy yöneticisi şirketler aracılığıyla organize bir borsada işlem görürün veya görmesin; (i) her türlü menkul kıymet ve sermaye piyasası aracı; (ii) vadeli işlem ve opsiyon sözleşmesi; (iii) varant; (iv) döviz; (v) emtiaya dayalı vadeli işlem ve opsiyon sözleşmesi; (vi) kredi ve benzeri finansal varlıklar; ve (vii) kıymetli maden borsalarında



193



yapılan emtia işlemleri ile ilgili elde ettikleri kazançları için KVK'nın 5/A maddesinde sayılan şartların sağlanması durumunda; portföy yöneticisi şirketler bu fonların daimi temsilcisi sayılmayacak ve bunların iş yerleri de bu fonların iş yeri veya iş merkezi olarak kabul edilmeyecektir.

Dolayısıyla, yabancı fonların bu kapsamda elde ettikleri kazançları için beyanname verilmeyecek ve diğer kazançlar nedeniyle beyanname verilmesi halinde de bu kazançlar beyannameye dâhil edilmeyecektir.

Bu uygulamanın, yabancı fonların T.C. kaynaklı gelirleri üzerinden yapılacak vergi kesintisine etkisi yoktur.

T.C.'de bulunan, aktif büyüklüğünün %51'inden (yüzde elli bir) fazlası taşınmazlardan oluşan şirketlere ait hisse senetleri veya ortaklık payları veya bunlara ilişkin vadeli işlem ve opsiyon sözleşmeleri elde edilen kazançlar bu uygulama kapsamında değerlendirilmeyecektir.

### 32.3. Paylara ilişkin kâr paylarının ve kâr payı avanslarının vergilendirilmesi

GVK'nın 94/6-b maddesine 4842 sayılı Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun ("4842 sayılı Kanun") ile yapılan değişiklikle tevkifat kârın dağıtılması aşamasına burakılmıştır. Bu kapsamda GVK'nın 4842 sayılı Kanunla değişik 94/6-b maddesi uyarınca, Tam Mükellef kurumlarca; (i) Tam Mükellef gerçek kişilere; (ii) gelir ve kurumlar vergisi mükellefiyeti olmayanlara; (iii) gelir ve kurumlar vergisinden muaf olanlara; (iv) Dar Mükellef gerçek kişilere; (v) Dar Mükellef kurumlara (Türkiye'de bir işyeri veya daimi temsilci aracılığıyla kâr payı elde edenler hariç); ve (vi) gelir ve kurumlar vergisinden muaf olan Dar Mükelleflere dağıtılan kâr payları üzerinden 22 Aralık 2021 tarihli ve 31697 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan 4936 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı ile değiştirilen 2009/14592 sayılı BKK uyarınca %10 (yüzde on) oranında 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 daimi 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'u) üzerinden %15 (yüzde on beş) oranında gelir vergisi tevkifatı yapılmaktadır. Kâr payının yıllık vergi beyannamesinde beyan edilmesi halinde, söz konusu vergi tevkifatı yıllık vergi beyannamesinde hesaplanan gelir vergisi tutarından mahsup edilir. GVK'nın (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, kârın sermayeye eklenmesi kâr dağıtımı sayılmaz. Kâr payı avansları da kâr payları ile aynı kapsamda vergilendirilmektedir.

##### 32.3.1.2. Dar Mükellef Gerçek Kişiler

GVK'nın 94/6-b-ii maddesi uyarınca tam mükellef kurumlarca dar mükellef gerçek kişilere dağıtılan kâr payları üzerinden Bakanlar Kurulunca belirlenen oranlarda (bugün için bu oran %10'dur (yüzde on)) tevkifat yapılacaktır. T.C.'nin taraf olduğu bazı Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşmaları'nda



SİRKÜLER NO: 17/2023  
SERİ: 1  
TARİH: 15/03/2023  
MÜHÜR: 17/03/2023

194  
INTEGRAL  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Nispetiye Mah. Çarşı Binası Kat: 3  
No: 8 Kat: 2 Beşiktaş / İSTANBUL  
Mers: 08100012710000000000000000

Handwritten signature

ZİRAAT YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Levent Mah. Fomca Sok. No: 27  
(Etiler Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş / İST.  
Büyükdere Caddesi No: 010 4394

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. Konsolosluklarınca tasdikli Türkçe tercümesinin ilgili vergi dairesine, banka ve aracı kurumlar vasıtasıyla veya doğrudan ibraz edilmesi gerekmektedir. Bir takvim yılına ilişkin mukimlik belgesi, sadece o yıl için izleyen yılın dördüncü ayına kadar geçerli olup, dar mükellef gerçek kişiler tarafından her yıl yenilenmesi gerekmektedir.

Dar mükellef gerçek kişiler açısından kâr paylarının tevkifat suretiyle vergilendirmesi nihai 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

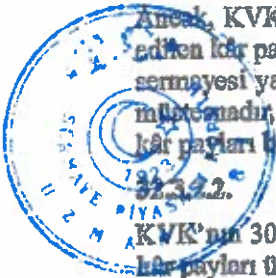
Ticari faaliyete bağlı olarak ticari işletme bünyesinde elde edilmesi halinde tevkifat yapılmayacak söz konusu gelirler ticari kazanç olarak beyan edilecektir. KVK'nın 6'ncı maddesinde kapsamındaki "safı kurum kazancı. GVK'nın ticari kazancı düzenleyen hükümlerine göre belirlenecektir. Kurumlar vergisi 2023 yılı için, mükelleflerin bir hesap dönemi içinde elde ettikleri safı kurum kazancı üzerinden %25 (yüzde yirmi beş) oranında uygulanır. Borsa İstanbul pay piyasasında ilk defa işlem görmek üzere ve sermayesinin en az %20'sini (yüzde yirmi) temsil eden payları halka arz edilen kurumların kurum kazançlarına uygulanacak kurumlar vergisi oranı, payların ilk defa halka arz edildiği hesap döneminden başlamak üzere beş hesap dönemi boyunca iki (2) puan indirimli olarak uygulanacaktır.

Ancak KVK'nın 32. maddesi uyarınca bankalar, 6361 sayılı Kanun kapsamındaki şirketler, elektronik ödeme ve para kuruluşları, yetkili döviz müesseseleri, varlık yönetim şirketleri, sermaye piyasası kurumları ile sigorta ve reasürans şirketleri ve emeklilik şirketlerinin 2023 yılı kurum kazançları üzerinden kurumlar vergisi %25 (yüzde yirmi beş) oranında alınır.

Ancak KVK'nın 5/1-a maddesi uyarınca, Tam Mükellef başka bir kuruma iştirak nedeniyle elde edilen kâr payları, tam mükellefiyete tabi girişim sermayesi yatırım fonu katılma payları ile girişim sermayesi yatırım ortaklıklarının hisse senetlerinden elde edilen kâr payları, kurumlar vergisinden müktesnadır. 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. Konsolosluklarınca tasdikli Türkçe tercümesinin ilgili vergi dairesine, banka ve aracı kurumlar vasıtasıyla veya doğrudan ibraz edilmesi gerekmektedir. Bir takvim yılına ilişkin mukimlik belgesi, sadece o yıl için izleyen yılın dördüncü ayına kadar geçerli olup, dar mükellef kurumlar tarafından ise üç yılda bir yenilenmesi gerekmektedir.



SUP. T.C. ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
M. Nispetiye Mah. Çınar Sok. No: 2  
Etiler Kat: 1 Beşiktaş/İST.  
Büyükdere Şubesi: Büyükdere Mah. No: 999/1-4 4594

INTEGRAL  
M. Nispetiye Mah. Saat 8k. Çınar Sok. No: 2  
Kat: 2 Sarıyer/İSTANBUL

Handwritten signature in blue ink.

ZİRAAT YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
M. Nispetiye Mah. Çınar Sok. No: 2  
Etiler Kat: 1 Beşiktaş/İST.  
Büyükdere Şubesi: Büyükdere Mah. No: 999/1-4 4594

Dar mükellef kurumların, T.C.'de bir işyeri veya daimi temsilci aracılığı olmaksızın elde ettikleri kâr payları için tevkiyat suretiyle vergilendirme nihai vergileme olup, dar mükelleflerin bu gelirler için T.C.'de beyanname vermelerine gerek bulunmamaktadır.

### 33. İHRAÇÇI VEYA HALKA ARZ EDEN TARAFINDAN VERİLEN İZİN HAKKINDA BİLGİ

33.1. İhraççı veya halka arz eden tarafından İzahname'nin kullanılmasına ilişkin verilen izin ve izin verilen herhangi bir yetkili kuruluşun payların sonradan tekrar satışına dair kullandığı İzahname'nin içeriğinden de ilgili iddiaların 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 kullanılabilceği 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. İNCELEMAYA AÇIK BELGELER

Aşağıdaki belgeler Burhaniye Mah. Burhaniye Abdullahağa Cad. Sar Yapı Blok No:21 İç Kapı No:1 Üsküdar, İstanbul adresindeki İhraççı'nın merkezi ve başvuru yerleri ile İhraççı'nın internet sitesi [www.surtatlevlerigyo.com.tr](http://www.surtatlevlerigyo.com.tr) ile Kamuyu Aydınlatma Platformunda (KAP) tasarruf sahiplerinin incelemesine açık tutulmaktadır:

1) İzahname'de yer alan bilgilerin dayanağını oluşturan her türlü rapor ya da belge ile değerlendirme ve görüşler (değerleme, uzman, faaliyet ve bağımsız denetim raporları ile yetkili kuruluşlarca hazırlanan raporlar, esas sözleşme, vb.)

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



SUR TATİLEVLERİ GAYRİMENKUL  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Burhaniye Mah. Burhaniye Abdullahağa Cad. Sar Yapı Blok No:21 İç Kapı No:1 Üsküdar, İstanbul  
Tic. Sic. No: 272155  
Uydu No: 272155  
E-posta: 78 0677155

SUR TATİLEVLERİ GAYRİMENKUL  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Burhaniye Mah. Burhaniye Abdullahağa Cad. Sar Yapı Blok No:21 İç Kapı No:1 Üsküdar, İstanbul  
Tic. Sic. No: 272155  
Uydu No: 272155  
E-posta: 78 0677155

INTEGRAL  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Atadok Mah. Şahit Sk. Çarşı Çarşısı  
No:5 Kat: 8. Kat Üsküdar / İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 272155  
E-posta: 78 0677155

ZİRAAT YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Levent Mah. Gönç Sok. No:22  
(Emek Pasajı) Kat:1 Beşiktaş/İST.  
Büyükdere Mükellemleri D: 008 000 4584

### 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 Kuruluşunda Ahnan Sorumluluk Beyanları

Ek/9 Kırtım Finans İkeleri Bilgi Formu (30.06.2023 tarihli finansal tablolara göre)



SUR TATIL EMLAK GAYRİMENKUL  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Etiler Mah. Katırcıoğlu Cad.  
No: 10 Kat: 10/10 Beşiktaş  
İstanbul / Türkiye Tic. Sic. No: 279125  
Defterdarlık Sicil No: 2840577155

INTEGRAL  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Maslak Mah. Saat Sk. Solmaz Tower  
No: 5 Kat: 5/5 Beşiktaş  
TANBUL

107

ZİRAAT YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Levent Mah. Çamlıca Sok. No: 22  
(Etiler Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş  
Büyük Mükempler VO. 284 010 4594