

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

Bu İzahname, Sermaye Piyasası Kurulu'nca ("Kurul") .../.../..... 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 arttırılacak 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 bütünü olarak değerlendirilmesi sonucu verilmelidir.

Bu İzahname, ortaklığımızın ([www.surtatilevlerigvo.com.tr](http://www.surtatilevlerigvo.com.tr)) ve halka arzda satışa aracılık edecek 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. Aneak, İzahname'nin diğer kısımları ile birlikte okunduğu takdirde özete vantiç, hatırlı veya tutarız olması durumu haric olmak üzere, sadece özete bağlı olarak ilgililere herhangi bir hukuki sorumluluk yüklenemez. Rahatsız denetim, derecelendirme ve değerlendirme kuruluşları gibi İzahname'yi oluşturan bilgilerinde yer almak üzere hazırlanan raporları hazırlayan kişi ve kurumlar da hazırladıkları raporların yer alan yanlış, yanıltıcı ve eksik bilgilerden SPKn hükümleri çerçevesinde sorumludur.



SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL  
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Nispetiye Mah. Çarşı Sk. No:10  
Kat:10 Beşiktaş/İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 273707/15  
Uy. Sic. No: 2840877/ISS

**INTEGRAL**  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Etiler Mah. Saat Sk. Sınai Tower  
No:3 Kat:2 Sarıyer/İSTANBUL  
Maslak V.D. 4780618427

1

**SURYAPİ**  
TİCARET, GAYRİ MENKUL DEĞERLER VE HİZ. A.Ş.  
Etiler Mah. Saat Sk. Sınai Tower  
No:3 Kat:2 Sarıyer/İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 273707/15  
Uy. Sic. No: 2840877/ISS

**ZİRAAT YATIRIM**  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Etiler Mah. Saat Sk. Sınai Tower  
No:3 Kat:2 Sarıyer/İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 273707/15  
Uy. Sic. No: 2840877/ISS



## 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.	EĞİLM BİLGİLERİ	89
14.	KAR TAHMİNLERİ VE BEKLENTİLERİ	92
15.	İDARİ YAPİ, YÖNETİM ORGANLARI VE ÜST DÜZEB 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 TAHHÜTLER	180
28.	HALKA ARZ GELİRİ VE MALİYETLERİ	182
29.	SULANMA ETKİSİ	184
30.	UZMAN RAPORLARI VE ÜÇÜNCÜ KİŞİLERDEN ALINAN BİLGİLER	184
31.	İŞTRAKLER HAKKINDA BİLGİLER	187
32.	PAYLAR İLE İLGİLİ VERGİLENDİRME ESASLARI	187
33.	İHRACÇI VEYA HALKA ARZ EDEN TARAFINDAN VERİLEN İZİN HAKKINDA BİLGİ	196
34.	İNCELEMELER	196
	EKLER	197



SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL  
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Kuruluş Yılı: 1997  
Sermaye Piyasası Kurulu  
Uzurluğu: 113  
Uzurluğu: 113  
Uzurluğu: 113

İNTEGRA  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Maslak Mah. Saat Şişesi Tesisleri  
No:5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL  
Mers: TR 08 476051842

ZİRAAT YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Levent/İstanbul Genel Bşk. No: 20  
Emniyet Mah. Kat: 1 Beşiktaş/İstanbul  
www.ziraatyatirim.com.tr



## KISALTIMA VE TANIMLAR

*Bu İzahname içerisinde ayrıca tanımlanmış olmadıkça, aşağıdaki tanımlar karşılardaki 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 akdedilen Halka Arza Araçlık ve Liderlik Sözleşmesi
Bağsuz Etilim	634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 2'nci maddesine göre ana gayrimenkulün ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmasına elverişli olan ve bağsuz mülkiyete konu olan bölümleri
Bakanlık	T.C. Ticaret Bakanlığı
BİST / BİSİS / Borsan	Borsa İstanbul A.Ş.
BKK	Bakanlar Kurulu Kararı
ÇED	ÇED Yürürlüğü kapsamında, gerçekleştirilmesi planlanan projelerin çevreye olabilecek olumlu ve olumsuz etkilerinin belirlenmesinde, olumsuz yöndeki etkilerin önlenmesi için de çevreye zarar vermeyecek ölçüde en az indirilmesi için alınacak önlemlerin, seçilen yer ile teknoloji alternatiflerinin belirlenerek değerlendirilmesinde ve projelerin uygulanmasının izlenmesi ve kontrolünde sürdürülecek çalışmalar
ÇED Yürürlüğü	25.11.2014 tarihli ve 29186 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Çevresel Etki Değerlendirmesi Yürürlüğü
Çevre Kanunu	11.08.1983 tarihli ve 18132 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 2872 sayılı Çevre Kanunu
Elektronik	Elektronik Genel Kurul Sistemi
Esas Sözleşme	Şirket'in Esas Sözleşmesi
FSEK	13.12.1951 tarihli ve 7981 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 5846 sayılı Fikir ve Sanat Eserleri Kanunu
Fiyat Tespit Raporu	Halka arz fiyatının belirlenmesinde kullanılan yöntemlere ilişkin olarak Integral Yatırım Menkul Değerler A.Ş. tarafından hazırlanan fiyat tespit raporu



SUR TAYYİN MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Yatırım Menkul Değerler A.Ş.  
Nispetiye Mah. Saat Şişesi Tower  
No:5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL  
Uluslararası Ticaret Sicil No: 276671/SS  
Tic. Sicil No: 276671/SS

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

ZİRAAT YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Levent Çamlıca Mah. Genç Sok. No:22  
Emisyon Pasajı Kat:1 Beşiktaş/İST.  
Tic. Sicil No: 276671/SS  
Uluslararası Ticaret Sicil No: 276671/SS



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 (yirmiki milyonbeşyüzbin Türk Lirası) nominal değerli 22.500.000 (yirmiki milyonbeşyüzbin) adet B grubu pay ve Şirket'in mevcut sermayesinin 22.500.000 TL (yirmiki milyonbeşyüzbin Türk Lirası) artırılması suretiyle ihraç edilecek 22.500.000 (yirmiki milyonbeşyüzbin) adet B grubu pay olmak üzere toplam 45.000.000 TL (kırkbeş milyon Türk Lirası) nominal değerli 45.000.000 (kırkbeş milyon) adet B grubu pay
ISEN	: International Securities Identification Number (Uluslararası Menkul Kıymet Tanımlama Numarası)
İbrazçı/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 Otelcilik A.Ş. ve Turgetalya Turizm Ticaret Ltd. Şti. İş Ortaklığı Ticari İşletmecisi
İş Sağlığı ve Güvenliği Kanunu	: 30.06.2012 tarihli ve 28339 sayılı 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 İletiler Hakkında Yönetmelik kapsamında ticari elektronik ileti onayı alınmasına, reddetme hakkının kullanılmasına ve şikâyet süreçlerinin yönetilmesine ilişkin tımyan İletî Yönetim Sistemi
KAP	: Kamuyu Aydınlatma Platformu



SUR TATIL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
BANKA HESAP NO: 12000000000000000000  
ULUSLARARASI HESAP NO: 12000000000000000000

İNTEGRAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Maslak Mah. Saat Şişesi Çarşısı  
No:6 Kat:2 Beşiktaş / İSTANBUL  
Maslak V.D. 4766618427

Handwritten signature and stamp.

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Levent Mah. Ziraat Bof. No:22  
Etiler Paşaklı No:1 Beşiktaş/İST.  
Yatırım Menkul Değerler A.Ş. 0000018 4884



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 Mevzuatı Genel Müdürlüğü tarafından yayımlanan T.C. Resmî Gazetesi
Satış Tebliği	: 28.06.2013 tarihli ve 28691 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Kurul'un II-3.2 sayılı Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği
SGK	: Sosyal Güvenlik Kurumu
SKKa	: 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu
Şirketler Grubu	: Şar 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., Deruk Gayrimenkul Yatırım San. ve Tic. A.Ş., Şar Emlak Yatırım A.Ş., Şar Yapı İnşaat A.Ş., Şar Varlık İnşaat San. ve Tic. A.Ş. ve Şirket
Şar Tatil Evleri Projesi / Proje	: Şar Tatil Evleri Anıyalın Demre Mülk Projesi
Şar Yapım	: Şar Yapım İnşaat A.Ş.
Şehir Yapı	: Şehir Yapı Yönetim ve İşletim Hizmetleri Sermayî Ticaret Anonim Şirketi
T.C.	: Türkiye Cumhuriyeti
Tulacbank	: İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş.
TL	: Türk Lirası
TBK	: 04.02.2011 tarihli ve 27836 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu
TKHK	: 20.11.2013 tarihli ve 28835 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan 6302 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun
TKM	: 08.12.2001 tarihli ve 24607 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu
TKP	: Türk Patent ve Marka Kurumu
TTK	: 14.02.2011 tarihli ve 27846 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu



SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
 Kuruluş Yılı: 2013  
 Kuruluş Yeri: İstanbul  
 Kuruluş No: 27715  
 Kuruluş Tarihi: 2013/06/27  
 Kuruluş Yeri: İstanbul  
 Kuruluş No: 27715  
 Kuruluş Tarihi: 2013/06/27

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

*[Handwritten signature]*

**SAAT YATIRIM**  
 MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
 Kuruluş Yılı: 2013  
 Kuruluş Yeri: İstanbul  
 Kuruluş No: 27715  
 Kuruluş Tarihi: 2013/06/27



TTSG	: Tbbdiye Ticaret Sicili Gazetesi
TÜİK	: Türkiye İstatistik Kurumu
Vergi Usul Kanunu	: 10.01.1961 tarihli ve 10763 sayılı TTSG'de yayımlanan 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 paylara işlem göreceği pazar
YDK	: Türk Patent ve Marka Kurumu Yeniden İncelama ve Değerlendirme Kurulu
Yönetim Kurulu	: Şirket'in yönetim kurulu
Yatırım Bankası	: T.C. Ziraat Bankası A.Ş.



SUR YATIRIM MENKUL  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Büyükdere Şişli Maslak Kat: 5  
T.C. Ziraat Bankası Şişli Şubesi  
No:5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 270718  
Uluköy / Beşiktaş / İstanbul / T.C. / 784067155

İNTEGRAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
SAR YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Sarıyer Şişli Maslak Kat: 5  
No:5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 270718  
Uluköy / Beşiktaş / İstanbul / T.C. / 784067155

İNTEGRAL  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Maslak Mah. Saat 61. Spine Tower  
No:5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL  
Maslak V.D. 4700518427

ZİRAAT YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Levent Mah. Gani Sok. No: 22  
(Emek Pasajı Kat: 1) Beşiktaş/İST.  
Sicil No: 270718 / T.C. / 784067155

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

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

hususlarının Kurulumza iletilmesine karar verilmiştir."

ifadelerine yer verimıştır.



SUR TATIL VE SERİ GAYRİMENKUL  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Pazarlama ve Yatırım Departmanı  
Kısmi Kurumlar Bölümü  
Etiler Mah. Katilim Sok. No: 11  
Beşiktaş/İstanbul /T.C.  
Tic. Sic. No: 270711  
Ustadaş V.D. No: 784067/155

EREN YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Etiler Mah. Katilim Sok. No: 11  
Beşiktaş/İstanbul /T.C.  
Tic. Sic. No: 270711  
Ustadaş V.D. No: 784067/155

İNTEGRAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Maslak Mah. Saat Sk. Etiler Tower  
No:5 Kat:2 Şişli/İSTANBUL  
Maslak V.D. 4786318427

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Levent Mah. Çınar Sok. No: 22  
(Etiler Pasajı Kat: 2) Beşiktaş/İST.  
Tic. Sic. No: 270711 Ustadaş V.D. 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.  
Büyükdere Mah. Katilim Sok. No: 11  
Kat: 3 Şişli/Beşiktaş/İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 270711/5  
Uskudar/İzmir Cad. No: 7840047155

EFEN YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Etiler Mah. Katilim Sok. No: 21  
Kat: 3 Şişli/Beşiktaş/İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 270711/5  
Uskudar/İzmir Cad. No: 7840047155

INTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Maslak Mah. Saat Sk. Sema Tower  
No:5 Kat:2 Sarıyer/İSTANBUL  
Meslek V.D. 4789516427

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Levent Mah. Geniş Sok. No: 22  
(Etiler) Beşiktaş/İSTANBUL  
Borsacı MÜHÜR NO: V.D.4595 019 4694





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

İmzalı sorumluluk beyanları İzahname ekinde yer almaktadır.

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

İlgili Gayrimenkul Değerleme Raporunu Hazırlayan Kuruluş Lider Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Sorumlu Olduğu Kısım
Adı Soyadı : Halil İbrahim BEKTAŞ Görevi : Sorumlu Değerleme Uzmanı Adı Soyadı : Ahmet RAMOĞLU Görevi : Değerleme Uzmanı Adı Soyadı : Atıl Uzun Görevi : Değerleme Uzmanı	- 24.06.2022 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  -12 Ekim 2023 2023-OZ-237 sayılı değerlendirme 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 TATL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Sakarya No: 1199  
Tic. Sic. No: 270111  
Uluslararası Yatırım Menkul Değerler A.Ş. No: 1209/1155

İNTEGRAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Maslak Mah. Saat Sk. Sine Tower  
No:5 Kat:2 Sarıyer - İSTANBUL  
Maslak V.B. 4750618427

İNTEGRAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Maslak Mah. Saat Sk. Sine Tower  
No:5 Kat:2 Sarıyer - İSTANBUL  
Maslak V.B. 4750618427

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Levent Mah. Gönül Sok. No: 22  
'Emir' Pasajı Kat: 1 Beşiktaş/İST.  
Büyükdere Mük. Sic. No: 270111/10 4694





geçitde İhraççı'nın mevcut faaliyetlerinin ve faaliyetlerine etki eden önemli faktörlerin tamamı ile faaliyet gösterilen sektörler/pazarlar hakkında bilgi

YMM.2772.0481/2022-11 numaralı rapor ile tespit edilen değeri 36.178.802,37 TL ve toplam büyüklüğü 45.170 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 Yatılı Evleri Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi" olarak değiştirecek gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüştürmüştür.

Şirket, Kural'un 17 Ağustos 2023 tarihli ve E-12233903-340.05.05-41039 sayılı iznini müteakip, 70.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesini, 350.000.000 TL'lik kayıtlı sermaye tavanı içerisinde olmak üzere 75.000.000 TL artırarak 145.000.000 TL'ye yükseltmiştir. Sermaye artırımına ilişkin yönetim kurulu kararı 22 Ağustos 2023 tarihinde İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü nezdinde tescil edilmiş ve 22 Ağustos 2023 tarihli ve 10898 sayılı TTSG ile ilan olunmuştur.

Şirket, Esas Sözleşme'nin "Şirket'in Amacı ve Faaliyet Konusu" başlıklı 5. maddesi uyarınca gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar ve GYO Tebliği'nde sayılan diğer varlıklardan oluşabilecek portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan ve sermaye piyasası 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 YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Yatırım Menkul Değerler A.Ş.  
Nispetiye Mah. Akmerkez No: 23  
Kat: 5 34398 Beşiktaş/İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 272275  
Vergi No: 272275  
İSMEK

INTEGRAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Marmar Mah. Saatçi Çiğdem Tower  
No: 5 Kat: 2 Şişli/İSTANBUL  
Mat. No: V.D. 4780915427

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Levent Mah. Akmerkez No: 22  
(Etiler) Kat: 5 Beşiktaş/İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 272275  
Vergi No: 272275

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

#### **Konut Fiyatları**

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

#### **Yapı Ruhsatı Adetleri ve İnşaat Maliyetleri**

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

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

#### **Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları**

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

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

Sur Tatil Evleri Projesi’nde toplam 118.357 m<sup>2</sup> satılabilir alana sahip 1.401 adet bağımsız bölüme 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 3.641 adet devre mülkün ön satışı gerçekleştirilmiştir.

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



SUR YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Yatırım Menkul Değerler A.Ş.  
Uluslararası Katmanlı Sermaye Piyasası Kurulundan  
Uygun Gözetim ve Denetim Belgesi Almış  
Uygun Gözetim ve Denetim Belgesi No: 7800/7155

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

**ZİRAAT YATIRIM**  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Levent Mah. Gecici Sok. No: 22  
(Etiler) Beşiktaş / İstanbul  
Tic. Sic. No: 27090 / Mersis No: 080 010 4504



		<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 sektörlü etkileyen önemli ve 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 alma gücünde bir zayıflama yaşanmaktadır. Bu noktada devre mülk alımı, ailelere 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 kiralamaya 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>



SUR YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
 YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
 Büyükdere Caddesi No: 15 Kat: 5  
 Beşiktaş/İstanbul /T.C.  
 Tic. Sic. No: 272900  
 Mersis No: 08030012729000001  
 Ufuk Elmas  
 2023/09/15

16  
**INTEGRAL**  
 YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
 Maslak Mah. Sarıyer Şişli Plaza Tower  
 No:5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL  
 Maslak V.D. 4780518427

**ZİRAAT YATIRIM**  
 MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
 Levent Mah. Genel Sek. No: 27  
 (Etiler Plaza) Kat: 8 Beşiktaş/İST.  
 B. Sic. No: 272900 / Tic. Sic. No: 272900









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

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

KAYNAKLAR	Bağımsız Denetimden Geçmiş (TL) 30.06.2023	Bağımsız Denetimden Geçmiş (TL) 31.12.2022	Bağımsız Denetimden Geçmiş (TL) 24.03.2022
Ticari Borçlar	36.411.643	26.695.085	7.501.360
İlişkili taraflara ticari borçlar	23.978.357	14.072.578	7.501.360
Diğer ticari borçlar	12.433.286	12.622.507	-
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	821.594	533.828	-
Diğer Borçlar	1.454.257	1.972.569	-
Kısa Vadeli Karşılıklar	40.761	14.322	-
<b>Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>	<b>38.728.255</b>	<b>29.215.804</b>	<b>7.501.360</b>
Ertelemiş Gelirler	343.970.650	243.957.980	46.918.985
Uzun Vadeli Karşılıklar	479.682	445.312	-
Ertelemiş Vergi Yükümlülükleri	-	342.053.027	210.551.692
<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)	-
Dönen 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>1.097.890.813</b>

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

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



SUR YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Sarıyer Mah. Sentez Sok. No: 22  
Kat: 5/1 Beşiktaş/İST.  
Tic. Sic. No: 270118/00001  
Vergi No: 3470000000000000  
E-posta: info@zya.com.tr  
Web: www.zya.com.tr

**İNTEGRAL**  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Maslak Mah. Sentez Sok. No: 22  
Kat: 5/1 Beşiktaş/İSTANBUL  
Maslak V.D. 4780516427

**ZİRAAT YATIRIM**  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Sarıyer Mah. Sentez Sok. No: 22  
Kat: 5/1 Beşiktaş/İST.  
Maslak Mah. Sentez Sok. No: 22/5/1 Beşiktaş/İST.



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

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

- %30,0 oranında ortak kontrol altındaki işletmeler arasındaki işlemlerin etkileri,
- %7,5 kâr veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler,
- %18,5 oranında geçmiş yıl kâr ve zararları,
- %41,5 oranında ise dönem net karından oluşmaktadır.

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

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

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

Şirket, Kurul'un 17 Ağustos 2023 tarihli ve E-12233903-340.05.05-41039 sayılı iznini müteakip, 70.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesini, 350.000.000 TL'lik kayıtlı sermaye tavanı içerisinde olmak üzere 75.000.000 TL artırarak 145.000.000 TL'ye yükseltmiştir. Sermaye artırımına ilişkin yönetim kurulu kararı 22 Ağustos 2023 tarihinde İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü nezdinde tescil edilmiş ve 22 Ağustos 2023 tarihli ve 10898 sayılı TTSG ile ilan olmuştur.

**KAR VEYA ZARAR  
TABLOSU**

	Bağımız Denetimden Geçmiş (TL)	Bağımız Denetimden Geçmiş (TL)	Bağımız Denetimden Geçmiş (TL)
	01.01.2023- 30.05.2023	24.03.2022- 30.06.2022	24.03.2022- 31.12.2022

Heslet	-	-	-
Satışların Maliyeti	-	-	-
<b>BRÜT KAR</b>	-	-	-



SUR TATİL EVLERİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Uluslararası Yatırım Menkul Değerler Yatırım Yatırımcıları Derneği (UYMDD) Üyesi  
Uluslararası Yatırım Menkul Değerler Yatırımcıları Derneği (UYMDD) No: 107795

**INTEGRAL**  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Maslak Mah. Saat St. Spine Tower  
No:5 Kat:2 Beşiktaş - İSTANBUL  
Maslak V.D. 4 700518427

*[Handwritten signature]*

**ZİRAAT YATIRIM**  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Levent Mah. Söğütözü Sok. No: 22  
[Etiler Paşası] Beşiktaş - İSTANBUL  
Ulusal Müşteri Hizmetleri No: 010 4884

Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	(33.363.422)	(12.594.475)	(51.128.259)
Genel Yönetim Giderleri (-)	(3.097.732)	(197.271)	(798.906)
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>(3.394.546)</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>(3.394.546)</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	-	-	-
- Ertelemiş 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>DİĞER KAPSAMLI GELİR / (GİDER)</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 kiralamaya aşamama gelinmediği için satış hasılatı da kaydedilmemiştir.

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

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



SUK TATİL EVLERİ MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Sermaye Piyasası Kurulundan Kayıtlıdır.  
Sicil No: 272200/00000000000  
Tic. Sicil No: 272200/00000000000  
Etiler/Beşiktaş/İstanbul  
Tic. Sicil No: 272200/00000000000  
Tic. Sicil No: 272200/00000000000

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

**ZİRAAT YATIRIM**  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Levent Mah. Söğütözü Sok. No: 22  
Kat: 4 Beşiktaş / İST.  
Sicil No: 272200/00000000000  
Tic. Sicil No: 272200/00000000000



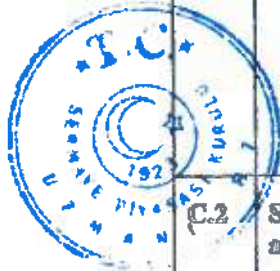




	tablolara ilişkin denetim raporlarında ki olmanın görtüü dııındaki hususların içeriği													
B.11	İhraççı'nın İşletme sermayesini n mevcut yükümlölüklerini karşılayama ması	İhraççı'nın 30.06.2023 tarihi itibarıyla net İşletme sermayesi 183.339.489 TL olup, mevcut yükümlölüklerini karşılamada yeterlidir.  <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 Yükümlölükler</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 Yükümlölükler	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 Yükümlölükler	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 görecekt 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 yönetimi 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 artırılabacak 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 görecekt 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 ödemiş pay sayısı	İzahname tarihi itibarıyla Şirket'in mevcut çıkarılmış sermayesi 145.000.000-TL olup, tamamını muvazaadan hari bir şekilde tamamen ödemiştir. Bu sermaye her biri baheri 1,00 TL (bir Türk Lirası) itibari



SUR YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Büyükdere Şişli No:33 Kat:5  
Ünvanı: Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Sicil No: 270977/01000001155

**İNTEGRAL**  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Maslak Mah. Sarıyer Sıfırdağ Kat: 2  
No:5 Kat:2 Sarıyer, İSTANBUL  
Maslak V.D. 45051842

**ZİRAAT YATIRIM**  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Maslak Mah. Göksu Sok. No: 22  
Kat: 2 Beşiktaş / İstanbul / TÜRKİYE  
Sicil No: 270977/01000001155













		<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><u>Diğer Riskler</u></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 sektörde 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 aracısına 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 konjonktürden 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 arzla ilişkin İhracı'nın/halka arz edenin elde edeceği net gelir ile katlanacağı	Şirket sermaye artırımı yoluyla yapılan toplam 22.500.000 TL'lik payın halka arzından 1.106.550.000 TL brüt, 1.037.946.860 TL net halka arz geliri elde edecektir.
-----	--	--

SUR TESTİ  
ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
SARAYLAR SİRKETİ  
D.2

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

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
SARAYLAR SİRKETİ  
D.2

**ZİRAAT YATIRIM**  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Levent Mah. Göksu 90 Kat: 22  
Etiler Paftası Kat: B Beşiktaş/İST.  
Halka Arz Koşulları Sayf. 998 010 4594





E.3	Halka arzı ile ilgili bilgiler ve koşulları	<p>Halka arzın başlaması öncesinde, Kurul haricinde, Halka Arz Edilecek Paylar'ın borsada işlem görebilmesi için BİAŞ'ın uygun görüşünün alınması gerekmektedir. BİAŞ'ın görüşüne işbu izahnamenin I numaralı bölümünde yer verilmiştir.</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 artırımını 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 toplamanın kesin başlangıç ve bitiş tarihleri İhracı'nın (<a href="http://www.surtatilevleri.gov.com.tr">www.surtatilevleri.gov.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 tasarrufl sahiplerine satış duyurusunda belirtilecektir.</p> <p>Halka Arz Edilecek Paylar kayıtlarını esasları çerçevesinde MKK tarafından hak sahipleri bazında kayden izlenecek olup, payların fiziki teslimi yapılmayacaktır. Kaydi paylar, dağıtım listesinin kesinleştiğinin Konsorsiyum Üyeleri'ne bildirimini takip eden 2 (iki) iş günü içerisinde ve pay bedellerinin ödenmesi şartıyla, Konsorsiyum Üyeleri'nin MKK nezdindeki hesaplarına kaydi olarak teslim edecektir.</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	Çalışan menfaatler de dahil olmak üzere halka arza ilişkin ilgili kişilerin	<p>Şirket, sermaye artırımını 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 YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Sermaye Piyasası Kurulu Kayıtlı  
No: 27115

30  
İNTEGRAL  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Maslak Mah. Saat Şiş. Sokağı Tower  
No: 5 Kat: 2 Sarıyer / İSTANBUL  
Maslak V.D 478 518 427

ZİRAAT YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Levent Mah. Gönül Sok. No: 2  
İstanbul Pasajı Kat: 1 Beşiktaş/İST.  
BİSİS MÜKEMMELERİ LTD. ŞİRKETİ

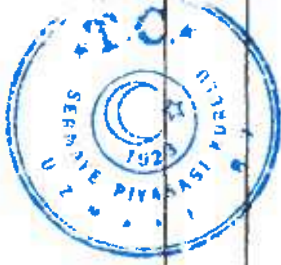








E.5	<p>Sermaye piyasası aracını halka arz eden kişinin/İhraççı'nın ismi/unvanı</p> <p>Kim tarafından ve ne kadar süre ile taahhüt verildiği hususlarını içerecek şekilde dolaşımdaki pay miktarının artırılmamasına ilişkin verilen taahhütler hakkında bilgi</p>	<p>Halka arz eden pay sahibi olarak Sur Yapı 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><b>Halka Arz Eden Pay Sahibi;</b></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 sularma 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 sularma etkisinin -%54,5 oranında negatif sularma etkisi söz konusu olup, 1 TL nominal bedelli pay için sularma etkisi tutarının -26,79 TL seviyesinde olacağı hesaplanmaktadır.</p>



SUR TATIL  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Barbaros No: 155  
Uluslararası Yatırım Menkul Değerler A.Ş.  
Rica Sok. No: 155  
Etiler / Beşiktaş / İstanbul

33  
INTEGRAL  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Maslak Mah. Sarıyer / İstanbul  
No: 5 Kat: 2 Sarıyer / İstanbul  
Maslak V.D. 4780518473

Handwritten signature and stamp.

ZİRAAT YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Levent Mah. Borsa Sok. No: 39  
(Etiler Paşası) Kat: 1 Beşiktaş / İST.  
Büyükdere Mük. No: 98/010 4584



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

### 3. BAĞIMSIZ DENETÇİLER

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

Finansal Tablo Dönemi	Bağımsız Denetim Kuruluşunun Ticaret Unvanı	Bağımsız Denetim Kuruluşunun Adresi	Bağımsız Denetim Kuruluşunun Sorumlu 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 Mütavirler ve Yeminli Mali Mütavirler 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 Mütavirler ve Yeminli Mali Mütavirler Odaları Birliği



SUR TATIL MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
KATILIMCI  
Borsacı  
No: 2  
Tic. Sic. No: 270900  
Unvanı: Yatırımcı  
Mersant No: 270900  
Ticaret Sic. No: 270900  
Ticaret Sic. No: 270900

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

**YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
Tic. Sic. No: 270900  
Unvanı: Yatırımcı  
Mersant No: 270900  
Ticaret Sic. No: 270900

**ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
Levent Mah. Gönül Sok. No: 22  
Etiler Kat:1 Beşiktaş/İST.  
Tic. Sic. No: 270900  
Mersant No: 270900



**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 teselli 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	-
Pegün Ödenmiş Giderler	185.755.722	158.036.981	-
- İlişkili Taraflara Pegün Ödenmiş Giderler	174.323.057	149.261.740	-
- İlişkili Olmayan Taraflara Pegün 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	-
Ertelelenen 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	26.693.085	7.501.360
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	23.978.357	14.072.578	7.501.360
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	12.433.286	12.622.507	-
Çalışanlara Sağlanan Faydalara Kapsamında Borçlar	821.594	539.828	-
Diğer Borçlar	1.454.257	1.972.569	-
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	1.454.257	1.972.569	-
Uzun 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>
Ertelelenmiş Gelirler	343.970.650	243.957.580	46.918.985
Uzun Vadeli Karşılıklar	479.682	445.312	-
Ertelelenmiş 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 Kapsamda Gelirler veya Giderler	202.170.031	-	-
Geçmiş Yıllar Karları / Zararları	498.461.123	(12.095.312)	-

SUR TATİL EVLERİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Maddi Duran Varlıkların Değerlendirilmesi  
Denetim ve Yeminli Denetimci  
Denetim No: 2023/100  
Denetim Tarihi: 06.08.2023  
Denetim Yeri: İstanbul

35  
INTEGRAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Maslak Mah. Saeş Sk. Çiğdem Tower  
No:6 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL  
Maslak V.D. 4780518427

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Li Akın Mah. Göksu Sok. No:22  
(Etiler) Beşiktaş / İstanbul  
BANK MÜHÜRÜ No: 010 4583



Eküleri 28 inci Maddein Birinci Filrasının (g) Bendii  
Kapsamındaği Şirketler

C	İştirakler	Md.24/(b)	-
	İlişikli Tarafıardan 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	İlişikli Tarafıara 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

**Konsolidde Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler** **Tebliğde İlgili Düzeltme** **30.06.2023**

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



Portföy Sınıflandırmaları	İlgili Düzeltme	Kezoplamı	Asgari / Azami Oran	30.06.2023
Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa aktir piyasaya ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Md.22/(e)	K/D	≤ %10	0,00%
Gayrimenkuller, gayrimenkul dayalı projeler, gayrimenkul dayalı haklar, gayrimenkul yatırım fonu katılma payları ve sermayesine %100 oranında iştirak ettikleri 28 inci maddein birinci fıkrasının (g) bendii kapsamındaği şirketler	Md.24/(a),(b)	(B+A1)/D	≥ %51	92,78%
3 Para ve sermaye piyasası araçları ve iştirakler	Md.24/(b)	(A+C-A1)/D	≤ %49	0,00%
4 Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkul dayalı projeler, gayrimenkul dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları	Md.24/(d)	(A3+B1+C1)/D	≤ %49	0,00%
5 Atıl tutulan arsa / araziiler	Md.24/(c)	B2/D	≤ %20	0,00%
6 İşletmeci şirkete iştirak	Md.28/(a)	C2/D	≤ %10	0,00%

SURAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Seraheşah Sok. No: 22  
Etiler Paşası Kat: 1 Beşiktaş/İST.  
Büyükdere Mh. No: 95 010 4500

37  
INTEGRAL  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Maslak Meh. Sesi Sk. Şişli Taksim  
No:5 Kat:2 Sarıyer/İSTANBUL  
Maslak V.D. 47 0618427

ZİRAAT YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Seraheşah Sok. No: 22  
Etiler Paşası Kat: 1 Beşiktaş/İST.  
Büyükdere Mh. No: 95 010 4500



7	Borçlanma sınırı	Md.31	$(E+F+G+H+J)/I$	$\leq \%500$	0,00%
8	Döviz cinsinden vadeli - vadesiz mevduat / özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat / katılma hesabı	Md.24(b)	$(A2-A1)/D$	$\leq \%10$	0,00%
9	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	Md.22(1)	L/D	$\leq \%10$	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 kontrollüne 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 olmadığını dikkatlice karar vermeliyizdir.

#### 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, kumsalız 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, equaparkları, 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 olmaz 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 Tatil Evleri Projesi'nin tamamlanması gecikebilir veya tamamlanamayabilir.**

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

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

Şirket Sur Tatil Evleri Projesi'nde satışı 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 idesini talep etmesi riski de bulunmaktadır. Devre mülklerin ve ticari ünitelerin kiralanması ise Sur Tatil Evleri Projesi'nin tamamlanması akabinde başlayacak olup, envanterde kalan devre mülklerin ve ticari ünitelerin ne kadarının kiralanabileceği belirsizdir. Makroekonomik veya sektörel krizlerde ödeme döngülerinin uzaması, tahsilat masraflarının artması, temerrüt hallerinin meydana gelmesine ve gecikmelerde tolere edilen sürelerin uzamasına neden olabilir. Şirket'in kontrolü dışında müşterilerin Şirket'e ödemeleri gereken meblağları zamanında veya hiç ödeyememeleri hallerinin gerçekleşmesi halinde, Şirket'in likiditesi olumsuz etkilenebilir. Sonuç olarak Şirket satış ve kiralamalarını dilediği fiyatlardan gerçekleştiremeyebilir, alıcılara uzun vadeli ödeme planları sunmak zorunda kalabilir, satış ve tahsilat hızı beklenenden düşük gerçekleşebilir. Bu durum Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve faaliyet sonuçlarını olumsuz yönde etkileyebilir, karlılığın azalmasına veya zarar oluşmasına sebep olabilir.

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

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



SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Sıra No: 10000000000000000000  
No: 10000000000000000000  
Tic. Sic. No: 27200000000000000000  
Mersis No: 08020000000000000000  
Yatırım Menkul Değerler A.Ş. olarak faaliyet göstermektedir.  
Uzun Vadeli Yatırımların Yatırım Menkul Değerleri A.Ş. tarafından yapılması tavsiye edilmez.

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

*[Handwritten signature]*

**ZİRAAT YATIRIM**  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Levent Mah. Sonçu Sk. No: 22  
(Etiler Plaza) Kat: 2 Beşiktaş/İST.  
Büyükdere Mah. V.D. No: 110 4584



















**Şirket'in kısmi bölünme suretiyle kurulmuş olmasından kaynaklanan riskler nedeniyle Şirket zarar 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 müttekip 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 hukukten 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 beyannamestine ekleyecekleri bir taahhütnâme ile taahhüt ederler. Mahallin en büyük mal memuru, bu hususta bölünen kurum ile bu kurumun varlıklarını devralan kurumlardan teminat isteyebilir.**" hükmü yer almaktadır.

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

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







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 uyuşmazlıklar 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 sektörlü 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 imkanı kısıtlı olabilir veya hiç olmayabilir veya bulunan arsalar kabul edilebilir fiyatlarda olmayabilir. Şirket doğru projeleri seçemeyebilir veya bulunan yatırım fırsatları için Şirket yeterli kaynak ve finansman yaratamayabilir. Neticede hedeflenen strateji ve büyüme gerçekleşmeyebilir ve Şirket'in ileriye yönelik beklentileri olumsuz yönde etkilenebilir.

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

GYO Tebliği'nin 29'uncu maddesi başta olmak üzere Şirket'in tabi olduğu mevzuat çerçevesinde Şirket portföyünde yer alan projelerin oluşabilecek her hasara karşı rayiç değerler dikkate alınarak sigortalanması zorunludur. Şirket'in Sur Tatil Evleri Projesi'ne ilişkin 08.06.2024 tarihine kadar olan ve her yıl yenilenen İnşaat/Montaj All Risk Sigortası mevcuttur. Ancak bu sigorta poliçesinin lehtarları 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 lehtarları 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 MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Mevlak Meh. Saat Sk. Söğütözü  
No:5 Kat:2 Sarıyer İSTANBUL  
Mevlak V.D 4780518427

46  
INTEGRAL  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Mevlak Meh. Saat Sk. Söğütözü  
No:5 Kat:2 Sarıyer İSTANBUL  
Mevlak V.D 4780518427

ZİRAAT YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Laleli İşh. Genca Sok. No:12  
İf. Mh. Beşiktaş Kat: 7 Beşiktaş Kat.  
Büyükdere Mülkelleri No: 908 340 4394



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 kabci altyapısını, ilgili idarelerden onaylı projeleri uyarınca yaptıracaktır. Parsel sınırları dışındaki kamusal alanlar ve imar yollarındaki alt yapı imalatı ilgili idarelerin sorumluluğundadır. İlgili idarelerin bu altyapıyı yapmakta gecikmeleri ve gereği gibi yapamamaları Projenin tamamlanmasında gecikmelere sebep olabilir.

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

Şirket kısmi bölünme ile kurulmuş olup sınırlı bir faaliyet geçmişine sahiptir. Sur Tatil Evleri Projesi kısmi bölünme ile Şirket'e devredilmeden önce Sur Yapım tarafından geliştirilmiştir. Kısmi bölünme ile Şirket Sur Tatil Evleri Projesi'ne dair iş ilişki ve bağlantılarını, faaliyetlerini ayrı bir şirket olarak sürdürebilmesi için yeterli olacak şekilde devralmış olup, faaliyetleri hâlihazırda kendi bünyesinde ve dışarıdan hizmet alarak sürdürmektedir. Ayrıca, Şirket'in yönetim kurulu üyeleri ile Şirket'te görev alan yöneticilerin çoğu uzun zamandır Sur Yapım ve Sur Şirketler Grubu'nun diğer 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 performansına bağlıdır. Şirket'in başarısının büyük ölçüde bağlı olduğu yönetim kadrosunda halka arz sonrası değişiklik meydana gelmesi, Şirket'in nitelikli çalışanlarını elinde tutmakta veya aynı düzeyde nitelikli personel ile icame etmekte başarılı olamaması veya Şirket'in Sur Şirketler Grubu şirketlerinden idari hizmetlerde destek alamaması Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve faaliyet sonuçlarını olumsuz yönde etkileyebilir, karlılığın azalmasına veya zarar oluşmasına sebep olabilir.

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

Şirket Kurul'un izni müttaekip 8 Mart 2023 tarihinde Esas Sözleşme'de yapılan değişikliklerin tescili ile gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüştürülmüştür ve bu nedenle çok kısa bir süre için 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.



**İNTEGRAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
Maslak Mah. Sentez Sk. Etiler Tower  
No:5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL  
M:0212 478 0618 427

**ESAS YAPIM**  
SARILAR MAHALLESİ, ZE TİC. A.Ş. No:21  
Ziraat Mah. Çarşıbaşı Caddesi, İstanbul  
No:10 Kat:2, İstanbul, Türkiye  
Tic. Sic. No: 271167, Şirket No: 0216 132 45 14  
V.D. 7940030000

**ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
Levent Mah. Galata Sol. No:10  
(Fintech Katmanı) Kat: 5/11 Galatasaray  
Muzluköy Sokak No:10 Kat:5/10 4594





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

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

Diğer yandan Şirket'in GYO statüsünü koruyabilmesi portföy sınırlamaları başta olmak üzere sermaye piyasası mevzuatında yer alan düzenlemelere ve SPK tarafından alınacak kararlara uymasına bağlıdır. Şirket'in SPK düzenlemelerine uygun olarak faaliyet göstermemesi durumunda, SPK'nın mevzuata uygunluğu sağlamak için idari takibatta bulunmak, para cezası vermek, faaliyetleri geçici veya 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 mevzuatta 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 değerlerimizi, kira ve işletme bedellerimizi 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 çelıcı gelebilecek proje tasarımlarıyla ve daha çekici lokasyonlarda Sur Tatil Evleri Projesi'ne benzer projeler geliştirebilirler. Sur Tatil Evleri Projesi'nin yakınında benzer müşteri kitlesine hitap eden başka projeler yapılabilir. Bu nedenle, sektörde mevcut olan yoğun rekabet, arz fazlalığına yol açabilir. Bu durum Proje'nin satışlarını olumsuz etkileyebileceği gibi Şirket'in faaliyetlerini, faaliyet sonuçlarını, finansal durumunu ve ileriye yönelik beklentilerini olumsuz etkileyebilir.

**Yüksek enflasyon oranları maliyetleri artırabilir, satışların azalmasına yol açabilir.**

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

**Şirketin yurtdışı politikaları, yabancı alıcıların yönelimleri, başkaca sosyal, ekonomik veya siyasi pedonlerle 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.







- 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 hisse hariç*) İzahname onay tarihinden itibaren 180 (yüz seksen) gün boyunca Borsa'da veya Borsa dışında satmayacağını, başka yatırımcı hesaplarına virmanlamayacağını veya Borsa'da fızal emir ile ve/veya toptan satış işlemine konu etmeyeceğini,
- Şirket paylarının Borsa'da işlem görmeye başlamasından itibaren 1 (bir) yıl süreyle Şirket nezdinde sahip olduğu payları halka arz fiyatından bağımsız olmak üzere hiçbir şekilde Borsa'da satmayacağını ve Borsa dışında yapılacak satışlarda da satışa konu payları alanların bu kısıtlamaya tabi olduğu hususunu alıcılara bildireceğini

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

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

Payları Borsa'da işlem gören şirketler TTK, ilgili sermaye piyasası mevzuatı, ana sözleşmelerinde bulunan kâr payı düzenlemeleri ile genel kurulları tarafından onaylanan kâr dağıtım politikaları doğrultusunda kâr payı dağıtmaktadır. İlgili mevzuat hükümleri ve düzenleyici otoritelerin bu konuda almış oldukları kararlar çerçevesinde, şirketler nakden ve/veya bedelsiz pay şeklinde kâr payı dağıtabilir veya geçmiş yıl kârını şirket bünyesinde tutmaya karar verebilir. Şirket'in kâr dağıtım kararı alınması durumunda kâr payını hesaplama ve 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, dağıtılabilir kârın ve yedek akçelerin miktarı, serbest nakit akışı miktarı, işletme sermayesi ihtiyacı, finans maliyetleri, yatırım harcamaları ve planları, borçluluk oranları, Türkiye'de faaliyet gösteren ve borsada işlem gören muadil şirketlerin ödedikleri kâr payı seviyesi, Şirket'in pay sahiplerinin kâr payı hedefleri ve beklentileri ve yönetim kurulunun zaman içerisinde kendi takdirine göre uygun bulacağı diğer etkenler gibi birçok unsura bağlıdır.

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

**Sermayenin sulanma riski bulunmaktadır.**

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



SUR TATIL PİLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Sermayesi 100.000.000 TL  
Ulusal Yatırım Menkul Değerler Kurulu Sicil No: 27067/15  
Ulusal Yatırım Menkul Değerler Kurulu Sicil No: 27067/15

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

SERİTANIR MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Sermayesi 100.000.000 TL  
Ulusal Yatırım Menkul Değerler Kurulu Sicil No: 27067/15  
Ulusal Yatırım Menkul Değerler Kurulu Sicil No: 27067/15

**ZİRAAT YATIRIM**  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Lokant Mah. Çarşı Sok. No: 22  
İstanbul Pasajı Kat: 1 Beşiktaş/İST.  
Ulusal Yatırım Menkul Değerler Kurulu Sicil No: 27067/15





#### 5.4. Diğer riskler

##### *Makroekonomik Riskler*

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

Şirket’in Sur Tatil Evleri Projesi’nden elde etmeyi planladığı gelirlerin kitresel ve yerel makroekonomik koşullara bağlı olması nedeniyle koşulların olumsuz seyri, arz ve talep dengesinin bozulması, Şirket’in devre mülk satışlarına, devre mülk kiralamalarına ve genel olarak devre mülk kullanımına ilişkin talebin beklenenden 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 düşüselere yol açabilir. Kitresel veya yerel ekonomik etkenlerin satış, kira ve işletme gelirleri üzerinde baskı yaratması durumunda Şirket’in kârlılığı ve Sur Tatil Evleri Projesi’nin ticari sürekliliği etkilenebilir. Sur Tatil Evleri Projesi işbu İzahname tarihi itibarıyla henüz tamamlanma aşamasında olduğundan gelecekte meydana gelebilecek makroekonomik değişiklikler, Şirket’in hedeflediği proje tamamlanma tarihlerinde gecikmelere ve ertelenmelere sebep olabilir. Makroekonomik gelişmelerdeki olumsuz seyrin Sur Tatil Evleri Projesi’ni bu şekilde etkilemesi, Şirket’in faaliyetlerini, faaliyet sonuçlarını, finansal durumunu ve ileriye yönelik beklentilerini olumsuz etkileyebilir.

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

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

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

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



SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Sicil No: 271100  
Mers: 08101010000000000000  
Tic. Sicil No: 271100  
Yatırımcı: 00000000000000000000

İNTEGRAL  
GAYRİMENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Maslak Mah. Saat Şiş. Sema Tower  
No:5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL  
Maslak V.D. 4780618427

Handwritten signature and initials.

ZİRAAT YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Lova Park, Gence Bulvarı No: 22  
Etiler, Beşiktaş / İstanbul / T.C.  
B. Sicil No: 271100 / Mers: 08101010000000000000



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 Oran Riski**

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

#### **Likidite Riski**

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

## **6. İHRAÇÇI HAKKINDA BİLGİLER**

### **6.1. İhraççı hakkında genel bilgi**

#### **6.1.1. İhraççı'nın ticaret unvanı ve işletme adı**

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

#### **6.1.2. İhraççı'nın kayıtlı olduğu ticaret sicili ve stedi numarası**

Şirket, İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü nezdinde, 370711-5 sicil numarası ile kayıtlıdır.

#### **6.1.3. İhraççı'nın kuruluş tarihi ve süresiz değilse, öngörülen ömür**

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 dönüştürülmüştür.



SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ  
Sicil No: 370711-5  
Ticaret Sicil Müdürlüğü  
İstanbul  
Unvan: Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.  
Ticaret Sicil No: 370711-5

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

**ZİRAAT YATIRIM**  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Etiler Mah. Sarı Sk. No: 22  
Kat: 2 Beşiktaş / İstanbul  
Ticaret Sicil No: 274996/0104584





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

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

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

GYO Tebliği'nin 29'uncu maddesi uyarınca Şirket portföyünde yer alan arsa, arazi, haklar ve henüz inşaatına başlanmamış projeler ve sermaye piyasası araçları hariç olmak üzere tüm varlıkların, oluşabilecek her tür hasara karşı rayiç değerleri dikkate alınarak sigortalanması zorunludur. Sur Tatil Evleri Projesi'ne ilişkin İnşaat All Risk (CAR) Sigortası Arax Sigorta Anonim Şirketi tarafından yapılmıştır. İlgili sigorta, 28.06.2022 tarihinde Sur Yapı tarafından yaptırılmış olup, 29.06.2022 tarihli zeyilname ile sigorta ettiren Sur Yapım olarak değiştirilmiştir. Böylece Şirket portföyünde bulunan Proje'ye ilişkin sigortaların yapıldığı görülmektedir.

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

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

- (i) SPK düzenlemelerinde izin verilenler dışında ticari, sanai 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 edinemazler.
- (iv) Kendilerinin ve %100 (yüzde yüz) oranında iştirak ettikleri şirketlerin finansman ihtiyaçları için gerekli olan durumlar dışında, sahip oldukları varlıkları teminat gösteremezler.
- (v) %100 (yüzde yüz) oranında iştirak ettikleri şirketler hariç, ilişkili taraflarına herhangi bir mal veya hizmet alım satımı işlemine dayanmayan borç veremezler.
- (vi) Kendi personelleri ile başka kişi ve kurumlara proje geliştirme, proje kontrol, mali fizibilite, yasal izinlerin takibi vb. hizmetler veremezler.
- (vii) Üzerinde ipotek bulunan gayrimenkuller gayrimenkule dayalı hakları portföylerine dahil edemezler.
- (viii) Lehlerine haklar sağlayan gayrimenkul satış vaadi ve benzeri sözleşmelerin tapu siciline şerhi zorunludur.



SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Maaşlak Mah. Saat Sk. Çiğdem Tower  
No:5 Kat:2 Sarıyer - 34975 İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 275775  
ULKE

INTEGRAL  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Maaşlak Mah. Saat Sk. Çiğdem Tower  
No:5 Kat:2 Sarıyer - 34975 İSTANBUL  
Maaşlak V.F. 4780518427

ZİRAAT YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Levent Çiftlik, Göksu Sok. No: 2  
Etiler - Beşiktaş / İstanbul  
Tic. Sic. No: 275775  
Maaşlak V.F. 4780518427

- (ix) Azami olarak konsolide olmayan özsermayelerinin 5 (beş) katı kadar kredi kullanabilirler.
- (x) Varlıkların portföye alımı ve portföyden satım sırasında işlem tutarının %3'ünden (yüzde üç) fazla komisyon ödeyemezler (yurt dışında yerleşik yabancı uyruklulara yapılacak satışlar bu sınırlamadan muaftır).
- (xi) Sermaye piyasası araçlarını açığa satamazlar, kredili menkul kıymet işlemi yapamazlar ve sermaye piyasası araçlarını ödünç alamazlar.
- (xii) Kredi veremezler,
- (xiii) GYO'lar faaliyete geçirilebilmesi için belirli asgari donanım ihtiyacı duyan gayrimenkullerin kiraya verilmeden önce tefişini 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> ytdöğümlü 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 Amacı	Veriliş Tarihi	Geçerlilik Tarihi
1.	591412069	Antalya/Kepez	025A08B1C	28868	1	A	161	Antalya Büyükşehir Belediye Başkanlığı	İşin Değişikliği	21.10.2022	21.10.2027
2.	459022781	Antalya/Kepez	025A08B1C	28868	1	B	19/02	Antalya Büyükşehir Belediye Başkanlığı	Tedilât	10.03.2022	10.03.2027
3.	596594002	Antalya/Kepez	025A08B1C	28868	1	C	19/03	Antalya Büyükşehir Belediye Başkanlığı	Tedilât	10.03.2022	10.03.2027
4.	526838659	Antalya/Kepez	025A08B1C	28868	1	D	19/04	Antalya Büyükşehir Belediye Başkanlığı	Tedilât	10.03.2022	10.03.2027
5.	515983558	Antalya/Kepez	025A08B1C	28868	1	E	19/05	Antalya Büyükşehir Belediye Başkanlığı	Tedilât	10.03.2022	10.03.2027
6.	444940764	Antalya/Kepez	025A08B1C	28868	1	F	149	Antalya Büyükşehir Belediye Başkanlığı	İşin Değişikliği	20.07.2022	20.07.2026
7.	421003949	Antalya/Kepez	025A08B1C	28868	01	MA-10/2	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 özü haleflerini bağlar. Devre mülk hakkının kurulması için gerekli olan tescil hak sahipleri tarafından yapılacak borç doğurucu işlem doğrultusunda gerçekleşir. Devre mülkte yer alan iktisap sebebi, devre mülkün kurulması için ortak maliklerin onaylarından oluşan devre mülk irtifak sözleşmesi olan resmi senettir. Kat mülkiyetinin tesisi ve inşaatın tamamlanması akabinde devre mülk maliklerine devre mülk tapusu verilir.

İşbu İzahname tarihi 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 Şişli No:5 Kat:2  
Maslak Mah. Sarıyer İstanbul  
Tic. Sic. No: 271113  
MERSİ No: TR33 0710001720000007240677555

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

ZİRAAT YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
İçişleri Mah. Çarşı Sok. No:22  
Etiler Beşiktaş İstanbul  
Tic. Sic. No: 271113  
MERSİ No: TR33 0710001720000007240677555





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

T.C. Antalya Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından verilen 23812202-220.03-E.3479 ve 38496763-220.99-E.18756 sayılı yazılarda belirtildiği üzere, Şirket tarafından yürütülen Proje, ÇED Yönetmeliği kapsamı dışında değerlendirilmiştir. Şöyle ki, Proje alanının belirli bir kısmı, Bakanlar Kurulu'nun 24.11.2014 tarih ve 2014/7041 sayılı kararı ile 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun ("6306 sayılı Kanun") kapsamında riskli alan ilan edilmiştir.

ÇED Yönetmeliği madde 24/1 uyarınca ise afet riski altındaki alanların dönüştürülmesi işlemlerine ilişkin projeler için ÇED sürecine ilişkin yöntem Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından belirlenmektedir. T.C. Antalya Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından 23812202-220.03-E.3479 ve 13 Şubat 2018 tarihli ve 38496763-220.99-E.18756 sayılı yazılar ile ÇED Yönetmeliği EK-1 ve EK-2'de sayılan diğer projeler gerçekleştirilmediği müddetçe bir toplu Eoçu 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  
A.Ş. İZMİR  
Uludağ Bulvarı No: 10  
Kadıköy / Beşiktaş / İZMİR  
Tic. Sic. No: 27155

İNTEGRAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Maslak Mah. Saat Sk. Spine Tower  
No:5 Kat:2 Sanyer İSTANBUL  
Maslak V.D. No: 8018427

2/21

İRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Uludağ Mah. Gonçe Sok. No:22  
Kat:3 (3. Kat) Koc. İşhanı  
Kadıköy Mah. No: 22/3334













### 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. Yıllık kalan haftaları bakım ve tadilat için ayrılmıştır.

Sur Tatil Evleri Projesi'nin mevzuat uyarınca faaliyetlerini sürdürmesi açısından gerekli olan tüm izinleri alınmış, projesi hazırlanmış 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 itibarı ile %10 seviyelerindedir. Sur Tatil Evleri Projesi'nin inşaatı ana müteahhit olarak Sur Yapım tarafından üstlenilmiştir. Şirket ile Sur Yapım arasında imzalanmış olan Yapım İşleri Sözleşmeleri'ne dair bilgiler İzahname'nin "Önemli Sözleşmeler" başlıklı 22 numaralı bölümünde açıklanmaktadır. Sur Tatil Evleri Projesi'nde yer alan bloklara dair detaylar aşağıdaki gibidir:

Blok	Yapı Çeşidi	Mesken Adedi	Ofis/İşyeri Adedi	m <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	31.327
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 itibarı ile 5.641 adet devre mülkün ön satışı gerçekleştirilmiştir.

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



SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL

ANTALYA İLİ KEPEZ İLÇESİ  
M. İ. S. 28868 ADA 1 PARSEL  
S. Y. 118.357 M<sup>2</sup> SATILABİLİR ALAN  
S. Y. 67.248 ADET DEVRE MÜLKÜ  
S. Y. 6.005 M<sup>2</sup> ALAN SAHİP 7 ADET TİCARİ ÜNİTE  
S. Y. 1.401 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM  
S. Y. 170.225 M<sup>2</sup> İNŞAAT ALANI  
S. Y. 164.918 M<sup>2</sup> SATILABİLİR ALAN  
S. Y. 5.307 M<sup>2</sup> ORTAK ALAN  
S. Y. 30.09.2023 TARİHİ İTİBARI İLE 5.641 ADET DEVRE MÜLKÜN ÖN SATIŞI GERÇEKLEŞTİRİLMİŞTİR.

**INTEGRAL**  
GAYRİMENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Mabek Mah. Saat Sk. Çiğdem Tower  
No:6 Kat:2 Sarıyer İSTANBUL  
Meslek V.B. 4780518427

**ESYATAP**  
EMLAK VE TİC. A.Ş.  
Emlak Mah. Saat Sk. Çiğdem Tower  
No:6 Kat:2 Sarıyer İstanbul  
Meslek V.B. 4780518427  
Sic. No: 2780013052

**ZİRAAT YATIRIM**  
GAYRİMENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Loşun Mah. Gençlik Sk. No:2  
İTİFAK PASAJI KAT:1 BEŞİKTAŞ/İST.  
Sic. No: Mük. No: 2780013052





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

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

Bunun yanında, 25.12.2014 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanan 2014/7041 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile, Proje alanı riskli alan ilan edilmiş olduğundan, Şirket, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun ve Uygulama Yönetmeliği uyarınca, tapu ve kadastro harcı, noter harcı, damga vergisi, 5393 sayılı Belediyeler Kanunu kapsamında tahsil edilen vergi ve harçlar, veraset ve intikal vergisi, 6802 sayılı Gider Vergileri Kanunu kapsamında alınması gereken BSMV ve riskli yapı ve yeni yapılacak yapıya ilişkin belediye meclisi kararı ile belirlenen ve alınan her türlü 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 iştigal etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmaktır.

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

Şirket'in ürün/hizmet kategorisindeki faaliyetleri incelendiğinde, Şirket'in işbu izahname tarihi itibarı ile devam eden ana faaliyeti Sur Tatil Evleri Proje'sinin geliştirilmesidir. Sur Tatil Evleri Projesi, Antalya ili Kepez ilçesi Kepez mah. 28868 Ada 1 numaralı parsel üzerinde geliştirilmektedir. Proje'de toplam 118.357 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 blokta üzere 6 bloktan oluşan Proje'de; A ve F blokların inşaatına başlanmış olup Proje'nin genel inşaat seviyesi 30.06.2023 itibarı ile %10 seviyelerindedir. Sur Tatil Evleri Projesi'nin inşaatı ana müteahhit olarak Sur Yapım tarafından üstlenilmiştir. Şirket ile Sur Yapım arasında imzalanmış olan Yapım İşleri Sözleşmeleri'ne dair bilgiler İzahname'nin "Önemli Sözleşmeler" başlıklı 22 numaralı bölümünde açıklanmaktadır.

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



**INTEGRAL** 67  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Maslak Mah. Saat Sk. Spine Tower  
No:5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 273976  
Mersis No: 08070034780518427

**ZİRAAT YATIRIM**  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Levent Mah. Gecce Sok. No: 2  
Kat: 5 Beşiktaş / İstanbul  
Tic. Sic. No: 273976  
Mersis No: 08070034780518427



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 gerçekleştirilmiştir. Bu satışların toplam bedeli 30.06.2023 itibarıyla 619.133.609 TL olup, bu tutarın 343.970.650TL'lik kısmı nakden tahsil edilmiştir. 30.09.2023 itibari ile ise 5.641 adet devre mülkün ön satışı gerçekleştirilmiştir.

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

Finansal Tablolarda Yer Alan Şekli	2023-OZ-142 Sayılı Değerleme Raporu Değeri*	Bağımsız Denetimden Geçmiş (TL)		
		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>49.106.120</b>
<b>Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller</b>	<b>Gerçeğe Uygun Değer</b>	<b>2.760.470.806</b>	<b>1.728.239.386</b>	<b>1.027.501.072</b>
-Devremülkler		2.580.320.806	1.573.913.386	859.234.405
-Ticari Birimler		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 tahvil edilen değerdir.

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

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

Şirket, orta ve uzun vadede ise devre mülk veya turizm odaklı yeni projeler ile yatırımlarına devam etmeyi planlamaktadır. Sur Şirketler Grubu, olası devre mülk veya turizm odaklı yatırım fırsatlarını GYO mevzuat düzenlemelerini de dikkate alarak Şirket üzerinden değerlendirilmeyi 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 Amaçlı Gayrimenkul Değerleme Raporu  
11 Ağustos 2023

INTEGRAL 58  
GAYRİMENKUL 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.  
101. Sokak, 30. Kat, No: 22  
İTİFAK Plaza Kat: 10051 Kat: 13T  
101. Sokak, Maslak Mah. V.D: 998010 4894

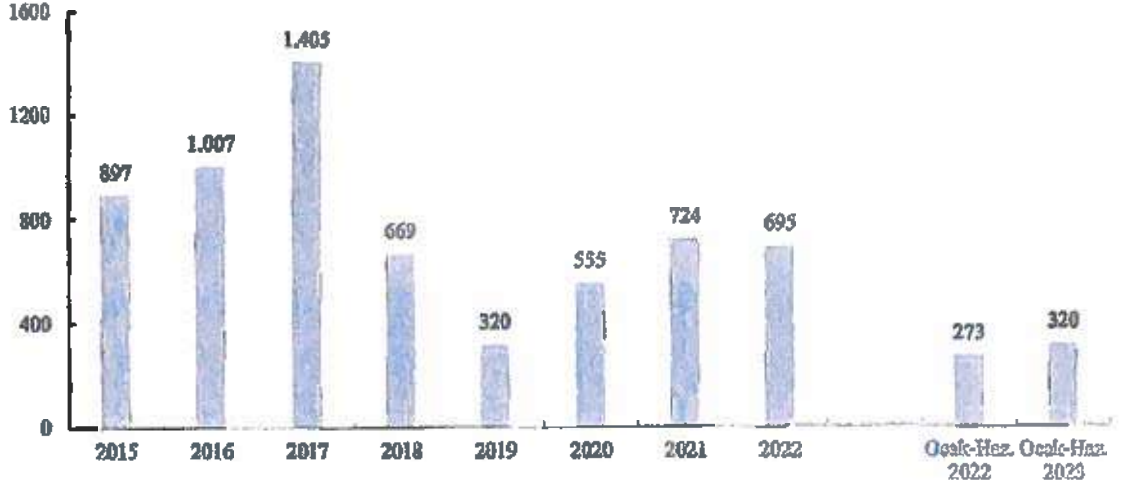






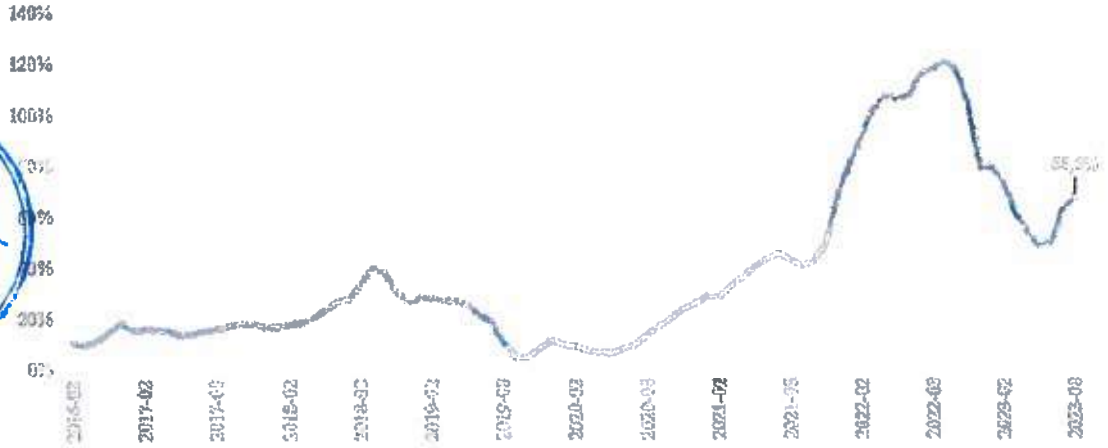
İnşaat maliyetleri endeksi ise; 2021 yılında ortalama %41 artarken emtia fiyatları ve döviz kurlarındaki değişimlerin etkisi ile artış hızı ivmelenerek 2022 yılında ortalama %103 artış göstermiştir. Ağustos 2023 itibariyle ise söz konusu etkiler devam etmekle birlikte 2022 ortalaması ile karşılaştırıldığında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

Yapı (İnşaat) Ruhsat Adedi (Bin)



Kaynak: TÜİK

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



Kaynak: TÜİK

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

SURAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Sermaye Piyasası Kurulundan Kayıtlıdır.  
Tic. Sic. No: 274987/015  
Mers. No: 08170012749870000000  
Uy. Sic. No: 274987/015

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

SURAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Sermaye Piyasası Kurulundan Kayıtlıdır.  
Tic. Sic. No: 274987/015  
Mers. No: 08170012749870000000  
Uy. Sic. No: 274987/015

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Maslak Mah. Çengel Sk. No: 1  
Kat: 2 Kat: 2 Sarıyer / İSTANBUL  
Maslak V.D. 476 3518427





Portföy Tablosu (%)								
Ortaklığın Ünvanı	Knyalı Bazıya Tevzi: (milyon TL)	Ortaklığın Bazıya (milyon TL)	Gayrimenkul Yatırımları	Hisseler	Para ve Benzersiz Piyasa Araçları	Diğer	Kesidile Olmayan Aktif Toplamı (milyon TL)	Piyasa Değeri (milyon TL)
AMPEN GYO	6.500	1.500	95,6%	11,3%	1,3%	1,9%	6.562	6.460
AKOR GYO	2.000	600	92,0%	1,1%	4,0%	2,9%	16.247	6.536
AHMERKE GYO	75	37	94,9%	0,0%	4,5%	0,6%	3.305	2.932
ALANOL GYO	150	145	79,3%	4,9%	12,2%	1,7%	6.251	4.112
APA GYO	135	48	95,9%	0,0%	3,1%	1,0%	207	339
ATAKOL GYO	600	265	95,0%	0,0%	1,4%	2,9%	1.673	1.254
AVRASYA GYO	360	112	82,8%	7,1%	5,4%	0,6%	512	624
BASKENT DOĞALGAZ BAĞIRCI GYO	750	700	49,6%	0,0%	24,7%	19,7%	9.781	9.044
BENİZ GYO	2.500	400	56,0%	0,0%	42,7%	0,7%	1.835	1.220
BOĞAZ GYO	500	532	98,2%	0,0%	0,7%	1,1%	5.144	3.719
BOLAK KONUT GYO	4.000	3.800	56,3%	1,3%	14,4%	24,3%	36.421	26.120
BYG GYO	230	83	70,4%	2,4%	7,6%	12,7%	1.586	1.615
DALK GYO	2.570	1.570	96,6%	0,7%	0,6%	1,9%	15.158	6.924
DEĞERLİ GYO	250	50	71,8%	0,0%	0,4%	22,8%	214	210
İS GYO	7.000	850	94,0%	0,1%	2,6%	3,3%	23.107	10.201
MEZELER GYO	1.200	100	82,2%	2,6%	4,0%	11,0%	8.043	5.421
MELEK GYO	7.000	1.593	69,7%	6,0%	10,5%	19,8%	11.809	9.501
MOBAY GYO	505	40	87,9%	0,0%	3,0%	0,2%	817	2.040
KÖRFEZ GYO	320	66	69,0%	0,0%	23,2%	13,1%	352	1.210
MARIT GYO	500	320	97,1%	0,4%	0,7%	1,0%	5.616	2.000
MİTRAL GYO	200	134	82,0%	0,0%	10,1%	7,9%	1.399	582
MİDL GYO	1.000	225	92,8%	0,0%	8,0%	9,2%	1.593	2.692
ÖZKOCY GYO	2.000	1.499	60,8%	1,1%	10,8%	6,1%	20.114	10.928
ÖZTINOL GYO	250	210	85,6%	12,5%	0,1%	0,8%	2.376	978
PAZAR GYO	250	87	91,5%	0,0%	6,0%	1,5%	3.059	2.500
PAZAR GYO	5.000	1.054	66,1%	0,0%	2,1%	12,9%	10.738	6.986
PEKER GYO	1.830	970	74,2%	0,0%	17,6%	8,1%	2.230	6.685
PELA GYO	700	149	62,7%	0,3%	4,3%	22,7%	811	965
PEYSAH GYO	1.000	300	84,9%	2,5%	0,1%	10,6%	15.855	7.170
SEVİT GYO	1.000	53	76,8%	0,0%	14,2%	5,0%	6.578	11.227
SİĞIRI GYO	4.000	1.303	79,6%	10,5%	0,0%	10,1%	13.945	3.728
SEKER GYO	3.000	816	69,3%	0,7%	9,1%	1,0%	5.972	1.830
TORUNLAR GYO	1.000	1.000	80,8%	2,6%	3,6%	3,2%	41.426	18.140
TİRENE GYO	300	69	86,2%	0,0%	10,9%	2,4%	209	339
YILDIZ GYO	800	680	92,5%	0,4%	1,6%	0,7%	2.357	3.712
YILDIZ GYO	1.750	1.218	75,4%	0,0%	14,1%	5,5%	6.339	4.935



SURAT MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
MERSİS: 08330000000000000000  
Tic. Sic. No: 27011  
Mühür No: 10000000000000000000

**İNTEGRAL**  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Maasak Mah. Saat Sk. Saha Tower  
No:5 Kat:2 Sarıyer T15 İSTANBUL  
Maasak V.D. 4780918427

**ZİRAAT YATIRIM**  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Levent Mah. Gama Sok. No: 22  
Kat: 5 Pasajı Kat: 5 Beşiktaş/İST.  
Tic. Sic. No: 27011 Mühür No: 10000000000000000000









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

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

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

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

İhraççı'nın doğrudan veya dolaylı bağlı ortaklığı bulunmamaktadır.

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

### 9.1. Maddi duran varlıklar hakkında bilgiler

9.1.1. İzahname'de 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 tarihli itibarıyla maddi duran varlıklar aşağıdaki gibidir.

(TL)	30.06.2023
Danışmanlar	152.309
Büro ve diğer varlıklar (-)	41.078
Net diğer değer	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 dükkan nitelikli 1 (bir) adet bağımsız bölümdür.

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

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



SUR YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Yatırım Menkul Değerler A.Ş.  
Sicil No: 271172  
Durum: Aktif

**INTEGRAL**  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Maslak Mah. Saat Sk. Saha Tower  
No:5 Kat:2 Serişer 15/ANBUL  
Merkez VD 1 8018427

**ZİRAAT YATIRIM**  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Layık Mah. Çarşı Sok. No:23  
K:1 Kat:1 Pasajı Kat:1 Beşiktaş/İST.  
K. Sicil No:271172/VD. 800070 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

Çiçöl	Edinildiği Yıl	m <sup>2</sup>	İçerik	Net Değer Değeri (TL)	Kullanım Amacı	Kıraya Verildi İse		Yıllık Kıra Tutarı (TL)
						Mbt/Kiraya	İçerik	
Sur Tatil Evleri Projesi Devre Mülkleri	2022	78.905	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 hususlar dışında edinilmesi planlanan maddi duran varlıklar ve finansal ya da faaliyet kiralaması yoluyla edinilen maddi duran varlık bulunmamaktadır. Finansal ya da faaliyet kiralaması yoluyla edinilen maddi duran varlıklar bulunmamaktadır

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

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

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

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

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

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

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



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





Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	Gerçeğe Uygun Değer	2.760.470.886	2.760.470.886	1.725.239.386	1.027.501.071
-Devletlikler		2.580.320.806	2.580.320.806	1.579.913.386	839.234.405
-Ticaret Birimleri		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 gözönüne alınarak taşınmazın bedelli emsal karşılaştırma yöntemine göre 38.540.000-TL (otuz sekiz milyon beş yüz kırk bin Türk Lirası) olarak, taşınmazın inşaatının tamamlanması akabinde ise değeri 41.540.000 (kırk milyon beş yüz kırk bin Türk Lirası) olarak takdir edilmiştir. 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  
34398 Beşiktaş/İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 274920  
Mers: 081000127155

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

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Levent Mah. Gönül Sok. No: 22  
(Etiler) Beşiktaş/İSTANBUL  
Boyluk Mahallesi No: 286 010 459

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

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

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

No	Marka Adı	Başvuru No	Marka Sahibi	Başvuru Tarihi	Karar/Durum	Sınıf
1.	Sur Tatil	2022/165876	Sur İndi Evleri Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi, Sur Yapı Endüstri Sen. ve Tic. A.Ş.	3.11.2022	Kısmi Yayın/YIDK'da Kabul (Başvuru Sahibi İtirazı)	37/38
2.	Tatil Evleri	2022/163874	Sur Tatil Evleri Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi, Sur Yapı Endüstri Sen. 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 için yaratılan maddi olmayan duran varlıkların bulunması halinde, İhraççı bilgi dokümanında yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla bu varlıklar için yapılan geliştirme harcamalarının detayı hakkında bilgi

Yoktur.

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

Yoktur.



Sur Tatil Evleri Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi  
Mersis No: 33010100000000000001  
Ukuzköy Mah. 115. Sokak No: 115  
Etiler/Beşiktaş/İstanbul

İNTEGRAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Maslak Mah. Saat Sk. Söğütözü  
No:6 Kat:2 Sarıyer/İSTANBUL  
Mersis No: 33010100000000000001  
Masiak V.D. 4780518427

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





Toplam Uzun Vadeli Yabancılaşmalar	344.450.332	586.453.919	257.470.637
Ödenmiş Sermaye	70.000.000	70.000.000	36.200.000
Ortak Kontrol Altındaki İşletmeler Arasındaki İşlemlerin Etkileri	808.014.328	808.014.328	808.014.328
Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	202.170.031		
Geçmiş Yıllar Karları / Zararları	490.461.123	(12.095.512)	-
Dönem Net Karı / Zararı	1.113.840.097	510.556.635	(12.095.512)
Toplam Özkaynaklar	2.692.485.439	1.376.475.451	632.118.816
<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'u stoklardan, %6,0'sı peşin ödenmiş giderlerden ve kalan %1,2 ise bu üç kalem dışında kalan diğer aktif kalemlerinden oluşmaktadır.

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

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

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

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

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

Ortak kontrol altındaki işletmeler arasındaki işlemlerin etkileri, 24.03.2022 tarihli Şirket 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 Sınıflandırmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler" tutarının 202.003.582 TL'lik



SUR TATİL EVLERİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Maddi Cihazlar, 2023/115  
Uşak İZMİR Yolu No: 115  
46577155

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

ZİRAAT YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Levent Mah. Çengel Sok. No: 22  
(Emisyon) Kat: 1 Beşiktaş  
Sultan Mülhaneli V.D. 9000104594



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

30.06.2023 itibari ile Şirket'in geçmiş yıl kar ve ilgili dönem karı ise Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkul kalemi altında sınıflanan Sur Tatil Evleri Projesi'nin gerçekleşti uygun değer artış kardan 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 tretim maliyetlerinden oluşmaktadır. Ham maddeler ise yine aynı proje için temin edilen hammadde (demir) stoklarından oluşmakta olup 30.06.2023 ve 31.12.2022'de sırası ile 20.350.199 TL ve 10.553.183 TL'dir. Stokların içerisinde aktifleştirilmiş finansman maliyeti bulunmamaktadır.

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

#### 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, 180.158.000 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	1.592.234.405
- Ticari Birimler	180.158.000	151.326.000	168.266.667
<b>Totaller</b>	<b>2.760.478.806</b>	<b>1.725.239.386</b>	<b>1.760.501.072</b>

#### Peşin Ödenmiş Giderler

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

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

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Nispetiye Cad. No: 22 Kat: 2  
Etiler - Beşiktaş / İstanbul  
Tic. Sic. No: 270115  
Uşaklı Mh. No: 77155

INTEGRAL 82

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Maslak Mah. Saet Bk. Sıras 10 No: 2  
No: 8 Kat: 2 Sarıyer / İSTANBUL  
Maslak V.D. 4780618427

ZİRAAT YATIRIM

MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Levent Mah. Cumhuriyet Cad. No: 22  
(Etiler) Beşiktaş / İstanbul / T.C.  
Bilgi İşlem Merkezi No: 999 010 459





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 Birlikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler**

Şirket SPK'nın 17.02.2023 tarih ve E-12233903-340.02-33405 sayılı iznine istinaden 8 Mart 2023 tarihinde İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü nezdinde tescil ve 13 Mart 2023 tarih ve 10788 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde ilan edilen Esas Sözleşme değişikliği ile gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşerek Sur Tatil Evleri Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. unvanını almıştır. Şirket gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmüş olması sebebiyle kurumlar vergisi istisnasına hak kazanmıştır. 30.06.2023 tarihi itibari ile 202.170.031 TL gerçekleşen "Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birlikmiş 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 borunun 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 hesaplar ekde 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 gerçekleştirilmesi ile 30.06.2023 itibari ile 498.461.123 TL geçmiş yıl karı kaydedilmiştir.

#### **10.2. Faaliyet sonuçları**

##### **10.2.1. İhraççı'nın izahnamesinde 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.

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

Hesablar

Satışlar, Müdevat (-)

**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 YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Maddiye Mah. Saat Sk. No: 5 Kat: 2 Sarıyer / İSTANBUL  
Tic. Sicil No: 278051R422

**INTEGRAL**  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Maddiye Mah. Saat Sk. No: 5 Kat: 2 Sarıyer / İSTANBUL  
Tic. Sicil No: 278051R422

*[Handwritten signature]*

**ZİRAAT YATIRIM**  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Levent Mah. Ziraat Bk. No: 22  
(Etiler - Beşiktaş / İstanbul)  
Tic. Sicil No: 278051R422





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

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

### Ertelenmiş Vergi Gideri

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

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

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

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

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

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

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

### 10.2.4. İhraççı'nın borçluluk durumu

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

Borçluluk Barınma (TL)	(TL)
<b>Kısa vadeli yükümlülükler</b>	<b>38.720.255</b>
Garantili	0
Teminatsız	0
Garantisiz/Teminatsız	38.720.255
<b>Uzun vadeli yükümlülükler (uzun vadeli borçların kısa vadeli hesapları 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 TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Maaşık Mah. Saat Sk. 3. Kat Kat:2  
No:6 Kat:2 Senyeri İSTANBUL  
Tic. Sicil No: 271112  
Vergi Sicil No: 40877155

96  
GARANTİ İNTEGRAL  
GAYRİMENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Maaşık Mah. Saat Sk. 3. Kat Kat:2  
No:6 Kat:2 Senyeri İSTANBUL  
Maaşık V.D. 4720518427

Şirketin Kuruluş Tarihi: 24.03.2022  
Tic. Sicil No: 271112  
Vergi Sicil No: 40877155

ZİRAAT YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Levent Mah. Concord Sok. No: 32  
(Etiler) Beşiktaş Kat: 1 İstanbul T.C.  
Büyükdere Mülhaneler V.D. No: 010 4592







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

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

Şirket'in işbu İzahname 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 bölümde 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 Tablolardan Yer Almaz Şekli		2023-OZ-142 Sayılı Değerleme Raporu Değeri*	Bağimsız Denetimden Geçmiş (TL)	Bağimsız Denetimden Geçmiş (TL)	Bağimsız 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>92.995.295</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>
-Devremülkler		2.580.320.806	2.580.320.806	1.573.913.386	859.234.105
-Ticari Etmeler		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.

Sur Tatil Evleri Projesi'nin bu satışlarına Haziran 2021 itibarı ile başlanmış, 30.09.2023 tarihi itibarı ile 5.641 adet devre mülkünün bu satışı gerçekleştirilmiştir. Satışı 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	405	571	35.798.707	62.649	88.174
B	Şubat	4	105	148	13.123.605	98.387	124.987
C	Mart	4	8	11	1.246.634	113.761	155.829
D	Nisan	4	91	132	15.877.239	119.960	174.475
E	Mayıs	4	123	183	14.356.500	78.299	116.720
F	Haziran	4	677	1.040	96.276.043	92.605	142.210
G	Tem.-Eylül 3.Hafta	11	3.923	6.214	694.025.900	111.689	176.912
H	Eylül Son Hafta	1	73	108	9.250.989	85.522	126.720
I	Ekim	4	163	263	23.470.399	89.319	143.990
J	Kasım	4	72	104	8.830.171	84.974	122.641
<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 ayrılmakta olup, satış fiyatları da bu gruplara göre farklılaşmaktadır.

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

Yıl	Satışma 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	88	152	5.328.615	35.114	60.552
	Ağu	121	197	6.996.938	35.456	57.818
	Eyl	88	138	5.197.127	37.694	59.059
	Eki	227	360	13.660.417	37.900	60.170
	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	58.233.628	80.628	61.887
	Şub	76	114	6.437.180	56.503	84.700
	Mar	129	203	12.958.691	63.738	100.455
	Mer	246	379	24.200.802	63.889	98.378
	Nis	380	536	37.341.253	69.721	106.669
	May	502	792	58.069.449	73.293	115.676
	Haz	532	864	65.763.347	76.130	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	14.866.699	104.665	163.370
	Eki	79	121	16.358.938	134.896	207.073
	Kas	49	72	8.609.430	119.783	173.703
	Ara	165	245	29.867.414	121.753	181.013
	<b>Toplam 2022</b>	<b>2.839</b>	<b>4.420</b>	<b>350.451.342</b>	<b>81.091</b>	<b>126.260</b>
	2023	Oca	126	195	23.291.432	119.648



SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU A.Ş.  
M. Kemal Bulvarı No: 111/5  
Etiler/Beşiktaş/İstanbul  
Tic. Sic. No: 271115  
Vergi No: 3197000000000000

INTEGRAL  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Maslak Mah. Saat Sk. Empire Tower  
No:8 Kat:2 Sarıyer/İSTANBUL  
Maslak V.B. 4750618427

Handwritten signature and stamp.

ZİRAAT YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Levent Mah. Gökçe Sok. No:2  
(Etiler/Beşiktaş) Kat: A Beşiktaş/İST.  
Tic. Sic. No: 271115 Vergi No: 3197000000000000





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, stz konusu devremülklerin ortalama metrekare fiyatlarının 2023 yılı başından Haziran ayı sonuna kadarki 6 aylık periyotta yaklaşık %45; Eylül ayı sonuna kadar ki 9 aylık periyotta yaklaşık %54 civarında artış gösterdiği gözlemlenmiştir. Ortalama devre mülk fiyatı ilgili dönemde satılan devre mülkün büyüklüğünden (1+1 veya 3+1 olması gibi) de etkilenebilmektedir. Devre mülk fiyatı, satış konusu bir turizm ürünü olduğundan aynı zamanda satış döneminden de etkilenebilmektedir.

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

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

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

**14.4. Kar tahmini veya beklentilerinin geçmiş finansal bilgilerle karşılaştırılabilecek şekilde hazırlanmışlığına 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  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Etiler Mah. Kat: 5  
No: 370711  
Tel: 0212 270 7155  
Unvan: ...

Handwritten signature and stamp of the company.

ZİRAAT YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Levent Mah. Gönce Sok. No: 22  
(Etiler) Beşiktaş/İstanbul  
Büyükdere Mah. No: 228 Kat: 4594

İNTEGRAL  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Görsük Mah. Saat Sk. Spine Tower  
No: 6 Kat: 2 Sarıyer/İSTANBUL  
Maslak V.D. 3480518427





	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 Mütevelli Heyeti Başkan Vekili

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

Adı Soyadı	Görevi	İş Adresi	Son 5 (beş) Yılda İhraççı'da Üstlendiği Görevler	Sermaye Payı (TL)	(%)
Ömer Faruk Elmas	Genel Müdür	Burhaniye Mah. Abdullahğa Cad. No.21/A Blok Üsküdar/İstanbul	Genel Müdür	-	-
Emre Bayar	Yatırımcı İlişkileri ve Portföy Yönetiminden Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı	Burhaniye Mah. Abdullahğa 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 Tatlı Evleri Anonim Şirketi unvanıyla paylarının tamamını Sur Yapı'ya ait olmak üzere 36.200.000 TL sermayeli olarak kurulmuştur.

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

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

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



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

**Ziya Altan Elmas,**

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

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

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

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

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

**Ufuk Elmas**

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

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

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

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

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

**Atilla Elmas**

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



SUR YAPIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Büyükdere Şişli Mah. No: 5 Kat: 2 Sarıyer / İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 270903  
Vergi No: 3450000000000000  
Etiler / Beşiktaş / İstanbul  
Tic. Sic. No: 270903  
Vergi No: 3450000000000000

İNTEGRAL 95  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Maslak Mah. Saat Sk. Spine Tower  
No:5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL  
Maslak V.D. 4750518427

Handwritten signature in blue ink.

ZİRAAT YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Levent Mah. Gocce Sok. No: 22  
(Emirhan Pasajı) Kat: 7 Beşiktaş / İST.  
Büyükdere Şişli Mah. No: 5 Kat: 2 Sarıyer / İST.  
Tic. Sic. No: 270903  
Vergi No: 3450000000000000





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 öğretmeniği 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 Taahhüt 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.

15.4. Yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin son durum da dâhil olmak üzere son beş yılda, yönetim ve denetim kurullarında bulunduğu veya ortağı olduğu bütün şirketlerin unvanları, bu şirketlerdeki sermaye payları ve bu yönetim ve denetim kurullarındaki üyeliklerine 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 (%)	Gürevinin 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. Sait Sk. Sefine Tower  
No:5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL  
Ukurlu: 4780518427

INTEGRAL 97  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Mecidiyeköy Mah. Sait Sk. Sefine Tower  
No:5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL  
Ukurlu: 4780518427

*[Handwritten signature]*

ZİRAAT YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Levent Mah. Çarşı Sok. No: 22  
(Emirhan Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.  
Ukurlu: 4780518427



Ziya Altan Elmas	Yön Kur. Baş	Demir Yapım İnşaat Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi	%53,00	Ediyor
Ziya Altan Elmas	Yön Kur. Baş	Denge Enerji Üretim Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi	%53,00	Ediyor
Ziya Altan Elmas	Yön Kur. Baş	Deniz Enerji Elektrik Üretim Pazarlama Danışmanlık Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi	%30,00	Ediyor
Ziya Altan Elmas	Yön Kur. Baş	Doğu Gayrimenkul Yatırım Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi	%3,00	Ediyor
Ziya Altan Elmas	Yön Kur. Baş	Doruk Gayrimenkul Yatırım Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi	%22,00	Ediyor.
Ziya Altan Elmas	Yön Kur. Baş	Elmas 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 Alçıncı Madencilik Ve Yapı Malzemeleri Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi	%2,00	Ediyor
Ziya Altan Elmas	Yön Kur. Baş	FD 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 TAYİN VE İZLEME MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
 Yönetim Kurulu Başkanı  
 Ziya Altan Elmas  
 T.C. M. M. B. No: 2711/2-1  
 06.05.2015  
 Tarih: 07/05/2015

**INTEGRAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
 Maslak Mah. Saat Sk. Etiler Topkapı  
 No 5 Kat:2 Sarıyer İSTANBUL  
 Meslek V.D. 4770518427

**ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
 Levent Mah. Çınar Sok. No: 27  
 (Etiler) Beşiktaş Kat: 2 Beşiktaş İST.  
 B. M. K. Mük. Sic. No: 271104594





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



SUR GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
 Şişli Mah. No: 11 Kat: 11  
 İstanbul - Türkiye Tel: 0212 251 11 55  
 Faks: 0212 251 11 56

**INTEGRAL** 200  
 GAYRİMENKUL DEĞERLER A.Ş.  
 Meslek Mah. Sazi Sk. 200 Kat: 22  
 No: 6 Kat: 2 Sarıyer - İSTANBUL  
 Meslek V.B. 4770518427

**ZİRAAT YATIRIM**  
 MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
 Levent Mah. Nispetiye Sk. No: 22  
 (Etiler - Beşiktaş) Kat: 11 - İstanbul - T.C.  
 Etiler Mah. No: 11 Kat: 11 - Beşiktaş - İstanbul - T.C.  
 Etiler Mah. No: 11 Kat: 11 - Beşiktaş - İstanbul - T.C.

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

**15.5. Son 5 (beş) yılda, İhraççı'nın yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde yetkili olan personelden alınan, ilgili kişiler hakkında sermaye piyasası mevzuatı, 5411 sayılı Bankacılık Kanunu ve/veya Türk Ceza Kanunu'nun 53'üncü maddesinde belirtilen suçlar 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 ortaldık işleri ile ilgili olarak taraf olunan dava konusu hukuki uyuşmazlık ve/veya kesinleşmiş hüküm bulunup bulunmadığına dair bilgi**

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

**15.8. Son 5 (beş) yılda, ortaklığın mevcut yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin herhangi bir ortaklıktaki yönetim ve denetim kurulu üyeliğine veya İhraççı'daki diğer yönetim görevlerine, mahkemeler veya kamu otoriteleri tarafından son verilip verilmemesine 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 marjlamalar 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 personeline; İhraççı ve bağlı ortaklıklarına verdikleri her türlü hizmetler için söz konusu kişilere ödenen ücretler (garta bağlı veya ertelenmiş ödemeler dahil) ve sağlanan benzeri menfaatler

Yoktur.

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

Yoktur.

## 17. YÖNETİM KURULU UYGULAMALARI

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

Adı Soyadı	Son 5 (beş) Yılda İhraççı'da Üstlendiği Görevler	Görev Süresi / Kalan Görev Süresi
Ziya Altın Elmas	Yönetim Kurulu Başkanı	3 yıl / 2 yıl 6 ay
Üfuk 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 Naçar	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	3 yıl / 2 yıl 6 ay
Ömer Faruk Elmas	Genel Müdür	-
Emre Bayar	Yatırımla İlişkiler 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 TATI ENLERTI OYUNIMENKUL DEĞERLER A.Ş. 102  
Mevlâk Mah. Saat Sk. Söğüt Tower  
No:5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 271711  
Vergi No: 27100677159

**İNTEGRAL** 102  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Mevlâk Mah. Saat Sk. Söğüt Tower  
No:5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL  
Mevlâk V.D 47005/8427

**ZİRAAT YATIRIM**  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Laleli Mah. Söğüt Sk. No:22  
Em. İş. Parafı Kat. Beşiktaş/İST.  
Tic. Sic. No: 271711  
Vergi No: 27100677159

**ZİRAAT YATIRIM**  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Laleli Mah. Söğüt Sk. No:22  
Em. İş. Parafı Kat. Beşiktaş/İST.  
Tic. Sic. No: 271711  
Vergi No: 27100677159

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

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

Denetimden Sorumlu Komite'nin başlıca görev ve sorumlulukları şunlardır:

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

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



SUR YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Sermaye Piyasası Kurulu  
Tic. Sic. No: 27715  
Mersis No: 08030012771500000001

109  
İNTEGRAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Maslak Mah. Saat Sk. Spine Tower  
No:8 Kat:2 Sarıyer İSTANBUL  
Meslek V.D. 4780518427

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Levent Mah. Çengel Sk. No: 22  
Etiler/Beşiktaş/İSTANBUL  
Gözetim No: 010 4594









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

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

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

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

#### 2. Yetki ve Sorumluluk

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

#### 3. Ücretlendirme Esasları

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

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



**İNTEGRAL** 106  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Maslak Mah. Saat Sk. Spine Tower  
No:6 Kat:2 Sarıyer İSTANBUL  
Mersis V.D. 4780518427

Handwritten signature.

**ZİRAAT YATIRIM**  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Levent Mah. Güneş Sok. No:22  
(Emisyon) Paşalı Kat:1 Beşiktaş/İST.  
Büyükdere Mahallesi, C. Sarıyer 34394





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

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

Şirket'in geleceğe yönelik değerlendirmeleri de dâhil olmak üzere özel durumlara konu hususların kamuya duyurulmasında basın-yayın organları, basın toplantısı ve/veya basın bültenlerinden veya diğer iletişim yollarından da yararlanılabilir. Bu duyurular mümkün olduğu ölçüde önceden veya eş zamanlı olarak KAP'ta açıklanır ve Şirket'in kurumsal internet sitesinde de ayrıca 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:6 Kat:2 Sarıyer - İSTANBUL  
Meslek V.D. 4788818427

**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 gerçeğe 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 dayandırılır. Öngörülemeyen riskler ve gelişmeler dolayısıyla sapma durumunda, daha önce kamuya açıklanan hususlar ile gerçekleşmeler arasında önemli ölçüde bir farklılık bulunması halinde, bu farklılıkların nedenlerine de yer verilmek suretiyle kamuya açıklama yapılır. Şirket'in geleceğe yönelik değerlendirmelerini açıklamaya Yönetim Kurulu Başkanı ve Genel Müdür yetkilidir. Geleceğe yönelik değerlendirmeler, sermaye piyasası mevzuatındaki esaslar çerçevesinde, özel durum açıklamalarının yanı sıra, basın-yayın organları, basın toplantısı, basın bültenleri, ulusal ve uluslararası düzeyde konferans veya toplantılar ile diğer iletişim yollarından yararlanılarak da yapılabilir.



SUP. YAT. MENKUL DEĞERLER MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Sermaye Piyasası Kurulu  
Nispetiye Cad. No: 1  
34398/00  
20711 15  
Tic. Sic. No: 274667/1555

**INTEGRAL** 100  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Nispetiye Mah. Saat Sk. Saha Tower  
No:5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL  
Meslek V.D. 47809/18427

*[Handwritten signature]*

**ZİRAAT YATIRIM**  
**MENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
Levent Mah. Çarşı Sok. No: 72  
Etiler / Beşiktaş / İstanbul  
Büyükdere Mahallesi V.Ş. No: 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 çalışmalar sürekli olarak devam edilir.

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

## Kâr Dağıtım Politikası

### Amaç

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

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

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

### Yetki ve Sorumluluk

Kâr Dağıtım Politikası, SPK'nın belirlediği Kurumsal Yönetim İlkeleri çerçevesinde Yönetim Kurulu tarafından oluşturulur ve Şirket genel kurul toplantısı gündeminde ayrı bir madde olarak pay sahiplerinin onayına sunulur. Şirket'in kâr dağıtım politikasının izlenmesi, gözetimi, geliştirilmesi ve gerekli güncellemelerin yapılması Yönetim Kurulu'nun yetki ve sorumluluğu altındadır. Kâr dağıtım politikasında yapılacak değişiklikler Yönetim Kurulu'nun kararına tabidir, 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.



SUR YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
KURUMSAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Uluslararası Finansal Menkul Değerler Kurumu  
No: 100/15  
Etiler/Beşiktaş/İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 270920  
Mers: 08170071155

İNTEGRAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
1. Mah. Saat 5. Spine Tower  
o:5 Kat:2 Sanayi / İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 270920  
Mers: 08170071155

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Levent Mah. Gönül Sok. No: 22  
(Etiler - Beşiktaş) Kat: 1. A Blok Kat: 11ST  
Büyükdere Mh. No: 95/10 4594

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

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

Şirket Esas Sözleşme'de kâr payı avansı dağıtım hususuna yer verilmiş olup, yitirilihteki 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 sınırıma dair önerisini olağan genel kurul toplantılarında Genel Kurul'un onayına sunar ve üst sınır Genel Kurul tarafından belirlenir. Diğer taraftan, Sermaye Piyasası Kurulu bağış sınırlama 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 İnceleme Kurulu'nun pay sahipleri ile ilişkiler biriminin faaliyetleri ile bu birimin yöneticisi hakkında bilgi:**

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



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

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

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

## 19. ANA PAY SAHİPLERİ

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

### Doğrudan Pay Sahipliğine İlişkin Bilgi

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

### Dolaylı Pay Sahipliğine İlişkin Bilgi

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

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

Şirket'in sermayesindeki ve toplam oy hakkı içindeki doğrudan payı %5 (yüzde beş) ve daha fazlası olan tek ortak Sur Yapı'nın Şirket sermayesinde 2.071.429 adet A grubu nama yazılı, 142.928.571 adet B grubu hamiline yazılı payı bulunmaktadır. Esas Sözleşme'nin "Yönetim Kurulu ve Görev Stresi" 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 Tanıyan Menkul Kıymetler" başlıklı 9. maddesi uyarınca yönetim kurulu üyelerini aday gösterme imtiyazı dışında oyda imtiyaz dahil ancak bununla sınırlı olmamak üzere herhangi bir imtiyaz yaratılmaz. Esas Sözleşme'nin "Genel Kurul Toplantıları" başlıklı 27. maddesi uyarınca her payın bir oy hakkı bulunmaktadır.



ŞİRKETİN YETKİLİ BAŞKANLIĞI  
ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Mazrak Mah. Sokak No: 22  
Etiler - Beşiktaş / İstanbul  
Tic. Sic. No: 277315  
Vergi No: 3406971155

ŞİRKETİN YETKİLİ BAŞKANLIĞI  
ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Mazrak Mah. Sokak No: 22  
Etiler - Beşiktaş / İstanbul  
Tic. Sic. No: 277315  
Vergi No: 3406971155

113

ZİRAAT YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Levent Mah. Söğüt Sok. No: 22  
(Etiler - Beşiktaş) Kat: 5 Beşiktaş/İST.  
Büyükdere Mh. No: 95/510 4594





- (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 itibarı ile ilişkili taraflarıyla olan bakiyeleri aşağıdaki gibidir:

İlişkili taraflara ticari borçlar	30.06.2023	31.12.2022	24.03.2022
Sur Yapı Endüstri Sanayi ve Ticaret A.Ş. (*)	23.978.357	14.072.578	4.519.073
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. (**)	174.523.057	149.261.740	0
Toplam	174.523.057	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.

Kuruca verilen kayıtlı sermaye tavanı izni 2023-2027 yılları (5 yıl) için geçerli olduğundan, 2027 yılı sonunda izin verilen kayıtlı sermaye tavanına ulaşılacak 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 gayrimenkul karşılanmıştır. Sermayenin kalan 118.821.197,63 TL'lik kısmı ise nakden ödenmiştir.

21.4. Sermayeyi temsili olmayan karucu ve intifa senetleri vb. hisselerin sayısı ve niteliği hakkında bilgi

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

21.7. Grup şirketlerinin opsiyon konu olan veya koşullu ya da koşulsuz bir anlaşma ile opsiyon konu olması kararlaştırılmış sermaye piyasası araçları ve söz konusu opsiyon hakkında ilişkili kişileri de içeren bilgi

Yoktur.



SUR YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Yatırım Menkul Değerler A.Ş.  
Sicil No: 274900  
Tic. Sicil No: 274900  
Uluslararası Ticaret Sicil No: 274900  
Dışişleri Bakanlığı Sicil No: 274900

ZİRAAT YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Levent Mah. Göztepe Sok. No: 22  
(Etiler) Beşiktaş, Kat: 1 Beşiktaş/İST.  
Büyükdere Mh. No: 22 Kat: 4/0 4594

116  
ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Levent Mah. Göztepe Sok. No: 22  
Kat: 1 Beşiktaş/İST.  
Büyükdere Mh. No: 22 Kat: 4/0 4594

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 geliştirmekte 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, tahsisli veya nitelikli yatırımcıya satış suretiyle pay ihraçının bulunması halinde, bu işlemlerin niteliğine, bu işlemlere konu olan payların tutarı ve niteliklerine ilişkin açıklamalar:

Yoktur.

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

Şirket payları mevcut durumda borsada işlem görmemektedir.

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

Yoktur.

21.12. Esas sözleşme ve iç yönergeye ilişkin önemli bilgiler

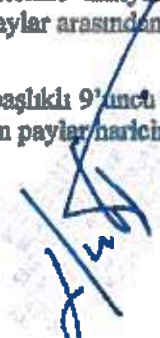
Esas Sözleşme'nin tam metnine Şirket internet adresinden ulaşılması mümkün olup, bir örneğine ekte yer verilmektedir. Şirket genel kurullarının çalışma usul ve esaslarının belirlendiği "Genel Kurul İç Yönergesi" İzahname ekinde sunulmuştur.

Esas Sözleşme'nin "Yönetim Kurulu ve Görev Süresi" başlıklı 14'üncü maddesi uyarınca A Grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kurulu üyelerinin tamamı A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından olmak üzere, Genel Kurul tarafından seçilir.

Esas Sözleşme'nin "İmtiyaz Tanıyan Menkul Kıymetler" başlıklı 9'uncü maddesi uyarınca yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı tanıyan 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 kaldığı haller saklı kalmak kaydıyla, Kurul düzenlemelerine uygun olarak hazırlanmış finansal tablolarına göre üst öste 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 alanını 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 urvanı 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 üyeleri, 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.





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

İç Yönerge'nin kabulü akabinde, Yönetim Kurulu'nun Üsküdar 9. Noterliği tarafından 23 Mayıs 2023 tarihinde 19118 yevmiye numarası ile tasdik edilen 2023/8 sayılı ve 17 Mayıs 2023 tarihli kararı ile Yönetim Kurulu Üyesi Atilla Elmas'ın İç Yönerge'de belirtilen şekilde A Grubu imza yetkilisi olarak atanmasına karar verilmiştir. Yönetim Kurulu'nun 05.06.2023 tarihli 14 sayılı kararı ile Genel Müdür Ömer Faruk Elmas'ın İç Yönerge'de belirtilen şekilde A Grubu imza yetkilisi olarak atanmasına karar verilmiştir. Bahsedilen bu karar, 12.06.2023 tarihinde İstanbul Sicil Müdürlüğü nezdinde tescil ve ilan edilmiştir.

#### 21.13. Esas sözleşmenin ilgili maddesinde referans verilmesi suretiyle İhraççı'nın amaç ve faaliyetleri

Esas Sözleşme'nin "Şirketin Amacı ve Faaliyet Konusu" başlıklı 5'inci maddesi uyarınca; Şirket'in amacı ve faaliyet konusu "gayrimenkul, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Kurulca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek" şeklinde tanımlanmıştır.

#### 21.14. Yönetim kuruluna ve komitelere ilişkin önemli hükümlerin özetleri

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

Yönetim kurulu üyelerinin ve tüzel kişi adına tescil edilecek gerçek kişinin tam ehliyetli olmaları ve TTK ve sermaye piyasası mevzuatının gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde belirtilen koşulları taşımaları şarttır. 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 kuruhuna 2 (iki)'den az olmamak üzere, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim İlkeleri'nde belirlenen yönetim kurulu üyelerinin bağımsızlığına ilişkin esaslar çerçevesinde yeterli sayıda bağımsız yönetim kurulu üyesi genel kurul tarafından seçilir. Yönetim kurulunda görev alacak bağımsız üyelerin sayısı ve nitelikleri Sermaye Piyasası Kurulu'nun kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine göre tespit edilir.

A grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kurulu üyelerinin tamamı A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından olmak üzere, genel kurul tarafından seçilir.

Görev süresi sonunda görevi biten üyelerin yeniden seçilmesi mümkündür. Bir üyeliğin herhangi bir nedenle boşalması halinde, yönetim kurulu, TTK ve sermaye piyasası mevzuatında belirtilen şartları haiz bir kimseyi geçici olarak üye seçer ve ilk genel kurulun onayına sunar. Böylece seçilen üye eski üyenin süresini tamamlar.





Yönetim kurulu üyeleri, gündemde ilgili bir maddenin bulunması veya gündemde madde bulunması bile hakk bir sebebin varlığı halinde, genel kurul kararıyla her zaman görevden alınabilir.

Yönetim kurulunun görev ve sorumluluklarının sağlıklı bir biçimde yerine getirilmesi için TTK ve sermaye piyasası mevzuatına uygun olarak belirlenen komiteler oluşturulur. Komitelerin görev alanları, çalışma esasları ve hangi üyelerden ilgili mevzuata uygun olarak oluşacağı yönetim kurulu tarafından belirlenir.

#### 21.15. Her bir pay grubunun sahip olduğu imtiyazlar, bağlam ve sınırlamalar hakkında bilgi

Esas Sözleşme'nin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8'inci maddesi uyarınca, Şirket'in çıkarılmış sermayesi, beheri 1,00 Türk Lirası değerinde 2.071.428,57 adet A Grubu ve beheri 1,00 Türk Lirası değerinde 142.928.571,43 adet B Grubu paya ayrılmış toplam 145.000.000,00 Türk Lirası değerindedir. A grubu paylar nama, B grubu paylar hamiline yazılıdır. Nama yazılı payların devri kısıtlanamaz.

Sermaye artırımlarında; A Grubu paylar karşılığında A Grubu, B Grubu paylar karşılığında B Grubu yeni paylar çıkarılacaktır. Ancak, yönetim kurulu pay sahiplerinin yeni pay alma hakkını kısıtladığı takdirde çıkarılacak yeni payların tümü B Grubu olarak çıkarılır.

Esas Sözleşme'nin "Yönetim Kurulu ve Görev Süresi" başlıklı 14'üncü maddesi uyarınca; A grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kurulu üyelerinin tamamı A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından olmak üzere, Genel Kurul tarafından seçilir.

Esas Sözleşme'nin "İmtiyaz Tanıyan Menkul Kıymetler" başlıklı 9'uncu maddesi uyarınca, yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı tanıyan paylar haricinde imtiyaz veren herhangi bir menkul kıymet çıkarılamaz. Halka açılma sonrasında, mevcut olan imtiyaz haric olmak üzere, hiçbir şekilde yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazı da dâhil yeni imtiyaz yaratılamaz. Sermaye piyasası mevzuatındaki esaslar çerçevesinde, Şirket faaliyetlerinin makul ve zorunlu kıldığı haller saklı kalmak kaydıyla, Kurul düzenlemelerine uygun olarak hazırlanmış finansal tablolarına göre üst üste beş yıl zarar etmesi halinde imtiyazlı paylar Kurul kararı ile ortadan kalkar.

Halka arzdan önce Şirket sermayesinin %10 (yüzde on) ve daha fazlasını temsil eden payların devirleri Kurul iznine tabidir. Şirket paylarının halka arzından sonraki dönemde ise, yönetim kontrolünün elde edilmesini sağlayan miktardaki imtiyazlı payların devri Kurul iznine tabidir. Bu esaslara aykırı olarak gerçekleştirilen devirler pay defterine kaydolunmaz. Söz konusu aykırılığa rağmen pay defterine yapılan kayıtlar hükümsüzdür.

#### 21.16. Pay sahiplerinin haklarının ve imtiyazlarının değiştirilmesine ilişkin esaslar

Esas Sözleşme'nin "İmtiyaz Tanıyan Menkul Kıymetler" başlıklı 9'uncu maddesi uyarınca, Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı tanıyan paylar dışında imtiyaz veren herhangi bir menkul kıymet çıkarılamaz. Halka açılma sonrası, mevcut olan imtiyaz haric olmak üzere, hiçbir şekilde yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazı da dâhil yeni imtiyaz yaratılamaz. Sermaye piyasası mevzuatındaki esaslar çerçevesinde, Şirket faaliyetlerinin makul ve zorunlu kıldığı haller saklı kalmak kaydıyla, Kurul düzenlemelerine uygun olarak hazırlanmış finansal tablolarına göre üst üste beş yıl dönem zararı etmesi halinde imtiyazlı paylar Kurul kararı ile ortadan kalkar. Halka arzdan önce Şirket sermayesinin %10 (yüzde on) ve daha fazlasını temsil eden payların devirleri Kurul iznine tabidir. Şirket paylarının halka arzından sonraki dönemde ise, yönetim kontrolünün elde edilmesini sağlayan miktardaki imtiyazlı payların devri Kurul iznine tabidir. Bu esaslara aykırı olarak gerçekleştirilen devirler pay defterine kaydolunmaz. Söz konusu aykırılığa rağmen pay defterine yapılan kayıtlar hükümsüzdür.

Pay sahiplerinin sahip olduğu imtiyazların değiştirilmesi, Esas Sözleşme'nin değiştirilmesine bağlıdır. İlgili mevzuat uyarınca Esas Sözleşme'de değişiklik yapılması Bakanlık ve Kurul'un uygun





Esas Sözleşme'nin "Toplantı Yeri ve Genel Kurula Çağrı" başlıklı 24'üncü maddesi uyarınca Genel Kurul Şirket merkezinde ya da Şirket merkezinin bulunduğu şehrin elverişli bir yerinde toplanır. Genel kurul toplantıya, Şirket'in internet sitesinde, Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda ve Türkiye Ticaret Sicili Gazetesinde yayımlanan ilanla çağrılır. Bu çağrı, ilan ve toplantı günleri hariç olmak üzere, toplantı tarihinden en az üç hafta önce yapılır.

**21.18. İhraççı'nın yönetim hakimiyetinin el değiştirmesinde gecikmeye, ertelemeye ve engellemeye neden olabilecek hükümler hakkında bilgi:**

Payların halka arzından sonraki dönemde, yönetim kontrolü sağlayan paylara sahip olan ortakların GYO Tebliği'nin 7'nci maddesinin 1'inci fıkrasının (e) bendi dışındaki bentlerinde yer alan şartları sağlamaları zorunludur. Yönetim kontrolünün elde edilmesini sağlayan miktardaki imtiyazlı payların devri Kurul iznine tabidir. İmtiyazsız paylarla yönetim kontrolünün elde edilmesi halinde ise bu paylara sahip olan ortakların söz konusu şartları sağladıklarını tevsik edici belgeleri pay edinimini takip eden 10 iş günü içerisinde Kurul'a iletmeleri zorunludur.

**21.19. Payların devrine ilişkin esaslar:**

Pay devirleri SPKn ve TTK'nın ilgili hükümleri çerçevesinde yapılacaktır. Esas Sözleşme'nin "İmtiyaz Tanıyan Menkul Kıymetler" başlıklı 9'uncu maddesi uyarınca, halka arzdan önce Şirket sermayesinin %10 (yüzde on) ve daha fazlasını temsil eden payların devirleri Kurul'un iznine tabidir. Şirket paylarının halka arzından sonraki dönemde ise, yönetim kontrolünün elde edilmesini sağlayan miktardaki imtiyazlı payların devri Kurul iznine tabidir. Bu esaslara aykırı olarak gerçekleştirilen devirler pay defterine kaydolunmaz. Söz konusu aykırılığa rağmen pay defterine yapılan kayıtlar 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 Vadedi 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 vadedi sözleşmesi imzalanmış ve bu devre mülklerin satışı taahhüt edilmiştir. Satış vadedi 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 adayı adına tapuda tescil edilecek ve alıcı adayına teslim edilecektir. Bağımsız bölüm teslim tarihi, alıcı adayı tarafından ilgili koşulların sağlanması koşuluyla kırk sekiz ayı geçemeyecektir. İlaveten bu kırk sekiz aylık sürenin içinde olmak kaydıyla, projenin daha iyi koşullarda ifasına temini amacıyla Şirket'in teslimi yüz seksen gün erteleme hakkı bulunmaktadır.

Ödeme planına her bir sözleşmede yer verilmiş olup, alıcı adayı tarafından birbirini izleyen iki taksitin ödenmesinde temerrüde düşülmesi ve ödenmeyen taksit tutarlarının satış bedelinin en az %10'unu



122



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

Alıcı adayı, bağımsız bölümlün 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'm (A ve F blokları) inşası işini ve bu inşaa işi kapsamında tarafların hak ve yükümlülüklerini düzenleyen bir Yapım İşleri Sözleşmesi ("1. Etap Sözleşmesi") akdedilmiştir.

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

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

Geçici kabulün yapılmasını müteakip 12 (on iki) ay içerisinde 1. Etap Sözleşmesi'ne uygun şekilde işveren vekilince kesin kabul gerçekleştirilecektir. Geçici kabul sırasında ortaya çıkan eksiklerin giderilmiş olması halinde kesin kabul sertifikası düzenlenecek olmakla birlikte, bu sertifikanın düzenlenmesi yüklenicinin ayrılarına ilişkin sözleşme kapsamındaki 5 (beş) yıllık garanti yükümlülüğünü ortadan kaldırmayacaktır.

Yüklenici, 1. Etap Sözleşmesi kapsamında işleri öngörülen programa uygun şekilde tamamlamaması halinde, gecikilen her bir gün için cezai şart ödemekle yükümlü kılınmıştır. Ayrıca, Yüklenici'nin 1. Etap Sözleşmesi tahtında üstlenmiş olduğu yükümlülüklerini öngörülen takvim içerisinde hiç veya gereği gibi yerine getirmemesi halinde İşveren 1. Etap Sözleşmesi'ni tek 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 uygulanamazdır. 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"



ŞİRKETİN BAĞIMSIZ DENETİMİ  
SERMAYE PİYASASI KURULU  
1923  
MÜHÜR

İNTEGRAL  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Maslak Mah. Sarıyer Köyü No: 27  
34398 KATILIM MENKUL DEĞERLERİ A.Ş. İSTANBUL  
123

ZİRAAT YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Levent Mah. Konya Sok. No: 22  
Etiler Paşası Kat: Beşiktaş/İST.  
Etiler Mah. No: 34398/10 4594



olarak seçilmiştir. Sur Yapım'ın 0034213725395631 sayılı Yetki Belge Numarası ile Mülteahhit 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 karşılığı aylık olarak ödenecektir. Sözleşmede belirlenen maliyet kalemleri ile genel yönetim giderleri hizmet bedelini oluşturmaktadır. Hizmet bedeli belirlenirken, ön ödemeli gerçekleştirilen satışlarda ön ödemeli sözleşmelerin imza tarihinde sözleşme tutarı üzerinden, bunun dışındaki satış ve kiralama gelirlerinde ise Şirket tarafından karşı tarafa kesilen fatura tarihinde KDV hariç fatura bedeli üzerinden hesaplama yapılacaktır.

Hizmet kapsamı aşağıdaki şekilde özetlenebilecektir:

- Pazarlama ve satış faaliyetlerine ilişkin stratejilerin ve politikaların belirlenmesi ve planlanmasını sağlayacak çalışmaların yapılması, geliştirilmesi, değiştirilmesi, organize edilmesi, uygulanması ve denetlenmesine ilişkin tüm operasyonel uygulamaların icra edilmesi,
- Müşterilerin/Tüketicilerin talep ve beklentilerini karşılayacak ürünlerin ve hizmetlerin tanımlanması ve tanımlanan bu ürün ve hizmetlere ilişkin paketlerin hazırlanması faaliyetlerinin etkin biçimde sonuçlandırılması ve müşterilere/tüketicilere uygun metodlarla sunulmasına ilişkin çalışmaların yapılarak sonuçlandırılması,
- Tüm satış ekipleri ve operasyonlarına ilişkin verimliliklerin izlenmesi, değerlendirilmesi ve sürekli geliştirilmesi,
- Uygun potansiyel müşterilerin/tüketicilerin belirlenmesi, ilişkilerin kurulması ve ilgili potansiyel müşterilerin/tüketiciler ile müzakerelerin yapılması,
- Ticari ve/veya hukuki ilişki tesis edilen kişiler ile ilgili gerekli ve yeterli bilginin tedarik edilmesi.

Sur Yapı, hizmet nedeniyle üçüncü kişilerin hak ve alacak talepleri ile ilgili olarak tek muhatabın kendisi olacağını, FSEK veya diğer herhangi bir mevzuat ihlali nedeni ile muhatap olacağı her türlü talepten yalnızca kendisinin sorumlu olacağını, böyle durumlarda derhal müdahale ederek tüm sorumluluğu üstleneceğini taahhüt etmiştir.



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

Kiracı olan Şirket, kira bedelini her ayın ilk günü peşin olarak ödemekle yükümlü kılınmıştır. Şirketin kiralanın yeri bizzat kullanma yükümlülüğü bulunmakta olup, kira konusu yeri alt kiralama veya üçüncü kişilerle ortaklık kurma suretiyle başkalarına kullanması 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 etkilene ihtimali olan herhangi bir hâlinin 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 Kıyat 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  
ŞİRKETİN YETKİLİ MÜHÜRÜ  
SERMAYE PİYASASI KURULU  
1923

ŞİRKETİN YETKİLİ MÜHÜRÜ  
SERMAYE PİYASASI KURULU  
1923  
ŞİRKETİN YETKİLİ MÜHÜRÜ  
SERMAYE PİYASASI KURULU  
1923

25

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











Yıllık karın hak sahiplerine hangi tarihte ne şekilde verileceği, Kurul'un konuya ilişkin düzenlemeleri dikkate alınarak yönetim kurulunun teklifi üzerine genel kurul tarafından kararlaştırılır. Esas Sözleşme hükümlerine uygun olarak dağıtılan kârlar geri alınmaz.

Şirket'in kâr payı dağıtım politikası hakkında bilgiler İzahname'nin 17.4 bölümünde yer almaktadır.

Şirket'in İzahname'de yer alan finansal tablo dönemleri itibarıyla kâr dağıtım konusunda almış olduğu herhangi bir karar bulunmamaktadır.

**23.7. Son 12 (on iki) ayda İhraççı'na ve/veya grubun finansal durumu veya karlılığı üzerinde önemli etkiyi olmuş veya izleyen dönemlerde etkili olabilecek davalar, hukuki takibatlar ve tahkim işlemleri veya söz konusu hususların bulunmadığı hakkında ifade:**

EK/5'te yer alan Bağımsız Hukukçu Raporu'nda da belirtilmiş olduğu üzere Şirket'in ve/veya grubun taraf olduğu herhangi bir dava, takibat veya tahkim işlemi bulunmamaktadır.

**23.8. İzahname'de yer verilen denetime tabi tutulmuş diğer bilgiler:**

Yoktur.

## 24. İHRAÇ VE HALKA ARZ EDİLECEK PAYLARA İLİŞKİN BİLGİLER

**24.1. İhraç edilecek ve/veya borsada işlem görecekt payların ISIN (uluslararası menkul kıymet tanımlama numarası) veya başka benzer tanımlama kodu bilgisi dâhil tür ve gruplarına ilişkin bilgi**

Şirket tarafından sermaye artırımı yoluyla ihraç edilerek Halka Arz Edilecek Paylar'a ilişkin bilgi aşağıdaki tabloda sunulmaktadır.

Grup	Adı / Hisseli Olduğu	İmtiyazlar	Pay Sayısı	Pay Sayısının Nihai Grup Pay Sayısına Oran (%)**	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Toplam (TL)	Nihai Sermayeye Oran (%)**
B	Hisseli	Yoktur	22.500.000	%13,60	1	22.500.000	%13,43

\*Halka arz sonrası grup pay sayısı dikkate alınmıştır.

\*\*Ulaşılabilecek sermaye olan 167.500.000 TL'ye oranlanmıştır.

Halka Arz Eden Pay Sahibi'ne ait olan paylardan, Halka Arz Edilecek Paylar'a ilişkin bilgi aşağıdaki tabloda sunulmaktadır.

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

\*Halka arz sonrası grup pay sayısı dikkate alınmıştır.

\*\*Ulaşılabilecek sermaye olan 167.500.000 TL'ye oranlanmıştır.

Esas Sözleşme'nin "Yönetim Kurulu ve Görev Sırası" 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 arasında olmak üzere, Genel Kurul tarafından seçilir.

ŞİRKETİN YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. GENEL MÜDÜRLÜĞÜ  
M.Ş. Kocaeli Yolu No: 22  
Etiler - Beşiktaş / İstanbul  
Tic. Sic. No: 271114  
Tic. Sic. No: 271114  
Tic. Sic. No: 271114

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
M.Ş. Kocaeli Yolu No: 22  
Etiler - Beşiktaş / İstanbul  
Tic. Sic. No: 271114  
Tic. Sic. No: 271114  
Tic. Sic. No: 271114

Handwritten signature

ZİRAAT YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Levent, M.Ş. Kocaeli Yolu No: 22  
Etiler - Beşiktaş / İstanbul  
Tic. Sic. No: 271114  
Tic. Sic. No: 271114  
Tic. Sic. No: 271114



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

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

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

İç kaynaklardan sermaye artırımı yapılmayacaktır.

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

İç kaynaklardan sermaye artırımı yapılmayacaktır.

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

Bedelsiz olarak verilecek pay bulunmamaktadır.

**24.2. Payların hangi mevzuata göre oluşturulduğu**

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

**24.3. Payların kaydedilmiş/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 SPK'n ve TTK olmak üzere ilgili mevzuat uyarınca pay sahiplerine aşağıdaki hakları sağlamaktadır.

**Kâr Payı Hakkı (SPK'n madde 19, TTK madde 507, II-19.1 sayılı Kar Payı Tebliği)**

SPK'n madde 19, II-19.1 sayılı Kar Payı Tebliği ve TTK madde 507 uyarınca pay sahipleri, Şirket genel kurulu tarafından belirlenecek kar dağıtım politikaları çerçevesinde ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak dağıtılan kardan pay alma hakkına sahiptir. Halka açık anonim ortaklıklar, 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







Şirket'ten talep edebilirler. Satın bedeli SPKn'nin 27. maddesi Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakları Tebliği hükümleri çerçevesinde belirlenir.

SPKn'nin 27'nci maddesinin 1'inci fıkrasında yer alan şartlar çerçevesinde ortaklıktan çıkarma hakkının doğduğu durumlarda, azınlıkta kalan pay sahipleri açısından satma hakkı doğar. Bu pay sahipleri Kurul'ca belirlenen süre içinde, paylarının adil bir bedel karşılığında satın alınmasını, oy haklarının Kurul'ca belirlenen orana veya daha fazlasına sahip olan gerçek veya tüzel kişilerden ve bunlarla birlikte hareket edenlerden talep edebilirler.

Ortaklıktan çıkarma ve satma hakkının kullanımına ilişkin prosedür Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakları Tebliği hükümlerine tabidir.

#### **Tasfiye Halinde Tasfiye Bakıyesine Katılma Hakkı (TTK Madde 507)**

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

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

TTK'nun 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 bilançoya konulmasına, sermayeye eklenmesine izin verdiği fonlar sermayeye dönüştürülerek sermaye iç kaynaklardan artırılabilir.

SPKn'nin 19'uncu maddesi ve Pay Tebliği uyarınca, Şirket'in sermaye artırımlarında, bedelsiz paylar artırım tarihindeki mevcut pay sahiplerine payları oranında dağıtılır. Her pay sahibi, yeni çıkarılan payları, mevcut paylarının sermayeye oranına göre alma hakkını haizdir.

#### **Yeni Pay Alma Hakkı (TTK md. 461, kayıtlı sermaye sistemindeki ortaklıklar için SPKn md. 18, II-18.1 Sayılı Kayıtlı Sermaye Sistemi Tebliği, VII-128.1 sayılı Pay Tebliği)**

TTK md 461 uyarınca, her pay sahibi yeni çıkarılan payları mevcut paylarının sermayeye oranına göre alma hakkını haizdir. SPKn'nun 18. maddesi uyarınca; kayıtlı sermaye sistemini kabul eden ortaklıkların esas sermayesi çıkarılmış sermaye olur ve esas sözleşmede tespit edilen kayıtlı sermaye miktarına kadar yeni hisse senetleri çıkarmak suretiyle yönetim kurulu tarafından TTK'nın esas sermayenin artırılmasına ilişkin hükümlerine bağlı kalmaksızın sermaye artırılabilir. Şu kadar ki, bu yetki genel kurul tarafından en çok beş yıl süre ile yönetim kuruluna verilebilir. Bu yetkinin süresi azami beş yıllık dönemler itibarıyla genel kurul kararıyla uzatılabilir. Kayıtlı sermaye sistemine geçecek ortaklıkların başlangıç sermayesinin SPK tarafından belirlenecek miktardan az olmaması zorunludur. Yeni pay alma hakkını kısıtlama yetkisi, pay sahipleri arasında eşitsizliğe yol açacak şekilde kullanılamaz. Yönetim kurulumun, pay sahiplerinin yeni pay alma haklarının sınırlandırılması konularında veya imtiyazlı pay sahiplerinin haklarını kısıtlayıcı nitelikte karar alabilmesi için Esas Sözleşme ile yetkili kılınması şarttır. Kayıtlı sermaye sisteminde, çıkarılan paylar tamamen satılarak bedelleri ödenmedikçe veya 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 artırımını kararında yeni pay haklarını kısmen veya tamamen sınırlandırmaya yetkilidir. Yeni pay almaya ilişkin hakların kullanım işlemleri MKK tarafından gerçekleştirilecektir.



ŞİRKETİN YENİ PAY ÇIKARIMINA İZİN VERİLMİŞTİR.  
MÜHÜR  
13748017  
1973112  
13748017155

132  
İNTEGRAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Meşek Mah. Sevil Sk. 9. Kat Kat:9  
No:5 Kat:2 Sarıyer İSTANBUL  
Akad. V.D. No: 18427

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Levent Mah. Ziraat Sok. No: 28  
(Etiler Paşası) Kat: 1 Beşiktaş/İST.  
Sicil No: 270900 / M. V. 25851 / T. 4584

**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 katılm, pay sahiplerinin veya temsilcilerinin güvenli elektronik imzaları ile mümkündür. Bu nedenle EGKS işlem yapacak pay sahiplerinin öncelikle Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş. (MKK) e-MKK Bilgi Portalı'na kaydolarak iletişim bilgilerini kaydetmeleri ve ayrıca güvenli elektronik imzaya da sahip olmaları gerekmektedir. E-MKK Bilgi Portalı'na kaydolmayan ve güvenli elektronik imzaları bulunmayan pay sahipleri veya temsilcilerinin elektronik ortamda Genel Kurul'a katılmaları mümkün değildir. Elektronik ortamda gerçekleştirilecek toplantılar için sisteme giriş, genel kurulun ilan edilen başlama saatinden bir saat öncesinde başlar, genel kurulun başlama saatinden beş dakika öncesine kadar sürer. Ayrıca, toplantıya elektronik ortamda katılmak isteyen pay sahiplerinin veya temsilcilerinin 28.08.2012 tarih ve 28395 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan "Anonim Şirketlerde Elektronik Ortamda Yapılacak Genel Kurullara İlişkin Yönetmelik" ve 29.08.2012 tarih ve 28396 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan "Anonim Şirketlerin Genel Kurullarında Uygulanacak Elektronik Genel Kurul Sistemi Hakkında Tebliğ" hükümlerine uygun olarak yükümlülüklerini yerine getirmeleri gerekmektedir.

Fiziki ortamda Genel Kurul'a şahsen katılmak isteyen pay sahipleri, MKK sisteminde yer alan "Pay Sahipleri Listesi"nde kayıtlı olan paylarına ilişkin haklarını kimlik ibraz etmek suretiyle kullanabileceklerdir.

SPKn madde 30 uyarınca genel kurula katılma ve oy kullanma hakkı, pay sahibinin paylarını herhangi bir kuruluş nezdinde depo etmesi şartına bağlanamaz.

**Genel Kurul'da Müzakerelere Katılma Hakkı (TTK madde 407, 409, 417)**

TTK'nın 407'nci maddesi uyarınca; pay sahipleri şirket işlerine ilişkin haklarını Genel Kurul'da kullanırlar. TTK'nın 409'uncu maddesi uyarınca; Genel Kurullar olağan ve olağanüstü toplanır. Olağan toplantı her faaliyet dönemi sonundan itibaren 3 (üç) ay içinde yapılır. Bu toplantılarda, organların seçimine, finansal tablolara, Yönetim Kurulu'nun yıllık raporuna, karın kullanım şekline, dağıtılacak kar ve kazanç paylarının oranlarının belirlenmesine, Yönetim Kurulu üyelerinin ibraları ile faaliyet dönemini ilgilendiren ve gerekli görülen diğer konulara ilişkin müzakere yapılır, karar alınır.

Esas Sözleşme'nin "Toplantı Yeri ve Genel Kurula Çağrı" başlıklı 24'üncü maddesi uyarınca Genel Kurul Şirket merkezinde ya da Şirket merkezinin bulunduğu şehrin elverişli bir yerinde toplanır.

TTK'nın 417'nci maddesi uyarınca; Yönetim Kurulu, SPKn'nin 10/A maddesi uyarınca Genel Kurula katılabilecek kayden izlenen payların sahiplerine ilişkin listeyi, MKK'dan sağlayacağı "Pay Sahipleri Çizelgesi"ne göre düzenler.

Yönetim Kurulu, kayden izlenmeyen paylar ile ilgili olarak Genel Kurul'a katılabilecekler listesini düzenlerken, senede bağlanmamış bulunan veya nama yazılı olan paylar ile ilmtühaber sahipleri için pay defteri kayıtlarını, hamiline yazılı pay senedi sahipleri bakımından da giriş kartı alanları dikkate alır.







(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 aracıyla kullanmaları hâlinde de bu fıkra hükmü uygulanır. Çağrı yoluyla vekalet toplanmasına ve vekaleten oy kullanmaya ilişkin usul ve esaslar Kurulca II-30.1 sayılı Vekaleten Oy Kullanılması ve Çağrı Yoluyla Vekalet Toplanması Tebliği ile belirlenmiştir. TTK'nin 428'inci maddesi bu Kanun kapsamında uygulanmaz.

(iv) Payları kayden izlenen anonim ortaklık genel kurullarına elektronik ortamda katılım, MKK tarafından sağlanan elektronik ortam üzerinden gerçekleştirilir.

**Bilgi Alma ve İnceleme Hakkı (SPKn md. 14, II-14.1 sayılı Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği, TTK md. 437)**

Finansal tablolar, Yönetim Kurulu'nun yıllık faaliyet raporu, denetleme raporları ve Yönetim Kurulu'nun kâr dağıtım önerisi, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca kamuya ilan edilir. Genel Kurul toplantılarından önce Şirket'in merkez ve şubelerinde, pay sahiplerinin incelemesine hazır bulundurulur. Bunlardan finansal tablolar bir yıl süre ile merkezde pay sahiplerinin bilgi edinmelerine açık tutulur. Her pay sahibi, gideri Şirket'e ait olmak üzere gelir tablosuyla bilançonun bir suretini isteyebilir. Pay sahibi Genel Kurul'da, Yönetim Kurulu'ndan, Şirket'in işleri; denetçilerden denetimin 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 TİMUR BİLİR GAYRİ MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Mecidiyeköy Mah. Sarı Sok. No: 1 Kat: 11  
34398 Beşiktaş/İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 270900  
Vergi No: 3430000000000000  
Tic. Sic. No: 270900  
Vergi No: 3430000000000000

135  
INTEGRAL  
GAYRİ MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Maslak Mah. Sarı Sok. No: 11 Kat: 11  
34398 Beşiktaş/İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 270900  
Vergi No: 3430000000000000

Handwritten signature in blue ink.

ZIRAAT YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Lütfiye Mah. Dönüş Sok. No: 02  
Etiler/Beşiktaş Kat: 1 Beşiktaş/İST.  
34398 İstanbul  
Tic. Sic. No: 270900  
Vergi No: 3430000000000000





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 takabül 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 dâhil olmak üzere) yol açacak şekilde satışa veya halka arza konu edilmemesine, bu doğrultuda bir karar alınmamasına ve/veya BİAŞ'aveya SPK'ya veya yurt dışındaki herhangi bir menkul kıymetlere ilişkin düzenleyici kurum, borsa veya kotasyon otoritesine başvuruda bulunulmamasına ve bu süre boyunca ileride yeni bir satış veya halka arz yapılacağına dair bir açıklama yapılmamasına ve bu yönde gerekli taahhütlerde bulunulmasına,
10. Bu kararın ve ekte yer alan Türk Ticaret Kanunu'nun 461. maddesi uyarınca hazırlanan yönetim kurulu raporunun İstanbul Ticaret Sicilli Müdürlüğü'nce tescil ve ilan edilmesi ve Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda duyurulması da dâhil olmak üzere gerekli tüm işlemlerin yapılmasına,
11. Sermaye 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.



Handwritten signature.

ZİRAAT YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Levent 112h. Gönca Sok. No: 22  
(Emlak Menkul Yatırım Menkul Değerler)  
Üçyüzyıl Mükemmeliyetli, İstanbul 34398



24.7. Halka arz edilecek paylar üzerinde, payların devir ve tedavilüsü kısıtlayıcı veya pay sahibinin haklarını kullanmasına engel olacak kayıtların bulunup bulunmadığına ilişkin bilgi

Yoktur.

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

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

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

Yukarıda yer alan şartlar çerçevesinde ortaklıktan çıkarma hakkının doğduğu durumlarda, azınlıkta kalan pay sahipleri açısından satma hakkı doğar. Bu pay sahipleri Kurul'ca belirlenen süre içinde, paylarının adil bir bedel karşılığında satın alınmasını oy haklarının Kurul'ca belirlenen orana veya daha fazlasına sahip olan gerçek veya tüzel kişilerden ve bunlarla birlikte hareket edenlerden talep edebilirler. TTK'nun 208'inci maddesi halka açık ortaklıklara uygulanmaz.

SPKn'nun 23'üncü maddesinde yer alan önemli nitelikteki işlemlere ilişkin genel kurul toplantısına katılıp da olumsuz oy veren ve bu muhalefeti tutanağa geçirten pay sahipleri, paylarını halka açık ortaklığa satarak ayrılma hakkına sahiptir. Kurul, halka açık ortaklığın niteliğine göre, ayrılma hakkını, ayrılma hakkına konu önemli nitelikteki işlemin kamuya açıklandığı tarihte sahip olunan paylar için kullanılabilmesine ilişkin esasları belirlemeye yetkilidir. Halka açık ortaklık bu payları pay sahibinin talebi üzerine, söz konusu önemli nitelikteki işlemin kamuya açıklandığı tarihten önceki otuz gün içinde borsada oluşan ağırlıklı ortalama fiyatların ortalamasından satın almakla yükümlüdür. Halka açık anonim ortaklıklarda pay sahiplerinin ayrılma hakkına ilişkin esaslar Kurul'un önemli nitelikteki işlemler ve ayrılma hakkına ilişkin düzenlemelerinde yer almaktadır.

Pay sahibinin SPKn'nun 23'üncü maddesinde belirtilen önemli nitelikteki işlemlere ilişkin genel kurul toplantısına katılmasına veya oy kullanmasına haksız bir biçimde izin verilmemesi, çağrının usulüne göre yapılmaması veya gündemin gereği gibi ilan edilmemesi hâllerinde, genel kurul kararlarına muhalif kalma ve muhalefet serhini tutanağa kaydetirme şartı aranmaksızın bir önceki paragraftaki hüküm uygulanır.

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

Yoktur.



SUR TATIL VE MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Ziraat Menkul Değerler A.Ş.  
Mevlâk Mah. Saat 5. Sok. Sarı Hava  
No:5 Kat:2 Sarıyer - İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 270711-S  
Ulk. Sic. No: 270711-S  
Tic. Sic. No: 270711-S  
Ulk. Sic. No: 270711-S

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Ziraat Menkul Değerler A.Ş.  
Mevlâk Mah. Saat 5. Sok. Sarı Hava  
No:5 Kat:2 Sarıyer - İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 270711-S  
Ulk. Sic. No: 270711-S  
Tic. Sic. No: 270711-S  
Ulk. Sic. No: 270711-S

Handwritten signature in blue ink.

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

Handwritten signature in blue ink.  
INTEGRAL  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Mevlâk Mah. Saat 5. Sok. Sarı Hava  
No:5 Kat:2 Sarıyer - İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 270711-S  
Ulk. Sic. No: 270711-S

## 25. HALKA ARZA İLİŞKİN HUSUSLAR

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

### 25.1.1. Halka arzın tabii 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 tabii olduğu mevzuat çerçevesinde olması 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 virgüllü kırk üç) 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 virgüllü kırk üç) tekabül etmektedir.

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

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

Halka arz süresi ile halka arzı 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 arzı başvuru süreci

a) Satış yöntemi ve başvuru şekli:

##### Satış Yöntemi:

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



İNTEGRAL  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Anadoluhisari, Saat Şişli Tower  
No: 5 Kat: 2 Şişli - İSTANBUL  
Telefon: 0212 475 51047

ZİRAAT YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Levent, Meh. Gönül Sok. No: 2  
(Etiler Pasajı Kat: 1 Beşiktaş/İST.)  
Büyükdere Mülhaneleri Yolu No: 826 010 4584



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:

**f) 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 İske Kararı uyarınca, İşbu İzahname’nin 25.1.14 maddesinde yer alan içsel bilgiye ulaşabilecek kişiler listesinde yer alan kişiler ve bunların eşleri ile birinci derece kan ve sıhrî hısımları, yurt içi bireysel yatırımcı grubu dışında kalan diğer hiçbir tahsisat grubundan talepte bulunamazlar.

**h) Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar:**

Merkezi Türkiye’de bulunan; a) Aracı kurumlar, bankalar, portföy yönetim şirketleri, kolektif yatırım kuruluşları, emeklilik yatırım fonları, sigorta şirketleri, ipotek finansman kuruluşları, varlık yönetim şirketleri, b) Emekli ve yardım sandıkları, 17.07.1964 tarihli ve 506 sayılı Sosyal Sigortalar Kanunu’nun Geçici 20. maddesi uyarınca kurulmuş olan sandıklar, c) Kamu kurum ve kuruluşları, TCMB, ç) Nitelikleri itibarıyla bu kurumlara benzer olduğu Kurul’ca kabul edilebilecek diğer kuruluşlardır.

SPK’nın 30.03.2023 tarihli ve 20/412 sayılı İske Kararı uyarınca,

- Portföy yönetim şirketleri, aracı kurumlar ve yatırım ve kalkınma bankaları tarafından bireysel portföy yöneticiliği sözleşmesi imzalamış olduğu müşterileri adına iletilen talepler ile gayrimenkul yatırım fonları, girişim sermayesi yatırım fonları, unvanında serbest ve/veya özel ibaresi yer alan yatırım fonları ve III-39.1 sayılı Yatırım Kuruluşlarının Kuruluş ve Faaliyet Esasları Hakkında Tebliğ md. 31/1-d kapsamındaki kuruluşların ilettiği talepler kurumsal yatırımcı grubu kapsamında değerlendirilmeyecektir.
- Kurumsal yatırımcıların kendi portföyleri için aldıkları paylar hiçbir suretle bireysel yatırımcı hesaplarına aktarılamaz. Aracı kurumlar, yatırım ve kalkınma bankaları ile portföy yönetim şirketlerinin müşterilerinin portföyü için talepte bulunması durumunda, talebin müşterinin ait olduğu yatırımcı grubundan yapılması ve II-5.2 sayılı 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 sitesinde 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.

SERMAYE PİYASASI KURULU  
SERMAYE PİYASASI KURULU A.Ş.  
Mecidiyeköy Mah. Kat: 2  
No: 5 Kat: 2 Sermaye Piyasası Kurulu  
10670  
10670

140  
INTEGRAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Mecidiyeköy Mah. Kat: 2 Sermaye Piyasası Kurulu  
No: 5 Kat: 2 Sermaye Piyasası Kurulu  
10670  
10670

ZİRAAT YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Levent Mah. Gönca Sok. No: 22  
(Etiler Posta) Kat: 3 Beşiktaş/İST.  
Büyükdere Mah. Kat: 5, No: 4394

SPK'nın 30.03.2023 tarihli ve 20/412 sayılı İlke Kararı uyarınca, yatırımcı bazında talepte bulunulabilecek pay tutarı, stiz 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 sirkülesinin 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 tarihi ve 20/412 sayılı İlke Kararı uyarınca, yeterli talep olması halinde, yurt içi kurumsal yatırımcı grubunda her bir yatırımcı bazında dağıtılacak pay tutarına, halka arz edilen payların toplam tutarının %1'ini aşmayacak şekilde 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 karşılamanamayan taleplerden dolayı oluşan iade bedeli, en geç dağıtım listesinin İhraççı ve Halka Arz Eden Pay Sahibi tarafından onaylanarak kesinleşmesini takip eden iş günü içerisinde, satış gerçekleştirilen 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 toplamına satışa sunulan pay miktarından az ya da eşit olması halinde bütün talepler karşılanacaktır. Taleplerin satışa sunulan pay miktarından fazla olması durumunda ise, aşağıda belirtilen esaslar doğrultusunda dağıtım yapılacaktır.

#### Yurt İçi Bireysel Yatırımcılara Dağıtım:

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar için eşit dağıtım yöntemi kullanılacaktır.

Bu grup için taleplerin, bu gruba tahsis edilen pay adedinden az olması halinde bütün talepler karşılanacaktır. Bu grup için taleplerin, bu gruba tahsis edilen pay adedinden fazla olması halinde T.C. Kimlik numarası veya vergi kimlik numarası kullanılarak yatırımcı bazında tekleştirme esasına göre aynı ve/veya farklı aracı kurumlardan iletilen ancak aynı T.C. kimlik numarası veya vergi kimlik numarasına sahip olan yatırımcı emirlerinden en yüksek tutarlı emir dikkate alınacaktır. Aynı T.C. kimlik numarası veya vergi kimlik numarasına sahip mükerrer girilen diğer emirler dağıtımına konu edilmeyecektir. Yurt İçi Bireysel Yatırımcılardan bir defadan fazla talepte bulunan yatırımcıların toplam talep adetleri İşbu izahnamenin 25.1.6. "Talep edilebilecek asgari ve/veya azami pay miktarları hakkında bilgi" başlıklı bölümünde konu edilen azami talep miktarı ile karşılaştırılacaktır. Azami talep miktarını aşan talepte bulunan Yurt İçi Bireysel Yatırımcıların taleplerinin azami talep miktarını aşan kısımları talep zamanları dikkate alınarak en son taleplerinden geriye dönük olarak iptal edildikten sonra söz konusu yatırımcı için toplam azami talep miktarı olarak hesaplamada dikkate alınacaktır.

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

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

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

#### Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılara Dağıtım:

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

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



ZİRAAT YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Levent Mah. Levent Sok. No: 22  
(Etiler Posta) Kat: 9 Beşiktaş/İST  
Büyükdere Mah. No: 459 Kat: 459A

Dağıtım hesaplamalarında kıtsurat ortaya çıkması durumunda, dağıtılamayan paylar, pay talebi tamamen karşılanmayan yatırımcılar arasında Ziraat Yatırım'ın ve Şirket'in uygun gördüğü şekilde dağıtılacaktır.

Ziraat Yatırım, talep toplama süresinin bitmesini izleyen en geç 1 (bir) iş günü içerisinde dağıtım listelerini, her bir tahsis grubu için ayrı ayrı 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.

**h) 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 yatıracaktırlar.

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar, talep ettikleri pay bedelini kısmen veya tamamen nakden yatırebilecekleri gibi, kısmen veya tamamen hesaplarında mevcut olan ve aşağıda belirtilen daha önce farklı bir işleme teminat olarak gösterilmemiş ve üzerinde herhangi bir blokaj olmayan varlıkların bir veya birkaçını teminat göstermek suretiyle de pay talep edebileceklerdir. Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar aşağıdaki ödeme seçeneklerinden bir veya birden fazlasını seçerek talepte bulunabilirler. Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar için "Talep Bedeli" talep ettikleri pay adedi ile pay fiyatının çarpımı sonucu ortaya çıkan tutardır.

**• Nakden Ödeme:**

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar talep ettikleri pay adedine ilişkin Talep Bedeli'ni bedelleri 25.3.1 nolu maddede belirtilen pay fiyatı üzerinden nakden ve/veya hesaben yatırebileceklerdir.

**• Blokaj Yöntemiyle Talepte Bulunma:**

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar'ın Talep Bedeli karşılığında teminata alınacak kıymetler ve/veya dövizler, teminat oranları ve teminata alışta 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 Konsorsiyum Üyesi'nin ilgili günde	DİBS'lerde her bir Konsorsiyum Üyesi'nin



SÜREKLİ GELİRLER MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
MORİTAK MAH. SAAT 6K. ÇİFTLİK TOWER  
NO:5 KAT:2 SAMSUN YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
İSTANBUL  
Tic Sicil No: 271197/00000001  
Vergi Sicil No: 271197/00000001

İNTEGRAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
MORİTAK MAH. SAAT 6K. ÇİFTLİK TOWER  
NO:5 KAT:2 SAMSUN YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
İSTANBUL  
Tic Sicil No: 271197/00000001  
Vergi Sicil No: 271197/00000001

149

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
LUMİNİ MAH. GÖKTAŞ BOK. NO: 22  
(EMEK PAZARI) KAT: 3 BEŞİKTAS İST.  
Büyükdere Mahallesi, V.S. 095 010 4594





Teminata Alınacak Varlık	Teminat Katsayısı	Teminata Alınacak Fiyat	Alında Olunacak Fiyat	Teminat Bozulumunda Uygulanacak Fiyat
Kira Sertifikaları (Her aracı kurum sadece ihracına 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 işgünlü ağırlıklı ortalama fiyatı		BİST Borçlanma Araçları Piyasası Kesin Alım Satım Pazarı'nda oluşan cari piyasa fiyatı
TL Vadeli Mevduat/ Katılım Hesabı	100%	-	-	-
Döviz (ABD Doları, Avro, İngiliz Sterlini) cinsinden Vadeli Mevduat/Katılım Hesabı	90%	Döviz cinsinden vadeli mevduat ve katılım hesaplarının TL'ye dönüştürülmesinde, her bir Konsorsiyum Üyesi'nin çalıştığı bankanın söz konusu yabancı para için anlık döviz alış gişe kuru (Kırsurathı döviz tutarları bir ve katları şeklinde yukarı yuvarlanacaktır)		Döviz cinsinden vadeli mevduat ve katılım hesaplarının TL'ye dönüştürülmesinde, her bir Konsorsiyum Üyesi'nin çalıştığı bankanın söz konusu yabancı para için anlık döviz alış gişe kuru (Kırsurathı döviz tutarları bir ve katları şeklinde yukarı yuvarlanacaktır)

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

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

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

Dağıtım listelerinin açıklandığı gün saat 12:00'ye kadar dağıtım listesine göre almayı hak ettikleri payın bedelini kısmen nakden ödeyebilirler. Bu durumda, bedeli ödenmeyen kısmın tahsil edilebilmesi için teminata alınan kıymetler 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 dönüştürülmesi ile ilgili riskler talebi giren aracı kuruma aittir. Konsorsiyum Üyeleri ile acenteleri birbirlerinden farklı kıymetleri teminata kabul edebilirler ve teminatları farklı şekilde nakde dönüştürebilirler.



ŞİRKETİN SERMAYE MENKUL DEĞERLER A.Ş. İZMİR ŞİRKETİ

45  
**İNTEGRAL**  
 MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
 Mithat Mah. Saat Sk. 9. Kat Tower  
 No:3 Kat: 9  
 İZMİR

**ZİRAAT YATIRIM**  
 MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
 Levent Mah. Genç Sok. No: 22  
 (Etiler Parkı) Kat: Beş Kat BİST  
 Sıyılı Mithat Mah. No: 9 Kat: 9



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 ihtarla gerek olmaksızın ve başka bir işlem gerek kalmaksızın, aracı kurum tarafından, yukarıdaki tabloda belirtilen "Teminat Bozulumunda 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 hesaba 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 bulunduğları 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.



146



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 ES 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.**

Esenatepe 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.**

Esenatepe 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.ahlaciyatirim.com.tr](http://www.ahlaciyatirim.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



ŞİŞLİ ŞUBESİ  
ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Levent Mah. Gonca Sok. No: 22  
Beşiktaş - İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 270977/SS

İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Maslak Mah. Spine Tower  
No:5 Kat:2 Sarıyer/İSTANBUL  
Meslek V.D. 477/419427

147

Handwritten signature and initials.

ZİRAAT YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Levent Mah. Gonca Sok. No: 22  
(Emlak Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.  
Tic. Sic. No: 270977/SS 0212 339 80 80





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.**

Ahtaççeşme 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.glokal.com.tr](http://www.glokal.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



HALK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Barbaros Mah. Mor Sümbül Sok. WBC İş Merkezi Blok No:9 İç Kapı No:21  
Ataşehir/İSTANBUL  
Tel: 0216 285 09 00 Faks: 0216 688 53 90

INTEGRAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Kültür Mah. Saat Şişli Dine Tower  
No:5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL  
Meslek Y.C. 4730518427

Handwritten signature and stamp.

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Kadıköy Mah. Gence Sok. No: 12  
Etiler Plaza Kat:1 Beşiktaş / İST.  
B.Ş.Ü. Müş. İht. G.B. 444 03 4564



**İNGO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**

Saray Mahallesi, Dr. Adnan Büyükdere Cad. No:4, (2.blok) D:16 Ümraniye /İstanbul  
Tel: 0212 700 35 00 Faks: 0216 692 12 75

Ataşehir, Bakırköy, Beşiktaş, Beylikdüzü, Göztepe, Göktepe, Levent, Etiler, Şişli, Maslak, Tuzla, Ankara, Çankaya, Söğütözü, Adana, Antalya, Aydın, Balıkesir, Bodrum, Bursa, Denizli, Diyarbakır, Gaziantep, İzmir, Kayseri, Kırıkkale, Mersin, Samsun ve Van İrtibat Büroları ve [www.infoyatirim.com](http://www.infoyatirim.com) internet sitesi ile InfoTradePro Mobil uygulaması

**ING YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**

Reşitpaşa Mah. Baki Büyükdere Cad. No: 8 Kat: 10 Sarıyer / İstanbul  
Tel: 0212 367 70 00 Faks: 0212 367 70 70

ING Yatırım Menkul Değerler Ankara, Maslak, Kadıköy, Antalya, İzmir İrtibat Büroları ve ING Bank Özel Bankacılık Şubeleri, 0850 222 06 00 numaralı telefon ve ING Mobil mobil uygulaması

**INVESTAZ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**

Esenstepe 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.**

Esenstepe 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. Tugmen Ali Yılmaz Sk. Güven Sazak Plaza No: 13 Kat:3-4 Beykoz/İstanbul  
Tel: 0216 681 34 00 Faks: 0216 693 05 70-71

Meksa Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Genel Müdürlük ile Tüm Şube ve Acentalar; <https://www.meksa.com.tr/> internet sitesi, Meksa Mobile uygulaması



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

İNTEGRA MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Kavacık Mah. Şht. Tugmen Ali Yılmaz Sk. Güven Sazak Plaza No: 13 Kat:3-4 Beykoz/İstanbul  
Tel: 0216 681 34 00 Faks: 0216 693 05 70-71

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Levent Mah. Çınca Sok. No: 1  
Etiler Kat: 1 Beşiktaş/İstanbul  
Tel: 0212 349 10 00 Faks: 0212 349 10 94

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Levent Mah. Çınca Sok. No: 1  
Etiler Kat: 1 Beşiktaş/İstanbul  
Tel: 0212 349 10 00 Faks: 0212 349 10 94

**OSMANLI YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**

Büyükdere Cad. Nuru Plaza B Blok No 255 Kat 8 Maslak Sarıyer İstanbul

Tel: 444 1 730, 0 212 366 88 00, 0 312 466 93 28, 0 232 484 35 70, 0 322 458 91 08, 0 258 262 18 88,

0 212 366 88 66, 0 224 452 34 36 Faks: 0212 328 40 70

İstanbul, Ankara, İzmir, Bursa, Adana, Denizli Şubeleri; 444 1 730 numarah telefon ile <https://online.osmanlimenkul.com.tr/login.asp> internet sitesi

**OYAK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**

Ayazağa Mahallesi Kemerburgaz Caddesi Vadi İstanbul Park 7B Blok No:7C Kat:18 Sarıyer İstanbul  
Tel: 0212 319 12 00 Faks: 0212 351 05 99

OYAK Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Genel Müdürlük ile tüm şubeleri, Fibabanka A.Ş. Genel Müdürlük ile tüm şubeleri, Türkiye Finans Katılım Bankası A.Ş. Genel Müdürlük ile tüm şubeleri ve Albaraka Türk Katılım Bankası A.Ş. Genel Müdürlük ile tüm şubeleri

[www.oyakyatirim.com.tr](http://www.oyakyatirim.com.tr), [www.fibabanka.com.tr](http://www.fibabanka.com.tr), [www.turkiyefinans.com.tr](http://www.turkiyefinans.com.tr) ve [www.albaraka.com.tr](http://www.albaraka.com.tr) adresleri ve 0850 222 0 414 no'lu telefon ile OYAK Yatırım, Fibabanka, Türkiye Finans ve Albaraka Türk mobil uygulamaları

**PHILLIPCAPİTAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.**

Nida Kule Levent İş Merkezi Esentepe Mah. Harmanlı Sok. No:7-9 Kat:3 Şişli İstanbul  
Tel: 0212 239 10 00 Faks: 0212 233 69 29

PhillipCapital Genel Müdürlüğü, Adana, Alsancak, Ankara, Antalya, Ayvalık, Bağdat Cad., Bostancı, Denizli, Fethiye, Gaziosmanpaşa, İzmir, İzmit, Nişantaşı, Ordu, Trabzon İrtibat büroları; 0212 239 10 00 numarah telefon ve <https://www.phillipcapital.com.tr/> internet sitesi ile Phillip Mobile G mobil uygulaması

**PIRAMİT MENKUL KIYMETLER A.Ş.**

Günatlısuyu Mah. İnönü Cad. Işık Apt.No:53 Kat:5 Da:9/10 Taksim Beyoğlu / İstanbul

Tel: 0212 293 95 00 Faks: 0212 293 95 60

0212 293 95 00 numaralı telefon ve <https://online.piramitmenkul.com.tr/login> internet sitesi

**QNB FİNANS YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**

Esentepe Mah. Büyükdere Cad. Kristal Kule Binası No:215 Kat: 6-7 34394 Şişli İstanbul, Türkiye

Tel: 0212 336 70 00 ve 0212 336 73 73 Faks: 0212 282 22 55

İstanbul Ataşehir, İstanbul Bakırköy, İstanbul Çiğdem, İstanbul Maslak, Adana, Ankara, Antalya, Mersin, Bodrum, Bursa, Denizli, Eskişehir, Gaziantep, İzmir ve Kayseri şubeleri, 0212 336 73 73 numarah telefon ve [internetsube.qnbf.com](http://internetsube.qnbf.com) internet sitesi, QNB Finansinvest Mobil uygulaması

**SANKO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**

15 Temmuz Mah. Gülbahar Cad.No.43/8 Gümüşli/ Bağcılar/İstanbul .

Tel: 0212 410 05 00 Faks: 0212 410 05 05

[www.sankomenkul.com](http://www.sankomenkul.com) internet sitesi



SÜP. YAT. MENKUL DEĞERLER MENKUL DEĞERLER A.Ş. 15 Temmuz Mah. Gülbahar Cad. No: 43/8 Bağcılar/İstanbul Tel: 0212 410 05 00 Faks: 0212 410 05 05

İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. 15 Temmuz Mah. Gülbahar Cad. No: 43/8 Bağcılar/İstanbul Tel: 0212 410 05 00 Faks: 0212 410 05 05

151

Handwritten signature and stamp.

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. Levent Mah. Gencer Sok. No: 12 (Emirhan Pasajı) Kat:1 Şişli İstanbul Tel: 0212 336 73 73 Faks: 0212 336 73 73



**SEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**

Büyükdere Cad. No:171 Mstrocity A-Blok Kat: 4-5 Esentepe / Şişli / İstanbul  
Tel: 0212 334 33 33 Faks: 0212 334 33 34

Şeker Yatırım Menkul Değerler A.Ş. ve Şubeleri, Şekerbank T.A.Ş. ve Şubeleri ile [www.sekeryatirim.com.tr](http://www.sekeryatirim.com.tr) internet sitesi

**TACİRLER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**

Alkemerkez Nispetiye Cad. B3 Blok K:9 Etiler- İstanbul  
Tel: 0212 355 46 46 Faks: 0212 282 09 97

Tacirler Yatırım Genel Müdürlüğü, Adana, Ankara, Antalya, Bakırköy, Bursa, Denizli, Karadeniz Ereğli, Erenköy, Gaziantep, Girne, İzmir, İzmit, Kartal, Kayseri, Mersin şubeleri ve Merkez Şubesi ile Akatlar, Çukurambar, İzmir, İzmit, Marmaris, Trabzon, Çankaya ve Bodrum İrtibat büroları ve Odea Bank A.Ş. şubeleri ile [www.tacirler.com.tr](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 Pazarı Mobil uygulamaları



ŞİŞLİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Eski Büyükdere Cad. No: 171 Mstrocity A-Blok Kat: 4-5 Esentepe / Şişli / İstanbul  
Tel: 0212 334 33 33 Faks: 0212 334 33 34

İNTEGRA  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Maslak Mah. Sarıyer / Üsküdar Tüneli  
No:10 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL  
Merak: 0212 345 07 66

132

Handwritten signature

ZİRAAT YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Levent Mah. Çengel Sok. No: 32  
(Eski Paşa) Kat: 1 Beşiktaş/İST.  
Büyük Mükemmellik D/990 014 584

**VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**

Akat Mah. Ebulula Mardin Cad. Park Maya Sitesi F2-A Blok No:18 Beşiktaş/İstanbul  
Tel: 0212 352 35 77, Faks: 0212 352 36 20

Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Genel Müdürlük ve tüm şubeleri, Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O.'nun tüm şubeleri, Vakıf Katılım Bankası A.Ş. tüm şubeleri, T. Vakıflar Bankası T.A.O. 0650 222 0 724 no'lu telefon, [www.vakifbank.com.tr](http://www.vakifbank.com.tr), [www.vakifyatirim.com.tr](http://www.vakifyatirim.com.tr), [www.kuveytturk.com.tr](http://www.kuveytturk.com.tr) internet adresleri ve T. Vakıflar Bankası T.A.O. Mobil Bankacılık, Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş. Mobil Şube, Tradeplus mobil uygulamaları

**YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**

Levent Mah. Cömert Sok. No:1A A Blok D:21-22-23-24-25-27 Beşiktaş 34330 İSTANBUL  
Tel: 0212 319 80 80, Faks: 0212 264 14 09

Yapı Kredi Yatırım Menkul Değerler A.Ş. şubeleri, Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. şubeleri ve Müşteri İletişim Merkezi, YKB İnternet Şube ile 444 0 444 numaralı telefon, [www.yapikredi.com.tr](http://www.yapikredi.com.tr) ve [www.yatirimdunyam.com.tr](http://www.yatirimdunyam.com.tr) internet sitesi, YKB Mobil Bankacılık uygulaması

**YATIRIM FİNANSMAN MENKUL DEĞERLER A.Ş.**

Meclisi Mebusan Cad. No:81 Fındıklı Beyoğlu / İSTANBUL  
Tel: 0212 317 69 00, Faks: 0212 282 15 50-51

Yatırım Finansman Menkul Değerler A.Ş. Genel Müdürlük ve Tüm Şubeleri, 0 212 317 69 00 numaralı telefon, [www.yf.com.tr](http://www.yf.com.tr) internet sitesi, YFTrade Mobile uygulaması

Her bir Konsorsiyum Üyesi'nin (Konsorsiyum Lideri ve Konsorsiyum Eş Lideri aynı zamanda Konsorsiyum Üyesidir) teminata kabul edeceği varlıklar aşağıdaki tabloda gösterilmektedir:

Başvuru Yeri	Teminata Alınacak Kıymet
<b>ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>Para Piyasası Fonu (Sadece Ziraat Portföy tarafından kurulan)</li></ul>
<b>T.C. ZİRAAT BANKASI A.Ş.</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu (Sadece Ziraat Portföy tarafından kurulan)</li></ul>
<b>PRİM MENKUL DEĞERLER A.Ş.</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>Kira Sertifikaları Katılım Fonları (Sadece Ziraat Portföy tarafından kurulan)</li></ul>
<b>PAY MENKUL DEĞERLER A.Ş.</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>Pay (Bist 30'da yer alan paylar)</li></ul>
<b>İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin)</li></ul>
<b>A1 CAPITAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>Para Piyasası Fonu</li><li>Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu</li><li>Hisse Senedi 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)</li><li>Para Piyasası Fonu</li></ul>



SURTAY  
BİREYSEL GAYRİMENKUL  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
No: 1 Kat: 3 Spiney İstanbul  
110427

İNTEGRAL  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Maslak Mah. Sadık Sok. Etiler-1001  
No: 3 Kat: 3 Spiney İstanbul  
T.C. J. V. S. No: 110427

Handwritten signature and stamp.

ZİRAAT YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Levent Mah. Cömert Sok. No: 22  
(Emek Pasajı) Kat: 2 Beşiktaş/İST.  
Büyükdere Mh. Kat: D: 288 010 4594



ACAR MENKUL DEĞERLER  
A.Ş.

- Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu
- Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu
- Hisse Senedi Fonu
- Değişken Fon
- TL DİBS
- Pay (Bist 30'da yer alan paylar)
- Döviz (ABD Doları)

AHLATCI YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

- Para Piyasası Fonu
- Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu
- Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu
- TL DİBS
- Özel Sektör Borçlanma Aracı (Her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve BİAŞ'ta işlem gören ÖSBA'ları teminata konu edebilir)
- Pay (Bist 30'da yer alan paylar)
- Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin)

ALB YATIRIM MENKUL  
DEĞERLER A.Ş.

- Para Piyasası Fonu
- Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu
- Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu
- Değişken Fon
- TL DİBS
- Eurobond (T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nun ihraç ettiği)
- Özel Sektör Borçlanma Aracı (Her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve BİAŞ'ta işlem gören ÖSBA'ları teminata konu edebilir)
- Pay (Bist 30'da yer alan paylar)
- Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin, İsviçre Frangı)
- TL Vadeli Mevduat
- Döviz Cinsinden Vadeli Mevduat (ABD Doları, Avro, Sterlin)

ALNUS YATIRIM MENKUL  
DEĞERLER A.Ş.

- Para Piyasası Fonu
- Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu
- Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu
- Kamu Borçlanma Araçları Fonu
- Kira Sertifikaları Katılım Fonu
- Hisse Senedi Fonu
- Değişken Fon
- TL DİBS
- Kira Sertifikası
- Eurobond (T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nun ihraç ettiği)
- Özel Sektör Borçlanma Araçları (Her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve BİAŞ'ta işlem gören ÖSBA'ları teminata konu edebilir)
- Kredi Blokesi
- Pay (Bist 30'da yer alan paylar)
- Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin, İsviçre Frangı)
- TL Vadeli Mevduat
- Döviz Cinsinden Vadeli Mevduat (ABD Doları, Avro, Sterlin)



SUR FAYDA MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Büyükdere Mah. Katip Çelebi Cad. No: 115  
Etiler / Beşiktaş / İstanbul / Türkiye / 343971155

154  
GAMMA INTEGRAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Maslak Mah. Sait S. Köpçüoğlu Cad. No: 8 Kat: 2 Beşiktaş / İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 270927

ZİRAAT YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Levent Mah. Çengel Sok. No: 22  
(Etiler Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş / İST.  
Büyükdere Mah. Kat: 899 / 110 4594

**ALTERNATİF YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.**

- Para Piyasası Fonu
- Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu
- Hisse Senedi Fonu
- Değişken Fon
- TL DİBS
- Özel Sektör Borçlanma Araçları (Her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve BİAŞ'ta işlem gören ÖSBA'ları teminata konu edebilir)
- Pay (Bist 30'da yer alan paylar)
- Döviz (ABD Doları, Avro)
- TL Vadeli Mevduat
- Döviz Cinsinden Vadeli Mevduat (ABD Doları, Avro)

**ANADOLU YATIRIM  
MENKUL KIYMETLER A.Ş.**

- Eurobond (T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'na ihraç ettiği)
- Pay (Bist 30'da yer alan paylar)
- Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin)

**ATA YATIRIM MENKUL  
KIYMETLER A.Ş.**

- Para Piyasası Fonu
- Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu
- Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu
- Kamu Borçlanma Araçları Fonu
- Kira Sertifikaları Katılım Fonları
- Hisse Senedi Fonu
- Değişken Fon
- TL DİBS
- Kira Sertifikası
- Eurobond (T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'na ihraç ettiği)
- Özel Sektör Borçlanma Araçları (Her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve BİAŞ'ta işlem gören ÖSBA'ları teminata konu edebilir)
- Pay (Bist 30'da yer alan paylar)
- Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin, İsviçre Frangı)

**ERZİM MENKUL  
DEĞERLER A.Ş.**

- Kira Sertifikaları Katılım Fonları
- Kira Sertifikası
- Pay (Bist 30'da yer alan paylar)

**BURGAN YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.**

- TL DİBS
- Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin, İsviçre Frangı)

- Para Piyasası Fonu (Sadece DLY Fonu) (DLY Fonu dışındakiler sadece müşteri temsilcileri üzerinden alınan taleplerde kullanılabilir.)
- Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu (Sadece DBK fonu) (DBK Fonu dışındakiler sadece müşteri temsilcileri üzerinden alınan taleplerde kullanılabilir.)
- Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu (Sadece müşteri temsilcileri üzerinden alınan taleplerde kullanılabilir.)
- Kamu Borçlanma Araçları Fonu (Sadece müşteri temsilcileri üzerinden alınan taleplerde kullanılabilir.)



SÜRÜMLERİNİN MENKUL  
DEĞERLER A.Ş.  
No: 5 Kat: 5/100  
2806/1755

INTEGRAL  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Mecidiyeköy Mah. Saat Şişli No: 10  
No: 5 Kat: 5/100  
İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 271142

55

ZİRAAT YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Levent Mah. Galatasaray Sok. No: 2  
(Etiler Pasajı Kat: 4 Beşiktaş/İST.  
Bilgi Mükerrerleri: 0 212 600 0000



DENİZ YATIRIM MENKUL  
KIYMETLER A.Ş.  
DENİZBANK A.Ş.

- Hisse Senedi Fonu (Sadece müşteri temsilcileri üzerinden alınan taleplerde kullanılabilir.)
- Değişken Fon (Sadece müşteri temsilcileri üzerinden alınan taleplerde kullanılabilir.)
- TL DİBS
- Kira Sertifikası (Sadece müşteri temsilcileri üzerinden alınan taleplerde kullanılabilir.)
- Eurobond (T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın ihraç ettiği) (Sadece müşteri temsilcileri üzerinden alınan taleplerde kullanılabilir.)
- Özel Sektör Borçlanma Aracı (İhraççısı Denizbank A.Ş. olan borçlanma araçları dışındaki sadece müşteri temsilcileri üzerinden alınan talepler kabul edilecektir.)
- Kredi Blokesi (Sadece müşteri temsilcileri üzerinden alınan taleplerde kullanılabilir.)
- Pay (Bist 30'da yer alan paylar) (Sadece müşteri temsilcileri üzerinden alınan taleplerde kullanılabilir.)
- Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin, İsviçre Frangı)
- TL Vadeli Mevduat
- Döviz Cinsinden Vadeli Mevduat (ABD Doları, Avro, Sterlin)

DİNAMİK YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

- Pay (Bist 30'da yer alan paylar)
- Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin, İsviçre Frangı)

GARANTİ YATIRIM  
MENKUL KIYMETLER A.Ş.  
T.GARANTİ BANKASI A.Ş.

- Para Piyasası Fonu (GPY1. ve GPY 2. Para piyasası fonu)
- Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu (GPY)
- TL DİBS
- Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin)

GENEL YATIRIM MENKUL  
DEĞERLER A.Ş.

- Para Piyasası Fonu
- Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu
- Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu
- Kamu Borçlanma Araçları Fonu
- Hisse Senedi Fonu
- Değişken Fon
- TL DİBS
- Kira Sertifikası
- Eurobond (T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın ihraç ettiği)
- Özel Sektör Borçlanma Araçları (Her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve BİAŞ'ta işlem gören ÖSBA'ları teminata konu edebilir)
- Kredi Blokesi
- Pay (Bist 30'da yer alan paylar)
- Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin, İsviçre Frangı)
- TL Vadeli Mevduat
- Döviz Cinsinden Vadeli Mevduat (ABD Doları, Avro, Sterlin)

GENEL MENKUL  
DEĞERLER A.Ş.

- Para Piyasası Fonu
- Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu



SUR. T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU  
Etiler Mah. Sarıyer Cad. No: 11  
Kat: 11  
Etiler, Beşiktaş / İstanbul  
Tic. Sic. No: 270715

156  
INTEGRAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Mevlak Mah. Saat St. Kat: 11  
No: 5 Kat: 5 Sarıyer / İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 270715

ZİRAAT YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Levent Mah. Ziraat Sok. No: 22  
(Etiler Parkı) Kat: 1 Etiler / Beşiktaş / İST.  
Büyükdere Mahallesi No: 99 Kat: 994





	<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> <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 (ABD Doları, Avro, Sterlin)</li> </ul>
<b>TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş.</b>	<ul style="list-style-type: none"> <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>
<b>MARBAŞ MENKUL DEĞERLER A.Ş.</b>	<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>• 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>
<b>MEKSA YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.</b>	<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> <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 (ABD Doları, Avro, Sterlin)</li> </ul>
<b>OSMANLI YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.</b>	<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> </ul>



EUR... MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
 No: 7115  
 No: 77155

158  
 ZIRAAT MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
 Maslak Mah. Seol Sok. No: 23  
 No: 34422 Şişli / İSTANBUL

Handwritten signature and initials.

**ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
 Levent Mah. Çarşı Sok. No: 23  
 (Emisyon) Kat: 3 Beşiktaş / İST.  
 Bülent Berkay Mah. No: 99/100 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>
<b>OYAK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.</b> <b>FİBABANKA A.Ş.</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Para Piyasası Fonu (OYL)</li> <li>• Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu (OKF)</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>
<b>FELLCAPITAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.</b>	<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>
<b>PİRANİT MENKUL KIYMETLER A.Ş.</b>	<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>



SURU... MENKUL DEĞERLER A.Ş. ...

İNTEGRAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
 Merkez Mah. Beşiktaş Çarşısı Tower  
 No: 2 Kat: 9 Beşiktaş / İSTANBUL

159

*[Handwritten signature]*

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
 Levent Mah. Çarşın Sok. No: 22  
 (Emisyon Pazarı Kat: 1 Beşiktaş / İST.  
 BÜYÜK MÜHÜRLEME NO: 896004594



<p><b>QNB FINANS 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 ÜSBA'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 ÜSBA'ları teminata konu edebilir)</li> <li>• Pay (Bist 30'da yer alan paylar)</li> <li>• Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin, İsviçre Frangı)</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>TEB 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 türleri hariç olmak üzere vadesi tahsilat günü ile aynı vade 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>• Kim Sertifikaları Katılım Fonları</li> <li>• Hisse Senedi Fonu</li> <li>• Değişken Fon</li> <li>• TL DİBS</li> </ul>



SUKUK DEĞERLERİ MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Mevlânâ Mah. 5. Kat: 34398 Beşiktaş/İST.  
Tic. Sic. No: 27117  
Tic. Sic. No: 27115

160  
INTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Merak Mah. Saat Şişli/Beşiktaş/İST.  
No: 5 Kat: 9  
TANBULU

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Levent Mah. 60/2a 363 No: 22  
(Emir) Pasajı Kat: 1 Beşiktaş/İST.  
Büyükdere Mühürsüz No: 99970 4884

	<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 (KİE)</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>



STIA T.C. ÜNLÜ MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
 No: 5 Kat: 2 Sarıyer / İSTANBUL  
 Mec: 27/11/1997

**İNTEGRAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
 Maslak Mah. Saat Sk. Kat: 10/10  
 No: 5 Kat: 2 Sarıyer / İSTANBUL  
 Mec: 27/11/1997

**ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
 Levent Mah. Gon A Sok. Kat: 1  
 (Emir) Pasajı Kat: 1 Beşiktaş/İST.  
 Büyükdere Mah. Kat: 2/2 Beşiktaş/İST. 34396 4694





<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hisse Senedi Fonu</li> <li>• TL DİBS</li> <li>• Kira Sertifikası</li> <li>• Özel Saklı Borçlanma Araçları (Her Aracı Kurum sadece ihraçına 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.

**23.1.4. 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 arza 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 getirememesi 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 sektöre ya da Şirket'in mali bütyesini ciddi etkileyerek halka arzın başarısını engelleyebilecek beklenmedik durumların ortaya çıkması,
- (v) Şirket ve/veya Halka Arz Eden Pay Sahibi, Şirket'in iştirak ve bağlı ortakları ile yöneticileri aleyhine Şirket hakkında payların pazarlanmasını etkileyebilecek herhangi bir soruşturma ve/veya dava açılması ve Şirket ve/veya Halka Arz Eden Pay Sahibi aleyhine, halka arzı önemli derecede etkileyen ya da etkileyebilecek herhangi bir soruşturma, dava ve/veya sair adli veya idari takip başlatılması,

SÜR TAYC BİSİMENKUL  
11.11.2023  
11.11.2023

163  
İNTEGRAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Mısır Sok. Kat: 2. Kat  
Nispetiye / Beşiktaş / İstanbul

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Levent Mah. Çarşı Sok. No: 22  
(Etiler) Beşiktaş / İstanbul / T.C.  
Büyükdere / Mükemmellik Bulvarı / Kat: 10 / 4594



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

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

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

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

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

Yatırımcılar istedikleri takdirde talep formunda almak istedikleri miktara ilişkin ait sınır belirleyebileceklerdir. İzahnamenin 25.2.3.f maddesi kapsamında mülkterer taleplerin dağıtımına dahil edilmeme durumu sözkıdır.

**25.1.7. Yatırımcıların satın alma taleplerinde vazgeçme haklarına ilişkin bilgi**

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

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

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

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

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

**25.1.8. Payların teslim yöntemi ve süresi**

İhraç edilecek paylar kaydileştirme esasları çerçevesinde MKK tarafından hak sahipleri bazında kayden izlenecek olup, payların fiziki teslimi yapılmayacaktır. Kaydi paylar azami dağıtım listesinin kesinleştiğinin Konsorsiyum Üyeleri'ne bildirim takip eden 2 (iki) iş gün içerisinde ve pay bedellerinin ödenmesi şartıyla teslim edilecektir.

**25.1.9. Halka arz sonuçlarının ne şekilde kamuya duyurulacağı hakkında bilgi**

Halka arz sonuçları, Kurul'un sermaye piyasası araçlarının satışına ilişkin düzenlemelerinde yer alan esaslar çerçevesinde dağıtım listesinin kesinleştiği gınlık takip eden 2 (iki) iş günü içerisinde Özel Durumlar Tebliği'nin ilgili düzenlemeleri uyarınca kamuya duyurulur.



SUR TARIHİ  
8.05.2023  
SERMAYE PİYASASI KURULU  
EĞİTİM VE İRANİ İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ  
SARAYBAŞI CAD. NO: 1  
34398 BEŞİKTAS/İSTANBUL  
TEL: 0212 379 11 55  
FAX: 0212 379 67 155

164  
İNTEGRAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Nispetiye Mah. Şişli Sk. Şişli İşhanı  
No:8 Kat:2 Sarıyer İSTANBUL  
Merkez V.D. TİCNO:18427

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Levent Mah. Borsa Sok. No: 22  
(Etiler/Şişli) Kat: 1 Beşiktaş/İST.  
Büyükdere Mükteserri No: 956 010 4554





Fliz 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 Alcabulut	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 Kartargüt	Avukat	Aksu Çalışkan Beygo Avukatlık Ortaklığı
Ferit Çubukçu Bağcıoğlu	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 Gülçelik	Stajyer Avukat	Aksu Çalışkan Beygo Avukatlık Ortaklığı
Ulkar 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 Çajdas Selvi	Ortak Avukat	Selvi Avukatlık Ortaklığı
Neahla Tuna Sarıoğlu	Ortak Avukat	Selvi Avukatlık Ortaklığı
Burhan Özdoğan	Avukat	Selvi Avukatlık Ortaklığı
Özge Turan	Avukat	Selvi Avukatlık Ortaklığı
Kadir Çank Uluçartal	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 Savutran	Genel Müdür Yardımcısı	Integral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Bora Eratp	Direktör	Integral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Deniz Tunca	Direktör	Integral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Seda Yelencıkaya 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 Keleş	Danışman	Murat Parmakçı (PRM Finans)
Ölülü İsmail	Danışman	Murat Parmakçı (PRM Finans)



SİRKÜLERİ VE YAZI HİZMETLERİ BAKANLIĞI  
UZAKLAŞIM VE İLETİŞİM BAKANLIĞI  
1973  
UZAKLAŞIM VE İLETİŞİM BAKANLIĞI  
KURUMSAL İLETİŞİM VE İZLENİM BİRİMİ  
1973  
KURUMSAL İLETİŞİM VE İZLENİM BİRİMİ  
1973

İNTEGRAL  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Maslak Mah. Saat 51. Kat, Beşiktaş, İstanbul  
No:5 Kat:2 Sarıyer, İSTANBUL  
Merkeç V.D. 19437

Handwritten signature

ZİRAAT YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Levent Mah. Gecce Sok. No: 2  
(Etiler - Beşiktaş) Kat: 8 Beşiktaş / İstanbul  
Büyükdere Şubesi: Büyükdere Cad. No: 298 340 4504

Berhan Yöreden	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 Ranoğlu	Değerleme Uzmanı	Lider Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Halil İbrahim Bektaş	Sorumlu Değerleme Uzmanı	Lider Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Nazım Filanet	Bağımsız Denetçi	Eren Bağımsız Denetim A.Ş.
Fincan Bursalıoğlu	Bağımsız Denetçi	Eren Bağımsız Denetim A.Ş.

## 25.2. Dağıtım ve tahsis planı

**25.2.1. Halka arzın birden fazla ülkede aynı anda yapıldığı durumlarda, bu ülkelerden birinde belli bir oranda tahsis yapılmışsa buna ilişkin bilgi**

Yoktur.

**25.2.2. İhraççı'nın bildiği ölçüde, İhraççı'nın ana hissedarları veya yönetim kurulu üyeleri ile yönetiminde söz sahibi kişilerle yapılacak halka arzda iştirak taahhüdünde bulunma niyetinde olup olmadığı veya herhangi bir kişinin halka arz edilecek payların yüzde beşinden fazlasına taahhütte bulunmaya niyetli olup olmadığına ilişkin bilgi**

Yoktur.

**25.2.3. Halka arzda yatırımcılara tahsis ve dağıtım esasları**

a) Yatırımcı grubu bazında tahsisat oranları

II-5.2 sayılı Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği'nin 18'inci maddesinin 4'üncü fıkrası hükümlü uyarınca halka arz edilecek sermaye piyasası araçlarının nominal değerinin, en az %10 (yüzde on)'unun Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar'a ve %10 (yüzde on)'unun Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar'a tahsis edilmesi zorunlu olup, Kurul, halka arz edilecek sermaye piyasası araçlarının piyasa değerini, piyasa koşullarını ve benzeri gerekçeler ile ihraççının ve/veya halka arz edenin talebini de dikkate alarak bu fıkra da yer alan asgari tahsisat oranlarını 0 (sıfır)'a kadar indirmeye veya 1 (bir) kat daha artırmaya yetkili kılınmıştır.

SPK'nın ilgili düzenlemeleri çerçevesinde tahsisat oranları aşağıdaki şekilde belirlenmiştir.

Halka arz edilen toplam 45.000.000 TL nominal değerli payların;

- 36.000.000 TL (%80) nominal değerli kısmı Yurt İçi Bireysel Yatırımcılara,

- 9.000.000 TL (%20) nominal değerli kısmı Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılara

gerçekleştirilecek satışlar için tahsis edilmiştir.

b) Tahsisat değişikliğinin yapılabileceği şartlar, büyüklüğü ve tahsisat değişikliğinde münferit durumlar 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.



SPK TEZİ RÜKÜZLERİ MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
M. Akın Özalp, Genel Müdür  
1973  
Sermaye Piyasası Kurulu  
Etiler, Beşiktaş, İstanbul  
Tic. Sic. No: 27115  
Tic. Sic. No: 27115  
Tic. Sic. No: 27115

167  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Maslak Mah. Saat Sk. Spine Tower  
No:8 Kat:9 - T.C. KAPOL  
İSTANBUL

ZİRAAT YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Levent 3. Mah. Gökçe Sok. No: 2  
(Emisyon Kurulu) Kat: 10 Beşiktaş / İST.  
Büyükdere Mükellefler No: 558 01200000



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 virmenleyamaz 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, İzahname onay tarihinden itibaren 180 gün boyunca ve borsada satışı da kapsayacak şekilde uygulanacaktır.

c) Bireysel yatırımcılar ve İbrazçı'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 gruplara tanınabilecek ayrıcalıklar ve bu gruplara dahil edilme kriterleri

Yoktur.

e) Tek bir bireysel yatırımcıya dağıtılmaması 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 İbrazçı 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 yaparken işbu İzahname'nin 25.1.3.2 "Dağıtım Şekli" başlığında ve 25.1.6 maddesinde, 1 defadan fazla talepte bulunan yatırımcılara 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 alt 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 miktarlı ikinci talep tutarları da hesaplamada dikkate alınacaktır. Satışa sunulan pay tutarının tamamını karşılayacak talep belirleninceye kadar hesaplamaya bu şekilde devam edilecektir.

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

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

g) Halka arz süresinin erken sonlandırılma koşulları ve erken sonlandırılabilirlik tarihleri 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 yatırımcıların katılacağı 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 SAYIMENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Maliye Bakanlığı, Çarşı Sok. No: 1  
06100 Ankara  
Tic. Sic. No: 27115  
0312 444 7715

169  
INTEGRAL  
SAYIMENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Maliye Mah. Sarı Sok. No: 1  
06100 Ankara  
Tic. Sic. No: 27115

ZİRAAT YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Levent Mah. Çarşı Sok. No: 22  
(Emisyon Pasajı Kat: 1 Beşiktaş/İST)  
Büyükdere Mükellekleri V.B. 996 004594



Kurum Unvanı	Hesap Açma Ücreti	Sermaye Piyasası Kurumunun MKK'ya Yatırım Ücreti	Yatırımın Başka Açma Kuruluşları Hesabına Yatırım Ücreti	EFT Ücreti	Darülgü Vergisi	Diğer
Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Yoktur	Yoktur.	İşlem başına 3,00 TL+BSMV	Yoktur	Yoktur	Yoktur
Integral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Yoktur	Yoktur	4,20TL + BSMV	Teknibank tarafından alınan krediler: Tutar üzerinden %0,005 (Yüzbinde beş + BSMV) (250.000.- /2.500.000.- TL arandaki 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	Kombyon 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 krediler aynı zamanda yanlıştır.	MKK'nın aynı olduğu ücret	Teknibank: Üzerinden alınmaz	Teknibank'ın olduğu olduğu EFT ücreti	Yoktur	MKK'nın tarafımızdan aldığı krediler aynı yanlıştır.
AB Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Yoktur	Yoktur	Vardır	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 TAY...  
Lari G...  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
S...  
111  
156...  
D...  
77155

170  
Integral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.  
Maslak Mah. Baal Sk. Etiler Kat: 11  
No:5 Kat: 11 Etiler Mah. Beşiktaş/İstanbul

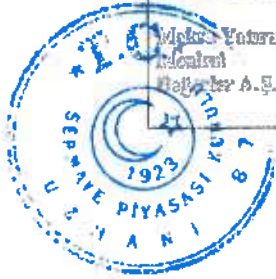
ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Levent Mah. Ganced Sok. No:22  
(Emisyon) Kat: 1 Beşiktaş/İst.  
Büyükdere Mahallesi, YD: 34990/004504







İç Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	3,70 TL + BSMV	Yoktur	4,19 TL + BSMV	4,50 TL + BSMV	Yoktur	Mevcut maliyetler için bevale ücreti 2,25 TL + BSMV olacaktır.
Tüsiş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Yoktur	Yoktur	100 TL + BSMV	Çekim EFT üzerinden masraf alınmamaktadır	Yoktur	Herkes arz durumunda yatırımcıdan herhangi bir diğer masraf alınmayacak olup, izleyen dönemde Türkiye İly Bankası A.Ş.'nin yatırım hesabı açılıma konulmuş tarifiği geçerli olacaktır.
Mars Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur
Maks Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Yoktur	Yoktur	Mikro tarifesi	Yürürlükteki EFT tarifesi	Yoktur	Yoktur



SUR TİM MENKUL DEĞERLERİ MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
 M. S. No: 27110/06-1/2007  
 Ü. T. D. No: 28/11/2007  
 Ü. T. D. No: 28/11/2007

İNTEGRAL  
 YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
 Maslak Mah. Saat Sk. Şişli Tesisleri  
 No:6 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL  
 Tel: 0 212 349 60 00

173

ZİRAAT YATIRIM  
 MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
 Levent Mah. Çengel Sok. No: 42  
 (Emirhan Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.  
 BÜYÜK MÜHÜRLEME NO: 985 10 4594





Tacirler 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
Teb 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 araçlarına nominal değeri üzerinden 3'er aylık dönemlerde enbide 2.1 oranında nakleyme komisyonunu almaktadır.
Tera Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	MKK Tarifesi	MEK Tarifesi	MKK Tarifesi	Yoktur	Yoktur	MKK tarafından alınan ücretler mülhleri hesaplarına yansıtılmaktadır.
Travo Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	MKK Tarifesi	Yoktur	Korunm Sıfaması	Korunm Sıfaması	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 (enbide 1,2) + BSMV 330 TL + BSMV	Yoktur	İnternet üzerinden yapılan EFT'lerde 0-250.000 TL, 250.001-2.500.000 TL, 2.500.001 TL ve Üzeri 26 TL + BSMV 0,00012 (enbide 1,2) + BSMV 330 TL + BSMV
Ünlü Menkul Değerler A.Ş.	Azami 5 TL	Yoktur	Azami 3,75 TL	Enbide 1 (Asgari 5 TL Azami 100 TL)	Yoktur	Şirketimiz resmi internet sitesinde <a href="http://www.unlu-menkul.com/yasul-uyururur/">http://www.unlu-menkul.com/yasul-uyururur/</a> adresinde yayımlanmaktadır.



SUR YATIL MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Büyükdere Şişli Mah. No: 107/1-5  
U.İ. No: 107/1-5  
U.İ. No: 107/1-5

İNTEGRAL  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Maslak Mah. Saat Sk. Etiler Tower  
No: 4 Kat: 2 Şişli Mah. İSTANBUL  
175

ZİRAAT YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Lev. Mah. Gönül Sok. No: 22  
(Em. Pasajı Kat: 1) Beşiktaş/İST.  
Büyükdere Şişli Mah. No: 107/1-5



Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	5,70 TL+ BSMV	Saldıycı Kurum Virmen Tarifesi uygulanacaktır.	Saldıycı 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	4,60 TL + BSMV	Yürürlükteki eft skeması uygulanacaktır.	Yoktur	Müşteriden sadece yasal olarak alınması gereken masraflar alınacaktır.
Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Yoktur	Saldıycı Kurum Virmen tarifesi uygulanacaktır.	Saldıycı Kurum Virmen tarifesi uygulanacaktır.	Yoktur	Yoktur	Müşteriden sadece yasal olarak alınması gereken masraflar alınacaktır.
Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş.	Yoktur	Saldıycı Kurum Virmen tarifesi uygulanacaktır.	Saldıycı 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.	Ahmsıyor	Müşterilerden ahmsıyor.	Müşterilerden alınmıyor. Yatırım Finansman müşterisi olmayanlardan; başka kurumların 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 TL 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 fiyatına 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.

SURATİLEVLERİ GÖRMEYEN  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Mecidiyeköy Mah. Sani Sk. No: 33 Tower  
No: 5 Kat: 2 Sanayi Sitesi BİLGİLİ  
176  
176

İNTEGRAL  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Mecidiyeköy Mah. Sani Sk. No: 33 Tower  
No: 5 Kat: 2 Sanayi Sitesi BİLGİLİ  
176  
176

ZİRAAT YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Levent Mah. Galic Sok. No: 39  
(Emir Pasajı) Kat: Beş Kat: 501  
Büyükdere Mahallesi Beşiktaş/İST.  
0212 349 90 00 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 erişime imkânlarına sahip olunması amacıyla yönetim kurulunca tamamen sınırlandırılmıştır.

**25.3.4. İhraççı'nın yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi kişiler ve ilişkili kişilerin (bunların eşleri ile birinci derecede han ve süri hısımları) geçmiş yıl ile içerisinde bulunulan yıl içerisinde iktisap ettiği veya iktisap etme haklarına sahip oldukları İhraççı payları için ödedikleri veya ödeyecekleri fiyat ile halka arz fiyatının karşılaştırılması**

Yoktur.

**25.4. Aracılık Yüklendirmesi ve Halka Arza Aracılık**

**25.4.1. Halka arza aracılık edecek yetkili kuruluşlar hakkında bilgi**

Halka arza aracılık edecek yetkili kuruluşlara ilişkin bilgiler İzahname'nin 25.1.3.2.(c) maddesinde yer almaktadır.

**25.4.2. Halka arzın yapılacağı ülkelerde yer alan saklama ve ödeme kuruluşlarının isimleri**

Halka arz sadece T.C.'de gerçekleştirileceğinden, payların saklama, tahsil ve ödeme işlemleri Takasbank ve MKK tarafından gerçekleştirilecektir.

**25.4.3. Aracılık türü hakkında bilgi**

Konsorsiyum Üyeleri "En İyi Gayret Aracılığı" yoluyla satışa aracılık edecektir. Bu nedenle satışa yükleniminde bulunan herhangi bir kişi ya da kurum bulunmamaktadır.

**25.4.4. Aracılık sözleşmesi hakkında bilgi**

Şirket, Halka Arz Eden Pay Sahibi ve Ziraat Yatırım arasındaki Halka Arza Aracılık ve Liderlik Yetkilendirme Sözleşmesi 06.06.2023 tarihinde, imzalanmıştır. Söz konusu sözleşmeler, aracılığın içeriği 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 İzahname'nin "25.14" bölümünde belirtilen aracılık faaliyetleri ve halka arzın iptal ve erteleme koşullarına ilişkin hükümleri içermektedir.

Şirket ile İntegral Yatırım arasında fiyat tespit raporunun hazırlanması amacıyla 28 Temmuz 2023 tarihinde Şirket Değerinin Tespitine Yönelik Değerleme Çalışmasına İlişkin Hizmet Sözleşmesi akdedilmiştir. Söz konusu sözleşme tarafların hak, yükümlülük ve taahhütleri, raporun hazırlanması için ödenecek bedel ve değerlendirmede uygulanacak usul ve esaslara ilişkin hükümler içermektedir.

Şirket, Halka Arz Eden Pay Sahibi ve İntegral Yatırım arasında 24 Kasım 2023 tarihinde bir Halka Arz Aracılık ve Konsorsiyum Eş Liderlik Yetkilendirme Sözleşmesi akdedilmiştir. Söz konusu sözleşme kapsamında İntegral Yatırım "Eş Lider Aracı Kurum" olarak yetkilendirilmiştir. Sözleşme, ayrıca İhraççı, Halka Arz Eden Pay Sahibi ve İntegral Yatırım'ın hak, yükümlülük ve taahhütleri, aracılık komisyonu ve masraflar, satış ve dağıtım ile ilişkin hükümler içermektedir.



SUBANIL G. LERİ GAYRİMENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Sermaye Piyasası Kurulu  
Etiler Cad. No: 11  
Kat: 5  
Beşiktaş/İstanbul  
Tic. Sic. No: 27115  
Vergi No: 280677155

İNTEGRAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Mevlak Mah. Sanki Sok. No: 1  
Kat: 5  
Beşiktaş/İstanbul  
Tic. Sic. No: 27115  
Vergi No: 280677155

Handwritten signature and initials.

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Levent Mah. Gönül Sok. No: 22  
(Emir Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İstanbul  
Tic. Sic. No: 27115  
Vergi No: 280677155



## 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 arza Konsorsiyum Lideri olarak görev alan Ziraat Yatırım arasında çıkar çatışması veya herhangi bir menfaat çatışması bulunmamaktadır. Konsorsiyum Lideri, ve Şirket arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. Konsorsiyum Lideri'nin halka arz işlemi nedeniyle elde edeceği aracılık komisyonu haricinde doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. Konsorsiyum Lideri Şirket'in %5 ve daha fazlasına sahip pay sahipleriyle arasında halka arz amacıyla imzalanan sözleşmeler dışında herhangi bir anlaşma yoktur. Halka arza aracılık edecek diğer Konsorsiyum üyeleri de halka arza aracılık komisyonu elde edeceklerdir. Şirket ile diğer Konsorsiyum üyeleri arasında çıkar çatışması veya herhangi bir menfaat çatışması bulunmamaktadır.

Şirket ile Konsorsiyum Eş Lideri arasında herhangi bir çıkar veya menfaat çatışması bulunmamaktadır. Şirket ve Konsorsiyum Eş Lideri arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. Konsorsiyum Eş Lideri'nin halka arz işlemi nedeniyle elde edeceği komisyon haricinde doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. Konsorsiyum Eş Lideri ile Şirket'in %5 ve daha fazlasına sahip pay sahipleriyle arasında halka arz amacıyla imzalanan sözleşmeler dışında herhangi bir anlaşma yoktur. Şirket ile Konsorsiyum Eş Lideri veya diğer Konsorsiyum üyeleri arasında çıkar çatışması veya herhangi bir menfaat çatışması bulunmamaktadır. Şirket ile bağımsız hukukçu raporunu hazırlayan ASC arasında herhangi bir çıkar veya menfaat çatışması bulunmamaktadır. ASC ve Şirket arasında herhangi bir sermaye ilişkisi bulunmamaktadır. ASC doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. ASC'nin Şirket'in %5 ve daha fazlasına sahip pay sahipleriyle arasında halka arza ilişkin sunulan hukuki danışmanlık hizmetleri dışında bir hukuki danışmanlık ilişkisi bulunmamaktadır. ASC halka arza ilişkin sunulan hukuki danışmanlık hizmetleri için danışmanlık ücreti elde etmektedir.

Şirket ile finansal tabloların bağımsız denetimini yapan Eren Bağımsız Denetim A.Ş. arasında herhangi bir çıkar veya menfaat çatışması bulunmamaktadır. Eren Bağımsız Denetim A.Ş. ve Şirket arasında herhangi bir sermaye ilişkisi bulunmamaktadır. Eren Bağımsız Denetim A.Ş. doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. Eren Bağımsız Denetim A.Ş. Şirket'e sunduğu bağımsız denetim hizmetleri kapsamında ücret elde etmektedir. Eren Bağımsız Denetim A.Ş. ile Şirket, Halka Arz Eden ve Şirket'in %5 (yüzde beş) ve daha fazlasına sahip pay sahipleriyle arasında bağımsız denetim hizmetleri dışında bir ilişkisi bulunmamaktadır.

Şirket ile halka arza yönelik danışmanlık hizmeti veren Denon Partners Yönetim Danışmanlığı A.Ş. arasında herhangi bir çıkar veya menfaat çatışması bulunmamaktadır. Denon Partners Yönetim Danışmanlığı A.Ş. ve 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



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 GÖRMeye İLİŞKİN BİLGİLER

26.1. Payların Borsada işlem görmesi için başvurular 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 edilmezi veya satın alınmasını taahhüt edilmesi veya ihraççı'nın başka bir grup payının veya sermaye piyasası araçlarının tahsisli/nitelikli yatırımcılara satışa ya da halka arza konu edilmezi 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 sürecin bitiminden sonra pay fiyatlarına düşebileceğine ilişkin açıklama**

Fiyat istikrarını sağlayıcı işlemler en fazla 26.5.2. numaralı maddede belirtilen süreyle sınırlıdır. Pay fiyatı, fiyat istikrarını sağlayıcı işlemler sonucunda yükselmiş olsa bile, bu sürecin bitiminden sonra tekrar düşebilir.

**26.5.5. Fiyat istikrarını sağlayıcı işlemlerin amacı**

Fiyat istikrarını sağlayıcı işlemlerde amaç, pay fiyatının halka arz fiyatının altına düşmesi halinde alınıp bulunarak fiyat istikrarına belli bir süreyle katkıda bulunmaktır. Ancak bu işlem, herhangi bir fiyat taahhüdü niteliğinde değildir ve fiyat istikrarı işlemlerinin gerçekleştirdiği 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 Güreçler	Pay Sahipliği Haricinde Önemli Mahiyette İlişki
Sur Yapı Endüstri Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Burhaniye Mah. Abdullahaga Cad. No:21/A Blok Üsküdar İstanbul	Yoktur.	Şirket ile Sur Yapı arasında Proje'ye ilişkin pazarlama, satış, reklam, tanıtım hizmeti gibi



SUR YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Mecidiyeköy Mah. Kat: 2 Sarıyer / İstanbul  
Tic. Sic. No: 274927  
Vergi Sic. No: 274927  
Mersis No: 080700027492700010001000100

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Mecidiyeköy Mah. Kat: 2 Sarıyer / İstanbul  
Tic. Sic. No: 274927  
Vergi Sic. No: 274927  
Mersis No: 080700027492700010001000100

Handwritten signature and initials.

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Levent Mah. Gölcük Sok. No: 27  
(Emir) Pasajı Kat: 1 Beşiktaş / İstanbul  
Tic. Sic. No: 274927  
Vergi Sic. No: 274927  
Mersis No: 080700027492700010001000100











## 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 katılan 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 artırım şeklinde olacaktır. Buna göre sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesine ilişkin hesaplama aşağıdaki tabloda sunulmaktadır.

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

Sulanma Etkisi	(TL)
Halka Arz Fiyatı	49,18
Halka Arz Öncesi Defter Değeri (30.06.2023)	2.692.485.489
Halka Arz Öncesi Pay Sayısı	145.000.000
Halka Arz Öncesi Pay Başına Defter Değeri	18,57
Sermaye Artırımı (nominal TL)	22.500.000
Bright 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 hissedarlarına halka arzdan pay almamaları durumunda (yeni pay alma haklarını kullanmamaları durumunda) sulanma etkisinin tutarı ve yüzdesi

Şirket'in sermaye artırım 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.



SUNULAN RAPORUN İZLENİMLERİ  
MÜHÜR  
Daha fazla bilgi için: 0212 477 7111  
E-posta: danismanlik@ziraat.com.tr

184  
İNTEGRAL  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Maslak Mah. Saat Sk. 2. Kat Kat: 2  
No:5 Knt:3 Şişli - Beşiktaş / İSTANBUL

184

ZİRAAT YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Levent Mah. Geniş Sok. Kat: 2  
(Etiler - Beşiktaş) Kat: 2 Beşiktaş / İSTANBUL  
Büyükdere Mah. Kat: 9 Beşiktaş / İSTANBUL

Kurum	Danışmanlık Hizmeti
Aksu Çalışkan Heygo Avukatlık Ortaklığı	Hukuki Danışmanlık Hizmetleri
Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Aracılık Hizmeti
İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Değerleme ve Aracılık Hizmeti
Eren Bağımsız Denetim Anonim Şirketi	Bağımsız Denetim Hizmeti
Lider Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi	Gayrimenkul Değerleme Hizmeti
Selvi Avukatlık Ortaklığı	Hukuki Danışmanlık Hizmetleri
Denon Partners Yönetim Danışmanlığı A.Ş.	Finansal Danışmanlık Hizmetleri

### 30.2. Uzman ve bağımsız denetim raporları ile üçüncü kişilerden alınan bilgiler

Bu İzahname'de sektör yayınlarından ve herkese açık diğer bilgi kaynaklarından elde edilmiş tarihsel pazar verilerine ve öngörülere yer verilmektedir. İzahname'de üçüncü şahıs bilgilerinin kullanıldığı yerlerde, o bilgilerin kaynağı belirtilmiştir. Bu gibi üçüncü şahıs bilgilerinin İzahname'de doğru bir biçimde aktarılmış olduğunu teyit ederiz. Bununla birlikte; sektör yayınlarında veya kamuya açık bilgi kaynaklarında üçüncü şahıslarca verilen bilgilerin güvenilir olduğu doğrulanarak birlikte, bağımsız bir doğrulama işleminden geçirilmemiştir.

İhraççı bildiği ve ilgili üçüncü şahısların yayımladığı bilgilerden kanaat getirebildiği kadarıyla, açıklanan bilgileri yanlış ve yanıltıcı hale getirecek herhangi bir eksikliğin bulunmadığını ve söz konusu bilgilerin aynen alındığını beyan eder.

Bu İzahname'de İhraççı'nın içinde bulunduğu sektöre ilişkin olarak görüşleri sunulan uzman kişi veya kuruluşlar ile finansal tabloları denetleyen bağımsız denetim kuruluşlarının İhraççı ve/veya ilişkili şirketleri ile hiçbir ilişkisi olmadığı gibi İhraççı ve/veya ilişkili şirketleri tarafından ihraç edilen menkul kıymetlere veya bunları elde etme hakkı veren ya da taahhüt eden opsiyonlara sahip değildirler. Aynı kişiler, İhraççı tarafından daha önce istihdam edilmemişler ya da İhraççı'dan herhangi bir ücret almamışlardır. İhraççı'nın yönetim ve denetim organlarından herhangi birine üye olmamışlardır. Ayrıca bu kişi veya kuruluşların halka arza aracılık eden Konsorsiyum Lideri olan Ziraat Yatırım ile herhangi bir bağlantıları bulunmamaktadır.

Aşağıda belirtilen uzman ve özel bağımsız denetim raporlarını hazırlayan taraflardan sağlanan bilgiler, ilgili raporlardan aynen alınarak, Şirket'in bildiği veya hazırlayan tarafın yayımlandığı bilgilerden kanaat getirebildiği kadarıyla yanlış veya yanıltıcı olmayacak şekilde işbu İzahname'de yer almaktadır. Bu raporların yayınlanmasında ilgili raporları hazırlayan kişilerin rızası bulunmaktadır.

#### Özel Bağımsız Denetim Raporu

Şirket'in 31.12.2022 ve 30.06.2023 tarihli Finansal Tablolar ve Özel Bağımsız Denetçi Raporu'nu hazırlayan bağımsız denetim kuruluşunun:

Ticaret Unvanı	Eren Bağımsız Denetim Anonim Şirketi
Adresi	Park Plaza, Reşitpaşa Mah. 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.







kıymetlerini elde etme hakkı veren ya da taahhüt eden opsiyonlara sahip değildir. Aynı tarafların Şirket ile herhangi bir istihdam, yönetim, denetim ya da sermaye bağlantısı bulunmamaktadır.

Şirket'e yukarıda bahsi geçen hizmetleri sunan taraflar haricinde İzahname'nin genelinde muhtelif sektör raporlarından, pazar araştırmalarından ve halka açık olan veya olmayan çeşitli kaynaklardan elde edilen bilgilere yer verilmiştir. Şirket olarak burada verilen bilgilerin aynen alındığı, Şirket'in bildiği veya ilgili üçüncü şahsın yayımlandığı bilgilerden kanaat getirebildiği kadarıyla, açıklanan bilgileri yanlış veya yanıltıcı hale getirecek herhangi bir eksikliğin bulunmadığını beyan ederiz. Üçüncü kişilerden alınan söz konusu bilgilerin kaynaklarına ilgili bölümlerde yer verilmekte olup bu bilgilerin doğruluğunu teyit ederiz. Öte yandan, tüm üçüncü kişilerden alınan bilgilerin güvenilir olduğu düşünülmekle birlikte, bağımsız bir doğrulama işleminden geçirilmemiştir.

Şirket üçüncü kişilerden elde ettiği bilgilerden kanaat getirebildiği kadarıyla açıklanan bilgileri yanlış veya yanıltıcı hale getirecek herhangi bir eksikliğin bulunmadığını ve söz konusu bilgilerin aynen alındığını beyan eder.

### 31. İŞTİRAKLER HAKKINDA BİLGİLER

31.1. Konsolidasyona dâhil edilenler hariç olmak üzere İbroççü'nün finansal yatırımları hakkında bilgi

Şirket'in finansal yatırımı bulunmamaktadır.

### 32. PAYLAR İLE İLGİLİ VERGİLENDİRME ESASLARI

Aşağıda özetlenmekte olan hususlar Borsa'da işlem görecekt payların elde tutulması ve elden çıkarılması sırasında elde edilecek kazanç ve iratların vergilendirilmesi hakkında genel bir bilgi vermek amacıyla işbu İzahname tarihi itibarıyla yürürlükte bulunan vergi mevzuatı dikkate alınarak hazırlanmıştır. Özellikle durumlarda yatırımcıların vergi danışmanlarına danışması gerektiği önemle hatırlatılır. İşbu İzahname tarihi itibarıyla yürürlükte olan vergi mevzuatı ve vergi mevzuatının yorumlanma biçimi kapsamında verilen bilgilerin ileride değişebileceğinin hatta mevzuatın gerye yönelik olarak da değişebileceğinin göz önünde bulundurulması gerekmektedir.

#### 32.1. Genel Bakış

##### 32.1.1. Gerçek Kişilerin Vergilendirilmesi

195 sayılı Gelir Vergisi Kanunu ("GVK") ve gelir vergisine ilişkin sair mevzuat uyarınca, Türk hukukunda vergi mükelleflerinin yükümlülüklerini belirleyen iki çeşit vergi mükellefiyet statüsü mevcuttur. Türkiye'de yerleşik bulunan ("Tam Mükellef") kişiler ve kurumlar Türkiye içinde ve dışında elde ettikleri kazanç ve iratların tamamı üzerinden vergilendirilirler. Türkiye'de yerleşik bulunmayan ("Dar Mükellef") kişiler ve kurumlar sadece Türkiye'de elde ettikleri kazanç ve iratlar üzerinden vergilendirilirler.

GVK'nın 3'üncü maddesi uyarınca, (i) T.C.'de yerleşmiş olanlar (ii) resinî 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 oturması olarak tanımlanmıştır. Buna ek olarak belli bir görev veya iş için T.C.'ye gelen iş ilim ve fen adamları uzmanlar memurlar basın ve yayın muhabirleri ve durumları bunlara benzeyen diğer kimselerle tahsil veya tedavi veya istirahat veya seyahat maksadıyla T.C.'ye gelen yabancılar ile tutukluluk hükümlülük veya hastalık gibi elde olmayan sebeplerle T.C.'de alıkonmuş veya kalmış olanlar T.C.'de yerleşik sayılmazlar ve dolayısıyla Tam Mükellef olarak değerlendirilmezler. Bununla birlikte yurt dışında mukim kişilerin T.C.'de tam veya dar mükellef olup olmadıklarının tespitinde





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

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

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

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

### 32.1.2. Kurumların Vergilendirilmesi

KVK uyarınca sermaye şirketleri, kooperatifler, iktisadi kamu kuruluşları dernek veya vakıflara ait iktisadi işletmeler iş ortaklıkları kurum kazançları üzerinden kurumlar vergisine tabidirler. Kurumların vergilendirilebilir kârları 213 sayılı Vergi Usul Kanunu ve diğer Türk vergi kanunlarına göre belirlenmektedir. 2023 yılına ait kurum kazançlarına da uygulanacak olan kurumlar vergisi oranı %25'tir (yüzde yirmi beş). Ayrıca, 17 Kasım 2020 tarih ve 31307 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan 7256 sayılı Bazı Alacakların Yeniden Yapılandırılması ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun ile KVK'nın 32'nci maddesinde yapılan değişiklik uyarınca Borsa İstanbul Pay Piyasasında ilk defa işlem görmek üzere ve sermayesinin en az %20'sini (yüzde yirmi) temsil eden payları halka arz edilen kurumların kurum kazançlarına uygulanacak kurumlar vergisi oranı, payların ilk defa halka arz edildiği hesap döneminden başlamak üzere beş hesap dönemi boyunca iki (2) puan indirimli olarak uygulanacaktır. İndirimden yararlanan hesap dönemleri süresince şirketlerin bu halka açıklık oranını sağlayamaması durumunda zamanında indirim sebebiyle tahakkuk ettirilmeyen vergiler, vergi ziyası cezası uygulanmaksızın gecikme faizi ile birlikte tahsil edilir.

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

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

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



SİİRE TAVAN...  
Bilgi...  
Dış...  
1111  
004571955

188  
İNTEGRAL  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Maslak Mah. Beşik Sok. Kat: 5  
No:5 Kat: 5 Beşiktaş/İSTANBUL

Handwritten signature and initials.

ZİRAAT YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Lev. Mah. G. No: 100  
(Emir Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.  
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. No: 10 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. Borsa'da 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 kapsamına 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 taahhüdü altına giren beyanlarını üçer aylık dönemler itibarıyla beyan edeceklerdir. Takasbank-MKK dışında saklayıcı kuruluşlardan saklama hizmeti alan yatırımcıların işlemlerinde vergi tevkifatının yapılması esasen ilgili saklayıcı kuruluşun sorumluluğundadır.

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

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

- 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 aracıma 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 TEHLİKESİZ SERMAYE PİYASASI  
192  
SERMAYE PİYASASI  
U.C.

INTEGRAL  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
M. Akif Mah. Saat Sk. Spine Tower  
No:8 Kat:2 Beşiktaş / İstanbul  
444 0 51 427

189

ZİRAAT YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Levent Mah. Güneş Sok. No:22  
(Etiler Pasajı Kat: 2 Beşiktaş / İS)  
Büyükdere Mülhaneler V.D. 212 210 4504



(menkul kıymetler yatırım ortaklık payları hariç) ve pay yoğun fonlarının katılma belgelerinde elde edilen kazançlar Hazine ve Maliye Bakanlığı'nca ihraç edilen altına dayalı devlet iç borçlanma senetleri ve 4749 sayılı Kamu Finansmanı ve Borç Yönetiminin Düzenlenmesi Hakkında Kanun ("4749 sayılı Kanun") uyarınca kurulan varlık kiralama şirketleri tarafından ihraç edilen altına dayalı kira sertifikalarından elde edilen kazançlar için %0 (yüzde sıfır); (ii) KVK'nın 2/1'inci maddesi kapsamındaki mükellefler ile münhasıran menkul kıymet ve diğer sermaye piyasası aracı getirileri ile değer artışı kazançları elde etmek ve bunlara bağlı hakları kullanmak amacıyla faaliyette bulunan mükelleflerden SPKn'a göre kurulan yatırım fonları ve yatırım ortaklıklarıyla benzer nitelikte olduğu T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığınca belirlenenler için %0 (yüzde sıfır); ve (iii) (ii) numaralı alt kırılımda belirtilen gerçek kişi ve kurumlar hariç olmak üzere, (i) numaralı alt kırılımda belirtilen dışında kalan kazançlar için %10 (yüzde on) olarak uygulanır.

Yatırımcılar yukarıda belirtilen oranların ileride değişikliğe uğrayabileceğini göz önünde bulundurmalıdır.

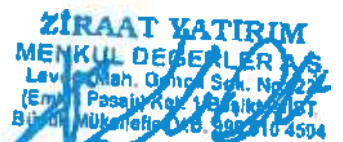
Paylar değişik tarihlerde alındıktan sonra bir kısmının elden çıkarılması halinde tevkiyat matrahının tespitinde dikkate alınacak alış bedelinin belirlenmesinde ilk giren ilk çıkar metodu esas alınacaktır. Payların alınından önce elden çıkarılması durumunda, elden çıkartılma tarihinden sonra yapılan ilk alım işlemi esas alınarak söz konusu tutar üzerinden tevkiyat yapılacak tutar tespit edilir. Aynı gün içinde birden fazla alım satım yapılması halinde o gün içindeki alış maliyetinin tespitinde ağırlıklı ortalama yöntemi uygulanabilecektir. Alış ve satış işlemleri dolayısıyla ödenen komisyonlar ile Banka ve Sigorta Muameleleri Vergisi tevkiyat matrahının tespitinde dikkate alınır.

282 Seri No'lu Gelir Vergisi Genel Tebliği uyarınca menkul kıymet ve diğer sermaye piyasası araçlarına ilişkin türler (i) sabit getirili menkul kıymetler; (ii) değişken getirili menkul kıymetler; (iii) diğer sermaye piyasası araçları ve (iv) yatırım fonları katılma belgeleri ve yatırım ortaklıkları payları olacak şekilde belirlenmiştir. Paylar ve pay endekslerine dayalı olarak yapılan vadeli işlem ve opsiyon sözleşmeleri, menkul kıymetin dâhil olduğu sınıf içinde değerlendirilecektir. Bu kapsamda pay ve pay endekslerine dayalı olarak yapılan vadeli işlem sözleşmeleri ile Borsa'da işlem gören pay ve pay endekslerine dayalı olarak ihraç edilen aracı kuruluş varantları paylarının da dâhil olduğu değişken getirili menkul kıymetler sınıfı kapsamında değerlendirilecektir.

Üçer aylık dönem içerisinde, birden fazla pay ve aynı türden olduğu kabul edilen menkul kıymet alım satım işlemi yapılması halinde tevkiyatın gerçekleştirilmesinde bu işlemler tek bir işlem olarak dikkate alınır. Pay ve aynı türden olduğu kabul edilen menkul kıymet alım satımından doğan zararlar takvim yılı aşımamak kaydıyla izleyen üç aylık dönemde devredilir ve takip eden dönemlerin tevkiyat matrahından mahsup edilir. Takvim yılının son 3 (üç) aylık döneminde oluşan zarar tutarının izleyen döneme aktarılması mümkün değildir. Dövizle, altına veya başka bir değere endeksli menkul kıymet veya diğer sermaye piyasası aracının alış ve satış bedeli olarak işlem tarihindeki TL karşılıkları esas alınarak tevkiyat matrahı tespit edilir. Menkul kıymet ve diğer sermaye piyasası aracının yabancı bir para cinsinden ihraç edilmiş olması halinde ise tevkiyat matrahının tespitinde kur farkı dikkate alınmaz.

Tam mükellef kurumlara ait olup, Borsa'da işlem gören ve bir yıldan fazla süreyle, Tam Mükellef ve Dar Mükellef pay sahipleri tarafından, elde tutulan payların elden çıkarılmasında tevkiyat uygulanmaz. Ayrıca, Tam Mükellef kurumlara ait olup, Borsa'da işlem gören ve bir yıldan fazla süreyle elde tutulan hisse senetlerinin elden çıkarılmasında elde edilen gelirler bakımından GVK'nın değer artışı kazançlarına ilişkin Mükerrer 80. maddesi uygulanmaz.

Ticari faaliyet kapsamında elde edilen gelirler, mükelleflerin her türlü ticari ve sınai faaliyetlerinden elde ettikleri kazançları şeklinde tanımlanan ticari kazanç hükümleri çerçevesinde kazancın tespitinde dikkate alınır. Ticari kazancın elde edilmesi sırasında tevkif suretiyle ödenmiş olan vergiler, GVK'nın ilgili hükümleri kapsamında tevkif edilen vergilerin tabi olduğu hükümler çerçevesinde, tevkiyata tabi kazançların beyan edildiği beyannamelerde hesaplanan vergilerden mahsup edilir.



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 tâbi 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 türleere göre ayrı ayrı tespit edilip tevkifata tabi tutulacaktır.

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

2006/10731 sayılı BKK, 2010/926 sayılı BKK ve 2012/3141 sayılı BKK uyarınca, halka arz tarihi itibarıyla tevkifat oranı Bakanlar Kurulu'nca %0 (yüzde sıfır) olarak 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 aracı 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 dikkats alınmadan %15 (yüzde on beş) (hâlihazırda 2012/3141 sayılı BKK uyarınca %0 (yüzde sıfır) oranında uygulanmaktadır) oranı uygulanmak suretiyle tevkifat



SUR TATI...  
K...  
B...  
1973

191  
INTEGRAL  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Mevlâk Mekt. Saat Str. Çiğdem Tower  
No:1 Kat:2 Beşiktaş / İSTANBUL  
Mevlâk V 1975 19427

Handwritten signature

ZİRAAT YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Lev. 23. Mah. Çiğdem Sok. No: 22  
(Emir) Posta Kodu: 34398  
Büyükdere / İstanbul / Türkiye  
Tic. Sic. No: 270900 / Mers. No: 080 010 4594





### 32.2.2.2. Kurumlar

#### **Kurumlar Vergisi Mükelleflerinin Aktifine Kayıtlı Payların Elden Çıkarılmasından Sağlanan Kazançlar**

Ticari faaliyete bağlı olarak işletme bünyesinde elde edilen alım satım kazançları ticari kazanç olarak beyan edilip vergilendirilecektir.

#### **Tam Mükellef Kurumlar**

Öte yandan, KVK'nın 5/1(e) maddesi uyarınca kurumların aktiflerinde en az 2 (iki) tam yıl süreyle yer alan iştirak paylarının satışından doğan kazancın %75'lik (yüzde yetmiş beş) kısmı kurumlar vergisinden istisna tutulmaktadır. Bu istisna, satışın yapıldığı dönemde uygulanır. Ancak bu istisnadan yararlanabilmek için satış kazancının satışın yapıldığı yılı izleyen 5. yılın sonuna kadar bilançonun pasifinde özel bir fon hesabında tutulması; satış bedelinin satışın yapıldığı yılı izleyen 2. takvim yılı sonuna kadar tahsil edilmesi ve satış yapan ve dolayısı ile istisnadan yararlanacak kurumun menkul kıymet ticareti ile uğraşmaması gerekmektedir.

Burada, ilgili maddenin gerekçesi uyarınca söz konusu istisnanın amacı, kurumların bağlı değerlerinin ekonomik faaliyetlerde daha etkin bir şekilde kullanılmasına olanak sağlanması ve kurumların mali bünyelerinin güçlendirilmesidir. Bu bağlamda, aranan şartlar arasında bağlı değerlerin başka bir bağlı değere dönüşmüyor olması yer almaktadır.

İstisna edilen kazançtan 5 (beş) yıl içinde sermayeye ilave dışında herhangi bir şekilde başka bir hesaba nakledilen veya işletmeden çekilen ya da dar mükellef kurumlarca ana merkeze aktarılan kısım için uygulanan istisna dolayısıyla zamanında tahakkuk ettirilmeyen vergiler ziyaa uğramış sayılır. Aynı süre içinde işletmenin tasfiyesi (KVK'ya göre yapılan devir ve bölünmeler hariç) halinde de bu hüküm uygulanır.

#### **Dar Mükellef Kurumlar**

Dar Mükellef kurum, T.C.'de bir işyeri açmak suretiyle veya daimî temsilci vasıtasıyla devamlı menkul kıymet alım satım işi yapan kurum statüsünde ise alım satım kazançları ticari kazanç olarak vergiye tabi olacak ve vergileme Tam Mükellef kurumlarda olduğu şekilde gerçekleşecektir. Yukarıda belirtildiği üzere, devamlı olarak menkul kıymet ticareti ile uğraşanların %75'lik (yüzde yetmiş beş) kurumlar vergisi istisnasından faydalanmaları mümkün değildir.

T.C.'de bir işyeri açmadan veya daimî temsilci vasıtasıyla menkul kıymet alım satım kazancı elde eden Dar Mükellefler açısından da ilgili kazancın T.C.'de vergilendirilmesi söz konusu olabilir. Dar mükellef kurumların vergilendirilmesi açısından T.C.'nin imzalamış olduğu yürürlükte bulunan Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşmaları'nın hükümleri önem arz etmektedir. Söz konusu anlaşma hükümleri, Türk vergi kanunlarından önce uygulanacaktır.

### 32.2.2.3. Yabancı Fon Kazançlarının ve Bu Fonların Portföy Yöneticiliğini Yapan Şirketlerin Vergisel Durumu

01.01.2006 tarihinden itibaren Kurul'un düzenleme ve denetimine tabi fonlara benzer yabancı fonlar da sermaye şirketi sayılarak kurumlar vergisi mükellefi olacaklardır. KVK'ya, 6322 sayılı Kanunun 35'inci maddesiyle, 15.06.2012 tarihinden itibaren yürürlüğe girmek üzere, "Yabancı fon kazançlarının vergilendirilmesi" başlıklı 5/A maddesi eklenmiştir. Bu maddede yabancı fonlar ile bu fonların aracılık işlemlerini yürüten portföy yöneticiliği yetki belgesine sahip Tam Mükellef portföy yöneticisi şirketlerin vergisel durumları düzenlenmiştir.

KVK'nın 2/1'inci maddesinde belirtilen yabancı fonların, portföy yöneticisi şirketler aracılığıyla organize bir borsada işlem görürün veya görmesin; (i) her türlü menkul kıymet ve sermaye piyasası aracı; (ii) vadeli işlem ve opsiyon sözleşmesi; (iii) varant; (iv) döviz; (v) emtiyaya dayalı vadeli işlem ve opsiyon sözleşmesi; (vi) kredi ve benzeri finansal varlıklar; ve (vii) kıymetli maden borsalarında











Dar mükellef kurumların, T.C.'de bir işyeri veya daimi temsilci aracılığı olmaksızın elde ettikleri kâr payları için tevkifat suretiyle vergilendirme nihai vergileme olup, dar mükelleflerin bu gelirler için T.C.'de beyanname vermelerine gerek bulunmamaktadır.

### 33. İHRAÇÇI VEYA HALKA ARZ EDEN TARAFINDAN VERİLEN İZİN HAKKINDA BİLGİ

33.1. İhraççı veya halka arz eden taraftan İzahname'nin kullanılmasına ilişkin verilen izin ve izin verilen herhangi bir yetkili kuruluşun payların sonradan tekrar satışına dair kullandığı İzahname'nin içeriğinden de ilgili kişilerle 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 kullanılabilmesi için diğer hususler 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, satış koşullarına ilişkin bilgilerin yetkili kuruluş tarafından satış esnasında yatırımcılara sunulacağına dair koyu harflerle yazılmış uyarı notu:

Yoktur.

### 34. İNCELEMeye AÇIK BELGELER

Aşağıdaki belgeler Burhaniye Mah. Burhaniye Abdullağa 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.surtatlevleri.gov.com.tr](http://www.surtatlevleri.gov.com.tr) ile Kamuya 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 alan gereken finansal tabloları



SURTATILAN MENKUL DEĞERLER  
BURHANİYE MAHALLESİ  
BURHANİYE ABDULLAĞA CAD. SAR YAPILAR BLOK NO:21 İÇ KAPILAR NO:1  
ÜSKÜDAR / İSTANBUL  
T.C. HAZİNE VE MALİYE BAKANLIĞI  
TELV. NO: 2013/15  
USKÜDAR / İSTANBUL  
T.C. HAZİNE VE MALİYE BAKANLIĞI  
TELV. NO: 2013/15

SURTATILAN MENKUL DEĞERLER  
BURHANİYE MAHALLESİ  
BURHANİYE ABDULLAĞA CAD. SAR YAPILAR BLOK NO:21 İÇ KAPILAR NO:1  
ÜSKÜDAR / İSTANBUL  
T.C. HAZİNE VE MALİYE BAKANLIĞI  
TELV. NO: 2013/15  
USKÜDAR / İSTANBUL  
T.C. HAZİNE VE MALİYE BAKANLIĞI  
TELV. NO: 2013/15

INTEGRAL  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Burhaniye Mah. Saat Sk. Sarıyer / İstanbul  
No:5 Kök Sok. No:10 ÜSKÜDAR / İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 272777  
196

ZİRAAT YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Levent Mah. Gönül Sok. No:22  
(Emirhan Pasajı) Kat:1 Beşiktaş / İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 272777  
Mükellefler No: 288 000 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 Aksa Çalışkan Beyge Avukatlık Ortaklığı tarafından hazırlanan Bağımsız Hukukçu Raporu

Ek/6 Sermaye Artırımından Elde Edilecek Fonun Kullanımına İlişkin Yönetim Kurulu Raporu

Ek/7 Gayrimenkul Değerleme Raporları

Ek/8 Gayrimenkul Değerleme Kuruluşunda Ahnan Sorumluluk Beyanları

Ek/9 Katılım Finans Ükeleri Bilgi Formu (30.06.2023 tarihli finansal tablolara göre)



SUR TATIL EMLAK GAYRİMENKUL  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Etiler Mah. Çiğdem Sk. No: 5  
Kat: 5 Kat: 5 Kat: 5 Kat: 5  
Beşiktaş / İstanbul / Türkiye  
Tic. Sic. No: 274991  
Telefon: 0212 349 77155

İNTEGRAL  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Maslak Mah. Saat Sk. Şişli / İstanbul  
No: 3 Kat: 3 Kat: 3 Kat: 3  
TANBLU

ZİRAAT YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Levent Mah. Çiğdem Sk. No: 32  
Kat: 5 Kat: 5 Kat: 5 Kat: 5  
Beşiktaş / İstanbul / Türkiye  
Tic. Sic. No: 274991  
Telefon: 0212 349 77155