

* Kır farkı gelir ve gideri olup tabloda netleştirilerek yazılmıştır.

** Diğer gelir ve gider tabloda netleştirilerek yazılmıştır.

Ertelenmiş Vergi Gideri

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

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

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

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

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

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

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

10.2.4. İhraççı'nın borçluluk durumu

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

Borçluluk Baranına (TL)	(TL)
Kısa vadeli yükümlülükler	38.726.255
Garantili	0
Teminatsız	0
Garantisiz/Teminatsız	38.726.255
Uzun vadeli yükümlülükler (uzun vadeli borçların kısa vadeli finansmanı hariç)	344.450.332
Garantili	0
Teminatsız	0
Garantisiz/Teminatsız	344.450.332
Kısa ve Uzun Vadeli Yükümlülükler Toplamı	383.178.587



SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Sicil No: 274677/15
Uluslararası Ticaret Sicil No: 274677/15

86
GARANTİ MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Saat Sk. Ziraat Tower
No:5 Kat:2 Sarıyer İSTANBUL
Maslak V.D. 4730518427

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

Özkaynaklar	2.692.485.489
Ödenmiş/pakarılmış sermaye	70.000.000
Yasal yedekler	0
Diğer yedekler	2.622.485.489
TOPLAM KAYNAKLAR	3.075.664.575

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

11. İHRAÇÇI'NIN FON KAYNAKLARI

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

30.06.2023 tarihi 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 alıcılardan 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

Bağımız Denetimden Geçmiş (TL)

30.06.2023	
Kısa Borçlar	36.411.643
İlişkili taraflara ticari borçlar*	23.978.357
Diğer ticari borçlar	12.433.286
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	821.594
Diğer Borçlar	1.454.257
Kısa Vadeli Karşılıklar	40.761
Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler	38.728.255
Ertelenmiş Gelirler**	343.970.650
Uzun Vadeli Karşılıklar	479.682
Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler	344.450.332

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



SUR YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Tic. Sic. No: 271115
Mersis: 34710001271115000000
İstanbul

İNTEGRAL
A.Ş. MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Saat Sk. Sığa Tower
No:8 Kat:2 Sarıyer - İSTANBUL
Maslak V.D. 4785518427

Handwritten signature and initials.

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Garipçe Sok. No: 22
Etiler - Beşiktaş - İST.
Bilgi: Mükellefler M.D. 010 4594

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

11.2. Nakit akımlarına ilişkin değerlendirme

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

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

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

11.3. Fon durumu ve borçlanma ihtiyacı hakkında değerlendirme

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

11.4. İşletme sermayesi beyanı

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

(TL)	30.06.2023	31.12.2022
Dönen Varlıklar	222.067.745	181.237.481
Kısa Vadeli Yabancı Kaynaklar	30.728.255	29.215.804
Net İşletme Sermayesi	183.339.489	152.021.677

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

Yoktur.

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

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

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

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



SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL DEĞERLER A.Ş.
Mersis: 34710000000000000000
Tic. Sic. No: 271155
Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Sic. No: 271155

88
INTEGRAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Saat Sk. Spine Tower
No:5 Kat:2 Sarıyer İSTANBUL
Maslak V.D. 780518427

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gönül Sok. No:22
(Etiler) Beşiktaş Kat: 3 Beşiktaş İST.
Büyükdere Mük. No: 305 010 4594

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

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

12. ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME, PATENT VE LİSANSLAR

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

Yoktur.

13. EĞİLİM BİLGİLERİ

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

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

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

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

Şirket'in işbu İzahname tarihi itibarı ile devam eden ana faaliyeti Sur Tatil Evleri Proje'sinin geliştirilmesidir. Antalya İli, Kepez İlçesi, Kepez Mahallesi, 28868 ada 1 parselde konumlu Proje'de toplam 118.357 m² satılabilir alana sahip 1.401 adet bağımsız bölümden toplam 67.248 adet devre mülk, 6.005 m² alana sahip 7 adet ticari ünite geliştirilmektedir. Her bir mesken yılın 48 haftası devre mülke ayrılmış olup, Proje'deki toplam devre mülk sayısı 67.248 adettir.

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



Financial Tablolarda Yer Alma Şekli	2023-OZ-142 Sayılı Değerleme Raporu Değeri*	Bağımız Denetimden Geçmiş (TL)	Bağımız Denetimden Geçmiş (TL)	Bağımız 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
Yatırım Amaçlı	Gerçeğe Uygun			49.106.120
Gayrimenkuller	Değer	2.760.470.806	2.760.470.806	1.725.239.386
-Devremülkler		2.580.320.806	2.580.320.806	1.573.913.386
-Ticari Birimler		180.150.000	180.150.000	151.326.000
				859.234.105
				168.266.667

* 11 Ağustos 2023 tarih ve 2023-OZ-142 sayılı gayrimenkul değerleme 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. Satış gerçekleşen devre mülklere dair detaylar aşağıdaki gibidir:

Grup *	Dönem	Satış	Satılan	Satış Tutarı	Ortalama m ²	Ortalama
	Dönem	Adedi	m ²	(KDV Hariç TL)	Fiyatı	Adet Fiyatı
A	Aralık-Ocak	8	406	35.798.707	62.649	88.174
B	Şubat	4	105	13.123.605	88.387	124.987
C	Mart	4	8	1.246.634	113.761	155.829
D	Nisan	4	91	15.877.239	119.960	174.475
E	Mayıs	4	123	14.356.500	78.299	116.720
F	Haziran	4	677	96.276.043	92.605	142.210
G	Tem.-Eylül 3.Hafta	11	3.923	694.025.900	111.639	176.912
H	Eylül Son Hafta	1	73	9.250.589	85.522	126.720
I	Ekim	4	163	23.470.399	89.319	143.990
J	Kasım	4	72	8.830.171	84.974	122.641
Toplam		48	5.641	912.266.787	103.961	161.719

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

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

Yıl	Satış	Satılan	Satış Tutarı	Ortalama m ²	Ortalama Adet
	Adedi	m ²	(KDV Hariç TL)	Fiyatı	Fiyatı
2021					
	Haz	53	2.979.908	32.724	56.223
	Tem	08	5.328.615	35.114	60.552
	Ağu	121	6.995.936	35.456	57.816
	Eyl	89	5.197.127	37.694	59.058
	Eki	227	13.660.417	37.900	60.176
	Kas	140	8.563.997	39.679	61.171
	Ara	181	12.507.627	45.379	69.103
Toplam 2021	698	1.430	53.233.628	38.628	61.507
2022					
	Oca	76	6.437.180	56.503	84.700
	Şub	129	12.958.681	63.738	100.455
	Mar	246	24.200.882	63.883	98.378
	Nis	350	37.341.253	69.721	106.689
	May	502	58.069.489	73.293	115.676
	Haz	532	65.763.347	76.139	119.136
	Tem	385	50.756.823	84.241	131.836
	Ağu	215	33.221.117	95.082	154.517
	Eyl	91	14.866.688	104.463	163.370
	Eki	79	16.358.938	134.896	207.075
	Kas	49	8.609.430	119.783	175.703
	Ara	165	29.867.414	121.753	181.015
Toplam 2022	2.839	4.420	358.651.242	81.091	126.260
2023					
	Oca	126	23.291.431	119.648	184.853



Sur Tatil Evleri Gayrimenkul
Değerleri A.Ş.
Mersis: 08050015000000000000
Tic. Sic. No: 270115
Yatırım Menkul Değerleri
Kurumu Kayıtlı No: 470115

90
Integral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Maslak Mah. Saat Şiş. Spine Tower
No: 6 Kat: 2 Sarıyer / İSTANBUL
Maslak V.B. 4750518427

Yatırım Menkul Değerleri A.Ş.
Mersis: 08050015000000000000
Tic. Sic. No: 270115
Yatırım Menkul Değerleri
Kurumu Kayıtlı No: 470115

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gökçe Sok. No: 22
(Etiler Kat: A Beşiktaş/İST.
Tic. Sic. No: 270115 / Tic. Sic. No: 270115

Yukarıda görüldüğü üzere fiyatlarda Haziran 2021- Eylül 2023 döneminde ortalama m² fiyatı olarak bakıldığında %473 ortalama devre mülk fiyatı olarak bakıldığında %413 oranında artış meydana gelmiştir. Öte yandan, söz konusu devremülklerin ortalama metrekafe fiyatlarının 2023 yılı başından Haziran ayı sonuna kadarki 6 aylık periyotta yaklaşık %45; Eylül ayı sonuna kadar ki 9 aylık periyotta yaklaşık %54 civarında artış gösterdiği gözlemlenmiştir. Ortalama devre mülk fiyatı ilgili dönemde satılan devre mülkün büyüklüğünden (1+1 veya 3+1 olması gibi) de etkilenebilmektedir. Devre mülk fiyatı, satış konusu bir turizm ürünü olduğundan aynı zamanda satış döneminden de etkilenebilmektedir.

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

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

14. KAR TAHMİNLERİ VE BEKLENTİLERİ

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

14.3. Kar tahmin ve beklentilerine ilişkin bağımsız güvence raporu

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

15. DARI YAPIL YÖNETİM ORGANLARI VE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLER



SUR TATL EYLERİ GAYİ MENKUL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Etiler Mah. Çarşı Sk. No: 1 Kat: 2
Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 270711
Tic. Sic. No: 2707115
Uşaklı Mah. No: 7/20017155

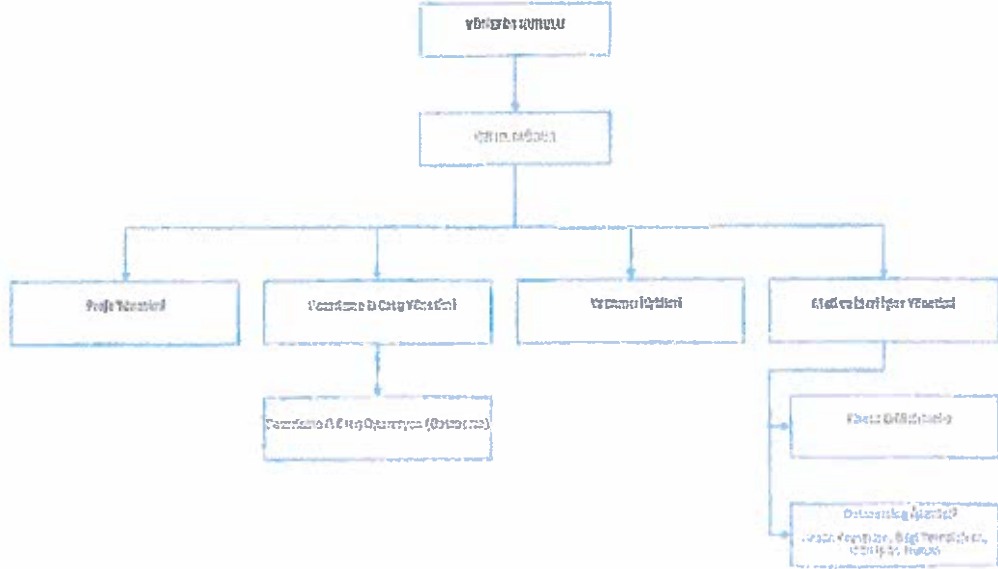
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Etiler Mah. Çarşı Sk. No: 1 Kat: 2
Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 270711
Tic. Sic. No: 2707115
Uşaklı Mah. No: 7/20017155

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gönca Sok. No: 22
Etiler / Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 270711
Tic. Sic. No: 2707115
Uşaklı Mah. No: 7/20017155

INTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Etiler Mah. Çarşı Sk. No: 1 Kat: 2
Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 270711
Tic. Sic. No: 2707115
Uşaklı Mah. No: 7/20017155

15.1. İhraççı'nın genel organizasyon şeması

SURTATIL EVİRLİ OYD A.Ş. ORGANİZASYON ŞEMASI



15.2. İdari yapı

15.2.1. İhraççı'nın yönetim kurulu üyeleri hakkında bilgi

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



SURTATIL EVİRLİ GAYRİMENKUL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Sermaye Piyasası Kurulu
Uygun Gözetim Kurumuna Kayıtlı
Tic. Sic. No: 270677
Uygun Gözetim Kurumuna Kayıtlı
Tic. Sic. No: 270677

İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Sarı Sk. Sefir Tower
No:8 Kat:8 Beşiktaş / İSTANBUL
Mersis No: 4740510427

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Sarıca Sok. No: 22
(Etiler Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş / İST.
Bilgi Mükellefi No: 990 910 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 yürüttükleri görevler
Ziya Altan Elmas	Sur Yapı Endüstri Sanayi ve Ticaret A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı
Ufuk Elmas	Sur Yapı Endüstri Sanayi ve Ticaret A.Ş. Yönetim Kurulu Başkan Vekili ve Genel Müdür
Atilla Elmas	Sur Yapı Endüstri Sanayi ve Ticaret A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi ve Genel Müdür Vekili
Ahmet Akça	Tedarik Lojistik Hizmetleri A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı, Akca Lojistik Hizmetleri ve Ticaret A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı, BİM Birleşik Mağazalar A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi ve Denetim Komitesi Başkanı
Yunus Nacar	Bezmialem Vakıf Üniversitesi Mütevelli Heyeti Başkan Vekili

15.2.2. Yönetimde söz sahibi olan personel hakkında bilgi

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

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

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

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

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

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



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

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Laleli Mah. Gökçe Sok. No:22
(Etiler Pasajı) Kat:1 Beşiktaş/İST.
Büyükdere Mülhür V.D. 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 Yapım ve diğer grup şirketlerinde bugüne kadar yürüttükleri görevlerle gayrimenkul yatırımları konusundaengin bir tecrübe ve bilgi birikimine sahip durumdadır.

Ufuk Elmas

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

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

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

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

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

Atilla Elmas

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



SUR YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Büyükdere Şişli Mah. 17155
Ünvanı : Yönetim Kurulu Başkanı
Tic. Sic. No : 271155

İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Saat Sk. Spine Tower
No:5 Kat:2 Sarıyer İSTANBUL
Maslak V.D. 7750516427

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gönül Sok. No: 12
(Emirhan Paşa) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Büyükdere Şişli Mah. 17155

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

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

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

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

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

Ahmet Akça

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

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

Yunus Nacar

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

Ömer Faruk Elmas

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

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



SUR YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Büyükdere Şişli Maslak Kat: 5
Uluslararası Finansal Menkul Değerler
Ticaret Sicil No: 270971
Ticari Sicil No: 270971
Ticari Sicil No: 270971

İNTEGRAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Saat Sk. Spine Tower
No:5 Kat:2 Sarıyer İSTANBUL
Maslak V.D. 4760618427

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent M2h. Gange Sok. No: 29
(Emirgani) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Büyükdere Şişli Maslak Kat: 5
Ticari Sicil No: 270971
Ticari Sicil No: 270971

yatırım amaçlı gayrimenkullerden sorumlu İcra Kurulu üyesi olarak görev aldı. 2023 Haziran ayında Sur Tatil Evleri GYO'da genel müdürlük görevine başlamış ve halen devam ettirmektedir.

Üniversite hayatında çeşitli sivil toplum kuruluşlarında aktif görevlerde bulundu. Gönüllü olarak çeşitli sivil toplum kuruluşlarına katkı sağlamaya devam etmektedir.

Ömer Faruk Elmas iyi derece İngilizce ve Fransızca bilmektedir.

Emre Bayar

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

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

2017 yılında Trend Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de (Trend GYO) Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi unvanıyla Trend GYO'nun halka arz süreci ve sonrası görev olarak reel sektöre geçiş yapmıştır. Trend GYO'dan ayrılıp 2020 yılında Şeker GYO'nun halka arz sürecinde Yatırımcı İlişkileri Müdürü olarak görev aldıktan sonra 2021 yılında Koray Holding Şirket Grubu'na (Koray GYO, Kartal Yenilenebilir Enerji, Hun Yenilenebilir Enerji) Yatırımcı İlişkileri Grup Başkanı olarak atanmıştır. 2022 yılı sonunda Reysaş Yatırım Holding (Reysaş GYO ve Reysaş Taşımacılık ve Lojistik Tic. A.Ş.)'de Yatırımcı İlişkileri Grup Başkanı olarak çalışma hayatına devam etmiştir.

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

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

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

İNTEGRAL 97

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Seat Sk. Spine Tower
No:5 Kat:2 Sanayi 1 / STANBUL
Maslak V.D. 4780518427

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Çarşı Sok. No: 22
(Emek Pasajı Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Etiler Mahallesi Kat: 5 Beşiktaş/İST.

Ziya Altan Elmas	Yön Kur. Baş	Demir Yapın İnşaat Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi	%53,00	Ediyor
Ziya Altan Elmas	Yön Kur. Baş	Denge Enerji Üretim Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi	%53,00	Ediyor
Ziya Altan Elmas	Yön Kur. Baş	Deniz Enerji Elektrik Üretim Pazarlama Danışmanlık Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi	%30,00	Ediyor
Ziya Altan Elmas	Yön Kur. Baş	Doğu Gayrimenkul Yatırım Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi	%3,00	Ediyor
Ziya Altan Elmas	Yön Kur. Baş	Doruk Gayrimenkul Yatırım Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi	%22,00	Ediyor.
Ziya Altan Elmas	Yön Kur. Baş	Elmalı Enerji Üretim Anonim Şirketi	%30,00	Ediyor
Ziya Altan Elmas		Fatih Enerji Elektrik Üretim Pazarlama Danışmanlık Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi	%18,00	
Ziya Altan Elmas	Yön Kur. Baş	Genom İnşaat Ve Tazminat Anonim Şirketi	%48,00	Ediyor
Ziya Altan Elmas	Yön Kur. Baş	Hatay Akpınar Madencilik Ve Yapı Malzemeleri Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi	%2,00	Ediyor
Ziya Altan Elmas	Yön Kur. Baş	FED Yönetim İşletim Ve Pazarlama Anonim Şirketi	%26,00	Ediyor
Ziya Altan Elmas	Yön Kur. Baş	Marka Gayrimenkul Yatırım Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi	%1,59	Ediyor
Ziya Altan Elmas	Yön Kur. Baş	PM Gayrimenkul Yönetim Danışmanlık Anonim Şirketi	%57	Ediyor
Ziya Altan Elmas	Yön Kur. Baş	Sur Bursa Gayrimenkul Yatırım Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi	%53,00	Ediyor
Ziya Altan Elmas	Yön Kur. Baş	Sur Enerji Üretim Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi	%53,00	Ediyor
Ziya Altan Elmas	Yön Kur. Baş	Sur Gayrimenkul Yatırım Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi	%53,00	Ediyor
Ziya Altan Elmas	Yön Kur. Baş	Sur Yatırım Holding Anonim Şirketi	%53,00	Ediyor
Ziya Altan Elmas	Yön Kur. Baş	Şehir Yapı Yönetim Ve İşletim Hizmetleri Sanayi Ticaret Anonim Şirketi	%53,00	Ediyor
Ziya Altan Elmas	Yön Kur. Baş	Ünka Enerji Üretim Anonim Şirketi	%26,00	Ediyor
Ziya Altan Elmas	Yön Kur. Üyesi	Nokta İnşaat Yatırım Turizm Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi	%0,001	Ediyor
Ziya Altan Elmas	Yön Kur. Baş	SYM Solar Enerji Dan. Tic. A.Ş.	%26,5	Ediyor
Ziya Altan Elmas	Yön Kur. Baş	Axis İstanbul Otopark İşletmeciliği A.Ş.	%31,8	Ediyor
Ziya Altan Elmas	Yön Kur. Baş	Axis Kağıthane Otopark İşletmeciliği A.Ş.	%26,5	Ediyor



SUR YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Yönetim Kurulu Başkanı
Ziya Altan Elmas
Tic. Sic. No: 27115
Mersis: 347100077755

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

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Genco Boy. No: 22
(Etiler) Beşiktaş / İstanbul
Bilgi Mükellefi V.D. 0510 4594

Ziya Altan Elmas	Yön. Kur. Baş.	Niltifer Otopark İşletmeciliği A.Ş.	%26,5	Ediyor.
Ufuk Elmas	Yön. Kur. Baş Vk.	Sur Yapı Endüstri Sanayi ve Ticaret A.Ş.	%47,00	Ediyor
Ufuk Elmas	Yön. Kur. Baş Vk.	Açı Gayrimenkul Yatırım Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi	%42,00	Ediyor
Ufuk Elmas	Yön. Kur. Baş Vk.	Ak Bursa Gayrimenkul Yönetim Danışmanlık Anonim Şirketi	%47,00	Ediyor
Ufuk Elmas	Yön. Kur. Baş Vk.	Asır Enerji Üretim Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi	%35,00	Ediyor
Ufuk Elmas	Yön. Kur. Baş Vk.	Asır Mağazacılık Hizmetleri Ticaret Anonim Şirketi	%23,5	Ediyor
Ufuk Elmas	Yön. Kur. Baş Vk.	Beyda Enerji Üretim Ve Ticaret Anonim Şirketi	%28	Ediyor
Ufuk Elmas	Yön. Kur. Baş Vk.	Demir Yapım İnşaat Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi	%47,00	Ediyor
Ufuk Elmas	Yön. Kur. Baş Vk.	Denge Enerji Üretim Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi	%47,00	Ediyor
Ufuk Elmas	Yön. Kur. Baş Vk.	Deniz Enerji Elektrik Üretim Pazarlama Danışmanlık Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi	%30,00	Ediyor
Ufuk Elmas	Yön. Kur. Baş Vk.	Doğu Gayrimenkul Yatırım Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi	%2,00	Ediyor
Ufuk Elmas	Yön. Kur. Baş Vk.	Doruk Gayrimenkul Yatırım Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi	%18,00	Ediyor
Ufuk Elmas	Yön. Kur. Baş Vk.	Elmalı Enerji Üretim Anonim Şirketi	%30,00	Ediyor
Ufuk Elmas	-----	Fatih Enerji Elektrik Üretim Pazarlama Danışmanlık Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi	%18,00	-----
Ufuk Elmas	Yön. Kur. Baş Vk.	Genom İnşaat Ve Taahhüt Anonim Şirketi	%42,00	Ediyor
Ufuk Elmas	Yön. Kur. Baş Vk.	Hatay Akınlar Madencilik Ve Yapı Malzemeleri Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi	%2,00	Ediyor
Ufuk Elmas	Yönetim Kur. Üyesi	HD Yönetim İşletim Ve Pazarlama Anonim Şirketi	%24,00	Ediyor
Ufuk Elmas	Yön. Kur. Baş Vk.	Marika Gayrimenkul Yatırım Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi	%1,41	Ediyor
Ufuk Elmas	Yön. Kur. Baş Vk.	PM Gayrimenkul Yönetim Danışmanlık Anonim Şirketi	%43	Ediyor
Ufuk Elmas	Yön. Kur. Baş Vk.	Sur Bursa Gayrimenkul Yatırım Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi	%47	Ediyor



SUR TİCARET MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Sicil No: 27115
Uluslararası Ticaret Sicil No: 27115
Ticaret Sicil No: 27115

INTEGRAL
TİCARET MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Saat Sk. Zipline Tower
No:5 Kat:2 Sarıyer İSTANBUL
Maslak V.D. 4 80518427

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Çengel Sok. No:72
(Etiler) Beşiktaş / İstanbul
Büy. No: 27115
Tic. Sicil No: 27115

Ufuk Elmas	Yön. Kur. Baş Vk.	Sur Enerji Üretim Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi	%47	Ediyor
Ufuk Elmas	Yön. Kur. Baş Vk.	Sur Gayrimenkul Yatırım Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi	%47	Ediyor
Ufuk Elmas	Yön. Kur. Baş Vk.	Sur Yatırım Holding Anonim Şirketi	%47	Ediyor
Ufuk Elmas	Yön. Kur. Baş Vk.	Şehir Yapı Yönetim Ve İşletim Hizmetleri Sanayi Ticaret Anonim Şirketi	%47	Ediyor
Ufuk Elmas	Yön. Kur. Baş Vk.	Ünka Enerji Üretim Anonim Şirketi	%26	Ediyor
Ufuk Elmas	-----	Nokta İnşaat Yatırım Turizm Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi	%0,001	-----
Ufuk Elmas	Yön. Kur. Üyesi	SYM Solar Enerji Dan. Tic. A.Ş.	%23,5	Ediyor
Ufuk Elmas	Yön. Kur. Üyesi	Axis İstanbul Otopark İşletmeciliği A.Ş.	%28,2	Ediyor
Ufuk Elmas	Yön. Kur. Üyesi	Axis Kağıthane Otopark İşletmeciliği A.Ş.	%23,5	Ediyor
Ufuk Elmas	Yön. Kur. Üyesi	Niltifer 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	Boydak Enerji Üretim Ve Ticaret Anonim Şirketi	%4	Ediyor
Atilla Elmas	Yön. Kur. Üyesi	Deniz Enerji Elektrik Üretim Pazarlama Danışmanlık Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi	%4	Ediyor
Atilla Elmas	Yön. Kur. Üyesi	Elmalı Enerji Üretim Anonim Şirketi	%15	Ediyor
Atilla Elmas	-----	Fatih Enerji Elektrik Üretim Pazarlama Danışmanlık Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi	%4	-----
Atilla Elmas	Yön. Kur. Üyesi	Genom İnşaat Ve Taahhüt Anonim Şirketi	%10	Ediyor
Atilla Elmas	Yön. Kur. Üyesi	Ünka Enerji Üretim Anonim Şirketi	%7	Ediyor
Atilla Elmas	Yön. Kur. Üyesi	HD Yönetim İşletim Ve Pazarlama Anonim Şirketi	-----	Ediyor
Ahmet Akça	Yön. Kur. Üyesi	Akca Lojistik Hizmetleri ve Ticaret Anonim Şirketi	%47,72	Ediyor



SUR YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Sermaye Piyasası Kuruluna Kayıtlı
Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
No: 5 Kat: 2 Sanayi Sitesi
Maslak V.B. 4706518427

INTEGRAL 100
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Saat Sk. Spine Tower
No: 5 Kat: 2 Sanayi Sitesi
Maslak V.B. 4706518427

[Handwritten signature]

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Montepaschi Sk. No: 22
(Etiler - Beşiktaş) Kat: 5
Etiler Mahallesi V.B. 990 010 4594

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

13.5. Son 5 (beş) yılda, İhraççı'nın yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde yetkili olan personelden alınan, ilgili kişiler hakkında sermaye piyasası mevzuatı, 5411 sayılı Bankacılık Kanunu ve/veya Türk Ceza Kanunu'nun 53'üncü maddesinde belirtilen süreler geçmiş olsa bile; kasten işlenen bir suçtan dolayı beş yıl veya daha fazla süreyle hapis cezasına ya da zimmet, irtikâp, rüşvet, hırsızlık, dolandırıcılık, sahtecilik, güveni kötüye kullanma, hileli iflas, ihaleye fesat karıştırma, verileri yok etme veya değiştirme, banka veya kredi kartlarının kötüye kullanılması, kaçakçılık, vergi kaçaklığı veya haksız mal edinme suçlarından dolayı alınmış cezai kovuşturma ve/veya hükümlülüğünün ve ortaklık işleri ile ilgili olarak taraf olunan dava konusu hukuki uyumsuzluk ve/veya kasıtlılaşmış hüküm 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 makamlarınca, kamu idarelerince veya meslek kuruluşlarınca kamuya 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 verilip verilmediğine 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 çıkar 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, müşteriler, tedarikçiler veya başka kişilerle yapılan anlaşmalar hakkında bilgi

Yoktur.

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



SUR TATIL VİLLERİ GAYRİMENKUL
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kurum Adı: Daire No: 2015
Etiler Kat: 2 Seray / STANBUL
Masink V.D. 4780518427

101
INTEGRAL
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Etiler Kat: 2 Seray / STANBUL
Masink V.D. 4780518427

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Bonut Sok. No: 22
(Etiler-Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Büyükdere Mah. V.D. 980 010 4594

ZIRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Lomani Mah. Gönül Sok. No:22
Etiler - Beşiktaş / İstanbul
Tic Sicil No : 270986 Vatan 010 4584

Şirket tarafından kurulan komiteler ve bu komitelerin üyeleri aşağıdaki gibidir:

Komite Adı	Başkan	Üye	Üye
Denetimden Sorumlu Komite	Yunus Nacar (İcracı Olmayan ve Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)	Ahmet Akça (İcracı Olmayan ve Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)	-
Kurumsal Yönetim Komitesi	Ahmet Akça (İcracı Olmayan ve Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)	Yunus Nacar (İcracı Olmayan ve Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)	Emre Bayar (Yatırımcı İlişkileri ve Portföy Yönetiminden Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı)
Riskin Erken Saptanması Komitesi	Yunus Nacar (İcracı Olmayan ve Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)	Ahmet Akça (İcracı Olmayan ve Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)	-

Komitelerin görev tanımları ve çalışma esaslarına ilişkin detaylar aşağıda yer almaktadır.

Denetlinden Sorumlu Komite

Denetimden Sorumlu Komite en az iki üyeden oluşur. Denetimden Sorumlu Komite başkanı ve üyeleri bağımsız yönetim kurulu üyeleri arasından seçilir. Denetimden Sorumlu Komite'nin görevlerini yerine getirmesi için gereken her türlü kaynak ve destek Yönetim Kurulu tarafından sağlanır.

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

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

Denetimden Sorumlu Komite'nin başlıca görev ve sorumlulukları şunlardır:

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

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



SURAT PERINTIHAN

INTEGRAL 109
TOKUS ENKUL DEĞERLERİ
Maslak Mah. Saat Sk. Spine Tower
No:5 Kat:2 Sarıyer İSTANBUL
Maslak V.D. 4780518427

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gönül Sok. No: 32
Etiler/Beşiktaş/İstanbul
Gözetim Kuruluşu No: 010 4594

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

Riskin Erken Saptanması Komitesi!

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

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

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

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

Kaymanlar Yönetim Komitesi

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

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



Handwritten signature: *[Signature]*

İNTEGRAL 304
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Seat Sk. 3. kat: 304
No:5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL
Maslak V.B. 4760518427

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gönül Sok. No: 72
(Etiler - Paşajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
B.G. Tic. Sic. Mük. Sic. No: 289 010 459/

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

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

Kurumsal Yönetim Komitesi'nin görev ve sorumlulukları başlıca şunlardır:

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

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

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

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

17.4. İhraççı'nın Kurulun Kurumsal Yönetim İlkeleri karşısındaki durumunun değerlendirilmesi hakkında açıklama

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



SİP. T.C. ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
KAT: 2 Kat: 2 Sermaye Piyasası Kurulu
Maslak Mah. Saat Sk. Office Tower
No: 5 Kat: 2 Sermaye Piyasası Kurulu
Maslak V.D. 4780518427

405
INTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Saat Sk. Office Tower
No: 5 Kat: 2 Sermaye Piyasası Kurulu
Maslak V.D. 4780518427

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Göltepe Sok. No: 22
(Etiler Paşa) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Sermaye Piyasası Kurulu V.D. 008 010 459

MENKULDESERLEK A.S.
Levent Mah. Gencer Sok. No:22
(Emirhan Pasajı) Kat:1 Beşiktaş/İST.
Büyükdere Caddesi No:20 Kat:5 Beşiktaş/İST.

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

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

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

Bilgilendirme Politikası

1. Amaç

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

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

2. Yetki ve Sorumluluk

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

3. Bilgilendirme Yöntemi ve Kullanılacak Araçlar

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

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

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



SÜRE TİCARET SİCİLİ GAYRİMENKUL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Büyükdere Şişli No: 15 Kat: 5
Etiler - Beşiktaş - İstanbul
Tic. Sicil No: 270715
Tic. Sicil No: 270715

INTEGRAL 107
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Sak Mah. Saat St. Spina Tower
10:5 Kat:2 Serinyal İSTANBUL
Maviak Y.D. 4700518427

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Conca Sok. No: 22
(Emirli Pasajı Kat: 2) Beşiktaş/İST.
Büyükdere Y.D. 010 4594

9. Şirket internet sitesi

Kamunun aydınlatılmasında, SPK'nın belirlediği Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin tavsiye ettiği şekilde Şirket internet sitesi aktif olarak kullanılır. Şirket'in internet sitesinde yer alan açıklamalar, sermaye piyasası mevzuatı hükümleri uyarınca yapılması gereken bildirim ve özel durum açıklamalarının yerine geçmez. Şirket tarafından kamuya yapılan tüm açıklamalara internet sitesi üzerinden erişim imkânı sağlanır. İnternet sitesi buna uygun olarak yapılandırılır ve bölümlendirilir. İnternet sitesinin güvenliği ile ilgili her türlü önlem alınır. İnternet sitesi SPK'nın belirlediği Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin öngördüğü içerikte ve şekilde düzenlenir. Özellikle yapılacak genel kurul toplantılarına ilişkin ilana, gündem maddelerine ilişkin bilgilendirme dokümanına, gündem maddeleri ile ilgili diğer bilgi, belge ve raporlara ve genel kurula katılım yöntemleri hakkındaki bilgilere, internet sitesinde dikkat çekecek şekilde yer verilir. İnternet sitesinin geliştirilmesine yönelik çalışmalara sürekli olarak devam edilir.

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

Kâr Dağıtım Politikası

Amaç

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

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

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

Yetki ve Sorumluluk

Kâr Dağıtım Politikası, SPK'nın belirlediği Kurumsal Yönetim İlkeleri çerçevesinde Yönetim Kurulu tarafından oluşturulur ve Şirket genel kurul toplantısı gündeminde ayrı bir madde olarak pay sahiplerinin onayına sunulur. Şirket'in kâr dağıtım politikasının izlenmesi, gözetimi, geliştirilmesi ve gerekli güncellemelerin yapılması Yönetim Kurulu'nun yetki ve sorumluluğu altındadır. Kâr dağıtım politikasında yapılacak değişiklikler Yönetim Kurulu'nun kararını takiben, gerekçesi ile birlikte özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeler çerçevesinde kamuya duyurulur ve gerçekleştirilecek ilk genel kurul toplantısında pay sahiplerinin onayına sunulur. Genel Kurul tarafından onaylanan kar dağıtım politikası değişikliği sonrası kar dağıtım politikası Şirket internet sitesinde de güncellenir.

Kâr Dağıtım İlkeleri

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

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

İNTEGRAL

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye Mah. Saat Pazarı Kat: 2
Etiler / Beşiktaş / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 270913
V.D. 4780518427

ZİRAAT YATIRIM

MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gönül Sok. No: 22
Etiler / Beşiktaş / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 270913
V.D. 4780518427

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

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

Şirket Esas Sözleşme'de kâr payı avansı dağıtım hususuna yer verilmiş olup, yürürlükteki mevzuat hükümlerinde belirtilen usul ve esaslara uymak suretiyle Genel Kurul tarafından kâr payı avansı dağıtılmasına karar verilebilir.

Bağış ve Yardım Politikası

Bağış ve yardım politikasının amacı Şirket'in tabii olduğu düzenlemeler ve Esas Sözleşme hükümleriyle uyumlu olarak, Şirket'in bağış ve yardım esaslarının belirlenmesidir. Şirket'in bağış ve yardım politikasının izlenmesi, gözetimi, geliştirilmesi ve gerekli güncellemelerin yapılması yönetim kurulunun yetki ve sorumluluğu altındadır.

Şirket'in bağış ve yardım politikası TTK, SPKn ve ilgili diğer Sermaye Piyasası mevzuatı ile Esas Sözleşme hükümleri çerçevesinde, Şirket tarafından yapılacak bağış ve yardımlara ilişkin esasların belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

Bağış ve Yardım Politikası Yönetim Kurulu'nun Genel Kurul'a önerisine istinaden Genel Kurul onayı ile kabul edilir veya değiştirilir.

Şirket, sermaye piyasası mevzuatının örtülü kazanç aktarımı düzenlemelerine aylıklılık teşkil edilmemesi, kendi amaç ve konusunun aksatılmaması, gerekli özel durum açıklamalarının yapılması ve yıl içinde yapılan bağışların Genel Kurul'da ortakların bilgisine sunulması kaydıyla, kamuya yararlı vakıflara ve derneklere ve çeşitli kurum ve kuruluşlara SPKn'de, Kâr Payı Tebliği'nde, TTK'da ve diğer ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatında belirtilen esaslar dâhilinde bağış ve yardımda bulunabilir.

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

Yapılan bağış ve yardımlar, ilgili yılın olağan genel kurul toplantısında gündeme alınarak ortakların bilgisine sunulur.

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

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

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

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

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

İzahname tarihi itibarıyla Kurul'un VII-128.7 sayılı Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği ve II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'nde belirtilen şartları **haiz** olduğu **anlaşılan**, sırasıyla 206743-910048-305353 sicil numaralarıyla Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 3 – Kurumsal Yönetim Derecelendirme ve Türev Araçlar Lisanslarına sahip Emre Bayar 13 Kasım 2023 tarihinde Yatırımcı İlişkileri ve Portföy Yönetiminden Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı olarak atanmıştır. Yatırımcı İlişkileri Bölümü'nün başlıca faaliyetlerinin aşağıdaki gibi olması planlanmaktadır:

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

18. PERSONEL HAKKINDA BİLGİLER

18.1. İzahname'de yer alan her bir finansal tablo dönemi için ortalama olarak veya dönem sonları itibarıyla personel sayısı, bu sayıda görülen önemli değişiklikler ile mümkün ve önemli ise belli başlı faaliyet alanları ve coğrafi bölge itibarıyla personelin dağılımı hakkında açıklama:

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

	30.06.2023	31.12.2022	24.03.2022
Personel Sayısı	36	33	0

2022 yılı ile 30.06.2023 tarihlerinde Sur Tatil Projesi kapsamında satış temsilcilerinin Şirket bünyesinde istihdam edilmesi nedeniyle çalışan sayısı sırasıyla 33 ve 36 olarak gerçekleşmiş olup, Şirket'in pazarlama ve satış faaliyetlerini Sur Yapı Endüstri Sanayi ve Ticaret A.Ş.'den almaya başlaması ve Sur Yapı Endüstri Sanayi ve Ticaret A.Ş. ile Proje Pazarlama ve Satış Faaliyetleri Danışmanlık Hizmet Sözleşmesi imzalamasının sonucu olarak çalışan sayısında düşüş yaşanmış olup, Şirket'in mevcut durum itibarıyla 8 personeli bulunmaktadır. Söz konusu personellerden 4 kişi mali işler ve finans alanlarında, 1 kişi yatırımcı ilişkileri alanında, 1 kişi pazarlama ve satış alanlarında, 1 kişi proje yönetimi alanında faaliyet göstermektedir. Personellerden genel müdür, yatırımcı ilişkileri ve portföy yönetiminden sorumlu genel müdür yardımcısı ile mali işler sorumlusu (3 kişi) İstanbul'da, kalan 5 kişi ise Antalya'da çalışmaktadır.

18.2. Pay sahipliği ve pay opsiyonları

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

19. ANA PAY SAHİPLERİ

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

Doğrudan Pay Sahipliğine İlişkin Bilgi

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

Dolaylı Pay Sahipliğine İlişkin Bilgi

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

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

Şirket'in sermayesindeki ve toplam oy hakkı içindeki doğrudan payı %5 (yüzde beş) ve daha fazlası olan tek ortak Sur Yapı'nın Şirket sermayesinde 2.071.429 adet A grubu nama yazılı, 142.928.571 adet B grubu hamiline yazılı payı bulunmaktadır. Esas Sözleşme'nin "Yönetim Kurulu ve Görev Sırası" başlıklı 14. maddesi uyarınca A grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır ve yönetim kurulu üyelerinin tamamı A grubu pay sahiplerinin göstordığı adaylar arasından olmak üzere genel kurul tarafından seçilir. Şirket Esas Sözleşme'nin "İmtiyaz Tanıyan Menkul Kıymetler" başlıklı 9. maddesi uyarınca yönetim kurulu üyelerini aday gösterme imtiyazı dışında oyda imtiyaz dahil ancak bununla sınırlı olmamak üzere herhangi bir imtiyaz yaratılamaz. Esas Sözleşme'nin "Genel Kurul Toplantıları" başlıklı 22. maddesi uyarınca her payın bir oy hakkı bulunmaktadır.



ŞİP TAYİN MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye Mah. Sırt 1. Kat
34398 İstanbul
Ticaret Sicil No: 270711
Mersis No: 34060711500000000000000000

ŞİP TAYİN MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye Mah. Sırt 1. Kat
34398 İstanbul
Ticaret Sicil No: 270711
Mersis No: 34060711500000000000000000

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Sırt 1. Kat
34398 İstanbul
Ticaret Sicil No: 270711
Mersis No: 34060711500000000000000000

19.3. Sermayeyi temsil eden paylar hakkında bilgi

Grubu	Nama / Hamiline	İmtiyazların Türü ve Kimin Sahip Olduğu	Bir Payın Nominal Değeri (TL.)	Toplam (TL.)	Sermaye 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
Toplam				145.000.000	%100,00

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

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

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

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

(i) 11'inci maddesine göre yönetim kuruluna **iki**den az olmamak üzere SPK'nın Kurumsal Yönetim İlkeleri'nde belirtilen yönetim kurulu üyelerinin bağımsızlığına ilişkin esaslar çerçevesinde yeterli sayıda bağımsız yönetim kurulu üyesi genel kurul tarafından seçilir. Yönetim kurulunda görev alacak bağımsız üyelerin sayısı ve nitelikleri SPK'nın kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine göre tespit edilir.

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

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



SUR YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye Mah. No: 12 Kat: 12
34398 Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 27115
Mersis: 08070012711500000001
Tic. Sic. No: 27115

SUR YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye Mah. Saat Şişli Tower
No: 8 Kat: 8
34398 Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 27115

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Ziraat Sok. No: 22
(Emisyon Pazarı) Kat: 3 Beşiktaş / İST
80700127115000000001

- (iv) 16'ncı maddesine göre SPK tarafından uygulaması zorunlu tutulan Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne uyulur. Zorunlu ilkelere uyulmaksızın yapılan işlemler ve alınan yönetim kurulu kararları geçersiz olup esas sözleşmeye aykırı sayılır.
- (v) 16'ncı maddesine göre yönetim kurulunda görev alacak bağımsız üyelerin sayısı ve nitelikleri SPK'nın kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine göre tespit edilir.

19.5. İhraççı'nın yönetim hâkimiyetinde değişikliğe yol açabilecek anlaşmalar/düzenlemeler hakkında bilgi

Şirket'in Kurul düzenlemelerine uygun olarak hazırlanmış finansal tablolarına göre üst listede 5 (beş) yıl dönem zararı etmesi halinde imtiyazlı paylar Kurul kararı ile ortadan kalkacağı için yönetim hâkimiyetinde değişiklik meydana gelebilecektir.

19.6. Sermayede ki veya toplam oy hakkı içindeki doğrudan payları %5 (yüzde beş) ve fazlası olan gerçek kişi ortakların birbiriyle akrabalık ilişkileri

Şirket'in gerçek kişi ortağı bulunmamaktadır.

20. İLİŞKİLİ TARAFLAR VE İLİŞKİLİ TARAFLARLA YAPILAN İŞLEMLER HAKKINDA BİLGİLER

20.1. İzahname'de yer alan hesap dönemleri ve son durum itibarıyla ilişkili taraflarla yapılan işlemler hakkında UMS 24 çerçevesinde ayrıntılı açıklama

Şirket'in izahnameye konu finansal dönemler itibarı ile ilişkili taraflarıyla olan bakiyeleri aşağıdaki gibidir:

İlişkili taraflara ticari borçlar	30.06.2023	31.12.2022	24.03.2022
Sur Yapı Endüstri Sanayi ve Ticaret A.Ş. (*)	23.978.357	14.072.578	4.519.073
Sur Yapım İnşaat A.Ş. (**)	-	-	2.982.287
Toplam	23.978.357	14.072.578	7.501.360

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

(**) Kuruluş tarihi itibarıyla, bölünme öncesinde ilgili proje için Sur Yapım'da yüklenilmiş olan satış ve pazarlama, genel üretim ve proje geliştirme bedellerinin yansıtılmasından kalan bakiyedir.

İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler	30.06.2023	31.12.2022	24.03.2022
Sur Yapım İnşaat A.Ş. (*)	174.323.057	149.261.740	0
Toplam	174.323.057	149.261.740	0

(*) Şirket'in ana yüklenici firması olarak Sur Yapım'a verdiği avans tutarlarından oluşmaktadır.

01.01.2023-30.06.2023 ve 24.03.2022-31.12.2022 dönemlerinde ilişkili taraflardan alış veya satışlar bulunmamaktadır.

20.2. İlişkili taraflarla yapılan işlerin İhraççı'nın net satış hasılatı içindeki payı hakkında bilgi
Şirket'in kuruluş tarihi 24.03.2022 olup, Şirket 30.06.2023 tarihi itibarıyla satış hasılatı elde etmemiştir.



ŞİRKETİN İMZA VE MÜHÜRÜ
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Sicil No: 271135
Ticaret Sicil No: 271135

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Mevlâk Mah. Saat Şişli Spine Tower
No: 5 Kat: 2 Şişli - BEŞİKTAS / İSTANBUL

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Conca Sok. No: 22
(Etiler) Beşiktaş / İstanbul
Büyükdere Mühürleri D. 908 910 4594

3. D. A. INTEGRAL
 KIRIM MENKUL DEGA ER A.
 Masjid Mah. Seat Sk. Sina Town
 No:5 Kat:2 Sarang LITANBUL
 91-9141 275 1000 11 22

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

Şirket Sur Yapım'ın kısmi bölünmesi yoluyla 24.03.2022 tarihinde Sur Tatil Evleri Anonim Şirketi unvanıyla paylarının tamamı Sur Yapı'ya ait olmak üzere 36.200.000 TL sermayeli olarak kurulmuştur. Bu bölünme ile Şirket Sur Tatil Evleri Projesi'nin geliştirilmekte olduğu Antalya ili Kepez ilçesi Kepez mahallesi 28868 ada 1 parselde kayıtlı gayrimenkulü devralmıştır.

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

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

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

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

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

Yoktur.

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

Şirket payları mevcut durumda borsada işlem görmemektedir.

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

Yoktur.

21.12. Esas sözleşme ve iç yönergeye ilişkin önemli bilgiler

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

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

Esas Sözleşme'nin "İmtiyaz Tanıyan Menkul Kıymetler" başlıklı 9'uncü maddesi uyarınca yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı tanıyan paylar haricinde imtiyaz veren herhangi



117

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Ziraat Sok. No: 22
(Etiler Paşası) Kat: 7 Beşiktaş/İST.
Bilgi Mük. No: Y.D. 08.01.10 4594

bir menkul kıymet çıkarılamaz. Halka açılma sonrasında, mevcut olan imtiyaz hariç olmak üzere hiçbir şekilde, yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazı da dahil imtiyaz yaratılamaz. Sermaye piyasası mevzuatındaki esaslar çerçevesinde, Şirket faaliyetlerinin makul ve zorunlu kıldığı haller saklı kalmak kaydıyla, Kurul düzenlemelerine uygun olarak hazırlanmış finansal tablolarına göre üst üste beş yıl dönem zararı etmesi halinde imtiyazlı paylar Kurul kararı ile ortadan kalkar. Halka arzdan önce Şirket sermayesinin %10 (yüzde on) ve daha fazlasını temsil eden payların devirleri Kurul iznine tabidir. Şirket paylarının halka arzından sonraki dönemde ise, yönetim kontrolünün elde edilmesini sağlayan miktardaki imtiyazlı payların devri Kurul iznine tabidir. Bu esaslara aykırı olarak gerçekleştirilen devirler pay defterine kaydolunmaz. Söz konusu aykırılığa rağmen pay defterine yapılan kayıtlar hükümsüzdür.

Esas Sözleşme'nin "Şirketin Yönetim, Temsil ve İlzamı" başlıklı 18'inci maddesi uyarınca, Şirket, yönetim kurulu tarafından yönetilir ve dışarıya karşı temsil ve ilzam olunur. Yönetim kurulu, TTK, SPK'n ve ilgili diğer mevzuatla ve genel kurulca kendisine verilen görevleri ifa eder. Yönetim kurulu düzenleyeceği bir iç yönerge ile yönetimi, kısmen veya tamamen bir veya birkaç yönetim kurulu üyesine veya üçüncü kişiye devretmeye yetkilidir. Bu iç yönerge Şirket'in yönetimini düzenler; bunun için gerekli olan görevleri, tanımlar, yerlerini gösterir, özellikle kimin kime bağlı ve bilgi sunmakla yükümlü olduğunu belirler. Yönetim kurulu, istem üzerine pay sahiplerini ve korunmaya değer menfaatlerini ikna edici bir biçimde ortaya koyan alacaklıları, bu iç yönerge hakkında, yazılı olarak bilgilendirir. Temsil yetkisi münferit imza ile kullanılmak üzere yönetim kuruluna aittir. Yönetim kurulu, temsil yetkisini bir veya daha fazla murahhas üyeye veya müdür olarak üçüncü kişilere devredebilir. En az bir yönetim kurulu üyesinin temsil yetkisini haiz olması şarttır. Yönetim, devredilmediği takdirde, yönetim kurulunun tüm üyelerine aittir. Yönetim kurulu görev süresini aşan sözleşmeler akdedebilir. Şirket tarafından verilecek bütün belgelerin ve Şirket'i ilzam edecek her türlü sözleşme, bono, çek ve benzeri tüm evrakın geçerli olabilmesi için, bunların; Şirket unvanı altına atılmış ve Şirket'i ilzama yetkili kişi veya kişilerin imzasını taşıması gereklidir.

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

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

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

Şirket Yönetim Kurulu'nun Üsküdar 9. Noterliği tarafından 11 Mayıs 2023 tarihinde 17845 yevmiye numarası ile tasdik edilen 2023/7 sayılı ve 10 Mayıs 2023 tarihli kararı ile "Sınırlı Temsile İlişkin II Numaralı Yönetim ve Temsil İç Yönergesi" kabul edilmiştir. İç Yönerge Esas Sözleşme'nin yukarıda açıklanan "Şirketin Yönetim, Temsil ve İlzamı" başlıklı 18'inci maddesi çerçevesinde TTK 367 ve 371'inci maddelerine dayanarak hazırlanmıştır. İç Yönerge'de, Yönetim Kurulu ve Genel Müdür'ün yönetim yetkilerinin kapsamı belirlenmiştir. İlgili mevzuat ile veya Esas Sözleşme ile Genel Kurul'dan karar alınmasına bağlı tutulan hususların dışında kalan tüm konularda Yönetim Kurulu karar almaya yetkilidir. Bununla birlikte, Yönetim Kurulu tarafından atanacak Genel Müdür ise öncelikle GYO Tebliği ile öngörülen tüm görev ve sorumlulukları yürütmekle yükümlü kılınmıştır. Şirket Genel Müdür'ün yetki kapsamı işlemler özelinde detaylı şekilde sayılmıştır.



SUB TİM GYO MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Yönetim Kurulu Başkanlığı
Mecidiyeköy Mah. Saat 8k. Sokağı No: 5 Kat: 5
Etiler - Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 274677/İS
Tic. Sic. No: 274677/İS

118
INTEGRAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Mecidiyeköy Mah. Saat 8k. Sokağı No: 5 Kat: 5
Etiler - Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 274677/İS

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent 333. Sokak Kat: 12
(Emisyon Pasajı) Kat: 12 Beşiktaş / İST.
Büyükdere Mh. Kat: 12 D: 12 34398
Tic. Sic. No: 274677/İS

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

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

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

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

21.14. Yönetim kuruluna ve komitelere ilişkin önemli hükümlerin özetleri

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

Yönetim kurulu üyelerinin ve tüzel kişi adına tescil edilecek gerçek kişinin tam ehliyetli olmaları ve TTK ve sermaye piyasası mevzuatının gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde belirtilen koşulları taşımaları şarttır. Üyeliği sona erdiren sebepler seçilmeye de engeldir.

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

Yönetim kuruluna 2 (iki)'den az olmamak üzere, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim İlkeleri'nde belirtilen yönetim kurulu üyelerinin bağımsızlığına ilişkin esaslar çerçevesinde yeterli sayıda bağımsız yönetim kurulu üyesi genel kurul tarafından seçilir. Yönetim kurulunda görev alacak bağımsız üyelerin sayısı ve nitelikleri Sermaye Piyasası Kurulu'nun kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine göre tespit edilir.

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

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



SUR TPAK MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye Mah. 1923 Cad.
Kat: 5
Etiler - Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 271153
Tic. Sic. No: 270047155

İNTEGRAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Mazrak Mah. 5. Kat Sk. 5. Kat Kat: 5
No: 5 Kat: 5 Sanyas / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 271153

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gönca Sok. No: 2
(Etiler - Beşiktaş) Kat: Beşiktaş / İST
Bu Mükellefler AD: 270047155

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

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

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

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

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

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

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

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

21.16. Pay sahiplerinin haklarının ve imtiyazlarının değiştirilmesine ilişkin esaslar

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

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

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

21.17. Olağan ve olağanüstü genel kurul toplantısının yapılmasına ilişkin usulîler ile toplantılara katılım koşulları hakkında bilgi:

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

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

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

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

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

Genel kurul toplantılarında her pay sahibinin bir oy hakkı vardır.

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

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

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

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

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

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

21.19. Payların devrine ilişkin esaslar:

Pay devirleri SPKn ve TTK'nın ilgili hükümleri çerçevesinde yapılacaktır. Esas Sözleşme'nin "İmtiyaz Tanyan Menkul Kıymetler" başlıklı 9'uncu maddesi uyarınca, halka arzdan önce Şirket sermayesinin %10 (yüzde on) ve daha fazlasını temsil eden payların devirleri Kurul'un iznine tabidir. Şirket paylarının halka arzından sonraki dönemde ise, yönetim kontrolünün elde edilmesini sağlayan miktardaki imtiyazlı payların devri Kurul iznine tabidir. Bu esaslara aykırı olarak gerçekleştirilen devirler pay defterine kaydolunmaz. Söz konusu aykırılığa rağmen pay defterine yapılan kayıtlar hükümsüzdür.

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

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

Yoktur.

22. ÖNEMLİ SÖZLEŞMELER

22.1. Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri

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

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

Sözleşmeler kapsamında alıcı aday tarafından ilgili bağımsız bölüm bedelinin tamamının ödenmesi akabinde bağımsız bölüme ilişkin müşterek mülkiyet payına bağlı devre mülk hakkı mülkiyeti alıcı aday adına tapuda tescil edilecek ve alıcı adayına teslim edilecektir. Bağımsız bölüm teslim tarihi, alıcı aday tarafından ilgili koşulların sağlanması koşuluyla kırk sekiz ayı geçemeyecektir. İlave olarak bu kırk sekiz aylık sürenin içinde olmak kaydıyla, projenin daha iyi koşullarda ifasının temini amacıyla Şirket'in teslimi yüz seksen gün erteleme hakkı bulunmaktadır.

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

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

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

22.2.2. Çerçeve Yapım İşleri Sözleşmesi

Şirket ile Sur Yapım arasında Proje'nin diğer bloklarının inşaat işlerine ilişkin bir çerçeve yapım işleri sözleşmesi imzalanmıştır. Mevzu bahis Çerçeve Yapım İşleri Sözleşmesi 1 Ocak 2023 tarihinde akdedilmiştir.

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

22.3. Satış ve Pazarlama Sözleşmesi

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

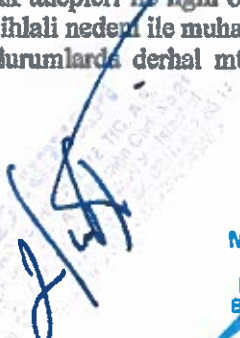
Sözleşmenin önemli hükümleri incelendiğinde, hizmet süresinin üç yıl olduğu görülmektedir.

Sözleşme kapsamında ödenecek hizmet bedelinin, Şirket'in Proje kapsamında yapacağı her bir satıştan elde edeceği gelirin %3'ü (yüzde üç) oranında ve KDV hariç olarak belirlendiği görülmektedir. Hizmet bedeli Şirket tarafından, Sur Yapı'ca ibraz edilen faturalar karşılığı aylık olarak ödenecektir. Sözleşmede belirlenen maliyet kalemleri ile genel yönetim giderleri hizmet bedelini oluşturmaktadır. Hizmet bedeli belirlenirken, ön ödemeli gerçekleştirilen satışlarda ön ödemeli sözleşmelerin imza tarihinde sözleşme tutarı üzerinden, bunun dışındaki satış ve kiralama gelirlerinde ise Şirket tarafından karşı tarafa kesilen fatura tarihinde KDV hariç fatura bedeli üzerinden hesaplama yapılacaktır.

Hizmet kapsamı aşağıdaki şekilde özetlenebilecektir:

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

Sur Yapı, hizmet nedeniyle üçüncü kişilerin hak ve alacak talepleri ile ilgili olarak tek 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.



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

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

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

22.4. Merkez Ofis Kira Sözleşmesi

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

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

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

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

22.5. Hukuki Danışmanlık Sözleşmeleri

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

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

22.6. Danışmanlık Sözleşmesi

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

22.7. Halka Arza Aracılık ve Liderlik Yetkilendirme Sözleşmesi

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



STİPANDA YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye Mah. Çarşı Sk. No: 10 Kat: 10
34398 İstanbul
Tic. Sic. No: 270711
Vergi No: 3340671000

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Sarıyer Sk. No: 5 Kat: 5
34398 İstanbul
Tic. Sic. No: 270711
Vergi No: 3340671000

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gönül Sok. No: 22
(Emek Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İst.
Büyükdere Mah. No: 4594

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

22.8. Aracılık ve Konsorsiyum Sözleşmesi

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

22.9. Gayrimenkul Değerleme Hizmet Sözleşmesi

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

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

Taraflar anılan sözleşmeler taahhütleri ile yükümlülüklerini yerine getirmiştir.

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

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

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

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

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



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

Yoktur.

23.4. Proforma finansal bilgiler:

Yoktur.

23.5. Proforma finansal bilgilere ilişkin bağımsız güvence raporu:

Yoktur.

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

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

Genel Kanuni Yedek Akçe

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

Birinci Temettü

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

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

İkinci Temettü

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

Genel Kanuni Yedek Akçe

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

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

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