

*\* Kar farkı gelir ve gideri olup tabloda netleştirilerek yazılır.*

<sup>\*\*</sup> Diğer gelir ve gider tabloda karşılaştırılarak verilmiştir.

*Ertelenmis Verel Gider!*

24.03.2022-31.12.2022 döneminde oluşan 128.238.178 TL tutarındaki ertelenmiş vergi giderinin tamamına yakını yatırım amaçlı gayrimenkullerin geçerleme uygundur. Değer değişikliğinden kaynaklanan kazanclar için hesaplanan ertelenmiş vergi giderinden olusmaktadır.

Diger 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 teskil ve 13 Mart 2023 tarih ve 10788 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde ilan edilen Esas Sözleşme değişikliği ile gayrimenkul yatırım ortaklısına dönülserek Sur Tatil Evleri Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. unvanını almıştır. Şirket gayrimenkul yatırım ortaklısına dönüştürülmüş olmasının 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 ortaklığını statüsine geçiği 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
<b>Ertelemez Vergi Gelir / Gideri Net</b>	<b>124.625.233</b>	<b>1.211.003</b>	<b>(126.238.178)</b>

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

**Şirket'in kuruluş tarihi 24.03.2022 olup, izahnameye konu finansal tablolar itibarıyla henüz herhangi bir teslim gerçekleştirmediğinden satış baslatı elde edilmemmiştir.**

**16.2.3.** İhraççı'nın, İzahname'de yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyle meydana gelen faaliyetlerini doğrudan veya dolaylı olarak önemli derecede etkilemiş veya etkileyebilecek kamuol, 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 görülmektedir.

#### **10.2.4. İbrassi'nin hedeflilik darımı**

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

<b>Yereldeki Bütçeler (TL)</b>	
Kısa vadeli yükdevatlıklar	38.726.255
Garantili	0
Tümünefti	0
Garantiniz/Tümüneftiz	38.726.255
Uzun vadeli yükdevatlıklar (Üzün vadeli borçlar; kısa vadeli kuzamları hariç)	344.450.332
Garantili	0
Tümünefti	0
Garantisz/Tümüneftisz	344.450.332
<b>Toplam ve Uzun Vadeli Yükdevatlıklar Toplamı:</b>	383.178.587

*GARANTİ* INTEGRAL  
MÜSLÜMAN MANKUL DEĞERLERİ A.Ş.  
Muşluk Mah. Saat Sk. Selma Tower  
No:5 Kat:2 Sarıyer İSTANBUL  
Muşluk V.D. 4780518427

25

ZİRAAT YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Levent Mah. Göztepe Sok. No: 7/2  
(Erbaa-İş Bankası) Kat 1 Bosphorus İST.  
BÜLÜN: MÜ 011 000 00 010 4594

A. Özkaynaklar	2.692.485.489
Ödenmiş/ekarlılmış sermaye	70.000.000
Yasal yedekler	0
Diğer yedekler	2.622.485.489
<b>TOTAL</b>	<b>3.072.664.875</b>
<b>NET PERİYODLU DERNEĞİ</b>	
A. Nakit	2.474.700
B. Nakit Benzerleri	0
C. Alım Satın Amacı Finansal Varlıklar	0
D. Likitlik (A+B+C)	2.474.700
E. Kısa Vadeli Finansal Altınlıklar	0
F. Kısa Vadeli Banka Kredileri	0
G. Uzun Vadeli Banka Kredilerinin Kısa Vadeli Kısım	0
H. Diğer Kısa Vadeli Finansal Borçlar	0
I. Kısa Vadeli Finansal Borçlar (D+E+F)	0
J. Kısa Vadeli Net Finansal Borçluluk (E-F)	(2.474.700)
K. Uzun Vadeli Banka Kredileri	0
L. Tahviller	0
M. Diğer Uzun Vadeli Krediler	0
N. Uzun Vadeli Finansal Borçluluk (E-H+I)	0
O. Net Finansal Borçluluk (J+L)	(2.474.700)

## 11. İHRAÇÇI'NIN FON KAYNAKLARI

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

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

#### Kısa ve Uzun Vadeli Fon Kaynakları

#### Bağımsız Denetiminden Geçmiş (TL)

- İthalatçı taraflara ticari borçlar*	30.06.2023
a. Diğer ticari borçlar	36.411.613
b. Çevirmenlere Sağlanan Faydalı Kapsamında Borçlar	23.978.357
c. Diğer Borçlar	12.433.286
d. Kısa Vadeli Karşılıklar	821.594
e. Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler	1.454.257
f. 40.761	40.761
	38.728.255
Ertelemezi Gelirler**	343.970.650
Uzun Vadeli Karşılıklar	479.682
Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler	344.450.332

\* Şirket ile Sur Yapı Endüstri Sanayi ve Ticaret A.Ş. arasında 31.12.2022 tarihinde imzalanan 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 keserlememaktadır.



**INTEGRAL**  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Meslek Mah. Saat Sk. Sıhhi Tower  
No:5 Kat:2 Sarıyer / STANBUL  
Meslek V.D. 478 518427

*[Signature]*

**ZİRAAT YATIRIM**  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Lerner Mah. Gözde Sok. No: 22  
(Esenyurt) Pasajı Kat: 1 Beşiktaş/İST.  
Bakır İle Muhallebet No: 155 010 4594

<sup>\*\*</sup> 343.970.650 TL ertelenmiş gelirler tutarı Sur Tatil Evleri Projesi'nde ön ödemeli satışı gerçekleşen devre mülkler için alıcılarından alınan avanslardan oluşmaktadır.

#### 11.2. Nakit akımlarına ilişkin değerlendirme

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

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

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

#### 11.3. Fon durumu ve borçlanma ihtiyacı hakkında değerlendirme

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

#### 11.4. İşletme sermayesi beyanı

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

(TL)	30.06.2023	31.12.2022
Ülkenin Varlığı	222.067.744	181.237.481
Kira Vadeli Yeniden Kaynaklar	38.728.255	29.215.304
Net İşletme Sermayesi	183.339.489	152.021.677

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

Yoktur.

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

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

Yatırım	Yatırımın Niteliği	Coğrafi Konum (il)	Finansman Şekli
Sur Tatil Evleri Projesi	Devre mülk	Antalya	Satış Gelirleri
Istanbul/Kadıköy/Ibrahimaga Mah. 1222 ada 54 parselde inşa edilen Sur Yapı Excellence Projesi'nde yer alan 1 Adet bağımsız bölüm	1 Adet Dikkün Nitelikli Bağımsız Bölüm <sup>**</sup>	İstanbul	Nakit

<sup>\*\*</sup> Projenin yatırım harcamalarının ön ödemeli devre mülk satışlarında alıcılarından elde edilen alınan avanslarla karşılanması devam etmesi planlanmaktadır, değerlendirme raporu tarihi itibarıyla genel inşaat tamamlama seviyesi %10'dur.



INTEGRAL  
MİLENİUM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.  
Maslak Mah. Saat Sk. Opine Tower  
No:5 Kat:2 Sarıyer 34730 ANKARA  
Maslak V.D. 760518427

ZİRAAT YATIRIM  
MENKUL DEĞERLEME A.Ş.  
Levent Mah. Gürcü Sok. No:22  
(Esenler) Paşa İlç. Kat: 7 Beşiktaş/İST.  
BİLGİ MÜKEMMEL İD. NO: 010 4594

\*\* İstanbul/Kadıköy/Ibrahimaga Mah. 1222 ada 54 parsel üzerinde inşası 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 bu izahname tarihi itibarıyle 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 itibarıyle 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. EGİLİM BİLGİLERİ

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

Son dönemde ekonomik göstergeler, enflasyon, kur ve ham madde fiyatlarında gerçekleşen artışlar hane halkının gerek yatırımları gereklilik 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 seçenekleri durumundadır.

Tüketim tarafında, hane halkının tatil arayışı ve ihtiyacı her dönem mevcuttur. Günümüz koşulları değerlendirildiğinde Sur Tatil Evleri Projesi ile benzer imkânlarla sahip bir tatil dört kişilik bir ailenin ödeyeceği bir haftalık ücret ile karşılaşıldığında devre mülkün kısa dönemli kiralanması daha ekonomik ve erişilebilir bir tatil imkanı sunabilmekte; devre mülkün satın alınması halinde ise ödenen tutar birkaç yıl içerisinde kendini amorti edebilmektedir. Devre mülkün mülkiyetinin alıcıya geçmesi nedeniyle stresiz hak kazanan sürdürilebilir bir tatil opsiyonu sağlamaktadır.

Devre mülk satın alınımı tüketim tarafında destekleyen nedenler aynı zamanda devre mülkü bir yatırım aracı olarak da mantıklı kılmaktadır. Artan konut fiyatlarına ve konut finansmanı seçeneklerindeki daralmaya bağlı olarak orta gelir grubunun konut alım gücünde bir zayıflama gözlelmektedir. Bu noktada devre mülk alımı, alıcılar hem sürdürilebilir tatil imkanı sağlamak hem de erişilebilir bir yatırım imkanı sunmaktadır. Alıcılar satın aldığı devre mülkü kendileri kullanmasalar da, kiraya vererek gelir elde etme imkanına da sahip olmaktadır.

Şirket'in bu izahname tarihi itibarı ile devam eden ana faaliyeti Sur Tatil Evleri Proje'sinin geliştirilmesidir. Antalya İli, Kepez İlçesi, Kepez Mahallesi, 28868 ada 1 parselde konumlu Proje'de toplam 118.357 m<sup>2</sup> satılabilir alana sahip 1.401 adet bağımsız bölümdede 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 Proje'sinden 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 sınıflandırılmıştır. Söz konusu sınıflamaya ilişkin finansal tablolarda yer alan detaylar aşağıda paylaşılmıştır.



**INTEGRAL**  
YATIRIM MENKUL DEĞERLEME A.Ş.  
Mehmet Mah. Saat Sk. Spor 1. Tanesi  
No:5 Kat:2 Sanyer / İSTANBUL  
Maslak V.D 47505/8427

**ZİRAAT YATIRIM**  
MENKUL DEĞERLEME A.Ş.  
Levent Mah. Konak Sok. No: 29  
(Enbaç Pasaj) Kat: 1 Besiktas 34367  
Bakırköy/İstanbul/Türkçe 0216 992 0111 450

Financial Tablolarda Yer Alınan Şekil	2023-OZ-142 Sayılı Değerleme Raporu Değerleri*	Bağımsız Denetimden Geçmiş (TL)		Bağımsız Denetimden Geçmiş (TL)		Bağımsız Denetimden Geçmiş (TL)	
		30.06.2023	31.12.2022	24.03.2022			
Stoklar	Maliyet Değeri	7.098.016.519	92.996.295	70.075.325	49.106.120		
Yatırım Alanı Gayrimenkuller	Gerceğe Uygun Değer	2.760.470.806	2.760.470.806	1.725.239.386	1.027.501.072		
-Devremüllüler		2.580.320.806	2.580.320.806	1.573.913.386	859.234.405		
-Ticari Birimler		180.150.000	180.150.000	151.326.000	168.266.667		

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

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

Grup *	Dönem Başlangıç Adezi	Satış Adedi	Satılan m²	Satış Tutarı (KDV Harcı TL)	Ortalama m² Flyatı	Ortalama Adet Flyatı
A	Aralık-Ocak	8	406	571	35.798.707	62.649
B	Şubat	4	105	148	13.123.605	68.387
C	Mart	4	8	11	1.246.634	113.761
D	Nisan	4	91	132	15.877.239	119.960
E	Mayıs	4	123	183	14.336.500	174.475
F	Haziran	4	577	1.040	96.276.043	92.605
G	Tem-Eylül 3. Hafta	11	3.923	6.214	694.025.900	111.689
H	Eylül 4. Hafta	1	73	103	9.230.589	85.522
I	Ekim	4	163	263	23.470.399	89.319
J	Kasım	4	72	104	8.830.171	143.990
<b>Toplam</b>		48	8.641	8.775	<b>912.255.787</b>	<b>103.961</b>
						161.719

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

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

Satış Tarihi	Satış Adedi	Satılan m²	Satış Tutarı (KDV Harcı TL)	Ortalama m² Flyatı	Ortalama Adet Flyatı
Haz	53	91	2.979.908	32.724	56.225
Tem	88	152	5.328.615	35.114	60.552
Ağu	121	197	6.995.938	35.456	57.818
Eyl	89	138	5.197.127	37.694	59.050
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
	898	1.430	55.233.628	38.626	61.507
Oca	76	114	6.437.180	56.503	84.700
Şub	129	203	12.958.681	63.798	100.455
Mar	246	379	24.200.882	63.883	98.378
Nis	350	536	37.341.253	69.721	106.669
May	502	792	58.069.489	73.293	115.676
Haz	552	864	65.763.347	76.139	119.136
Tem	385	603	50.756.823	84.241	131.836
Ağu	215	349	33.221.117	95.082	154.517
Eyl	91	142	14.866.688	104.463	163.370
Eki	79	121	16.358.938	134.896	207.075
Kas	49	72	8.609.430	119.783	175.703
Ara	165	245	29.857.414	121.753	181.015
	2.839	4.420	358.451.242	81.091	126.260
Oca	126	195	23.291.431	119.648	184.053

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL  
YATIRIM PROJESİ  
Toplam 2022  
17.11.2023  
Maliyet: 1.771.515.715 TL

INTEGRAL  
MÜŞAVİRLİ DEĞERLEME RAPORU  
Maliyet Mev. Satış Sk. 90  
No:8 Kat:2 Sarıyer İSTANBUL  
Maslak V.D. 4730518427

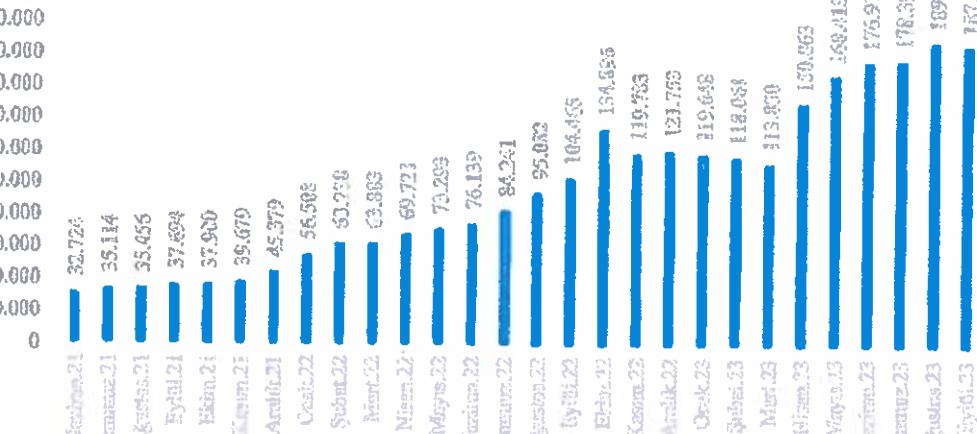
ZİRAAT YATIRIM  
MENKUL DEĞERLEME A.Ş.  
Levent Mah. Göztepe Sok. No:2  
(Esenler) Pendik/İstanbul/Beratlı Mah.  
Telefon: 0216 340 00 00 / 0216 340 01 00 / 0216 340 01 01

Sub	36	58	6.825.395	118.061	189.594
Mart	97	144	16.412.850	113.830	169.205
Nisan	144	215	32.407.211	150.863	225.050
Mayıs	118	174	29.233.724	168.413	247.743
Haziran	234	350	61.937.072	176.910	264.688
Temmuz	590	918	163.755.203	178.399	277.551
Ağustos	340	535	101.554.403	189.836	298.689
Eylül	219	337	63.153.627	107.573	280.373
Ocak- Eylül 23**	1.904	2.926	498.570.017	170.457	261.854
Genel Toplam	5.641	8.773	922.233.787	103.961	161.719

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

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

### Ortalama m<sup>2</sup> Fiyatı



### Ortalama Adet Fiyatı



SURTAŞ MÜKELLEF GÖVDE İŞLETME  
YATIRIM VE YATIRIM İŞLETME A.Ş.  
Bursa İ. Mah. 25. Nisan Mah. 1. No: 15  
Osmaniye / 25. Nisan Mah. 1. No: 15

**INTEGRAL**  
YATIRIM MÜKELLEF DEĞERLEBİRAŞ  
Mesiak Man. Saat Sk. San. Tower  
No:5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL  
Mesiak V.D. 4750518427

**ZİRAAT YATIRIM**  
MENKUL DEĞERLEBİRAŞ  
Levent Mah. Göncen Sok. No: 22  
(Emekli Pasalı) Kaf. A. Beşiktaş/İST.  
Ceviz Müh. Mahf. V.D. 55800 ODU-4594



Yukarıda görüldüğü üzere fiyatlarında Haziran 2021- Eylül 2023 döneminde ortalama  $m^2$  fiyatı olarak bakıldığından %473 ortalama devre mülk fiyatı olarak bakıldığından %413 oranında artış meydana gelmiştir. Öte yandan, söz konusu devremülklerin ortalama metrekare fiyatlarının 2023 yılı başından Haziran ayı sonuna kadarki 6 aylık periyotta yaklaşık %45; Eylül ayı sonuna kadar ki 9 aylık periyotta yaklaşık %54 civarında artış gösterdiği gözlemlenmiştir. Ortalama devre mülk fiyatı ilgili dönemde satılan devre mülkün büyüklüğünden (1+1 veya 3+1 olması gibi) etkilenebiliridir. Devre mülk fiyatı, satış konusu bir turizm ürünü olduğundan aynı zamanda satış döneminden de etkilenebiliridir.

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

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

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

**14.4. Kar tahmini veya beklientlerinin geçmiş finansal bilgilerle karşılaştırılabilen şekilde hazırlandığına ilişkin açıklama.**

Yoktur.

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

Yoktur.

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



SUR TAŞIM EMLER GAVRİMENKUL  
İMTİYAZLI OTO MÜHENDİSLİK LTD.  
Emlak İmalat AŞ  
Tic. No: 707115  
T.C. İDARİ NO: 7-000-77155  
Üstünlük: 77155

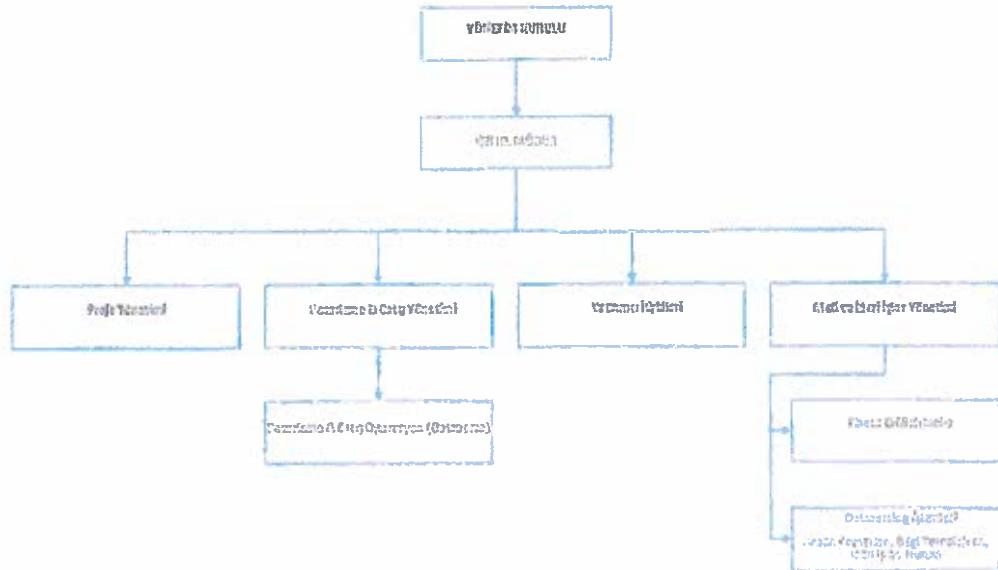
ZİRAAT  
YATIRIM  
A.S.

ZİRAAT YATIRIM  
MENKUL DEĞERLERİ A.Ş.  
Levent Mah. Göncə Sok. No: 22  
(Erzurum Paşa) Kat: 1, Beşiktaş/İST.  
Bosphorus Mühendislik Ltd. No: 780514694

**INTEGRAL**  
YATIRIM MENKUL DEĞERLERİ A.Ş.  
Beşiktaş Mah. Saat Sk. Sime Tower  
No:8 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL  
Maslak V.D., 780518427

### **15.1. İhraççı'nın genel organizasyon şeması**

SURTAŞ EVLERİ OYU A.Ş. ORGANİZASYON ŞEMASI



### **15.2. İdari yapı**

#### **15.2.1. İhraççı'nın yönetim kurulu üyeleri hakkında bilgi**

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

SUR TAJU EVRI GAIRIMENUL  
SARAWAK  
SUNGAI KUTAI  
KUTAI KERTAGEN  
KALIMANTAN  
PERAK  
JALAN  
USK  
LUGA  
Y  
N  
0677

**GÜZEL INTEGRAL**  
TATİRMENKUL DEĞERLERİ  
Maałak Mah. Bağış Sok. 15/10  
Neiş Katal Bina 1/1 İSTANBUL  
Maałak V.O. 47051 MARMARA  
33

ZIRAAT YATIRIM  
MENKUL DEĞERLERİ İ.Ş.  
Levent Mah. Gürcü Sok. No: 12  
(Eski) Pasajı Kat: 1 Beşiktaş/İST.  
Bakır Mukeleleri İD: 888 310 4594

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

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

Adı Soyadı	Yönetim Kurulu üyelerinin İhraççı dışında yürütütlükleri 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, Akça Lojistik Hizmetleri ve Ticaret A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı, BİM Birleşik Mağazalar A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi ve Denetim Komitesi Başkanı
Yusuf 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) Yılıda İhraççı'da Üstleniği Görevler	Sermaye Payı (TL.)	Sermaye Payı (%)
Ömer Faruk Elmas	Genel Müdür	Burhaniye Mah. Abdullahaga Cad. No.21/A Blok Üsküdar/İstanbul	Genel Müdür	-	-
Enver Bayar	Yatırımcı İlişkileri ve Portföy Yönetiminden Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı	Burhaniye Mah. Abdullahaga Cad. No.21/A Blok Üsküdar/İstanbul	Yatırımcı İlişkileri ve Portföy Yönetiminden Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı	-	-

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

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

Sur Yapı, bu Izahname tarihi itibarıyle 145.000.000 TL nominal değerli 145.000.000 adet Şirket payının %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 birbiryle akrabalık ilişkileri hakkında bilgi

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

*Ömer Faruk ELMAS*  
INTEGRAL  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Maslak Mah. Saat Sk. 5. Kat  
No:5 Kat:2 Sarıyer - İSTANBUL  
Maslak V.D 3780518427

*Ziraat Yatırım*  
ZIRAAT YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Leyla Mah. Gözde Sok. No:22  
(Sarıyer Paşa) Kktc: Bankalar İST  
MENKUL MÜHİMMET ED. 010 010 4594

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

**Ziya Altan Elmas,**

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

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

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

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

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

**Ufuk Elmas**

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

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

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

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

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

**Atilla Elmas**

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



INTEGRAL  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Mestak Mah. Saat Sk. 5. Kat. 2  
No:5 Kat:2 Sanyer ISTANBUL  
Meslek V.D. 150518427

ZİRAAT YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Levent Mah. Göztepe Sok. No: 12  
(Emek Paşa) Mah. 7. Bestandist.  
Büyükdere Mahalleler V. D. 990010 4594

kadar 6 (altı) milyon metrekarenin üzerinde inşaat gerçekleştirmiştir. Tamamlanan projelerden örnekler aşağıda yer almaktadır:

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

**Alişveriş Merkezleri**: İstanbul Kadıköy'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 bütçilik şirketlerin yönetim merkezleri

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

#### **Ahmet Akça**

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

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

#### **Yunus Nacar**

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

#### **Ömer Faruk Elmas**

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

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



**INTEGRAL**  
MİKTAR MENKUL DEĞERLERİ A.Ş.  
Maslak Mah. Saat Sk. 3. Kredi Tower  
No:5 Kat:2 Şişli/İSTANBUL  
Maslak V.D. 343618427

**ZİRAAT YATIRIM**  
MENKUL DEĞERLERİ A.Ş.  
Levent Mah. Güneş Bak No: 21  
(Emporium) Kat: 1 Beşiktaş/İST.  
Bosphorus Mahkemesi: 34361 312 4594

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

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.

*Echte Bayer*

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

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

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

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

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

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

**INTEGRAL** 97  
DATIRIM MENÜL DEĞERLETLİ  
Meblik Mən. Saat St. Alpine Tower  
No:5 Kat:2 Sənayə 7 STANBUL  
Maslak V.D. 4780518427

ZİRAAT VATIRIM  
MEMKUL DEĞERLER A.Ş.  
Levent Mah. Concas Sok. No: 22  
(Erzurum Paşa Mah. 1 Bed. 114 ST.  
06500 Marmaralı Mah. 0312 010 4594

Ziya Altan Elmas	Yön Kur. Baş	Demir Yapı 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	Elmali Enerji Üretim Anonim Şirketi	%30,00	Ediyor
Ziya Altan Elmas	Yön Kur. Baş	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 Akpınar Medenilik Ve Yapı Malzemeleri Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi	%2,00	Ediyor
Ziya Altan Elmas	Yön Kur. Baş	HDD 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 Yönetimi Ve İşletim Hizmetleri Sanayi Ticaret Anonim Şirketi	%53,00	Ediyor
Ziya Altan Elmas	Yön Kur. Baş	Ünka Enerji Üretim Anonim Şirketi	%26,00	Ediyor
Ziya Altan Elmas	Yön Kur. Üyesi	Nokta İnşaat Yatırım Turizm Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi	%0,001	Ediyor
Ziya Altan Elmas	Yön Kur. Baş	SYM Solar Enerji Dan. Tic. A.Ş.	%26,5	Ediyor
Ziya Altan Elmas	Yön Kur. Baş	Axis İstanbul Otopark İşletmeçiliği A.Ş.	%31,8	Ediyor
Ziya Altan Elmas	Yön Kur. Baş	Axis Kajrihane Otopark İşletmeçiliği A.Ş.	%26,5	Ediyor

**INTEGRAL**  
KARTEŞ YENİKUL DEĞERLERİ A.S.  
Meh. 1K Mah. Saat Sk. Spine Tower  
No: 6 Kat: 2 Sarıyer / İSTANBUL  
Maslak V.D. 343518427

**ZİRAAT YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
Levent Mah. Genclik Sok. No:22  
(E : F. Paşa) / Kariye / Beşiktaş / İST.  
Bül. / Mükelleflik No: 10.459 / T.C. 10 4594

Ziya Akar Elmas	Yön Kur. Baş.	Nilüfer Otopark İşletmeciliği A.Ş.	%26,5	Ediyor.
Ufuk Elmas	Yön. Kur. Baş Vlk.	Sur Yapı Endüstri Sanayi ve Ticaret A.Ş.	%47,00	Ediyor
Ufuk Elmas	Yön. Kur. Baş Vlk.	Açı Gayrimenkul Yatırım Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi	%42,00	Ediyor
Ufuk Elmas	Yön. Kur. Baş Vlk.	Ak Bursa Gayrimenkul Yönetim Danışmanlık Anonim Şirketi	%47,00	Ediyor
Ufuk Elmas	Yön. Kur. Baş Vlk.	Asır Enerji Üretim Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi	%35,00	Ediyor
Ufuk Elmas	Yön. Kur. Baş Vlk.	Asır Mağazacılık Hizmetleri Ticaret Anonim Şirketi	%23,5	Ediyor
Ufuk Elmas	Yön. Kur. Baş Vlk.	Beyda Enerji Üretim Ve Ticaret Anonim Şirketi	%28	Ediyor
Ufuk Elmas	Yön. Kur. Baş Vlk.	Demir Yapı İnşaat Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi	%47,00	Ediyor
Ufuk Elmas	Yön. Kur. Baş Vlk.	Denge Enerji Üretim Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi	%47,00	Ediyor
Ufuk Elmas	Yön. Kur. Baş Vlk.	Deniz Enerji Elektrik Üretim Pazarlama Danışmanlık Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi	<b>%30,00</b>	Ediyor
Ufuk Elmas	Yön. Kur. Baş Vlk.	Doğu Gayrimenkul Yatırım Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi	%2,00	Ediyor
Ufuk Elmas	Yön. Kur. Baş Vlk.	Doruk Gayrimenkul Yatırım Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi	%18,00	Ediyor
Ufuk Elmas	Yön. Kur. Baş Vlk.	Ekrinal Enerji Üretim Anonim Şirketi	%30,00	Ediyor
Ufuk Elmas	-----	Fatih Enerji Elektrik Üretim Pazarlama Danışmanlık Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi	<b>%18,00</b>	-----
Ufuk Elmas	Yön. Kur. Baş Vlk.	Genom İnşaat Ve Taşhüt Anonim Şirketi	%42,00	Ediyor
Ufuk Elmas	Yön. Kur. Baş Vlk.	Hatay Alpinar Madencilik Ve Yapı Malzemeleri Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi	%2,00	Ediyor
Ufuk Elmas	Yönetim Kur. Üyssi	HD Yönetim İletim Ve Pazarlama Anonim Şirketi	%24,00	Ediyor
Ufuk Elmas	Yön. Kur. Baş Vlk.	Marmara Gayrimenkul Yatırım Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi	%1,41	Ediyor
Ufuk Elmas	Yön. Kur. Baş Vlk.	PM Gayrimenkul Yönetim Danışmanlık Anonim Şirketi	%43	Ediyor
Ufuk Elmas	Yön. Kur. Baş Vlk.	Sur Bursa Gayrimenkul Yatırım Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi	%47	Ediyor

SUR TİCARET GAYRİMENKUL  
ÜYELİĞİ A.Ş.  
Sıra No: 715  
T.C. 2406/7155

**INTEGRAL**  
GAYRİMENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Maslak Mah. Saat Sk. 20.000 Tower  
No:5 Kat:2 Sırayı 1 İSTANBUL  
Maslak V.D. 380518427

**ZİRAAT YATIRIM**  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Levent Mah. 1. Zone Sok. No: 24  
(Eski Pasa) K: 1 Nef 101 M: ST.  
BÜYÜK MÜHENDİFLER MAH. 34380 010 4594

Ufuk Elmas	Yön. Kur. Baş V.K.	Sur Enerji Üretim Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi	%47	Ediyor
Ufuk Elmas	Yön. Kur. Baş V.K.	Sur Gayrimenkul Yatırım Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi	%47	Ediyor
Ufuk Elmas	Yön. Kur. Baş V.K.	Sur Yatırım Holding Anonim Şirketi	%47	Ediyor
Ufuk Elmas	Yön. Kur. Baş V.K.	Şehir Yapı Yönetim Ve İşletim Hizmetleri Sanayi Ticaret Anonim Şirketi	%47	Ediyor
Ufuk Elmas	Yön. Kur. Baş V.K.	Ünka Enerji Üretim Anonim Şirketi	%26	Ediyor
Ufuk Elmas	—	Nokta İnşaat Yatırıma 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	Multifer Otopark İşletmeciliği A.Ş.	%23,5	Ediyor
Atilla Elmas	Yön. Kur. Üyesi	Açı Gayrimenkul Yatırım Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi	%10	Ediyor
Atilla Elmas	Yön. Kur. Üyesi	Asır Enerji Üretim Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi	%10	Ediyor
Atilla Elmas	Yön. Kur. Üyesi	Beyda Enerji Üretim Ve Ticaret Anonim Şirketi	%4	Ediyor
Atilla Elmas	Yön. Kur. Üyesi	Deniz Enerji Elektrik Üretim Pazarlama Danışmanlık Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi	%4	Ediyor
Atilla Elmas	Yön. Kur. Üyesi	Emlak 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	Genon 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	Alca Lojistik Hizmetleri ve Ticaret Anonim Şirketi	%47,72	Ediyor

**INTEGRAL 100**  
**YATIRIM GAYRİMENKUL DEĞERLERİ**  
Maslak Mah. Saat Sk. 1. Kolej Tower  
No:5 Kat:2 Şişli / İSTANBUL  
Maslak V.E. 4750518427

**ZİRAAT YATIRIM**  
**MENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
Levent Mah. Boncuk Bak. No: 22  
(Eminönü Pasajı) Karaköy / İST.  
BANK MİLLİYETİ 100 000 010 4594

Ahmet Akça		Tedarik Lojistik Hizmetleri Anonim Şirketi	Akça Lojistik A.Ş. Bağlı Ortaklığı (%100)	
Yunus Nacer		Dünya Kayvancık Tarım Gıda Ürünleri Paz. San.Tic. A.Ş.	%95	

13.5. Son 5 (beş) yılda, İhraççı'na yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde yetkili olan personeledeki alınan, ilgili kişiler hakkında sermaye piyasası mevzuatı, 5411 sayılı Bankacılık Kanunu ve/veya Türk Ceza Kanunu'nun 53'üncü maddesinde belirtilen şüreler geçmiş olsa bile; kasten işlenen bir suçtan dolayı beş yıl veya daha fazla süreyle hapis cezasına ya da zimmet, irtikap, rüşvet, hırsızlık, dolandırıcılık, sahtecilik, güveni kötüye kullanma, hileli iflas, ihaleye fesat karıştırma, verileri yok etme veya değiştirmeye, banka veya kredi kartlarının kötüye kullanılması, kaçakçılık, vergi kaçakçılığı veya haksız mal edinme suçlarından dolayı alılmış cezai kovuşturma ve/veya hükümlülüklerinden ve ortaklık işleri ile ilgili olarak taraf olunan dava konusu hukuki uyuşmazlık ve/veya kesinleşmiş huküm bulunup bulunmadığına dair bilgi

Yoktur.

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

Yoktur.

13.7. 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.

13.8. 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 verilmişdir.İnfo dair ayrıntılı bilgi

Yoktur.

13.9. 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 çatışmalarına ilişkin bilgi

Yoktur.

13.9.1. 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, müdürler, tedarikçiler veya başka kişilerle yapılan anlaşmalar hakkında bilgi

Yoktur.

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



INTEGRAL  
MENKUL DEĞERLENDİRME A.Ş.  
1. Mah. Saat Sk. 5. Fincan Tower  
No:5 Kat:2 Sınav / İSTANBUL  
Mənzək V.D. 4780518427

ZİRAAT YATIRIM  
MENKUL DEĞERLENDİRME A.Ş.  
Leylək Mah. Sona Sok. No: 22  
(Erzurum Pasajı) Kənd 1 Məscidkəməst.  
Böyük Mülkəlləm V.D. 990 010 4594

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

Yoktur.

## 16. ÜCRET VE BENZERİ MENFAATLER

16.1. Son yıllık hesap dönemi itibarıyla İhraççı'nın yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi personelinin; İhraççı ve bağlı ortaklıklarına verdikleri her türlü hizmetler için söz konusu kişilere ödenen ücretler (gara 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 personelle emeklilik aylığı, kidem tazminatı veya benzeri menfaatleri ödeyebilmek için İhraççı'nın veya bağlı ortaklıklarının ayırmış olduğu veya tahakkuk ettirdikleri toplam tutarlar

Yoktur.

## 17. YÖNETİM KURULU UYGULAMALARI

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

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

17.2. Tamamlanan son finansal tablo dönemi itibarıyla İhraççı ve bağlı ortaklıklar 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 ortaklıklar 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 tamları

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 tevzuat uyarınca aynı 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.



INTEGRAL 102  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Mesiak Mah. Saat Sk. Spina Tower  
No:5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL  
Mesiak V.D 42065/8427

ZİRAAT YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Loven Mah. Güneş Sok. No:22  
Em. 1. Fazlı İlhan Beşiktaş IST.  
0343 750 0000 010 4594

Şirket tarafından kurulan komiteler ve bu komitelerin üyeleri aşağıdaki gibidir:

Komite Adı	Başkan	Üye	Üye
<b>Denetimden Sorumlu Komite</b>	Yunus Nacar (İcraci Olmayan ve Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)	Ahmet Akça (İcraci Olmayan ve Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)	
<b>Kurumsal Yönetim Komitesi</b>	Ahmet Akça (İcraci Olmayan ve Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)	Yunus Nacar (İcraci 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 (İcraci Olmayan ve Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)	Ahmet Akça (İcraci 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 gerekken her türlü kaynak ve destek Yönetim Kurulu tarafından sağlanır.

Denetimden Sorumlu Komite gerekli gördüğü yöneticiyi toplantılarına davet edebilir ve görüşlerini alabilir. Denetimden Sorumlu Komite en az üç ayda bir olmak üzere **yıl**da en az dört kere toplanır ve toplantı sonuçları **tutanağa** bağlanarak Yönetim Kurulu'na sunulur. Denetimden Sorumlu Komite kendi görev ve sorumluluk alanıyla ilgili olarak ulaşılıp 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 gereklidir. Denetimden Sorumlu Komite'nin hesap dönemi içinde Yönetim Kurulu'na kaçı kez yazılı bildirilmede bulunduğu da yıllık faaliyet raporunda belirtilir.

Denetimden Sorumlu Komite'nin başlica görev ve sorumlulukları şunlardır:

- (i) Şirketin mühasebe sistemi, finansal bilgilerinin kamuaya 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 mühasebe ve iç kontrol sistemi ile bağımsız denetimiyle ilgili olarak şirkete ulaşan şikayetlerin incelenmesi, sonuca bağlanması, şirket çalışanlarının, şirketin mühasebe ve bağımsız denetim konularındaki bildirimlerinin gizlilik ilkesi çerçevesinde değerlendirilmesi konularında uygulanacak yöntem ve kriterler denetimden sorumlu komite tarafından belirlenir.

Kamuaya açıklanacak yıllık ve ara dönem finansal tabloların şirketin izlediği mühasebe ilkeleri ile gergiye uygunluğuna ve doğruluğuna ilişkin değerlendirmelerini, şirketin sorumlu



INTEGRAL  
MENKUL DEĞERLER A.S.  
Maslak Mah. Saat Sk. Sophie Tower  
No:5 Kat:2 Şenvar / İSTANBUL  
Maslak V.D. 47050518427

ZİRAAT YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.S.  
Levent Mah. Göztepe Sok. No: 22  
[Emniyet Pasajı] Karşı Tesisler Mah. IST.  
Büyük Mükemmeliyet Mah. 0343 010 4594

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

#### Riskin Erken Saptanması Komitesi

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

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

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

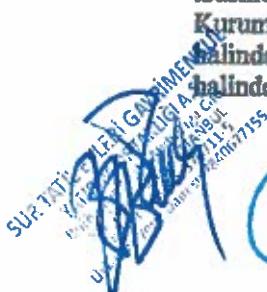
Riskin Erken Saptanması Komitesi'nin başlıca görev ve sorumlulukları şunlardır:

- (i) Şirketin varlığını, gelişmesini ve devamını tehlkiye düşürebilecek tüm risklerin, meydana gelme olasılıklarının ve etkilerinin değerlendirilerek tanımlanması,
- (ii) Risk ölçüm modellerinin ve risk yönetim sistemlerinin oluşturulması ve etkinliklerinin en az yılda bir kez gözden geçirilmesi,
- (iii) Risklerin ölçülmesi, izlenmesi ve risk unsurlarının karar süreçlerinde kullanılmasına yönelik olarak Yönetim Kurulu'na bilgi verilmesi ve gerekli uyarılarla bulunulması,
- (iv) Yönetim Kuruluna risk yönetim uygulamaları ve modellerini iyileştirici tavsiyelerde bulunulması,
- (v) Risk yönetimi politikaları ve uygulamalarının tüm Şirket birim ve çalışanları tarafından benimsenmesi ve uygulanması konularında gerekli çağışmaların yapılması.

#### Kurumsal Yönetim Komitesi

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

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



INTEGRAL  
MENKUL DEĞERLER AS  
Meslek Mah. Sebat Sk. 1001/1002  
No:5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL  
Maslak V.B. 4780518427

ZİRAAT YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER AS.  
Levent Mah. Güneş Sok/ No: 1  
(Er. 14. Pasaj) 3111-1 Faziletler Mah.  
Büyük Mükellef: 0212 450 010 4597

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

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

**Kurumsal Yönetim Komitesi'nin görev ve sorumlulukları başlıca şunlardır:**

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

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

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

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

17.4. İhraççı'nın Kurulun Kurumsal Yönetim İlkeleri kendi içindeki durumunu değerlendirmesi hakkında açıklama

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

**Esas  
tarafı  
uyulur**

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

ZİRAAT YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER İWS  
Lerler Mah. Gözde Sok. No: 22  
(EMİLK Pasa) Kat: 1 Daire: 101/ST.  
BANK MÜKTEŞEYİ V.D. 200 010 459

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

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

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

Şirket tarafından Ücretlendirme Politikası, Bilgilendirme Politikası, Kar Dağıtım Politikası ve Bağış ve Yardım Politikası'nın belirlenmesine ilişkin 06.06.2023 tarih ve 15 sayılı Yönetim Kurulu Kararı alınmıştır. Kar Dağıtım Politikası ve Ücretlendirme Politikası Kurumsal Yönetim İlkeleri uyarınca gerçekleştirilen ilk Genel Kurul toplantılarında pay sahiplerinin onayma sunulmuş ve mevzuat 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 hükümleriley uyumlu olarak, Şirket'in uzun vadeli hedefleri dikkate alınarak, yönetim kurulu ve idari sorumluluğu bulunan üst düzey yöneticilerin ücretlendirme esaslarının belirlenmesidir. Şirket ücretlendirme konusunda TTK, SPKn ile ikincil sermaye piyasası mevzuatı ve ilgili diğer mevzuat düzenlemelerine uyar. Kurul'un zaman zaman tadil edilebilirleştirilebilen, yürütülükteki II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'nde düzenlenen Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin gerçekleştirilmesine azami özen gösterir. Şirket Ücretlendirme politikası, SPK'nın II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği uyarınca hazırlanmış olup, pay sahipleri başta olmak üzere tüm menfaat sahiplerine Şirket internet sitesi aracılığıyla duyurulur.

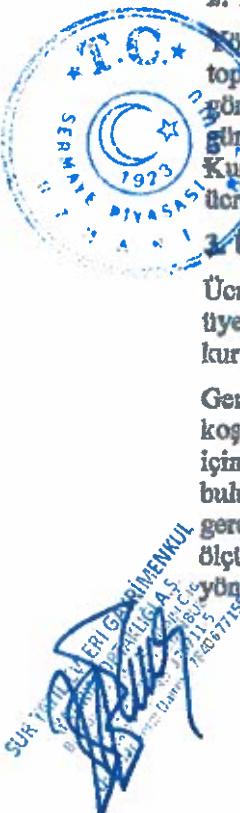
##### **2. Yetki ve Sorumluluk**

Yönetim Kurulu tarafından oluşturulan veya değiştirilen ücretlendirme politikası, Şirket genel kurul toplantısında ayrı bir madde olarak pay sahiplerinin bilgisine sunulur ve pay sahiplerinin görüldürülür alır. Ücretlendirme politikasının izlenmesi, gözetimi, geliştirilmesi ve gerekli gemicilemelerin yapılması Yönetim Kurulu'nun yetki ve sorumluluğu altındadır. Yönetim Kurulu'nun onayını takiben genel kurul toplantılarında 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 üyeleri 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, sürdürilen 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 kademeleendirilir. Tespit edilen kademelelere göre idari sorumluluğu bulunan yöneticilerin aylık sabit ücretleri belirlenirken Şirket içi dengeler korunmaya çalışılır ve Türkiye



**INTEGRAL** 106  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Maslak Mah. Saat Sk. Espes. 10/6  
No:5 Kat:2 Beykoz ISTANBUL  
Maslak V.D. 4780518427

**ZİRAAT YATIRIM**  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Levent Mah. Güney Sok. No: 1  
(Emre Paşa) Kat: 1 Büyükdere Mah.  
Büyükdere Üsküdar 34360 İSTANBUL 34360 4594

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

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

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

### **Bilgilendirme Politikası**

#### **1. Amaç**

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

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

#### **2. Yetki ve Sorumluluk**

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

#### **3. Bilgilendirme Yöntemi ve Kullanılacak Araçlar**

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

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

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



**INTEGRAL<sup>107</sup>**  
YATIRIM MENKUL DEĞERLERİ AS  
Sakarya Mah. Saat Sok. 8/1. Blok No: 10  
No: 5 Kat: 2 Şenyeri / İSTANBUL  
Maaşlı V.D. 17/05/1842/

**ZİRAAT YATIRIM**  
MENKUL DEĞERLERİ A.S.  
Leyla Mah. Güney Sok. No: 22  
(Ertuğrul Paşa) Kavşağı / Marmara İST.  
Bursa / Marmara İST. 42100 010 4594

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

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

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

**5. Şirket hakkında basın-yayın organlarında veya Internet sitelerinde yer alan haber ve söylemlerin 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 söylemler Şirket bünyesinde veya Şirket tarafından anlaşılan veri dağıtım kanalları vasıtasyyla takip edilir.

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

Şirket tarafından açıklama yapılmasına karar verilmesi halinde haber veya söyleminin 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 söylemlerin Şirket pazarının 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.sirtatlevlerigyo.com.tr](http://www.sirtatlevlerigyo.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 açıkmamış 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 DEĞERLERİ A.S.  
Maslak Mah. Saat Sk. 8016 Town  
No:5 Kat:2 Sanayi - İSTANBUL  
Maslak V.D. 343518427

*J.S.*

**ZİRAAT YATIRIM**  
**MENKUL DEĞERLERİ A.S.**  
Levent Mah. Gözde Sok. No: 2  
(Emirgan, Esenler) Kat: 1 Daire 1001  
Bölük: 1 Nokta: 1 V.D. 343518427

## **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 çıkışlarının zarar görmemesi için içsel bilgilerin kamuya açıklanmasını yatırımcıların yanıtılmasına 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 kişillere açıklanmış olduğunun belirlenmesi halinde, Serme Piyasası düzenlemeleri kapsamında, bilginin gizliliğinin sağlanamayacağı sonucuna ulaşılırsa derhal özel durum açıklaması yapılır. İçsel bilgilerin kamuya açıklanmasının ertelenme sebepleri ortadan kalkmaz, mevzuata uygun şekilde kamuya açıklama yapılır. Yapılacak açıklama erteleme kararı ve bunun temelindeki sebepler belirtilir.

Şirket, yönetici ve çalışanlarını ve hizmet alınan üçüncü kişileri, içsel bilgilerle ilgili olarak kanun ve ilgili mevzuatta yer alan yükümlülükler ve bu bilgilerin kötüye kullanımı veya yayılması ile ilgili yaptırımlara ilişkin bilgilendirir. Şirket, içsel bilgilere erişimi olan kişiler listesinde yer alanlar haricindeki çalışanlar ve hizmet alınan üçüncü kişilerin bu bilgilere erişimini önleyecek nitelikte gizlilik taahhütü 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 niteligindeki 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 niteligindeki 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, buna varsayımlar ve varsayımların dayandığı sermice yönelik gerçekleştirmeler birlikte açıklanır. Geleceğe yönelik tahminlerin daha sonra öncemli ölçüde gerçekleşmeyeceğinin anlaşılması halinde söz konusu bilgiler gözden geçirilerek yeniden düzenlenir. Geleceğe yönelik değerlendirmeler, makul varsayımlar ve tahminlere dayandırılır. Öngörülemeyen riskler ve gelişmeler dolayısıyla sapma durumunda, daha önce kamuya açıklanan hususlar ile gerçekleştirmeler arasında öncemli 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 dîzeyde konferans veya toplantılar ile diğer iletişim yollarından yararlanılarak da yapılabilir.



**INTEGRAL  
SERMAYE DEĞERLENDİRME KURUMU A.S.**  
100  
Büyükdere Mah. Saat Sk. Sıhhiye Tower  
No:5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL  
Maslak V.D. 4780518427

TC. SERMAYE DEĞERLENDİRME KURUMU A.S.  
Düzenleme ve İstihdam Bakanlığı Çatı No:21  
Düzenleme ve İstihdam Bakanlığı İletişim İdari  
Bölüm: 0312 362 35 12  
Faks: 0312 362 35 12  
E-posta: 73406577155

**ZİRAAT YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.S.**  
Levent Mah. Gözde Sok. No: 22  
(Erzincan Paşa) Kuz: 1 Beşiktaş İST.  
Birimli Mükelleflik V. 1. Bld. 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. Internet sitesi buna uygun olarak yapılandırılır ve bölümlendirilir. Internet sitesinin güvenliği ile ilgili her türlü önlem alınır. Internet 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 hakkında bilgilere, internet sitesinde dikkat çeken şekilde yer verilir. Internet sitesinin geliştirilmesine yönelik çalışmalara sürekli olarak devam edilir.

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

### Kar Dağıtım Politikası

#### Amaç

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

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

Aynı şekilde Şirket, kar 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 gerçekleştirilemesine azami özen gösterir.

#### Yetki ve Sorumluluk

Kar 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 kar dağıtım politikasının izlenmesi, gözetimi, geliştirilmesi ve gerekli güncellemlerinin yapılması Yönetim Kurulu'nun yetki ve sorumluluğu altındadır. Kar dağıtım politikasında yapılacak değişiklikler Yönetim Kurulu'nun kararını takiben, gereklisi ile birlikte özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeler çerçevesinde kamuya duyurulur ve gerçekleştirilecek ilk genel kurul toplantılarında pay sahiplerinin onayına sunulur. Genel Kurul tarafından onaylanan kar dağıtım politikası değişikliği sonrası kar dağıtım politikası Şirket internet sitesinde de güncellenir.

#### Kar Dağıtım İlkeleri

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

Kar dağıtım kararı, Yönetim Kurulu tarafından Genel Kurul'un onayına sunulacak kar dağıtım teklifine tabidir. Şirket nezdinde ilke olarak, mevzuat ve finansal imkanlar elverdiği sürece, piyasa bekentileri, 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 bunları sınırlı olmamak üzere birtakım unsurlar dikkate alınarak kar dağıtımına karar verilir.



**INTEGRAL**  
YATIRIM MENKUL DEĞERLERİ A.Ş.  
13k Mah. Saat Bld. Spine Tower  
o:5 Kat:2 Şenyer / İSTANBUL  
Heslek V.D. 4780518427

**ZİRAAT YATIRIM**  
MENKUL DEĞERLERİ A.Ş.  
Levent Mah. Gonca Sok. No:22  
(Emek Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.  
Bül. Mül. İst. No: 988 010 4594

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

Yönetim Kurulu'nun teklifi üzerine Genel Kurul, kâr 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 İhraç ve İktisap tarihleri dikkate alınmaksızın payları oranında eşit olarak dağıtılır. Şirket'te kâr payı imtiyazına sahip pay bulunmamaktadır. Kâr payı dağıtım tek bir seferde yapılabileceği gibi eşit veya farklı tutarlı taksitler halinde de dağıtılabilir.

Şirket Esas Sözleşme'de kâr payı avansı dağıtımını hususuna yer verilmiş olup, yıldırılıkteski mevzuat hükümlerinde belirtilen usul ve esaslara uyumak suretiyle Genel Kurul tarafından kâr payı avansı dağıtımasına karar verilebilir.

#### *Bağış ve Yardım Politikası*

Bağış ve yardım politikasının amacı Şirket'in tabi olduğu düzenlemeler ve Esas Sözleşme hükümleriyle uyumlu olarak, Şirket'in bağış ve yardım esaslarının belirlenmesidir. Şirket'in bağış ve yardım politikasının izlenmesi, gözetimi, geliştirilmesi ve gerekli güncellemlerin 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 derneklerle ve çeşitli kurum ve kuruluşlara SPKn'de, Kâr Payı Tebliği'nde, TTK'da ve diğer ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatında belirtilen esaslar dahilinde bağış ve yardımda bulunabilir.

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

Yapan bağış ve yardımlar, ilgili yılın olağan genel kurul toplantılarında gündeme alınarak ortakların bilgisine sunulur.

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

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

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

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



*[Signature]*

21.10.2014 DİGITAL  
MÜKELÜZ DEĞERLER A.S.  
Maslak Mah. Sant 5. Kârdeş Tower  
No:8 Kat:8 Bosphorus İSTANBUL  
Maslak V.D. 3436618427

111

*[Signature]*

**ZİRAAT YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.S.**  
Levent Mah. Gonca Sok. No: 22  
(Ermenek Pasajı) K: 1 / 1. Meşhur Mah. ST.  
Büyükdere Mükemmelloğlu V: 1. 992 M: 0 4594

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

İzahname tarihi itibarıyla Kurul'un VII-128.7 sayılı Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği ve II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'nde belirtilen şartları haiz olduğu anlaşılan, sırasıyla 206743-910048-303353 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 yürütülükteki 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 kamuya 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 iletişim 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 mülkünlük ve önemli işe belli başlı faaliyet alanları ve coğrafi bölge itibarıyla personelin dağılımı hakkında açıklama:

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

	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 Dağıtım Hizmet Sözleşmesi imzalanmasının sonucu olarak çalışan sayısında düşüş yaşanmış olup, Şirket'in mevcut durum itibarıyla 8 personeli bulunmaktadır. Söz konusu personellerden 4 kişi mali işler ve finans alanlarında, 1 kişi yatırımcı ilişkileri alanında, 1 kişi pazarlama ve satış alanlarında, 1 kişi proje yönetimi alanında faaliyet göstermektedir. Personellerden genel müdür, yatırımcı ilişkileri ve portföy yönetiminden sorumlu genel müdür yardımcısı ile mali işler sorumlusu (3 kişi) İstanbul'da, kalan 5 kişi ise Antalya'da çalışmaktadır.

### 18.2. Pay sahipliği ve pay opsiyonları

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

Yoktur.

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

Yoktur.

**18.2.3. Personelin İhraççı'ya fon sağlamaını mümkün kılan her türlü anlaşıma hakkında bilgi**

Yoktur.

## **19. ANA PAY SAHİPLERİ**

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

### **Doğrudan Pay Sahipligine İlişkin Bilgi**

Ortağın Ticaret Ünvanı	Sermaye Payı / Oy Hakkı		Son Durum İtibarı ile	
	08.03.2023 TL	%	TL	%
Sur Yapı Endüstri Sanayi ve İcaret A.Ş.	70.000.000	100	145.000.000	100
<b>Toplam</b>	<b>70.000.000</b>	<b>100</b>	<b>145.000.000</b>	<b>100</b>

### **Dolaylı Pay Sahipligine İlişkin Bilgi**

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

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

Sirket'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 name yazılı, 142.928.571 adet B grubu hamiline yazılı payı bulunmaktadır. Esas Sözleşme'nin "Yönetim Kurulu ve Görev Süresi" başlıklı 14. maddesi uyarınca A grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır ve yönetim kurulu üyelerinin tamamı A grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından olmak üzere genel kurul tarafından seçilir. Şirket Esas Sözleşme'nin "İmtiyaz Tanıyan Menkul Kymetler" 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 22. maddesi uyarınca her payın bir oy hakkı bulunmaktadır.

**SUR YAPI ENDÜSTRI SANAYİ VE İCARET A.Ş.**  
T.C. 1923 İDARİ DEĞERLER A.Ş.  
Marmara Mah. 3. Sokak No: 21  
34371 İSTANBUL  
Telefon: 0212 3757115  
Fax: 0212 3757155

**ZIRAAT YATIRIM**  
**MENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
Levent Mah. Sonika Sok. No: 22  
(Emek - Pasaklı) Kktc 1. Beşiktaş İST.  
0312 260 4594  
E-mail: Mili@ziraat.com.tr

**19.3. Sermayeyi temsil eden paylar hakkında bilgi**

Grubu	Nama / Hamiline	İmtiyazların Türü ve Kimin Sahip Olduğu	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Toplam (TL)	Sermayeye Oranı (%)
A	Nama	Sur Yapı Endüstri Sanayi ve Ticaret A.Ş. (Yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazı bulunmaktadır)	1	2.071.429	%1,43
B	Hamiline	Sur Yapı Endüstri Sanayi ve Ticaret A.Ş. (İmtiyaz bulunmaktadır)	1	142.928,571	%98,57
<b>Toplam</b>				<b>145.000.000</b>	<b>%100,00</b>

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

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

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

Hakimiyetin kötüye kullanılmasını engellemek adına Esas Sözleşme'de özel bir hükümlü bulunmamaktadır. Şirket'in yönetim hakimiyetinin kötüye kullanılmasını engelleyici bir tedbir alınmamıştır. Yönetim hakimiyetinden kaynaklanan gücün kötüye kullanılmasını engellemek için TTK, SPK düzenlemeleri ve Kurumsal Yönetim İlkeleri dışında alınan tedbirler bulunmamaktadır. Bu konusu düzenlemeler doğrultusunda, Esas Sözleşme'nin:

- (i) 14'üncü maddesine göre yönetim kuruluna ilden az olmamak üzere SPK'nın Kurumsal Yönetim İlkeleri'nde belirtilen yönetim kurulu üyelerinin bağımsızlığına ilişkin esaslar çerçevesinde yeterli sayıda bağımsız yönetim kurulu üyesi genel kurul tarafından seçilir. Yönetim kurulunda görev alacak bağımsız üyelerin sayısı ve nitelikleri SPK'nın kurumsal yönetimine ilişkin dilzenlemelerine göre tespit edilir.
- (ii) 14'üncü maddesi uyarınca; yönetim kurulumun 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 kurul tarafından belirlenir.
- (iii) 15'inci maddesine göre yönetim kurulu üye tam sayısının çoğuluğu ile toplanır ve kararlarını toplantıda hazır bulunan üyelerin çoğuluğu ile alır. Toplantılarda her üyenin bir oy hakkı vardır.

- (iv) 16'ncı maddesine göre SPK tarafından uygulaması zorunlu tutulan Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne uyulur. Zorunlu ilkelere uyulmaksızın yapılan işlemler ve alınan yönetim kurulu kararları geçersiz olup esas sözleşmeye aykırı sayılır.
  - (v) 16'ncı maddesine göre yönetim kuruluonda görev alacak bağımsız üyelerin sayısı ve nitelikleri SPK'nın kurumsal yönetimle ilişkin düzenlemelerine göre tespit edilir.
- 19.5. İhraççı'nın yönetim hakkımıyetinde değişiklikle yol açabilecek anlaşmalar/düzenlemeler hakkında bilgi**

Şirket'in Kurul düzenlemelerine uygun olarak hazırlanan finansal tablolarına göre listtiste 5 (bes) yıl dönem zararı etmesi halinde imtiyazlı paylar Kurul kararı ile ortadan kalkacağı için yönetim hakkımıyetinde değişiklik meydana gelebilecektir.

**19.6. Sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki doğrudan payları %5 (yüzde beş) ve fazlası olan gerçek kişi ortaklarının birbiriley skrabahık ilişkileri**

Şirket'in gerçek kişi ortağı bulunmamaktadır.

#### **20. İLİŞKİİ TARAFLAR VE İLİŞKİİ 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 dörtəri 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 Yapı İnşaat A.Ş. (**)	-	-	2.982.287
<b>Toplam</b>	<b>23.978.357</b>	<b>14.072.578</b>	<b>7.501.360</b>

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

(\*\*) Kuruluş tarihi itibarıyla, bölünme öncesinde ilgili proje için Sur Yapı' da yüklenenmiş olan satış ve pazarlama, genel tıretim ve proje geliştirme bedellerinin yansıtılmasından kalan bakiyedir.

İlişkili taraflara nerin 3 deneme giderler	30.06.2023	31.12.2022	24.03.2022
Sur Yapı İnşaat A.Ş. (**)	174.323.057	149.261.740	0
<b>Toplam</b>	<b>174.323.057</b>	<b>149.261.740</b>	<b>0</b>

(\*) Şirket'in ana yüklenici firması olarak Sur Yapı'a verdiği avans tutularından 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 tarih itibarıyla satış hasılatı elde etmemiştir.



GÜLSEL İMPORAL  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Marmar Mah. Saat Sarayı Sitesi Tower  
No:5 Kat:2 Şişli / İSTANBUL  
15

ZİRAAT YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Levent Mah. Conca Sok. No: 1  
(Etiler) Pasajı Kat: 1 Bediiktis 15  
B01x Mükemmeliyet D: 908 411 4594

## 21. DİĞER BİLGİLER

### 21.1. Sermaye Hakkında Bilgiler

Şirket'in çıkarılmış sermayesi 145.000.000 TL'dir. Bu sermaye her biri 1 TL (bir Türk Lirası) nominal değerde toplam 145.000.000 adet paydan oluşmaktadır. Mevcut durumda bunlardan 2.071.429 adedi nama yazılı A grubu ve 142.928.571 adedi hamiline yazılı B grubu paylardır.

### 21.2. Kayıtlı Sermaye Tavanı

Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 350.000.000 TL'dir.

Kurulca verilen kayıtlı sermaye tavanı izni 2023-2027 yılları (5 yıl) için geçerli olduğundan, 2027 yılı sonunda izin verilen kayıtlı sermaye tavanına ulaşamamış olsa dahi, 2027 yılından sonra yönetim kurulunun sermaye artırımı kararı alabilmesi için, daha önce izin verilen tavan ya da yeni bir tavan tutarı için Kurul'dan izin almak suretiyle genel kuruldan yeni bir süre için yetki alınması gerekmektedir. Söz konusu yetkinin alınmaması durumunda Şirket yönetim kurulu kararıyla sermaye artırımı yapamayacaktır.

### 21.3. Dönem başı ve dönem sonundaki fili dolaşındaki pay sayısının mutabakatı ve İzahnamede yer almazı gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla sermayenin %10'undan (yüzde on) fazlası aynı olarak ödenmişse konu hakkında bilgi

Fili dolaşında olan pay yoktur.

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

### 21.4. Sermayeyi temsil etmeyen karıcı ve intifa senetleri vb. hisselerin sayısı ve mitiliği hakkında bilgi

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

SURATTAŞ EMLAK GAYRİMENKUL  
TICARET VE YATIRIMI A.Ş.  
Sakarya Mah. 1. Sokak No: 21  
Antalya İli 0702-1-5  
Telefon: 0242 307 1155  
Uşakdağı Mah. Dairesi: 72 0677155

ZİRAAT YATIRIMI  
MENKUL DEĞERLERİ A.Ş.  
Levent Mah. Gönye Sok. No: 22  
(Emirgazi Pasajı, Kat: 1 Genel Mülkiyet ST.  
Büyükdere Mükellefi) İD: 098 110 4594

GARANTİ INTEGRAL  
YATIRIM MENKUL DEĞERLERİ A.Ş.  
Maslak Mah. Sehitlik Sk. 3. Katı 1  
No: 6 Kat: 2 Sarıyer / İSTANBUL

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

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

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

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 yükselmiştir.

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 yatırıma ortaklığa dönüşterek Sur Tatil Evleri Gayrimenkul Yatırım OrtaklıĞı A.Ş. unvanını almıştır. Dönüşümde dair Esas Sözleşme değişikliği ve akabinde gerçekleştirilen sermaye artırımı ilişkili Esas Sözleşme değişikliği kapsamında Şirket payları A ve B olmak üzere iki gruba ayrılmış, 2.071.428,57 TL nominal değerli paylar A Grubu ve 142.928.571,43 TL nominal değerli paylar ise B grubu olarak düzenlenmiştir. Halka Arz Edilecek Paylar'ın tamamı B grubu paylardan oluşmaktadır.

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

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

Yoktur.

**21.10. İhraççı'nın mevcut durum itibarıyla paylarının borsada işlem görmesi durumunda hangi payların borsada işlem gördüğünle veya bu hucuscara ilişkin bir başvurucunun bulunup bulunmadığına ilişkin bilgi:**

Şirket payları mevcut durumda borsada işlem görmemektedir.

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

Yoktur.

**21.12. Esas sözleşme ve iç yönergeye ilişkin önemli bilgiler**

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

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

Esas Sözleşme'nin "İmtiyaz Tanyan Menkul Kıymetler" başlıklı 9'uncu maddesi uyarınca yönetim kurulu tiyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı tanyan paylar haricinde imtiyaz veren herhangi

bir menkul kıymet çıkarılamaz. Halka açılıma 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 olduğu haller saklı kalmak kaydıyla, Kurul düzenlemelerine uygun olarak hazırlanmış finansal tablolarına göre üst üste beş yıl dönem zarar etmesi halinde imtiyazlı paylar Kurul kararı ile ortadan kalkar. Halka arzdan önce Şirket sermayesinin %10 (yüzde on) ve daha fazlasını temsil eden payların devirileri 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 hükmütsüzdür.

Esas Sözleşme'nin "Şirketin Yönetim, Temsil ve İzzamı" başlıklı 18'inci maddesi uyarınca, Şirket, yönetim kurulu tarafından yönetilir ve dışarıya karşı temsil ve izzam 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 kimne bağlı ve bilgi sunmakla yükümlü olduğunu belirler. Yönetim kurulu, istem üzerine pay sahiplerini ve korunmaya değer enfaatlarını ikna edici bir biçimde ortaya koyan alacakları, bu iç yönerge hakkında, yazılı olarak bilgilendirir. Temsil yetkisi müfkerit imza ile kullanılmak üzere yönetim kuruluna aittir. Yönetim kurulu, temsil yetkisini bir veya daha fazla murahhas üyeseye veya müdürü olarak üçüncü kişilere devredebilir. En az bir yönetim kurulu üyesinin temsil yetkisini haiz olması şarttır. Yönetim, devredilmediği takdirde, yönetim kurulunun tüm üyelerine aittir. Yönetim kurulu görev süresini aşan sözleşmeler akdedebilir. Şirket tarafından verilecek bütün belgelerin ve Şirket'i izzam edecek her türlü sözleşme, bono, çek ve benzeri tüm evrakın geçerli olabilmesi için, bunların; Şirket unvanı altına atılmış ve Şirket'i izzama yetkili kişi veya kişilerin imzasını taşıması gereklidir.

Şirket'in Esas Sözleşmesi uyarınca; genel kurul toplantılarına ilişkin esaslara dair bilgilere Izahname'nin 21.17. numaralı (*Olağan ve olağanüstü genel kurul toplantılarının 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 bilgilere Izahname'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 üyesi, yönetim yönetim kurulunun alacağı kararlar taraf olan kimseinden Kurul tarafından belirtilen kriterlere göre bağımsız olmamaları halinde bu hususun gerekçeleri ile yönetim kuruhuna bildirmek ve tutanaga 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 İzzamı" 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 alımına yetkilidir. Bununla birlikte, Yönetim Kurulu tarafından atanacak Genel Müdür ise öncelikle GYO Tebliği ile öngörülen tüm görev ve sorumlulukları yürütmele yükümlü kılınmıştır. Genel Müdür'ün yetki kapsamı işlemler özelinde detaylı şekilde sayılmıştır.

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

İç Yönete'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 Yönete'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 Yönete'de belirtilen şekilde A Grubu imza yetkilisi olarak atanmasına karar verilmiştir. Bahsedilen bu karar, 12.06.2023 tarihinde İstanbul Sicil Müdürlüğü nezdinde tescil ve ilan edilmiştir.

#### 21.13. Esas sözleşmenin ilgili maddesinin referans verimle İhraççı'nın amaç ve faaliyetleri

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

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

Esas Sözleşme'nin "Yönetim Kurulu ve Görev Süresi" başlıklı 14'üncü maddesi uyarınca Şirket'in işleri ve idaresi TTK ve Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri çerçevesinde Genel Kurul tarafından seçilecek en az 5 (beş) üyeden en çok 6 (altı) üyeden oluşan bir yönetim kurulu tarafından yürütülür. Yönetim Kurulu en çok 3 (üç) yıl için seçilir. Yönetim kurulu ilk toplantılarında üyeleri arasında bir başkan ve başkan olmadığı zaman vekâlet etmek üzere bir başkan vekili seçer. Bir tüzel kişi yönetim kuruluna üye seçildiği takdirde, tüzel kişiyle birlikte, tüzel kişi adına, tüzel kişi tarafından belirlenen, sadece bir gerçek kişi de tescil ve ilan olur; 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 toplantılar 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 taşıdıklarını şarttır. Üyeliği sona erdiren sebepler seçilmeye de engeldir.

Yönetim kurulu, TTK, SPKn, şirket esas sözleşmesi, genel kurul kararları ve ilgili mevzuat hükümleri ile verilen görevleri yerine getirir. Kanunla veya esas sözleşme ile Genel Kuruldan karar alınmasına bağlı tutulan hususların dışında kalan tüm konularda yönetim kurulu karar almaya yetkilidir.

Yönetim kuruluna 2 (iki)'den az olmamak üzere, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim İlkeleri'nde belirtilen yönetim kurulu üyelerinin bağımsızlığına ilişkin esaslar çerçevesinde yeterli sayıda bağımsız yönetim kurulu üyesi genel kurul tarafından seçilir. Yönetim kurulunda görev alacak bağımsız üyelerin sayısı ve nitelikleri Sermaye Piyasası Kurulu'nun kurumsal yönetimine 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 stresi sonunda görevi biten üyelerin yeniden seçilmesi mümkün değildir. Bir üyeliğin herhangi bir nedenle boşalması halinde, yönetim kurulu, TTK ve sermaye piyasası mevzuatında belirtilen şartları hizip bir kimseyi geçici olarak üye seçer ve ilk genel kurulun onayına sunar. Böylece seçilen üye eski görevin süresini tamamlar.



INTEGRAL  
MENKUL DEĞERLER A.S.  
Ataşehir Mah. 8. Satr Sk. Bosphorus Tower  
No: 2 Kat: 2 Sanayi 3100/155  
15.06.2023 119



ZİRAAT YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.S.  
Levent Mah. Gözde Sok. No: 2  
(Erteğ Pasejisi) Kat: Beşiktaş  
Bld: Mükellefler 20. 3438000/1559

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

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

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

Esas Sözleşne'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 Kymetler" başlıklı 9'uncu maddesi uyarınca, yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı tanıyan paylar haricinde imtiyaz veren herhangi bir menkul kymet çıkarılamaz. Halka açılma sonrasında, mevcut olan imtiyaz hariç olmak üzere, hiçbir şekilde yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazı da dahil yeni imtiyaz yaratılamaz. Sermaye piyasası mevzuatındaki esaslar çerçevesinde, Şirket faaliyetlerinin makul ve zorunu kıldığı haller saklı kalmak kaydıyla, Kurul düzenlemelerine uygun olarak hazırlamış finansal tablolara göre üst liste 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 miktarındaki imtiyazlı payların devri Kurul iznine tabidir. Bu esaslarla aykırı olarak gerçekleştirilen devirler pay defterine kaydolunmaz. Söz konusu aykırılığa rağmen pay defterine yapılan kayıtlar hükmüstür.

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

Esas Sözleşme'nin "İmtiyaz Tanıyan Menkul Kymetler" başlıklı 9'uncu maddesi uyarınca, Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı tanıyan paylar dışında imtiyaz veren herhangi bir menkul kymet çıkarılamaz. Halka açılma sonrası, mevcut olan imtiyaz hariç olmak üzere, hiçbir şekilde yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazı da dahil yeni imtiyaz yaratılamaz. Sermaye piyasası mevzuatındaki esaslar çerçevesinde, Şirket faaliyetlerinin makul ve zorunu kıldığı haller saklı kalmak kaydıyla, Kurul düzenlemelerine uygun olarak hazırlamış finansal tablolara göre üst liste 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 miktarındaki imtiyazlı payların devri Kurul iznine tabidir. Bu esaslarla aykırı olarak gerçekleştirilen devirler pay defterine kaydolunmaz. Söz konusu aykırılığa rağmen pay defterine yapılan kayıtlar hükmüstür.

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

görüşüne bağlıdır. Bakanlık ve Kurul'un uygun görüşleri alınından sonra ilgili mevzuat çerçevesinde Esas Sözleşme tadir edilir ve değişiklikler ticaret siciline tescil edilir ve TTSG ile ilan edilir.

**21.17. Olağan ve olağanüstü genel kurul toplantılarının yapılmasına ilişkin usuller ile toplantılara katılım konuları hakkında bilgi:**

Genel Kurul toplantıları, çağrı, bakanlık temsilcisi gibi hususlara ilişkin usul ve esaslar Esas Sözleşme'nin 22. ila 28. maddelerinde düzenlenmektedir. Genel kurullar olağan veya olağanüstü toplanır. TTK 409/1 uyarınca, olağan genel kurul toplantıları her faaliyet dönemi sonundan itibaren üç ay içinde yapılır. Bu toplantılarda, organların seçimine, finansal tablolara, yönetim kurulunun yıllık raporuna, karın kullanım şekline, dağıtıacak kar ve kazanç paylarının oranlarının belirlenmesine, yönetim kurulu üyelerinin ibraları ile faaliyet dönemini ilgilendiren ve gerekli görülen diğer konulara ilişkin mitzakere yapılır, karar alınır.

Genel kurul, stüresi dolmuş olsa bile, yönetim kurulu tarafından toplantıya çağrılabilir. Tasfiye memurları da görevleri ile ilgili konular için, genel kurulu toplantıya çağrılabilirler. Yönetim kurulunun, devamlı olarak toplanamaması, toplantı nisabının oluşmasına imkân bulunmaması veya mevcut olmaması durumlarda, mahkemein izniyle, tek bir pay sahibi genel kurulu toplantıya çağrılabilir. TTK'nın 411 ve 416'ncı maddesi hükümleri saklıdır.

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

Gerektiği takdirde genel kurul olağanüstü toplantıya çağrılır. Olağanüstü genel kurul, TTK ve bu esas sözleşmede yazılı hükümlere göre toplanır ve gerekli kararları alır. Olağanüstü genel kurulun toplantı yeri ve zamanı usuline göre ilan olunur.

Yönetim kurulu hazır bulunanlar listesini, kayden izlenen payların sahipleri ile ilgili olarak SPKn uyarınca Merkezi Kayıt Kurulu tarafından sağlanacak "pay sahipleri çizelgesi"ne göre hazırlar.

Genel kurul toplantılarında her pay sahibinin bir oy hakkı vardır.

Olağan ve olağanüstü genel kurul toplantı ve karar nisapları, TTK ve SPKn ile ilgili diğer mevzuat hükümlerine tabidir.

Esas Sözleşme'nin "Genel Kurul Toplantısına Elektronik Ortamda Katılım" başlıklı 23'üncü maddesi uyarınca Şirket'in genel kurul toplantılarına katılma hakkı bulunan her sahipleri bu toplantılara, TTK'nın 1527'nci maddesi uyarınca elektronik ortamda da katılabilir. Şirket, Anonim Şirketlerde Elektronik Ortamda Yapılacak Genel Kurullara İlişkin Yönetmelik hükümleri uyarınca hak sahiplerinin genel kurul toplantılarına elektronik ortamda katılmalarına, görüş açıklamalarına, öneride bulunmalarına ve oy kullanmalarına imkan tanıracak elektronik genel kurul sistemini kurabileceği gibi bu amaç için oluşturulmuş sistemlerden de hizmet satın alabilir. Yapılacak tüm genel kurul toplantılarında Esas Sözleşme'nin bu hükmü uyarınca, kurulmuş olan sistem üzerinden hak sahiplerinin ve temsilcilerinin, anılan Yönetmelik hükümlerinde belirtilen hakları kullanabilmesi sağlanır.

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

Esas Sözleşme'nin "Toplantı Yeri ve Genel Kurula Çağrı" başlıklı 24'üncü maddesi uyarınca Genel Kurul Şirket merkezinde ya da Şirket merkezinin bulunduğu şehrin elverişli bir yerinde toplanır. Genel kurul toplantıya, Şirket'in internet sitesinde, Kamuya Aydınlatma Platformu'nda ve Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde yayımlanan ilanla çağrılr. 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. İmtyazsız 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 iletmemeleri zorunludur.

**21.19. Payların devrine ilişkin esaslar:**

Pay devirleri SPKn ve TTK'nın ilgili hükümleri çerçevesinde yapılacaktır. Esas Sözleşme'nin "İmtyaz Tariyan Menkul Kymetler" 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 hükümsizdir.

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

**21.20. GYO Tebliği'nde 15'inci maddesi uyarınca payların halka arzandan 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 yaşanma gereklilikinden daha ağır olması halinde söz konusu hükümler hakkında bilgi:**

Yoktur.

**22. ÖNEMLİ SÖZLEŞMELER**

**22.1. Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri**

Proje kapsamında, inşa edilerek tamamlanması planlanan toplam 1.401 adet bağımsız bölüm mevcuttur. Bu bağımsız bölgeler üzerinde müşteriler lehine devre mülk hakkı tesis edilecektir.

30 Eylül 2023 tarihi itibarıyle Şirket'in portföyünde bulunan bağımsız bölgelere ilişkin müşteriler ile 5.641 adet satış vadi sözleşmesi imzalanmış ve bu devre mülklerin satışı taahhüt edilmiştir. Satış vadi sözleşmeleri matbu formatta olup, inclemeler matbu format üzerinden gerçekleştirılmıştır.

Sözleşmeler kapsamında alıcı adayı tarafından ilgili bağımsız bölüm bedelinin tamamının ödenmesi akabinde bağımsız bölümde 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 koşulları sağlanması koşuluyla kırk sekiz ayı geçemeyecektir. Ilaveten bu kırk sekiz aylık sürenin içinde olmak kaydıyla, projenin daha iyi koşullarda ifasının temini amacıyla Şirket'in teslimi yüz seksen gün erteleme hakkı bulunmaktadır.

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

*[Signature]*

122

INTEGRAL  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Merket Mah. Seçil Mah. No: 5  
No: 5 KOFİS SK. 34377 TANBUL  
11.11.2023

ZİRAAT YATIRIM  
MENKUL DEĞERLERİ A.Ş.  
Lavla Mah. Gönen Sok. N: 2  
(Erzincan Pasaj) Kaf. 1 Beşiktaş / IST.  
Büro Mük. No: 111111111111 010 4594

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

Alici adayı, bağımsız bölümün kendisine teslimi gerçekleştirilene kadar sözleşmeden dönmeye hakkına sahiptir. Bu halde sözleşmenin akdedilmesi nedeniyle doğacak her türlü vergi, resim ve harç bedellsini alici adayına ait olacaktır.

Ek olarak, alici adayının sözleşme akdedildikten sonra on dört gün süre ile, noter kanalı ile göndereceği bir bildirim vasıtasyyla sözleşmeden herhangi bir sebep göstermeksiz ve herhangi bir tazminat ödemeksizin cayma hakkı bulunmaktadır.

Alici adayının, devre mülk hissesine ait tapunun kendisine devredilmesinden sonra devre mülk haldeki satmak istemesi halinde, bu satışa ilişkin olarak öncelikle Şirket'e yazılı teklife bulunma zorunluluğu mevcuttur. Bu durumda Şirket'in teklife cevap vermek için iki hafta süresi bulunmaktadır. Şirket'ten cevap gelmemesi veya olumsuz cevap gelmesi halinde, alici adayı devre mülk hissesini 3. bir tarafa satabilecektir.

Ayrıca, sözleşme kapsamında ilgili bağımsız bölümme ilişkin kat irtifakının devrinin, kat irtifakı tesis edilmiş arsa payı tapularının tescili ile sağlanacağı hükmü altına alınmıştır.

## 22.2. Proje'nin İnşasına İlişkin Yapım İşleri Sözleşmeleri

### 22.2.1. 1. Etap Yapım İşleri Sözleşmesi

Proje'nin tamamlanmasına yönelik olarak yüklenici sıfatı ile Sur Yapım ve Şirket arasında 01 Mayıs 2022 tarihinde Proje kapsamında 1. Etap'ın (A ve F blokları) inşası işini ve bu inşa işi kapsamında tarafların hak ve yükümlülüklerini düzenleyen bir Yapım İşleri Sözleşmesi ("1. Etap Sözleşmesi") akdedilmiştir.

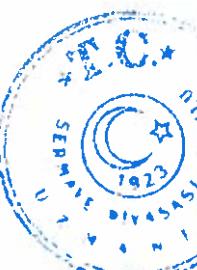
1. Etap Sözleşmesi tahtında trahbit edilen işlerin kapsamında A blok için kaba yapı işleri, hafriyat ve kısmi izolasyon işleri yer almaktadır. F blok için yalnızca hafriyat işleri kapsamına dahil edilmiştir.

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

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

Yüklenici, 1. Etap Sözleşmesi kapsamında işleri öngörülen programa uygun şekilde tamamlamaması halinde, gecikilen her bir gün için cezai şart ödemekle yükümlü kalınmıştır. Ayrıca, Yüklenici'nin 1. Etap Sözleşmesi tahtında üstlenmiş olduğu yükümlülüklerini öngörülen takvim içerisinde hiç veya gereği gibi yerine getirmemesi halinde İşveren 1. Etap Sözleşmesi'ni tek taraflı olarak feshetme hakkına sahiptir. Bu kapsamında Proje'nin zamanında teslimini teminen gerekli tedbirlerin alındığı görülmektedir.

1. Etap Sözleşmesi, Şirket'in portföyünde yer alan bir projenin inşasına ilişkin olduğundan GYO Tebliği 1. Etap Sözleşmesi bakımından uygulama alanı bulmaktadır. İnşaat Sözleşmesi'nin GYO Tebliği'nde yer alan asgari unsurları içerdigi tespit edilmiştir. Ayrıca yüklenici GYO Tebliği'ne gün şekilde Şirket'in 08.12.2022 tarihli ve 2022/10 sayılı Yönetim Kurulu Kararı ile "mütteahhit"



INTEGRAL  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.S.  
Mehmet Mah. Dora Sok. No:22  
(Eyüpsu Pasaj) K:11 - Beşiktaş - İST.  
BİLGİ MÜDÜRLÜĞÜ: 0212 3010 4594

123

ZİRAAT YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.S.  
Levent Mah. Dora Sok. No:22  
(Eyüpsu Pasaj) K:11 - Beşiktaş - İST.  
BİLGİ MÜDÜRLÜĞÜ: 0212 3010 4594

olarak seçilmiştir. Sur Yapı'ın 0034213725395631 sayılı Yetki Belge Numarası ile Müteahhit Yetki Belgesi'ne sahip olduğu görülmüştür.

Şirket'in "İşveren" sıfatıyla taraf olduğu 1. Etap Sözleşmesi'nde, Şirket'in kontrol veya pay sahipliği değişikliği durumlarında karşı tarafın onayını gerektiren ya da karşı taraf'a bu hallerde sözleşmeyi feshetme imkanı tanıyan herhangi bir hükmü bulunmadığı görülmüştür.

#### 22.2.2. Çerçeve Yapım İşleri Sözleşmesi

Şirket ile Sur Yapı 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 tahtunda Proje içerisinde yer alan bloklara ve genel hatları ile yapılacak inşaat işlerine yer verilmiş olup, taraflarca bu işlerin Sur Yapı tarafından gerçekleştirileceği hususunda mutabık kalınmıştır. Her bir blok özelinde ilgili çerçeve sözleşmeye ek münferit sözleşmeler yapılarak ilerleneceğinin yönünde Şirket tarafından bilgi verilmiştir.

#### 22.3. Satış ve Pazarlama Sözleşmesi

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

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

Sözleşme kapsamında ödenecek hizmet bedelinin, Şirket'in Proje kapsamında yapacağı her bir satıştan elde edeceğii gelirin %3'ü (yüzde üç) oranında ve KDV hariç olarak belirlendiği gtrülmektedir. 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 satışlarında 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 planlanması, etkileyecek çalışmaların yapılması, geliştirilmesi, değiştirilmesi, organize edilmesi, uygulanması ve denetlenmesine ilişkin tüm operasyonel uygulamaların icra edilmesi,
- Müşterilerin/tüketicilerin talep ve beklenilerini karşılayacak ürünlerin ve hizmetlerin tanımlanması ve tanımlanan bu ürünler ve hizmetlere ilişkin paketlerin hazırlanması faaliyetlerinin etkin biçimde sona erdirilmesi 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, nedeniyle üçüncü kişilerin hak ve alacak talepleri ile ilgili olarak tek muhatapın 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.



ZİRAAT YATIRIM  
MENKUL DEĞERLERİ A.S.  
Levent Mah. Norma Sok. No: 1  
Eskisehir Pasajı Kat: 1 Yesilay Mah.  
B101 Mükemmeliyet Dairesi 010 45

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 paylaşılması yasaklanmıştır.

Taraflar sözleşmeyi herhangi bir neden göstermeksızın 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**

Sirket, Burhaniye Mah. Burhaniye Abdullahaga Cad. Suryapi 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 imkanı Türk Botclar Kanunu'nun ilgili hükümlerine tabidir.

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

Sözleşme tahtında Şirket'in paylarının halka arzını veya Borsa'da işlem görmesini ya da Şirket faaliyetlerini engelleyen veya menfi olarak etkileme ihtimali olan herhangi bir hukumın 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 imzalınmıştır.**

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

### **32.6. Damgasatılık Sözleşmesi**

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

#### **22.7. Halka Arza Aracılık ve Liderlik Yetkilendirme Sözleşmesi**

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



ZİRAAT YATIRIM  
MENKUL DEŞERLER S.  
Loyvet Mh. Göncə Sok. No:22  
(Emir - Passal) Antalya Prok. 151  
Antalya İkinci Mah. 4594

Konsorsiyum Lideri'nin hak, yükümlülük ve taahhütleri, aracılık komisyonu ve masraflar, satış ve dağıtıma ilişkin hükümler ile işbu Izahname'nin "25.1.4" bölümünde belirtilen aracılık faaliyeti ve halka arzın iptal ve erteleme koşullarına ilişkin hükümleri içermektedir. Ziraat Yatırım, halka arz geliri üzerinden hesaplanacak aracılık ücretine hak kazanacaktır.

#### 22.8. Aracılık ve Konsorsiyum Sözleşmesi

Şirket ile Konsorsiyum Üyeleri ve Ziraat Yatırım arasında Aracılık ve Konsorsiyum Sözleşmesi ve daha sonra 24 Kasım 2023 tarihinde Integral Yatırım'ın Eş Lider Aracı Kurum sıfatıyla halka arzda yer almasına ilişkin tüm taraflar arasında bir Tadil ve Katılım Protokolü imzalanmıştır. Söz konusu sözleşmeler kapsamında Ziraat Yatırım, Integral Yatırım ve Konsorsiyum tarafından SPKn ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak "Sabit Fiyat ile Talep Toplama" ve "En İyi Gayret Aracılığı" yöntemleri uygulanarak Şirket'in halka arz ve satışına aracılık edilecektir.

#### 22.9. Gayrimenkul Değerleme Hizmet Sözleşmesi

Lider Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ile Şirket arasında 24.05.2022, 12.11.2022 ve 20.12.2022 tarihlerinde gayrimenkul değerlendirme hizmeti almak üzere gayrimenkul değerlendirme hizmet sözleşmesi imzalanmıştır.

Sözleşmeler kapsamında **gayrimenkul değerlendirme** kuruluşu tarafından hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporları 24.06.2022 ve 07.12.2022 ve 11.08.2023 tarihinde Şirket'e teslim edilmiştir. İlgili gayrimenkul değerlendirme raporları içerisinde III-62.3 sayılı Sermaye Piyasasında Faaliyyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ EK-1'de yer alan asgari unsurlar ile uyumlu olarak, ana hatları ile gayrimenkülerin yasal durumuna ilişkin bilgilere, gayrimenkulen fiziki özelliklerine, kullanılan değerlendirme yöntemlerine ve analiz sonuçlarına ilişkin değerlendirmeye yer verildiği tespit edilmiştir.

Taraflar anılan sözleşmeler tahtundaki tüm yükümlülüklerini yerine getirmiştir.

#### 22.10. Fiyat Tespit Raporuna İlişkin Değerleme Sözleşmesi ve Eş Liderlik Yetkilendirme Sözleşmesi

Şirket ile Integral Yatırım arasında 28 Temmuz 2023 tarihinde Şirket Değerinin Tespitine Yönelik Değerleme Çalışmasına İlişkin Hizmet Sözleşmesi akdedilmiştir. Sözleşme'nin konusu Integral Yatırım tarafından halka arz edilecek paylara ilişkin fiyat tespit raporunun hazırlanması ve rapora dayanak değerlemenin yapılmasıdır. Fiyat tespit raporunun ilgili sermaye piyasası mevzuatına ve Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun şekilde hazırlanacağı düzenlenmiştir. Sözleşme ile tarafların hakları ve yükümlülükleri, raporun hazırlanma süresi ve değerlendirme hizmet bedeli kararlaştırılmıştır. Sözleşme kapsamındaki yükümlülüklerin yerine getirilmesi ile sözleşme sona erecektir.

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

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

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

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

GYO Tebliği madde 23/1(c) uyarınca gayrimenkul yatırım ortaklıklarının hiçbir surette otel, hastane, alışveriş merkezi, iş merkezi, ticari parklar, ticari depolar, konut siteleri, super marketler ve bunlara benzer nitelikteki gayrimenkulleri ticari maksatla işletemez ve bu amaçla personel istihdam edemezler. Bu kapsamında, Şirket'in gayrimenkul yatırım ortaklısına dönüştürümünün tamamlanması akabinde ilgili plaj alanının işletmesini yürütemeyeceği için Şirket ile Alkoçlar Seyahat Turizm ve Otelcilik A.Ş. ve Turgetalya Turizm Ticaret Ltd. Şti. İş Ortaklısı Ticari İşletmesi arasında 31.10.2023 tarihinde Fesih Protokolü aldedilerek sözleşme sona erdirilmiştir. Şirket tarafından, sözleşmenin feshi öncesinde ise, kiralanan plaj alanına ilişkin olarak herhangi bir işletme faaliyetinde bulunulmamıştır.

#### 22.12. Plaj Hizmet Sözleşmesi

Şirket ile Şirket'in ilişkili tarafı olan Şehir Yapı arasında 1 Kasım 2023 tarihinde Antalya İli Konyaaltı İlçesi Kuşkavağı Mahallesi Akdeniz Blv. No:17 adresinde Olbia Büfe ve Plaj 16 numaralı büfe ve öndeği 1000 m<sup>2</sup> plaj alanında Proje'nin müşterileri tarafından kullanımı amacıyla Plaj Hizmet Sözleşmesi aldedilmiştir.

Sözleşme ile, Proje müşterilerinin yalnızca ücretsiz şezlong ve şemsiye kullanım imkânına sahip olduğu, yeme-içme ve kafeterya hizmetlerinin ise Şehir Yapı'nın ayrıca belirleyeceği fiyatlar üzerinden ücreti mukabilinde alınabileceği hüküme bağlanmıştır.

Sözleşmenin, Şehir Yapı'nın plaj alanının kullanım hakkına dayanak olan sözleşmenin stresi boyunca yürürlükte kalacağı düzenlenmiştir. Sözleşme kapsamında imza tarihinden 30.04.2024'e kadar olan ve 30.04.2024'ten 30.04.2025'e kadar olan iki farklı hizmet dönemi öngörülmüş olup, bu hizmet dönemleri için farklı hizmet bedelleri Şirket tarafından Şehir Yapı'ya ödenecektir.

#### 23. İHRAÇÇI'NIN FINANSAL DURUMU VE FAALİYET SONUÇLARI HAKKINDA BİLGİLER

##### 23.1. İhraççı'nın Kuruluşun muhasebe/finansal raporlama standartları uyarınca hazırlanan ve İzahname'de yer almazı gereken finansal tabloları ile bunlara ilişkin bağımsız denetim raporları

Şirket'in Kurul'un muhasebe/finansal raporlama standartları uyarınca hazırlanan 30.06.2023 ve 31.12.2022 tarihli finansal tabloları ve bunlara ilişkin bağımsız denetim raporu Şirket internet adresinde ve www.kap.org.tr'de yayınlanmakta olup, bir örneği İzahname ekinde yer almaktadır.

##### 23.2. İzahname'de yer almazı gereken finansal tablo dönemlerinde bağımsız denetimi gerçekleştiren kuruluşların unvanları, bağımsız denetim görüşü ve denetim kuruluşunun/sorumlu ortak baş denetçinin değişmiş olması halinde nedenleri hakkında bilgi

Hesap Dönemi	Bağımsız Denetim Kuruluşunun Unvanı	Bağımsız Denetim Kuruluşunun Sorumlu Ortak Denetcisinin Adı Soyadı	Görüş
31.12.2022	Eren Bağımsız Denetim A.Ş.	Nazım Hikmet	Olumlu
30.06.2023	Eren Bağımsız Denetim A.Ş.	Nazım Hikmet	Olumlu

Denetim kurulu veya sorumlu ortak baş denetçi değişmemiştir.



127  
GÜZEL İMZA İNTEGRAL  
MENKUL DEĞERLER  
Melek Mah. Saat Sk. 1. Daire Tower  
No: 5 Kr: 1001 70000 TANBUL  
0532 784067155

ZİRAAT YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Levent Mah. Gönc. Spm. No: 22  
(Bosphorus Passajı) Kat: 1 Başkent / IST.  
Bül. Mükellefi İletişim: 0 893 810 4594

**23.3. Son finansal tablo tarihinden sonra meydana gelen, İhraççı'nın ve/veya grubun finansal durumu veya ticari konumu üzerinde etkili olabilecek önemli değişiklikler (üretim, satış, stoklar, siparişler, maliyet ve satış fiyatlarılarındaki gelişmeleri de içermelidir) veya söz konusu hasusların bulunmadığı hakkında ifade**

Yoktur.

**23.4. Proforma finansal bilgiler:**

Yoktur.

**23.5. Proforma finansal bilgilere ilişkin bağımsız güvence raporu:**

Yoktur.

**23.6. İhraççı'nın esas sözleşmesi ile kamuya açıkladığı diğer bilgi ve belgelerde yer alan kâr payı dağıtım esasları ile izahnamede yer almazı gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla kâr dağıtım konusunda almış olduğu kararlarla ilişkin bilgi**

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

Genel Kanuni Yedek Akçe

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

Birinci Temettü

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

c) Yukarıdaki indirimler yapıldıktan sonra, Genel Kurul, kâr payının, yönetim kurulu üyeleri ile memur, müstahdem ve işçilere, çeşitli amaçlarla kurulmuş vakıflara ve benzer nitelikteki kişi ve kurumlara dağıtılmaması karar verme hakkına sahiptir.

İkinci Temettü

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

Genel Kanuni Yedek Akçe

e) Pay sahipleriyle kâr iştirak eden diğer kimselere dağıtılması kararlaştırılmış olan kısımdan, ödenmiş sermayenin %5'i (yüzde beş) oranında kâr payı düşüldükten sonra bulunan tutarınonda biri, TTK'nın 519'uncu maddesinin ikinci fıkrası uyarınca genel kanuni yedek akçeye eklenir.

Yasa hükümlü ile ayrılmazı gereken yedek akçeler ayrılmadıkça, esas sözleşmede pay sahipleri için belirlenen kâr payı nakden ve/veya hisse senedi biçiminde dağıtılmadıkça; başka yedek akçe ayrılımasına, ertesi yıla kâr aktarılmasına, yönetim kurulu üyeleri ile memur, müstahdem ve işçilere, çeşitli amaçlarla kurulmuş olan vakıflara ve bu gibi kişi ve/veya kurumlara kâr payı dağıtılmamasına karar verilemez.

Kâr payı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların İhraç ve İktisap tarihleri dikkate alınmaksızın eşit olarak dağıtılır.



*[Signature]*  
SÜPER İKTİSADİ İHRAÇ İŞLETİMİ A.Ş.  
M. 1071/15  
No: 7840677155  
Maslak Mah. Saat Sok. No: 10  
No: 5 Kat: 2 Şişli / İSTANBUL  
Meclis: 128



*[Signature]*  
ZİRAAT YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Levent Mah. Gözce Sok. No: 22  
(Bebek, Fasajlı) Kat: 1 Beşiktaş / ST.  
Eski Muhalleler Yolu: 998 01 4684