

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
İZAENAME

Bu İzahname, Sermaye Piyasası Kurulu'nca ("Kurul") 01/12/2023 tarihinde onaylanmıştır.

Ortaklığımızın çıkarılmış sermayesinin 145.000.000 (yüz kırk beş milyon) TL'den 167.500.000 (yüz altmış yedi milyon beş yüz bin) TL'ye çıkarılması nedeniyle artırılabilecek 22.500.000 (yirmi iki milyon beş yüz bin) TL nominal değerli 22.500.000 (yirmi iki milyon beş yüz bin) adet B grubu pay ve mevcut ortak Sur Yapı Endüstri Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi'nin sahip olduğu 22.500.000 (yirmi iki milyon beş yüz bin) TL nominal değerli 22.500.000 (yirmi iki milyon beş yüz bin) adet B grubu pay olmak üzere toplam 45.000.000 (kırk beş milyon) TL nominal değerli 45.000.000 (kırk beş milyon) adet B grubu payın halka arzına ilişkin İzahname'dir.

İzahname'nin onaylanması, İzahname'de yer alan bilgilerin doğru olduğunun Kurul'ca tekeffülü anlamına gelmeyeceği gibi, paylara ilişkin bir tavsiye olarak da kabul edilemez. Ayrıca halka arz edilecek payların fiyatının belirlemesinde Kurul'un herhangi bir takdir ya da onay yetkisi yoktur.

Halka arz edilecek paylara ilişkin yatırım kararları İzahname'nin bir bütün olarak değerlendirilmesi sonucu verilmelidir.

Bu İzahname, ortaklığımızın (www.surtatilevlerigvo.com.tr) ve halka arzda satışa aralık olacak lider yetkili kuruluş Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'nin (www.ziraatyatirim.com.tr) ve eş lider yetkili kuruluş İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'nin (www.integralyatirim.com.tr) adresli internet siteleri ile Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda (www.kap.org.tr) yayımlanmıştır. Ayrıca başvuru yerlerinde incelemeye açık tutulmaktadır.

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



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

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

1

Şİ SORYAPI
SERMAYE PİYASASI VE TİC. A.Ş.
Etiler Mah. Çarşı Çarşı Cad. No:21
Kat:10 Beşiktaş/İSTANBUL
Ticaret Sicil No: 270711/5
Uskudar Mah. Çarşı Cad. No: 78/40677155
Tic. Sicil No: 270711/5
Tic. Sicil No: 270711/5

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Çarşı Sk. No: 22
Etiler Mah. Çarşı Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Tic. Sicil No: 270711/5
Tic. Sicil No: 270711/5

GELECEĞE YÖNELİK AÇIKLAMALAR

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



SUR YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
6. Kurumlar Kanunu'na göre
Tic. Sic. No: 270981
Tic. Sic. No: 270981
Uskudar Yolu No: 784067/155

ES SURYAPİ
ENDÜSTRİ VE TİC. A.Ş.
Etiler Mah. Kat: 21
No: 25 / Üsküdar - İstanbul
Tic. Sic. No: 270981
Tic. Sic. No: 270981
Tic. Sic. No: 270981

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

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Etiler Mah. Gökçe Sok. No: 22
No: 25 / Üsküdar - İstanbul
Tic. Sic. No: 270981
Tic. Sic. No: 270981

İÇİNDEKİLER

1.	İZAHNAMENİN SORUMLULUĞUNU YÜKLENEK KİŞİLER.....	11
2.	ÖZET.....	13
3.	BAĞIMSIZ DENETÇİLER.....	34
4.	SEÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER.....	35
5.	RİSK FAKTÖRLERİ.....	38
6.	İHRACÇI HAKKINDA BİLGİLER.....	54
7.	FAALİYETLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER.....	67
8.	GRUP HAKKINDA BİLGİLER.....	75
9.	MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR HAKKINDA BİLGİLER.....	76
10.	FAALİYETLERE VE FİNANSAL DURUMA İLİŞKİN DEĞERLENDİRMELER.....	80
11.	İHRACÇI'NIN FON KAYNAKLARI.....	87
12.	ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME, PATENT VE LİSANSLAR.....	89
13.	EĞİLİM BİLGİLERİ.....	89
14.	KAR TAHMİNLERİ VE BEKLENTİLERİ.....	92
15.	İDARİ YAPI, YÖNETİM ORGANLARI VE ÜST DÜZBY YÖNETİCİLER.....	92
16.	ÜCRET VE BENZERİ MENFAATLER.....	102
17.	YÖNETİM KURULU UYGULAMALARI.....	102
18.	PERSONEL HAKKINDA BİLGİLER.....	112
19.	ANA PAY SAHİPLERİ.....	113
20.	İLİŞKİLİ TARAFLAR VE İLİŞKİLİ TARAFLARLA YAPILAN İŞLEMLER HAKKINDA BİLGİLER..	115
21.	DİĞER BİLGİLER.....	116
22.	ÖNEMLİ SÖZLEŞMELER.....	122
23.	İHRACÇI'NIN FİNANSAL DURUMU VE FAALİYET SONUÇLARI HAKKINDA BİLGİLER.....	127
24.	İHRAC VE HALKA ARZ EDİLECEK PAYLARA İLİŞKİN BİLGİLER.....	129
25.	HALKA ARZA İLİŞKİN HUSUSLAR.....	139
26.	BORSADA İŞLEM GÖRMEYE İLİŞKİN BİLGİLER.....	179
27.	MEVCUT PAYLARIN SATIŞINA İLİŞKİN BİLGİLER İLE TAAHHÜTLER.....	180
28.	HALKA ARZ GELİRİ VE MALİYETLERİ.....	182
29.	SULANMA ETKİSİ.....	184
30.	UZMAN RAPORLARI VE ÜÇÜNCÜ KİŞİLERDEN ALINAN BİLGİLER.....	184
31.	İŞTİRAKLER HAKKINDA BİLGİLER.....	187
32.	PAYLAR İLE İLGİLİ VERGİLENDİRME ESASLARI.....	187
33.	İHRACÇI VEYA HALKA ARZ EDEN TARAFINDAN VERİLEN İZİN HAKKINDA BİLGİ.....	196
34.	İNCELEMELERE AÇIK BELGELER.....	196
35.	EKLER.....	197



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

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

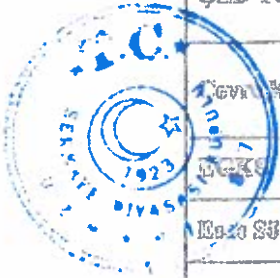
İNTEGRA
SERMAYE VE TİC. A.Ş.
Etiler Mah. Çarşı Sok. No: 1
Kat: 2/1
Etiler, Beşiktaş, İstanbul
Tic. Sic. No: 274067/155

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

KISALTIMA VE TANIMLAR

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

KISALTIMALAR	TANIMLAR
7464 sayılı Kanun	: 02.11.2023 tarihli ve 32357 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 7464 sayılı Konutların Turizm Amaçlı Kiralanmasına ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun
Araçlık ve Liderlik Sözleşmesi	: Şirket ile Halka Arz Eden Pay Sahibi ve Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş. arasında 06.06.2023 tarihinde imzalandığı Halka Arza Araçlık ve Liderlik Sözleşmesi
Bağımsız Etilim	: 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 2'nci maddesine göre ara gayrimenkulluğu aynı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli olan ve bağımsız mülkiyete konu olan bölümleri
Bakanlık	: T.C. Ticaret Bakanlığı
BİST / BİAŞ / Borsa	: Borsa İstanbul A.Ş.
BKK	: Bakanlar Kurulu Kararı
ÇED	: ÇED Yönetmeliği kapsamında, gerçekleştirilmesi planlanan projelerin çevreye olabilecek olumlu ve olumsuz etkilerinin belirlenmesinde, olumsuz yöndeki etkilerin önlenmesi ya da çevreye zarar vermeyecek ölçüde en aza indirilmesi için alınacak önlemlerin, seçilen yer ile teknoloji alternatiflerinin belirlenerek değerlendirilmesinde ve projelerin uygulanmasının izlenmesi ve kontrolünde sürdürülecek çalışmalar
ÇED Yönetmeliği	: 25.11.2014 tarihli ve 29186 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliği
Çevre Kanunu	: 11.08.1983 tarihli ve 18132 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 2872 sayılı Çevre Kanunu
E-İS	: Elektronik Genel Kurul Sistemi
Esas Sözleşme	: Şirket'in Esas Sözleşmesi
FSEK	: 13.12.1951 tarihli ve 7981 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 5846 sayılı Fikir ve Sanat Eserleri Kanunu
Fiyat Tespit Raporu	: Halka arz fiyatının belirlenmesinde kullanılan yöntemlere ilişkin olarak İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş. tarafından hazırlanan fiyat tespit raporu



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

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

İNTEGRAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Nispetiye Mah. Saat Şiş. Sema Tower
No:5 Kat:2 Sayısı:7 / İSTANBUL
Unvan: Müdür
Tic. Sic. No: 27155
Vergi No: 27155

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Çamlı. Genç. Sok. No:22
'Emirhan Pasajı' Kat:1 Beşiktaş/İST.
Tic. Sic. No: 27155 / Vergi No: 27155

Genel Kurul	: Şirket genel kurulu
GVK	: 06.01.1961 tarihli ve 10700 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu
GYO	: Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
GYO Tebliği	: 28.05.2013 tarihli ve 28660 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği
Halka Arz Eden Pay Sahibi / Sur Yapı	: Sur Yapı Endüstri Sanayi ve Ticaret A.Ş.
Halka Arz Edilecek Paylar	: Şirket'in mevcut ortağı Sur Yapı Endüstri Sanayi ve Ticaret A.Ş.'ye ait 22.500.000 TL (yirmiki milyonbeşyüzbin Türk Lirası) nominal değerli 22.500.000 (yirmiki milyonbeşyüzbin) adet B grubu pay ve Şirket'in mevcut sermayesinin 22.500.000 TL (yirmiki milyonbeşyüzbin Türk Lirası) artırılması suretiyle ihraç edilecek 22.500.000 (yirmiki milyonbeşyüzbin) adet B grubu pay olmak üzere toplam 45.000.000 TL (kırkbeş milyon Türk Lirası) nominal değerli 45.000.000 (kırkbeş milyon) adet B grubu pay
ISEN	: International Securities Identification Number (Uluslararası Menkul Kıymet Tanımlama Numarası)
İhraççı/Şirket	: Sur Tatil Evleri Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İmar Kanunu	: 09.05.1985 tarihli ve 18749 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan 3194 sayılı İmar Kanunu
İş Kanunu	: 10.06.2003 tarihli ve 25134 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan 4857 sayılı İş Kanunu
İş Ortaklığı	: Alkoçlar Seyahat Turizm ve Otelcilik A.Ş. ve Turgetalya Turizm Ticaret Ltd. Şti. İş Ortaklığı Ticari İşletmesi
İş Sağlığı ve Güvenliği Kanunu	: 30.06.2012 tarihli ve 28339 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan 6331 sayılı İş Sağlığı ve Güvenliği Kanunu
KAP	: 15.07.2015 tarihli ve 29417 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Ticari İletişim ve Ticari Elektronik İletiler Hakkında Yönetmelik kapsamında ticari elektronik ileti onayı alınmasına, reddetme hakkının kullanılmasına ve şikâyet süreçlerinin yönetilmesine ilişkin tımyan İletî Yönetim Sistemi
KAP	: Kanuyu Aydınlatma Platformu



SUR TATIL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Buharîye Mah. Saat Şişesi Çarşısı No: 6 Kat: 2 Barınç / İSTANBUL
Ukradın No: 2705837000000077155

İNTEGRAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Saat Şişesi Çarşısı No: 6 Kat: 2 Barınç / İSTANBUL
Maslak V.D. 4765518427

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Ziraat Bnk. No: 22 (Etiler) Paşaklı Kat: 1 Beşiktaş / İST.
Tic. Sic. No: 2705837000000077155

Kar Payı Tebliği	: 23.04.2014 tarihli ve 28891 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Kurul'un II-19.1 sayılı Kar Payı Tebliği
Kat Mülkiyeti Kanunu / KMK	: 02.07.1965 tarihli ve 12038 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu
Kayıtlı Sermaye Sistemi Tebliği	: 25.12.2013 tarihli ve 28862 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Kurul'un II-18.1 sayılı Kayıtlı Sermaye Sistemi Tebliği
KDV	: Katma Değer Vergisi
Konsorsiyum	: Ziraat Yatırım ve Şirket'in paylarının şahsı için yetkilendirilmiş diğer aracı kurumlardan oluşan konsorsiyum
Konsorsiyum Lideri/İntegral Yatırım	: İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Konsorsiyum Lideri/Ziraat Yatırım	: Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Konsorsiyum Üyesi/Üyeleri	: Konsorsiyum'un her bir fiziki
Sur Yapı Excellence Bükhna	: İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, İbrahimpaşa Mahallesi, 1222 Ada, 2861,81 m ² yüzölçümlü parsel 54'te yer alan, ana gayrimenkul nitelikli taşınmazda kain, Sur Yapı Excellence Projesi'nin B Blok 28 numaralı bağımsız bölümü olan dükkan.
Kurul / SPK	: Sermaye Piyasası Kurulu
Kurumsal Yönetim İlkeleri	: Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'nin ekinde yer alan Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim İlkeleri
Kurumsal Yönetim Tebliği	: 03.01.2014 tarihli ve 28871 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan II-17.1 Kurumsal Yönetim Tebliği
KVKK	: 21.06.2006 tarihli ve 26205 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu
m ²	: Metrekare
Merkez Bankası / TCMB	: Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası
MERSİS	: Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.
Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakkında Tebliği	: 31.12.2020 tarihli ve 31351 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan II-27.3 sayılı Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakkında Tebliği

SUR YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Büyükdere Şişli No:10 Kat:10
Tic. Sic. No: 270913
Ukr. Sic. No: 270913/00000001
Tic. Sic. No: 270913/00000001

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

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Boya Sok. No: 22
Etiler Kat: 7 Beşiktaş/İST.
Tic. Sic. No: 270913/00000001

Önemli Nitelikteki İşlemler ve Ayrılma Hakkı Tebliği	: 27.06.2020 tarihli ve 31168 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan II-23.3 sayılı Önemli Nitelikteki İşlemler ve Ayrılma Hakkı Tebliği
Pay Tebliği	: 22.06.2013 tarihli ve 28685 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Kurul'un VII-128.1 sayılı Pay Tebliği
Resmî Gazete	: Cumhurbaşkanlığı İdari İşleri Başkanlığı Hukuk ve Mevzuat Genel Müdürlüğü tarafından yayımlanan T.C. Resmî Gazetesi
Satış Tebliği	: 28.06.2013 tarihli ve 28691 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Kurul'un II-S.2 sayılı Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği
SGK	: Sosyal Güvenlik Kurumu
SPK'n	: 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu
Sur Şirketler Grubu	: Sur Yapı Endüstri San. ve Tic. A.Ş., Doğu Gayrimenkul Yatırım San. ve Tic. A.Ş., Hatay Akpınar Madencilik ve Yapı Malzemeleri San. ve Tic. A.Ş., Marke Gayrimenkul Yatırım San. ve Tic. A.Ş., Dernek Gayrimenkul Yatırım San. ve Tic. A.Ş., Sur Enlak Yatırım A.Ş., Sur Yapı İnşaat A.Ş., Sur Yerlik İnşaat San. ve Tic. A.Ş. ve Şirket
Sur Tatil Evleri Projesi / Proje	: Sur Tatil Evleri Antalya Devre Mülk Projesi
Sur Yapım	: Sur Yapım İnşaat A.Ş.
Şehir Yapı	: Şehir Yapı Yönetim ve İşletim Hizmetleri Sanayi Ticaret Anonim Şirketi
T.C.	: Türkiye Cumhuriyeti
Takasbank	: İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş.
TL	: Türk Lirası
TRK	: 04.02.2011 tarihli ve 27836 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu
TTK	: 28.11.2013 tarihli ve 28835 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun
YPTK	: 08.12.2001 tarihli ve 24607 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu
FTK	: 14.02.2011 tarihli ve 27846 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan 6102 sayılı Tük Ticaret Kanunu



SUR YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Sakarya Bulvarı No: 15
Etiler / Beşiktaş / İstanbul / Türkiye
Tic. Sic. No: 277115
Vergi No: 3770000000000000
Tic. Sic. No: 277115
Vergi No: 3770000000000000

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

SAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Sakarya Bulvarı No: 15
Etiler / Beşiktaş / İstanbul / Türkiye
Tic. Sic. No: 277115
Vergi No: 3770000000000000

TTSG	: Tbbkiye Ticaret Sicili Gazetesi
TÜİK	: Türkiye İstatistik Kurumu
Vergi Usul Kanunu	: 10.01.1961 tarihli ve 10703 sayılı TTSG'de yayınlanan 213 sayılı Vergi Usul Kanunu
Yapım İşleri Sözleşmeleri	: Şirket ile Sar Yapım arasında 01.05.2022 tarihinde Proje'nin gerçekleştirilmesine ilişkin akdedilen Yapım İşleri Sözleşmesi ile 1 Ocak 2023 tarihinde akdedilen Çerçeve Yapım Sözleşmesi
Yıldız Pazar	: Borsa'ya ilk kotasyonda halka arz edilen kurumun piyasa değeri 300.000.000 TL ve üzeri olan payların işlem güreceli pazar
YİDK	: Türk Patent ve Marka Kurumu Yeniden İnceleme ve Değerlendirme Kurulu
Yönetim Kurulu	: Şirket'in yönetim kurulu
Yatırım Bankası	: T.C. Ziraat Bankası A.Ş.



SUR TATIL EVLERİ GAYRİMENKUL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Büyükdere Caddesi No: 100 Kat: 5
TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU
Tic. Sic. No: 270711/3
Ustadağ Cad. No: 7840677155

İNTEGRAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Sarıyer Mah. Ganiye Sok. No: 22
Etiler Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Tic. Sic. No: 270711/3
Ustadağ Cad. No: 7840677155

İNTEGRAL
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Saat 61. Spine Tower
No:5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL
Maslak V.D. 4780618427

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Ganiye Sok. No: 22
(Etiler Pasajı Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Tic. Sic. No: 270711/3 Ustadağ Cad. No: 7840677155

L. BORSA GÖRÜŞÜ

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

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

2) Şirket hakkında hazırlanan hukukçu raporunun izahnamenin ekinde yayımlanması,

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

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

hususlarının Kurulumza iletilmesine karar verilmiştir."

ifadelerine yer verilmiştir.



SUR TATIL EVLERİ GAYRİMENKUL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye Mah. Çarşı Sok. No: 10
Kat: 2 Şişli/Beşiktaş/İST.
Tic. Sic. No: 270711
Uşaklılar Mah. No: 784067/155

ŞİŞLİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Etiler Mah. Katip Çelebi Cad. No: 21
Kat: 2/2 Beşiktaş/İST.
Tic. Sic. No: 270711
Uşaklılar Mah. No: 784067/155

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

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Çınar Sok. No: 22
(Etiler Pasajı Kat: 2 Beşiktaş/İST.
Maslak Mah. No: 784067/155

II. DİĞER KURUMLARDAN ALINAN GÖRÜŞ VE ONAYLAR

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



SUR TATIL EVLERİ GAYRİMENKUL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Bahadırpaşa Caddesi No: 10 Kat: 2
Ticaret Sicil No: 270711/5
Uskudar (Etiler) - İstanbul - Türkiye
784007155

ES Sermayesi
EHRİM İMARET VE TİC. A.Ş.
Büyükdere Caddesi No: 21
Kat: 2/2 - Beşiktaş - İstanbul
Tic. Sicil No: 270711/5
784007155

INTEGRAL 10
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Saat Sk. Sema Tower
No:5 Kat:2 Sarnyer / KATLILIK
Maslak V.D. 789518427

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Geniş Cad. No: 22
(Etiler) Beşiktaş - İstanbul - T.C.
Borsacı Mürşel Mah. V.D. 784007155

1. İZAHNAMENİN SORUMLULUĞUNU YÜKLENEK KİŞİLER

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

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

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

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

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

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

INTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Saat Sk. Spine Tower
No:5 Kat:2 Sarıyer 716/ANBOS
Maslak V.D. 4760518427

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

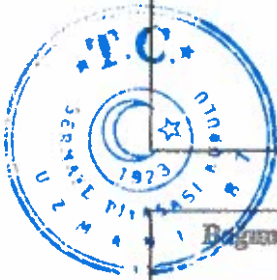
İzahname'nin bir parçası olan bu raporda yer alan bilgilerin, sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde, gerçeğe uygun olduğunu ve bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksiklik bulunmaması için her türlü makul özenin gösterilmiş olduğunu beyan ederiz.

İmza sorumluluk beyanları İzahname ekinde yer almaktadır.

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

İlgili Gayrimenkul Değerleme Raporunu Hazırlayan Kuruluş Lider Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Sorumlu Olduğu Kısım
Adı Soyadı : Halil İbrahim BEKTAŞ Görevi : Sorumlu Değerleme Uzmanı	- 24.06.2022 tarih ve 2022-OZ-110 sayılı - 07.12.2022 tarih ve 2022-OZ-257 sayılı - 31.01.2023 tarih ve 2022-OZ-298 sayılı ve -11 Ağustos 2023 tarih ve 2023-OZ-142 sayılı gayrimenkul değerlendirme raporları
Adı Soyadı : Ahmet RAMOĞLU Görevi : Değerleme Uzmanı	
Adı Soyadı : Atıl Uzun Görevi : Değerleme Uzmanı	-12 Ekim 2023 2023-OZ-237 sayılı değerlendirme raporu

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



SUR TATIL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Yatırım
No: 134
Tic. Sic. No: 272211
Ukuzunca
S. D. No: 7249/7155

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

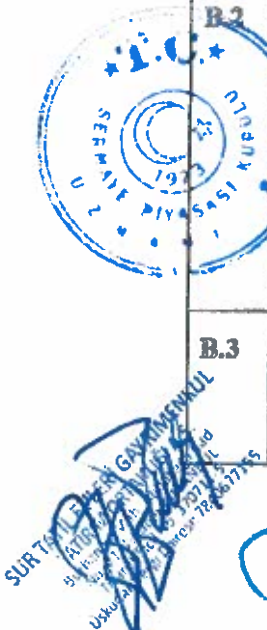
2/5
ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gönca Sok. No: 22
'Emir' Pasajı Kat:1 Beşiktaş/İST.
Büyükdere Mük. No: 270 4694

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gönca Sok. No: 22
'Emir' Pasajı Kat:1 Beşiktaş/İST.
Büyükdere Mük. No: 270 4694

2. ÖZET

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

B-İHRAÇÇI		
B.1	İhraççı'nın ticaret unvanı ve işletme adı	İhraççı'nın ticaret unvanı Sur Tatil Evleri Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'dir. İşletme adı bulunmamaktadır.
B.2	İhraççı'nın hukuki statüsü, tabii olduğu mevzuat, kurulduğu ülke ve adresi	Hukuki Statüsü: Anonim Şirket Tabii olduğu mevzuat: Türkiye Cumhuriyeti Kanunları Kurulduğu Ülke: Türkiye Adresi: Burhaniye Mh, Burhaniye Abdullahaga Cad. SurYapı Blok. No:21 İç Kapı No:1 Üsküdar/İSTANBUL Telefon numarası: 0216 912 08 00 İnternet Adresi: www.surtatilevlerigyo.com.tr
B.3	Ana ürün/hizmet kategorilerinin de içerecek	Şirket, Sur Yapım İnşaat A.Ş.'nin ("Sur Yapım") kısmi bölünmesi suretiyle 24 Mart 2022 tarihinde Sur Tatil Evleri Anonim Şirketi unvanı ile kurulmuştur. Bahse konu kısmi bölünme işlemi ile Sur Yapım'ın aktifinde yer alan Nova Yeminli Mühavirlik tarafından 08.02.2022 tarih ve



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

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

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

YMM.2772.0481/2022-11 numaralı rapor ile tespit edilen değeri 36.178.802,37 TL ve toplam büyüklüğü 45.170 m² olan arsa aynı değer üzerinden Şirket'e devredilmiş ve ilgili arsa Şirket'e aynı sermaye olarak konulmuştur. Ayrıca nakden karşılanan 21.197,63 TL ile birlikte Şirket toplamda 36.200.000 TL sermaye ile kurulmuştur. Kuruluşun hemen ardından Şirket 29 Mart 2022 tarihinde sermaye artırımına gitmiş ve tamamı nakden karşılanmak suretiyle 36.200.000 TL olan sermayesini 33.800.000 TL artırarak 70.000.000 TL'ye yükseltmiştir.

Yukarıda açıklanan işlemler neticesinde Şirket Proje'nin yer aldığı arsanın mülkiyetine sahip olmuştur.

Şirket, SPK'nın 17.02.2023 tarih ve E-12233903-340.02-33405 sayılı iznini ve Bakanlık'ın 20 Şubat 2023 tarihli iznini müteakip, 8 Mart 2023 tarihinde İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü nezdinde tescil edilen 1 Mart 2023 tarihli Esas Sözleşme değişikliğine ilişkin olağanüstü genel kurul kararı ile unvanını "Sur Tatil Evleri Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi" olarak değiştiren gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüştürmüştür.

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

Şirket, Esas Sözleşme'nin "Şirket'in Amacı ve Faaliyet Konusu" başlıklı 5. maddesi uyarınca gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar ve GYO Tebliği'nde sayılan diğer varlıklardan oluşabilecek portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan ve sermaye piyasası mevzuatı altında izin verilen faaliyetlerde bulunabilen sermaye piyasası kurumu niteliğinde kayıtlı sermayeli anonim ortaklıktır.

Gayrimenkul Sektörü¹

Gayrimenkul sektörü ticari gayrimenkul, AVM ve perakende sektörü, turizm ve otel sektörü, konut sektörünü de içinde barındıran, ülke ekonomisinin lokomotif sektörlerinden biridir. Gayrisafi yurt içi hasıla içindeki payı 2021 ve 2022 yıllarında sırası ile %5,4 ve %4,7 olan inşaat sektörünün, 2023 ilk altı ayda payı ise %5,1 seviyesinde gerçekleşmiştir.

Konut Satış İstatistikleri

TÜİK verilerine göre, Türkiye'de 2021 yılında 1.492 bin adet, 2022 yılında 1.486 bin adet konut satışı gerçekleşmiş; Antalya konut satışları ise 2022 yılında 2021 yılına göre %21 artış ile 80 bin seviyesinde gerçekleşmiştir. 2023 yılının ilk sekiz ayında ise Türkiye'de 797 bin Antalya'da ise 43 bin konut

¹ İzahnamenin bu bölümünde yer alan gayrimenkul sektörüne ait bilgilere ilişkin kaynakça aşağıda listelenmiştir.

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

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

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

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Sarıca Sok. No: 22
(Etiler Kat: 2) Beşiktaş/İSTANBUL
Büyük Mükellefler V.D. 4780915427

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

Konut Fiyatları

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

Yapı Ruhsatı Adetleri ve İnşaat Maliyetleri

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

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

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları

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

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

Sur Tatil Evleri Projesi’nde toplam 118.357 m² satılabilir alana sahip 1.401 adet bağımsız bölümden toplam 67.248 adet devre mülk, 6.005 m² alana sahip 7 (yedi) adet ticari ünite geliştirilmektedir. Proje’de yer alan devre mülklerin ön satışına başlanmış olup, 30.09.2023 tarihi itibarı ile 5.641 adet devre mülkün ön satışı gerçekleştirilmiştir.

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



SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Büyükdere Mah. Kat: 2 Sarıyer / İSTANBUL
Ustakul No: 7800/7155

İNTEGRAL 15
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Saat Sk. Prime Tower
No:5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL
Maslak V.B. 4780518427

İNTEGRAL 15
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Saat Sk. Prime Tower
No:5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL
Maslak V.B. 4780518427

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

		<p>Şirket'in önceliği, mevcut durumda Antalya'da devam etmekte olan Proje'yi hayata geçirmektir. Proje'de yer alan devre mülklerin büyük kısmının satılması, stokta kalanlardan ise kira geliri elde edilmesi planlanmaktadır. Şirket Proje'den elde edeceği gelirlerle devre mülk veya turizm odaklı yeni projeler ile yatırımlarına devam etmeyi planlamaktadır.</p>
B.4	<p>İhraççı'yı ve faaliyet gösterdiği sektörü etkileyen önemli en son eğilimler hakkında bilgi</p>	<p>Şirket, inşaat, gayrimenkul ve devre mülk sektörlerinde faaliyet göstermektedir.</p> <p>Son dönemde ekonomik göstergeler, enflasyon, kur ve hammadde fiyatlarında gerçekleşen artışlar hane halkının gerek yatırımları gerekse harcamaları konusunda daha seçici olmasına zemin hazırlamıştır. Tüketim tarafında, hane halkının tatil arayışı ve ihtiyacı her dönem mevcuttur. Devre mülk projeleri hem harcama tarafında tatil ihtiyacını hem de yatırım arayışını karşılayabilen erişilebilir bir tüketim ve yatırım seçeneği durumundadır. Sur Tatil Evleri Projesi ile benzer imkânlara sahip bir tatile dört kişilik bir ailenin ödeyeceği bir haftalık ücret ile karşılaştırıldığında devre mülkün kısa dönemli kiralanması daha ekonomik ve erişilebilir bir tatil imkanı sunabilmekte; devre mülkün satın alınması halinde ise ödenen tutar birkaç yıl içerisinde kendini amorti edebilmektedir. Diğer taraftan artan konut fiyatlarına ve konut finansmanı seçeneklerindeki daralmaya bağlı olarak orta gelir grubunun konut alım gücünde bir zayıflama yaşanmaktadır. Bu noktada devre mülk alımı, alıcılara hem sürdürülebilir tatil imkanı sağlamakta hem de erişilebilir bir yatırım imkanı sunmaktadır.</p> <p>Şirket'in izahname tarihi itibari ile ana faaliyeti Antalya ili Kepez ilçesi Kepez mah. 28868 Ada 1 numaralı parsel üzerinde geliştirilmekte olan Sur Tatil Evleri Projesi'dir. 1.401 adet bağımsız bölüm ve 7 adet ticari üniteden oluşan projede 67.248 adet devre mülk yer almaktadır. Şirket söz konusu projedeki devremülkleri büyük çoğunluğunu (yaklaşık %67'lik kısmı) satmayı; devremülklerin kalan kısmı (yaklaşık %33'lük kısmı) ile 7 adet ticari üniteyi ise kiralamayı planlamaktadır. Sur Tatil Evleri Projesi'nin ön satışlarına Haziran 2021 itibari ile başlanmış, 30.09.2023 tarihi itibari ile 5.641 adet devre mülkün ön satışı gerçekleşmiş; Haziran 2021- Eylül 2023 döneminde ortalama m² fiyatı olarak baktığımızda %473, ortalama devre mülk fiyatı olarak baktığımızda %413 oranında artış meydana gelmiştir. İzahname tarihi itibari ile Proje'nin inşaatı devam etmekte olup herhangi bir kiralama gerçekleştirilmemiştir.</p>
B.5	<p>İhraççı'nın dahil olduğu grup ve grup içindeki yeri</p>	<p>İşbu İzahname tarihi itibariyle Sur Yapı Endüstri Sanayi ve Ticaret A.Ş. ("Sur Yapı") Şirket paylarının %100'ünün (yüzde yüz) sahibidir.</p> <p>Şirket'in tek tüzel kişi ortağı olan Sur Yapı'nın pay sahipleri Ziya Altan Elmas ve Ufuk Elmas'tır.</p> <p>Şirket'in de dahil olduğu Sur Şirketler Grubu'nda işbu İzahname tarihi itibariyle Şirket dahil 9 şirket bulunmaktadır. Bu Şirketler, Doğu Gayrimenkul Yatırım San. ve Tic. A.Ş., Hatay Akpınar Madencilik ve Yapı Malzemeleri San. ve Tic. A.Ş., Marka Gayrimenkul Yatırım San. ve Tic. A.Ş., Doruk Gayrimenkul Yatırım San. ve Tic. A.Ş., Sur Emlak Yatırım A.Ş., Sur Yapım İnşaat A.Ş., Sur Varlık İnşaat San. ve Tic. A.Ş.'dir.</p>



SUR YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
 Sermaye Piyasası Kurulu'na Kayıtlı ve Sicil No: 27115
 Usküdar, İstanbul

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

ZİRAAT YATIRIM
 MENKUL DEĞERLER A.Ş.
 Levent Mah. Geniş Sok. No: 22
 (Etiler Plaza) Kat: 1 Beşiktaş / İST.
 Bilişim Müdürlüğü Sicil No: 27115

		<p>Ayrıca, Şirket ile Sur Yapım arasında akdedilen sözleşmeler çerçevesinde Sur Şirketler Grubu içerisinde yer alan Sur Yapım, Proje'nin inşaat işlerini de üstlenmiştir.</p> <p>Şirket'in İzahname tarihi itibarıyla herhangi bir iştiraki ya da bağlı ortaklığı mevcut değildir.</p>												
B.6	<p>Sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki payları doğrudan veya dolaylı olarak %5 (yüzde beş) ve fazlası olan kişilerin isimleri/unvanları ile her birinin pay sahipliği hakkında bilgi</p> <p>İhraççı'nın hakim ortaklarının farklı oy haklarına sahip olup olmadıkları hakkında bilgi</p> <p>Varsa doğrudan veya dolaylı olarak İhraççı'nın yönetim hakimiyetine sahip olanlara ya da İhraççı'yı kontrol edenlerin isimleri/unvanları ile bu kontrolün kaynağı</p>	<p>Şirket'in sermayesindeki ve toplam oy hakkı içerisindeki payları doğrudan %5 (yüzde beş) ve daha fazla olan tek ortak, Şirket nezdinde %100 (yüzde yüz) pay sahibi olan Sur Yapı'dır.</p> <p>Şirket'in tek pay sahibi olan Sur Yapı'nın ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Sur Yapı Ortaklarının Adı Soyadı</th> <th>Sermaye Tutarı (TL)</th> <th>Sermaye Oranı</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Ziya Altan Elmas</td> <td>368.350.000</td> <td>%53</td> </tr> <tr> <td>Ufuk Elmas</td> <td>326.650.000</td> <td>%47</td> </tr> <tr> <td>Toplam</td> <td>695.000.000</td> <td>%100</td> </tr> </tbody> </table> <p>Esas Sözleşme'nin 9'uncu maddesi (İmtiyaz Tamyen Menkul Kıymetler) uyarınca yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı tanınması mümkündür. Bu doğrultuda Esas Sözleşme'nin "Yönetim Kurulu ve Görev Siresi" başlıklı 14'üncü maddesi uyarınca en az 5 (beş) en çok 6 (altı) üyeden oluşan yönetim kurulu üyelerinin tamamı A grubu pay sahipleri tarafından gösterilen adaylar arasından genel kurul tarafından seçilecektir.</p>	Sur Yapı Ortaklarının Adı Soyadı	Sermaye Tutarı (TL)	Sermaye Oranı	Ziya Altan Elmas	368.350.000	%53	Ufuk Elmas	326.650.000	%47	Toplam	695.000.000	%100
Sur Yapı Ortaklarının Adı Soyadı	Sermaye Tutarı (TL)	Sermaye Oranı												
Ziya Altan Elmas	368.350.000	%53												
Ufuk Elmas	326.650.000	%47												
Toplam	695.000.000	%100												



SUR YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Büyükdere Şişli No:115 Kat:5
Etiler Beşiktaş İstanbul
Tic. Sic. No: 270913
Mers: 08100012700007715
Uskü

ES SUR YAPIM
ENİS YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kurtuluş Mah. Saat Şişli Spine Tower
No:5 Kat:2 Sarıyer İSTANBUL
Tic. Sic. No: 270913
Mers: 08100012700007715
Uskü

INTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Saat Şişli Spine Tower
No:5 Kat:2 Sarıyer İSTANBUL
Maslak V.D. 470618427

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Laleli Mah. Saat Şişli Spine Tower
No:5 Kat:2 Sarıyer İSTANBUL
Maslak Mah. Saat Şişli Spine Tower
No:5 Kat:2 Sarıyer İSTANBUL
Maslak V.D. 470618427

	hakkında bilgi				
E.7	Seçilmiş finansal bilgiler ile İhraççı'nın finansal durumunda ve faaliyet sonuçlarında meydana gelen önemli değişiklikler	VARLIKLAR	Bağımsız Denetimden Geçmiş (TL)	Bağımsız Denetimden Geçmiş (TL)	Bağımsız Denetimden Geçmiş (TL)
			30.06.2023	31.12.2022	24.03.2023
		Nakit ve Nakit Benzerleri	2.474.700	828.575	21.198
		Ticari Alacaklar	12.009	1.000	-
		Peşin Ödenmiş Giderler	185.755.722	158.036.981	-
		İlişkili taraflara verilen sipariş avansları (*)	174.323.057	149.261.740	-
		Diğer	11.432.665	8.775.241	-
		Diğer Dönen Varlıklar	33.825.313	22.390.925	8.301.408
		Toplam Dönen Varlıklar	222.067.744	181.257.481	8.322.606
		Stoklar	92.996.295	70.075.325	49.106.120
		Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	2.760.470.806	1.725.239.386	1.027.501.072
		Maddi Duran Varlıklar	129.231	150.770	-
		Ertelenen Vergi Varlığı	-	15.424.212	12.161.015
		Toplam Duran Varlıklar	2.853.596.332	1.810.889.693	1.088.768.207
		TOPLAM VARLIKLAR	3.075.664.076	1.992.147.174	1.097.090.813
<p>* Şirket'in ana yüklenici firması olan Sur Yapım İnşaat A.Ş.'ye verdiği avans tutarlarından oluşmaktadır.</p> <p>Şirket, Sur Yapım İnşaat A.Ş.'nin kısmi bölünmesi yoluyla 24.03.2022 tarihinde Sur Tatil Evleri Anonim Şirketi unvanıyla kurulmuş, SPK'nın 17.02.2023 tarih ve E-12233903-340.02-33405 sayılı izni ve Bakanlık'ın 20.02.2023 tarihli onayı akabinde 8 Mart 2023 tarihinde İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü nezdinde tescil edilen 1 Mart 2023 tarihli Esas Sözleşme değişikliğine ilişkin olağanüstü genel kurul kararı ile gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşerek Sur Tatil Evleri Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. unvanını almıştır.</p> <p>Mart 2022'de kurulmuş Şirket'in 30.06.2023 itibari ile aktifinde yatırım amaçlı gayrimenkuller, peşin ödenmiş giderler, stoklar ve diğer dönen varlıklar öne çıkmaktadır. Bu doğrultuda, 30.06.2023 itibari ile Şirket aktif toplamının %89,8'i yatırım amaçlı gayrimenkullerden, %3,0'u stoklardan, %6,0'sı peşin ödenmiş giderlerden ve kalan %1,2 ise bu üç kalem dışında kalan diğer aktif kalemlerinden oluşmaktadır.</p> <p>Şirket'in 30.06.2023 itibari ile tek yatırım Antalya ili Kepez ilçesi Kepez mah. 28868 Ada 1 numaralı parsel üzerinde geliştirilmekte olan Sur Tatil Evleri Projesi'dir. Projede yer alan devre mülklerin %67'si maliyet değeri ile stoklar altında; %33'ü ile ticari birimlerin tamamı ise güncel değeri ile yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflanmış olup 30.06.2023 itibari ile yatırım amaçlı gayrimenkuller ve stoklarda yer alan bakiyelerin tamamı söz konusu Sur Tatil Evleri Projesi ile ilgilidir. 30.06.2023 tarihi itibarıyla peşin ödenmiş giderler Şirket'in Sur Tatil Evleri Projesi'nin yapım işleri için anaüstü yüklenici firma olan Sur Yapım İnşaat A.Ş.'ye verdiği avans tutarlarından;</p>					



SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Mersis No: 08100000000000000000
Ukurluğu No: 10000000000000000000
Adres: 7/10637/155

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

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
L.Ş. Mah. Güneş Sok. No: 22
Etiler Kat:1 Beşiktaş/İST.
Maslak Mah. No: 7/10637/155

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

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

KAYNAKLAR	Bağımsız Denetimden Geçmiş (TL) 30.06.2023	Bağımsız Denetimden Geçmiş (TL) 31.12.2022	Bağımsız Denetimden Geçmiş (TL) 24.03.2022
Ticari Borçlar	36.411.643	26.695.085	7.501.360
İlişli taraflara ticari borçlar	23.978.357	14.072.578	7.501.360
Diğer ticari borçlar	12.433.286	12.622.507	-
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	821.594	533.828	-
Diğer Borçlar	1.454.257	1.972.569	-
Kısa Vadeli Karşılıklar	40.761	14.322	-
Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler	38.728.255	29.215.804	7.501.360
Ertelenmiş Gelirler	343.970.650	243.957.580	46.918.985
Uzun Vadeli Karşılıklar	479.682	445.312	-
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	-	342.033.027	210.551.652
Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler	344.450.332	586.435.919	257.470.637
Ödenmiş Sermaye	70.000.000	70.000.000	36.200.000
Ortak Kontrol Altındaki İşletmeler Arasındaki İşlemlerin Etkileri	808.014.328	808.014.328	808.014.328
Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	202.170.031	-	-
Geçmiş Yıllar Karları / Zararları	498.461.123	(12.095.512)	-
Dönem Net Karı / Zararı	1.113.840.007	510.356.635	(12.095.512)
Toplam Özkaynaklar	2.692.485.489	1.376.475.451	832.118.816
TOPLAM KAYNAKLAR	3.075.664.076	1.992.147.174	1.097.090.813

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

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



SUR YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Sarıyer Mah. Sentez Sok. No: 22
Etiler Kat: 2 Beşiktaş/İST.
Tic. Sic. No: 270114
Vergi No: 34500000000000000000
Dış Ticaret Sicil No: 270114/00000000000000000000

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

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
L. Nispetiye Mah. Ziraat Sok. No: 22
Etiler Kat: 2 Beşiktaş/İST.
Tic. Sic. No: 270114/00000000000000000000

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

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

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

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

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

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

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

**KAR VEYA ZARAR
TABLOSU**

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

Hasılet	-	-	-
Satışların Maliyeti	-	-	-
BRÜT KAR	-	-	-



SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Saat Sk. Spine Tower
No:5 Kat:2 Beşiktaş / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 274779
Uydu No: 274779
E-posta: info@surtey.com.tr
Telefon: +90 212 477 7795

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

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. 30. Kat Kat: 22
[Etiler Pasajı] Beşiktaş / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 274779
Uydu No: 274779
E-posta: info@ziraatyatirim.com.tr
Telefon: +90 212 477 7795

Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	(33.863.422)	(12.594.475)	(51.128.259)
Genel Yönetim Giderleri (-)	(3.097.732)	(197.271)	(790.906)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	1.028.562.072	7.458.129	691.146.387
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	(2.269.247)	(60.929)	(398.620)
ESAS FAALİYET KARI	989.331.671	(5.394.546)	638.828.602
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	-	-	-
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	-	-	-
FINANSMAN GİDERLERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI	989.331.671	(5.394.546)	638.828.602
Finansman Gelirleri	-	-	-
Finansman Giderleri (-)	(116.897)	(8.423)	(33.789)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI	989.214.774	(5.402.969)	638.794.813
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri/Geliri	124.623.233	1.211.003	(128.238.178)
- Dönem Vergi Gideri/Geliri	-	-	-
- Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri	124.623.233	1.211.003	(128.238.178)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI	1.113.840.007	(4.191.966)	510.556.635
DÖNEM KARI	1.113.840.007	(4.191.966)	510.556.635
DIĞER KAPSAMLI GELİR / (GİDER)	202.170.031		
TOPLAM KAR	1.316.010.038	(4.191.966)	510.556.635

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

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

Faaliyetler	Bağımsız Denetimden Geçmiş (TL) 01.01.2023-30.06.2023	Bağımsız Denetimden Geçmiş (TL) 24.03.2022-30.06.2022	Bağımsız Denetimden Geçmiş (TL) 24.03.2022-31.12.2022
Reklam giderleri	29.559.828	12.356.800	49.454.436



SUR TATİL EVLERİ MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Sermaye Piyasası Kurulu Sicil No: 330711/0000000155
Uludağ Cad. No: 10 Kat: 10
Etiler - Beşiktaş - İstanbul
Tic. Sicil No: 274462
Tic. Sicil No: 274462

İNTEGRAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Saat Sk. Şişli Tower
No:8 Kat:2 Sermayesi / İSTANBUL
Maslak V.D. 4780616427

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Ziraat Menkul Değerler A.Ş. Kat: 22
(Etiler Posta) Kat: 4 Beşiktaş / İST.
Sicil No: 274462 / Tic. Sicil No: 274462

Personel giderleri	3.575.958		859.707
Kıdem tazminatı karşılık giderleri	132.330		334.100
Danışmanlık giderleri	11.600	196.036	245.719
Kullanılmamış izin hakları karşılığı	21.766		6.235
Diğer giderler	561.940	41.639	228.062
Toplam	33.863.422	12.594.475	51.126.259

01.01.2023-30.06.2023 ve 24.03.2022-31.12.2022 döneminde oluşan esas faaliyetlerden diğer gelirlerinin sırası ile 1.027.303.976 ve 686.981.977 TL'si yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer değişikliğinden kaynaklanan kazançlardan oluşmakta olup izahnameye konu finansal dönemler itibari ile esas faaliyetlerden diğer gelir ve giderlerin dağılımı aşağıda paylaşılmıştır.

Esas Faaliyetlerden Diğer Gelir /Gider	Bağımsız Denetimden Geçmiş (TL) 01.01.2023- 30.06.2023	Bağımsız Denetimden Geçmiş (TL) 24.03.2022- 30.06.2022	Bağımsız Denetimden Geçmiş (TL) 31.12.2022
Gerçeğe uygun değer değişikliğinden kaynaklanan kazanç	1.027.303.97	7.390.170	686.981.97
Kur farkı gelir / gider net	6	7.030	7
Diğer gelir / gider net	-789.971	-	-82.550
Toplam	1.026.292.82	7.397.200	690.747.76

Şirket, SPK'nın 17.02.2023 tarih ve E-12233903-340.02-33405 sayılı izni ve Bakanlık'ın 20.02.2023 tarihli onayı akabinde 8 Mart 2023 tarihinde İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü nezdinde tescil edilen 1 Mart 2023 tarihli Esas Sözleşme değişikliğine ilişkin olağanüstü genel kurul kararı ile gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüştürerek Sur Tatil Evleri Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. unvanını almıştır. Şirket'in 01.01.2023-30.06.2023 döneminde oluşan 124.625.233 TL erislenmiş vergi gelirinin ana sebebi, Şirket'in gayrimenkul yatırım ortaklığı statüsüne geçişi ile kurumlar vergisi istisnası kazanması olmuştur.

B.8	Seçilmiş önemli proforma finansal bilgiler	Yoktur.
B.9	Kar tahminleri ve beklentileri	Yoktur.
B.10	İzahname'de yer alan finansal	Yoktur.

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Burdan Yatırım Menkul Değerler A.Ş. bünyesinde faaliyet göstermektedir.
Uygunluk Durumu: Uygun

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

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gincir Sok. No:12
(Etiler) Kat:5 Beşiktaş / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 270900/010 4584

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

C-SERMAYE PİYASASI ARACI

C.1	İhraç edilecek ve/veya borsada işlem görecektir sermaye piyasası aracının menkul kıymet tanımlama numarası (ISIN) dahil tür ve gruplarına ilişkin bilgi	Şirket'in sermayesi nama yazılı A Grubu ve hamiline yazılı B Grubu olmak üzere 2 grup paya bölünmüştür. A Grubu payların yönetim kuruluma aday gösterme imtiyazı mevcut iken, B Grubu paylara herhangi bir imtiyaz tanınmamıştır. Şirket'in Halka Arz Edilecek Paylar'ı herhangi bir imtiyazı olmayan B grubu paylardır. Halka Arz Edilecek Paylar, Şirket'in çıkarılmış sermayesinin 145.000.000 TL'den 167.500.000 TL'ye çıkarılması nedeniyle artırılabilecek 22.500.000 TL nominal değerli 22.500.000 adet B grubu ve mevcut ortak Sur Yapı'nın sahip olduğu 22.500.000 TL nominal değerli 22.500.000 adet B grubu paydan oluşmaktadır. İhraç edilecek ve Borsa İstanbul'da işlem görecektir sermaye piyasası aracı Şirket'in Halka Arz Edilecek Payları'dır. Söz konusu payların uluslararası menkul kıymet tanımlama numarası ("ISIN") işbu İzahname tarihi itibarıyla belirlenmemiştir. SPK onayının ardından ISIN numarası Takasbank'tan temin edilecektir.
C.2	Sermaye piyasası aracına ihraç edileceği birim	Paylar Türk Lirası (TL) cinsinden satışa sunulacaktır.
C.3	İhraç edilmiş ve bedelleri tamamen ödenmiş pay sayısı	İzahname tarihi itibarıyla Şirket'in mevcut çıkarılmış sermayesi 145.000.000-TL olup, tamamı muvazaadan hari bir şekilde tamamen ödenmiştir. Bu sermaye her biri beheri 1,00 TL (bir Türk Lirası) itibarı



SUR YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Büyükdere Şişli Mah. Kat: 5
No: 105/115
Etiler - Beşiktaş - İstanbul
Tic. Sic. No: 271715

İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Sarıyer Şişli Tower
No:5 Kat:2 Sarıyer İSTANBUL
Maslak V.D. 45051842

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Göksu Bk. No: 22
Kat: 2 Kat: Kat: Beşiktaş İST.
Tic. Sic. No: 271715 V.D. 904 010 4304

	<p>ile varsa bedelli tam ödenmemiş pay sayısı</p> <p>Her bir payın nominal değeri</p>	<p>değerli A Grubu nama yazılı 2.071.429 adet ve B Grubu hamiline yazılı 142.928.571 adet pay olmak üzere toplam 145.000.000 adet paya ayrılmıştır.</p>
C.4	<p>Sermaye piyasası aracının sağladığı haklar hakkında bilgi</p>	<p>Halka Arz Edilecek Paylar, ilgili mevzuat uyarınca, pay sahiplerine aşağıdaki çeşitli hakları sağlamaktadır:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kardan Pay Alma Hakkı (SPKn madde 19, TTK madde 507, II-19.1 sayılı Kar Payı Tebliği) • Oy Hakkı (SPKn md. 30, TTK md. 432, 434, 435, 436) • Ortaklıktan Ayrılma Hakkı (SPKn madde 23, 24, II-23.3 sayılı Önemli Nitelikteki İşlemler ve Ayrılma Hakkı Tebliği) • Yeni Pay Alma Hakkı (TTK md. 461, kayıtlı sermaye sistemindeki ortaklıklar için SPKn md. 18, II-18.1 Sayılı Kayıtlı Sermaye Sistemi Tebliği, VII-128.1 sayılı Pay Tebliği) • Tasfiyeden Pay Alma Hakkı (TTK Madde 507) • Genel Kurula Davet ve Katılma Hakkı (SPKn md. 29, 30, II-30.1 sayılı Vekâleten Oy Kullanılması ve Çağrı Yoluyla Vekâlet Toplanması Tebliği, TTK md. 414, 415, 419, 425, 1527) • Genel Kurul'da Müzakerelelere Katılma Hakkı (TTK madde 407, 409, 417) • Bilgi Alma ve İnceleme Hakkı (SPKn md. 14, II-14.1 sayılı Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği, TTK md. 437) • İptal Davası Açma Hakkı (TTK md. 445-451, SPKn md. 18/6, 20/2) • Azınlık Hakları (TTK md. 411, 412, 420, 439, 531, 559 SPKn madde 27) • Bedelsiz Pay Edinme Hakkı (TTK madde 462, SPKn madde 19, VII-128.1 Pay Tebliği) • Özel Denetim İsteme Hakkı (TTK md. 207, 438, 439) • Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakkı (SPKn madde 27, II-27.3 sayılı Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakları Tebliği) <p>Halka Arz Edilecek Paylar mevzuatın verdikleri haricinde herhangi ek bir hak tanımamaktadır.</p>
C.5	<p>Sermaye piyasası aracının devir ve tedavülünü kısıtlayıcı hususlar hakkında bilgi</p>	<p>Halka arz edilecek ve Borsa İstanbul'da işlem görecekt paylar üzerinde payların devir ve tedavülünü kısıtlayıcı veya pay sahibinin haklarını kullanmasına engel olacak herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.</p>



SUR TAY YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Etiler Mah. Kat: 5 No: 155
Uy: 155
Müşteri Hizmetleri: 0212 250 7155

24
INTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Saat Sk. Sigma Tower
No:5 Kat:2 Sarıyer İSTANBUL
Maslak V.B. 4780516427

SUR TAY YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Etiler Mah. Kat: 5 No: 155
Uy: 155
Müşteri Hizmetleri: 0212 250 7155

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gönül Sok. No: 22
(Etiler Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Sicil No: Mühür No: Y.O. 296 010 4894

C.6	Halka arz edilen sermaye piyasası araçlarının borsada işlem görmesi için başvuru yapıp yapılmadığı veya yapıp yapılmayacağı hususu ile işlem görülecek pazara ilişkin bilgi	Payların halka arz sonrasında Borsa İstanbul Yıldız Pazar'da işlem görmesi için Kotasyon Yönergesi uyarınca Borsa İstanbul'a 23.06.2023 tarihinde başvuru yapılmış olup; Borsa'nın görüşü işbu İzahname'nin "I-Borsa Görüşü" kısmında yer almaktadır.
C.7	Kar dağıtım politikası hakkında bilgi	<p>Şirket'in kar dağıtım esasları, Esas Sözleşme'nin "Karın Dağıtım ve Yedek Akçeler" başlıklı 31'inci maddesinde düzenlenmiştir. Buna göre, Şirket kar tespiti ve dağıtım konusunda TTK ve sermaye piyasası mevzuatı hükümlerine uygun hareket eder. Sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde borsada işlem gören halka açık ortaklıkların herhangi bir kar dağıtım yapma zorunluluğu bulunmamaktadır ve kar dağıtım esasları kar dağıtım politikası çerçevesinde belirlenmektedir.</p> <p>Şirket 06.06.2023 tarihli ve 2023/15 sayılı Yönetim Kurulu Kararı ile Kar Dağıtım Politikası belirlemiş olup, 7 Eylül 2023 tarihli Genel Kurul toplantısında pay sahiplerinin onayına sunmuştur ve politika oybirliği ile kabul edilmiştir.</p> <p>Şirket, Genel Kurul onayına sunulan kar dağıtım politikası uyarınca ilke olarak, mevzuat ve finansal imkanlar elverdiği sürece, piyasa beklentileri, uzun vadeli Şirket stratejisi, Şirket'in sermaye gereksinimleri, yatırım ve finansman politikaları, ilgili mevzuatta gerçekleşen değişiklikler, borçluluk, karlılık ve nakit durumu ve ulusal ve küresel ekonomik şartlar da dahil olmak ve bunlarla sınırlı olmamak üzere bir takım unsurları dikkate alarak kar dağıtımına karar verir. Kar payı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın payları oranında eşit olarak dağıtılır. Kar payı dağıtımını tek bir seferde yapılabileceği gibi eşit veya farklı tutarlı taksitler halinde de dağıtılabılır. Kar payının taksitle ödenmesi halinde Kar Payı Tebliği'nin ilgili hükümlerine uyulur.</p>



SUR TAT ZIRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
 Sermaye Piyasası Kurulu'na Kayıtlı Kurum
 T.C. Sermaye Piyasası Kurulu
 Ulaştırma Bakanlığı
 78000-7155

İNTEGRAL
 MENKUL DEĞERLER A.Ş.
 Maslak Mah. Saati Sok. Spine Tower
 No:5 Kat:2 Sarıyer İSTANBUL
 Maslak V.D. 4760518427

SERMAYE
 ENDÜSTRİYEL VE TİC. A.Ş.
 Bahariye Caddesi No:21
 34720 Akmerkez 1. Kat
 İstanbul T.C. Sermaye Piyasası Kurulu
 T.C. Sermaye Piyasası Kurulu
 7840043596

ZİRAAT YATIRIM
 MENKUL DEĞERLER A.Ş.
 Levent Mah. Borsa Sok. No: 22
 (Emlak Pazarı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
 Bilgi İşlem Merkezi V.D. 900 010 4694

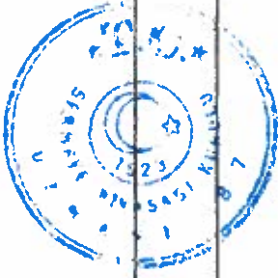
D-RİSKLER

D.1

İhraççı'ya, faaliyetlerine ve içinde bulunduğu sektöre ilişkin önemli risk faktörleri hakkında bilgi

İhraççı'ya ve faaliyetlerine ilişkin riskler

- Şirket'in mevcut portföyünde yoğunlaşma riski mevcuttur.
- Sur Tatil Evleri Projesi'nin tamamlanması gecikebilir veya tamamlanamayabilir.
- Sur Tatil Evleri Projesi satış ve kiralama safhasında başarılı olamayabilir, satış hasılatı ve tahsilat hızı beklenenden düşük gerçekleşebilir.
- Sur Tatil Evleri Projesi'nin inşaat maliyeti yüksek olabilir, bütçelenen maliyeti aşabilir.
- Şirket Sur Tatil Evleri Projesi'ni finanse etmek için mevcut kaynaklarına ilave finansmana ihtiyaç duyabilir. Bu tarz bir durumda, Şirket dilediği koşullarda veya hiç finansman bulamayabilir.
- Sur Tatil Evleri Projesi yapım aşamasında olduğundan, gelecekteki başarısı bilinmemekte, geçmişten gelen kıyaslanabilir bir gelir akışı bulunmamaktadır. Sur Tatil Evleri Projesi başarılı olmayabilir.
- Sur Tatil Evleri Projesi'nin yıl boyu kullanımlı olması beklentisi gerçekleşmeyebilir.
- Şirket Sur Tatil Evleri Projesi'nin ilerlemesini güçleştirebilecek öngörülemeyen gelişmelerle karşılaşabilir.
- Şirket yeni proje geliştirmek için uygun arsa bulamayabilir.
- Şirket yeni projelere başlayamayabilir, bunları tamamlayamayabilir ya da geç tamamlayabilir.
- Şirket'in tabi olduğu mevzuatta yapılacak değişiklikler inşaat sürecini aksatabilir, Şirket'in gelirlerini etkileyebilir.
- Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun ile Kat Mülkiyeti Kanununda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun, Şirket'in olağan işleyişi ve nakit akış yönetimi üzerinde risk oluşturabilir.
- Gayrimenkullerin edinilmesi ve mülkiyetiyle ilgili çeşitli riskler mevcuttur.
- Şirket ilişkili taraflarıyla yaptığı işlemlerden kaynaklanan riskler nedeniyle zarara uğrayabilir.
- İnşa edilen gayrimenkullerde ayıp ve/veya kusur olması halinde Şirket'in tazminat sorumluluğu doğabilir.
- Şirket'in kısmi bölünme suretiyle kurulmuş olmasından kaynaklanan riskler nedeniyle Şirket zarara uğrayabilir.
- Şirket'in SPKn ve ilgili mevzuatının yanı sıra, çeşitli kanun ve yönetmelikler gereği alınması gereken izin ve ruhsatlarla ilgili sorunlar yaşanabilir.



SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye Mah. Saat Sk. Yipine Tower
No:5 Kat:2 Beşiktaş / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 272175
Vergi No: 272175
Uygunluk No: 71155

26
İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye Mah. Saat Sk. Yipine Tower
No:5 Kat:2 Beşiktaş / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 474051R427

ESKİŞEHİR
E TİC. A.Ş.
Adalet Cad. No:21
Etiler / Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 272175
Vergi No: 272175
Uygunluk No: 71155

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gönül Sok. No: 22
(Emlak Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş / İST.
Tic. Sic. No: 272175
Vergi No: 272175
Uygunluk No: 71155

- Şirket faaliyetlerinin devamında çeşitli hukuki dava ve ihtilaflarla karşılaşabilir.
- Şirket, stratejisini gerçekleştiremeyebilir, proje geliştirmek için uygun arsalar bulma ve turizm odaklı veya devre mülk konseptli projeleri devam ettirme hedefini gerçekleştiremeyebilir.
- Şirket'in mevcut sigorta poliçeleri, meydana gelebilecek tüm zararları karşılayamayabilir.
- Projenin altyapısının yapılması Proje'nin inşasının önemli bir unsurudur.
- Şirket'in performansı üst düzey yöneticilerin devamlılığına ve performansına bağlıdır. Nitelikli personel kaybı veya nitelikli personel bulamamak Şirket'in faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir.
- Şirket'in sınırlı bir gayrimenkul yatırım ortaklığı tecrübesi bulunmaktadır ve halka açık şirket tecrübesi bulunmamaktadır.
- Halka arz sonrasında Halka Arz Eden Pay Sahibi'nin ana hissedar olarak Şirket üzerindeki kontrollü etkin olarak devam edecektir. Halka Arz Eden Pay Sahibi'nin menfaatleri Şirket'in ya da diğer pay sahiplerinin menfaatleriyle örtüşmeyebilir.

İhracçı'nın içinde bulunduğu sektöre ilişkin riskler

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

İhrac edilecek paylara ilişkin riskler

- Şirket'in halka arz kapsamında satışa konu olan ve Borsa'da işlem görmesi planlanan payları ilk kez halka açık bir piyasada işlem göreceğinden fiyat ve hacim dalgalanması yaşanabilir.
- Ekonomik konjonktürden kaynaklanan riskler pay fiyatını olumsuz etkileyebilir.
- Halka Arz Edilecek Paylar dışında sermayeyi temsil eden diğer Şirket paylarının gelecekte büyük miktarlarda satılması veya bu tür satışların gerçekleşebilme olasılığı, Halka Arz Edilecek Paylar'ın piyasa fiyatı üzerinde önemli derecede olumsuz etkiye neden olabilir.



SUR TATELİ
ZARFI
GAYRİMENKUL
15.05.2023
Uskudar

İNTEGRAL 27
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Saat Sk. Akme Tower
No:5 Kat:2 Şişli/İSTANBUL
Maslak V.D. 4780618427

İNTEGRAL
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Saat Sk. Akme Tower
No:5 Kat:2 Şişli/İSTANBUL
Maslak V.D. 4780618427

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Concord Sok. No:23
Etiler/Beşiktaş/İSTANBUL
Büyükdere Mülhaneleri V.D. 896 010 4894

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



E-HALKA ARZ

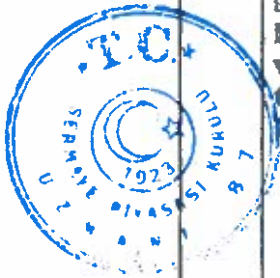
E.1	Halka arza ilişkin İhraççı'nın/halka arz edenin elde edeceği net gelir ile katlanacağı	Şirket sermaye artırımı yoluyla yapılan toplam 22.500.000 TL'lik payın halka arzından 1.106.550.000 TL brüt, 1.057.946.860 TL net halka arz geliri elde edecektir.
-----	--	--

SUR TATILIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Sermaye Piyasası Kurulu'na Kayıtlı Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Uludağ Bulvarı No: 22 Kat: 2 Beşiktaş/İST. 34398

İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Saat 5. Kat Kat: 5
No:5 Kat:2 Beşiktaş/İSTANBUL
Maslak V.D. 4780518447

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

	<p>tahmini toplam maliyet ve talepte bulunan yatırımcılardan talep edilecek tahmini maliyetler hakkında bilgi</p>	<p>Ortak satışı yöntemi ile yapılacak halka arzdan ise Sur Yapı 1.106.550.000 TL brüt, 1.074.874.185 TL net halka arz geliri elde edecektir.</p> <p>Halka arza ilişkin bağımsız denetim maliyetinin yaklaşık 238.200 TL, reklam, pazarlama ve halkla ilişkiler maliyetinin yaklaşık 15.000.000 TL, MKK üyelik ücretinin 178.875 TL, Kurul ücretinin 1.396.550 TL, hukuki danışmanlık ücretinin 1.350.000 TL, Borsa işlem görme ücretinin 54.600 TL ve aracılık komisyonunun ise 55.327.500 TL olacağı ve halka arza ilişkin toplam maliyetin 80.278.955 TL olacağı tahmin edilmektedir.</p> <p>Pay Tebliği'nin 32/2 maddesi uyarınca payların ilk defa halka arz edilmesinde halka arzın hem mevcut ortağın sahip olduğu paylardan bir kısmının satışı hem de sermaye artırımını suretiyle gerçekleştirilmesinden dolayı, aracılık ve danışmanlık maliyetleri, Borsa tarafından alınacak ilk kotasyon ücretleri ile Halka Arz Edilecek Paylar'ın nominal değeri ile ihraç değeri arasındaki fark üzerinden alınacak Kurul ücreti, Halka Arz Edilecek Paylar'ın birbirine olan oranı gözetilerek, Halka Arz Eden Pay Sahibi ve Şirket tarafından karşılanacaktır. Şirket'in sermayesinin tamamının nominal değeri üzerinden alınan Kurul ücreti ile diğer giderler Şirket tarafından karşılanacaktır. Buna göre halka arz giderlerinin 48.603.140 TL'lik kısmı Şirket, 31.675.815 TL'lik kısmı ise Sur Yapı tarafından karşılanacaktır. .</p> <p>Talepte bulunan yatırımcılardan, talepte bulunmak için özel bir ücret alınmayacaktır. Ancak yatırımcıların, bu amaçla hesap açmak, hak ettikleri payları başka yetkili kuruluşun hesabına virmanlamak veya para iadesine ilişkin EFT yapmak gibi Konsorsiyum Üyesi kuruluşlar nezdinde gerçekleştirecekleri işlemler nedeniyle farklılık gösteren çeşitli maliyetlere katılmaları gerekebilecektir.</p>
E.2	<p>Halka arzın gerekçesi, halka arz gelirlerinin kullanım yerleri ve elde edilecek tahmini net gelir hakkında bilgi</p>	<p>Şirket paylarının halka arzı ile kurumsallaşma, Şirket değerinin ortaya çıkması, bilinirlik ve tanınırlığın pekiştirilmesi, şeffaflık ve hesap verilebilirlik ilkelerinin daha güçlü bir şekilde uygulanması, Şirket'in kurumsal kimliğinin güçlendirilmesi hedeflenmektedir.</p> <p>Şirket'in 06.06.2023 tarihli ve 2023/18 sayılı Yönetim Kurulu kararı ile kabul edilen Sermaye Artırımından Elde Edilecek Fonun Kullanım Amacına İlişkin Yönetim Kurulu Raporu ("Fon Kullanım Raporu") uyarınca, sermaye artışı yoluyla gerçekleştirilecek halka arz ile sağlanacak nakit sermaye girişinin %10-15'lik kısmının işletme sermayesinde, geriye kalan %85-90'lık kısmının ise Şirket'in mevcut ve tek projesi olan Sur Tatil Evleri Projesi'nin finansmanı amacıyla kullanılması hedeflenmektedir.</p> <p>Halka Arz Eden Ortak'ın Şirket nezdinde sahip olduğu 22.500.000 (yirmi iki milyon beş yüz bin) adet mevcut payının satışından elde edeceği gelirden halka arz maliyetlerinin çıkarılması ile bulunan net gelir, Halka Arz Eden Ortak'ın tasarrufunda olacaktır.</p>



SUR TATIL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. 29.06.2023

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

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gönül Sok. No:22
Etiler Kat:1 Beşiktaş/İST.
Büyükdere Mükemmellik Y.O. 990 010 4584

E.3	Halka arza ilişkin bilgiler ve koşulları	<p>Halka arzın başlaması öncesinde, Kurul haricinde, Halka Arz Edilecek Paylar'ın borsada işlem görebilmesi için BİAŞ'ın uygun görüşünde alınması gerekmektedir. BİAŞ'ın görüşüne işbu izahnamenin I numaralı bölümünde yer verilmiştir.</p> <p>Halka arz sürecinde Kurul ve Borsa İstanbul dışında herhangi bir kurum veya kuruluşun iznine gerek duyulmamaktadır.</p> <p>Hamiline yazılı B Grubu 22.500.000 TL tutarında 22.500.000 adet pay ortak satışı yoluyla, hamiline yazılı B grubu 22.500.000 TL tutarında 22.500.000 adet pay sermaye artırımını yoluyla olmak üzere toplamda 45.000.000 TL tutarında 45.000.000 adet pay halka arz edilecektir.</p> <p>Sermaye artışı yoluyla halka arz edilen payların nominal değeri 22.500.000 TL olup, Şirket'in halka arz öncesi çıkarılmış sermayesine oranı %15,52 ve halka arz sonrası çıkarılmış sermayesine oranı %13,43'tür.</p> <p>Ortak satışı yoluyla halka arz edilen payların nominal değeri 22.500.000 TL olup, Şirket'in halka arz öncesi çıkarılmış sermayesine oranı %15,52 ve halka arz sonrası çıkarılmış sermayesine oranı %13,43'tür.</p> <p>Satış, Ziraat Yatırım liderliğinde ve İntegral Yatırım eş liderliğinde oluşturulan Konsorsiyum tarafından II-5.2 sayılı Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği'nde tanımlanan "Sabit Fiyat ile Talep Toplama" ve "En İyi Gayret Aracılığı" yöntemi ile gerçekleştirilecektir.</p> <p>Halka Arz Edilen Paylar için 2 (iki) iş günü boyunca talep toplanacaktır. Talep toplamının kesin başlangıç ve bitiş tarihleri İhraççı'nın (www.surtatilevlerigvo.com.tr) adresli internet sitesi ve Ziraat Yatırım'ın (www.ziraatyatirim.com.tr) ve İntegral Yatırım'ın (www.integralyatirim.com.tr) adresli internet siteleri ile Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda (www.kap.org.tr) ilan edilecek tasarruf sahiplerine satış duyurusunda belirtilecektir.</p> <p>Halka Arz Edilecek Paylar kaydileştirme esasları çerçevesinde MKK tarafından hak sahipleri bazında kayden izlenecek olup, payların fiziki teslimi yapılmayacaktır. Kaydi paylar, dağıtım listesinin kesinleştiğinin Konsorsiyum Üyeleri'ne bildirimini takip eden 2 (iki) iş günü içerisinde ve pay bedellerinin ödenmesi şartıyla, Konsorsiyum Üyeleri'nin MKK nezdindeki hesaplarına kaydi olarak teslim edecektir.</p> <p>Halka arz sonuçları, Kurul'un sermaye piyasası araçlarının satışına ilişkin düzenlemelerinde yer alan esaslar çerçevesinde dağıtım listesinin kesinleştiği günü takip eden 2 (iki) iş günü içerisinde Kurul'un özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri uyarınca kamuya duyurulacaktır.</p>
E.4	Çatışan menfaatler de dahil olmak üzere halka arza ilişkin ilgili kişilerin	<p>Şirket, sermaye artırımını yoluyla Halka Arz Edilecek Paylar'ın satışı suretiyle halka arz geliri elde edecektir. Halka Arz Eden Pay Sahibi ise satış geliri elde edecektir.</p> <p>Halka arz sırasında, halka arza aracılık eden aracı kuruluşların halka arza aracılık komisyonu, Aksu Çalışkan Boyoç Avukatlık Ortaklığı'nın ve</p>



SUR İYATIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Sermaye Piyasası Kurulu
Mecidiyeköy / Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 27090
Vergi Sic. No: 27090
0671155

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

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Çarşı Sok. No: 2
(Etiler Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş / İST.
BİSİS Mükellefiyeti No: 998 410 4894

**Önemli
menfaatleri**

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

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

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

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



SUR TAAHÜT VE GARANTİ MENKUL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Bağcıbaşı Mah. 21. Sokak No: 1/1
Ulaştırma Bakanlığı Kat: 2/1
Maslak Mah. 34398 İstanbul

31
İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Saat Str. Çine-Tower
No:5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL
Maslak V.D. 4780518427

Handwritten signature and stamp.

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Dönüş 90k. No: 22
(Etiler Paşa) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Büyükdere Mülhüfahı No: 268 010 4694

Şirket ve mali tablolarının bağımsız denetimini yapan Eren Bağımsız Denetim A.Ş. arasında çıkar veya herhangi bir menfaat çatışması bulunmamaktadır. Şirket ve Eren Bağımsız Denetim Anonim Şirketi arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. Eren Bağımsız Denetim Anonim Şirketi'nin Şirket'in halka arzına doğrudan ya da dolaylı olarak bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. Eren Bağımsız Denetim Anonim Şirketi yaptığı bağımsız denetim hizmetleri kapsamında ücret elde etmektedir. Şirket'in doğrudan %5 ve daha fazlasına sahip pay sahipleriyle arasında bağımsız denetim hizmetleri dışında herhangi bir ilişkisi bulunmamaktadır. Eren Bağımsız Denetim Anonim Şirketi halka arza ilişkin sunulan bağımsız denetim hizmetleri kapsamında ücret elde etmektedir.

Şirket ile gayrimenkul değerlendirme raporunu hazırlayan Lider Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi arasında herhangi bir çıkar veya menfaat çatışması bulunmamaktadır. Lider Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi ve Şirket arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. Lider Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi'nin doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. Lider Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi'nin Şirket'in doğrudan %5 ve daha fazlasına sahip pay sahipleriyle arasında, halka arza ilişkin sunulan gayrimenkul değerlendirme hizmetleri dışında herhangi bir gayrimenkul değerlendirme ilişkisi bulunmamaktadır. Lider Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi halka arza ilişkin sunulan gayrimenkul değerlendirme hizmetleri kapsamında ücret elde etmektedir.

Şirket ile halka arza yönelik danışmanlık hizmeti veren Denon Partners Yönetim Danışmanlığı A.Ş. arasında herhangi bir çıkar veya menfaat çatışması bulunmamaktadır. Denon Partners Yönetim Danışmanlığı A.Ş. ve İhraççı arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. Denon Partners Yönetim Danışmanlığı A.Ş. halka arz işlemlerinin başarılı olması halinde bir gelir elde edecektir. Denon Partners Yönetim Danışmanlığı A.Ş.'nin Şirket'in %5 ve daha fazlasına sahip pay sahipleriyle arasında halka arza ilişkin sunulan danışmanlık hizmetleri dışında bir danışmanlık ilişkisi bulunmamaktadır. Denon Partners Yönetim Danışmanlığı A.Ş. işbu süreçlerde Murat Parmakçı'dan (PRM Finansal Danışmanlık) destek almaktadır.

Şirket ile, halka arza yönelik olarak Ziraat Yatırım'a ve Şirket'e hukuki danışmanlık hizmeti veren Selvi Avukatlık Ortaklığı arasında herhangi bir çıkar veya menfaat çatışması bulunmamaktadır. Selvi Avukatlık Ortaklığı ve Şirket arasında herhangi bir sermaye ilişkisi bulunmamaktadır. Selvi Avukatlık Ortaklığı'nın doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. Selvi Avukatlık Ortaklığı halka arza ilişkin sunulan hukuki danışmanlık hizmetleri için danışmanlık ücreti elde etmektedir.

Bunların dışında halka arzdan önemli menfaati olan danışmanlar vb. bulunmamaktadır.

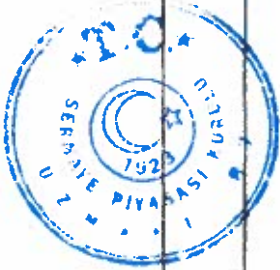


SUG FATİH
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Etiler Mah. Kat: 5 No: 107/19
Beşiktaş / İstanbul / Türkiye
Tic. Sic. No: 270977
Vergi No: 270977
Tic. Sic. No: 270977
Tic. Sic. No: 270977

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

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
L. Mah. Gönül Sok. No: 2
Etiler Mah. Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Tic. Sic. No: 270977 / V.D. No: 010 4894

E.5	<p>Sermaye piyasası aracını halka arz eden kişinin/İhraççı'nın ismi/unvanı</p> <p>Kim tarafından ve ne kadar süre ile taahhüt verildiği hususlarını içerecek şekilde dolaşımdaki pay miktarının artırılmamasına ilişkin verilen taahhütler hakkında bilgi</p>	<p>Halka arz eden pay sahibi olarak Sur Yapı; İhraççı olarak Sur Tatil Evi'ri Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., Şirket paylarını halka arz etmektedir.</p> <p>İhraççı tarafından verilen taahhüt</p> <p>Şirket, 31.08.2023 tarihli ve 21 sayılı Yönetim Kurulu kararı ile, paylarının Borsa'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 1 (bir) yıl boyunca; (i) herhangi bir bedelli ve/veya bedelsiz sermaye artırımını yapılmayacağını ve dolaşımdaki pay miktarının bu suretle artırılmayacağını, (ii) dolaşımdaki pay miktarının artmasına yol açacak şekilde satış veya halka arz yapılmayacağını, bu doğrultuda bir karar alınmayacağını ve/veya BİAŞ'a veya Kurul'a veya yurtdışındaki herhangi bir menkul kıymetlere ilişkin düzenleyici kurum, borsa veya kotasyon otoritesine başvuruda bulunmayacağını ve (iii) bu süre boyunca ilerde yeni bir satış veya halka arz yapılacağına dair ya da dolaşımdaki pay miktarının artması neticesini doğuracak herhangi başka bir açıklama yapılmayacağını kabul, beyan ve taahhüt etmiştir.</p> <p>Halka Arz Eden Pay Sahibi tarafından verilen taahhüt</p> <p>Halka Arz Eden Pay Sahibi;</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pay Tebliği'nin 8'inci maddesi uyarınca sahibi olduğu Şirket paylarını, payların Borsa'da işlem görmeye başlamasından itibaren 1 (bir) yıl süreyle halka arz fiyatının altındaki bir fiyattan Borsa'da satmayacağını ve bu payları halka arz fiyatının altında Borsa'da satılması sonucunu doğuracak şekilde herhangi bir işleme tabi tutmayacağını ve Borsa dışında yapılacak satışlarda da satışa konu payları alanların burada yer alan kısıtlamalara tabi olduğu hususunu alıcılara bildireceğini - Şirket sermayesinde sahip olduğu payları (<i>halka arz edilen kısım hariç</i>) İzahname onay tarihinden itibaren 180 (yüz seksen) gün boyunca Borsa'da veya Borsa dışında satmayacağını, başka yatırımcı hesaplarına virmanlamayacağını veya Borsa'da özel emir ile ve/veya toptan satış işlemine konu etmeyeceğini, - Şirket paylarının Borsa'da işlem görmeye başlamasından itibaren 1 (bir) yıl süreyle, Şirket nezdinde sahip olduğu payları halka arz fiyatından bağımsız olmak üzere hiçbir şekilde Borsa'da satmayacağını ve Borsa dışında yapılacak satışlarda da satışa konu payları alanların bu kısıtlamaya tabi olduğu hususunu alıcılara bildireceğini <p>31.08.2023 tarih ve 21 sayılı yönetim kurulu kararı ile taahhüt etmiştir.</p>
E.6	<p>Halka arzdan kaynaklanan sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi</p> <p>Yeni pay alma hakkı kullanımının söz</p>	<p>Şirket'in paylarının halka arzı mevcut pay sahiplerinin yeni pay alma haklarının sınırlandırılması ile sermaye artırımını ve ortak pay satışı şeklinde olacaktır.</p> <p>Halka arzdan pay alacak yeni ortaklar için pay başına sulanma etkisinin -%54,5 oranında negatif sulanma etkisi söz konusu olup, 1 TL nominal bedelli pay için sulanma etkisi tutarının -26,79 TL seviyesinde olacağı hesaplanmaktadır.</p>



SUR TATIL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Barbaros Bulvarı No: 155
Ufuk Kat: 2 / Beşiktaş / İstanbul

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

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Borsa Sok. No: 33
(Etiler Paşası) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Büyükdere Mülkiyet No: 99 010 4594

	konusu olması durumunda, mevcut hissedarların halka arzdan pay almamaları durumunda sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi	Şirket'in sermaye artırımı suretiyle paylarının ihraç ve halka arzında mevcut ortakların yeni pay alma hakları kısıtlanmış olması sebebiyle pay başına sulanma etkisinin % 20,60 oranında pozitif sulanma etkisi, 1 TL nominal bedelli pay için sulanma etkisi tutarının 3,82 TL seviyesinde olacağı hesaplanmaktadır.
E.7	Talepte bulunan yatırımcılardan talep edilecek tahmini maliyetler hakkında bilgi	Talepte bulunan yatırımcılardan, talepte bulunmak için özel bir ücret alınmayacaktır. Ancak yatırımcıların bu amaçla hesap açmak, , hak ettiği payları başka yetkili kuruluşun hesabına virmanlamak veya para iadesine ilişkin EFT yapmak istemeleri gibi Konsorsiyum Üyesi olan yetkili kuruluşlar nezdinde gerçekleştirecekleri işlemler nedeniyle farklılık gösteren çeşitli maliyetlere katılmaları gerekebilecektir.

3. BAĞIMSIZ DENETÇİLER

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

Finansal Tablo Dönemi	Bağımsız Denetim Kuruluşunun Ticaret Unvanı	Bağımsız Denetim Kuruluşunun Adresi	Bağımsız Denetim Kuruluşunun Sorumlu Denetçisinin Adı Soyadı	Üye Oldukları Profesyonel Meslek Kuruluşları
31.12.2022	Eren Bağımsız Denetim A.Ş.	Reşit Paşa Mahallesi Park Plaza Eski Büyükdere Caddesi No:14 K:10 Maslak Sarıyer İstanbul	Nazım Hikmet	Türkiye Muhasebe Uzmanları Derneği Türkiye Serbest Muhasebeci Mali Müşavirler ve Yeminli Mali Müşavirler Odaları Birliği
30.06.2023	Eren Bağımsız Denetim A.Ş.	Reşit Paşa Mahallesi Park Plaza Eski Büyükdere Caddesi No:14 K:10 Maslak Sarıyer İstanbul	Nazım Hikmet	Türkiye Muhasebe Uzmanları Derneği Türkiye Serbest Muhasebeci Mali Müşavirler ve Yeminli Mali Müşavirler Odaları Birliği



SUR TATIL MENKUL DEĞERLER A.Ş.
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Bursa No: 2
Tic. Sic. No: 270900
Unvanı: Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Ticaret Sicil No: 270900
Mersis No: 34010000000000000001

INTEGRAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Saat Şifalı Tesisleri
No:5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL
Maslak V.D. 4780518427

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gönül Sok. No: 22
Etiler Kat:1 Beşiktaş/İST.
Mersis No: 34010000000000000001

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gönül Sok. No: 22
Etiler Kat:1 Beşiktaş/İST.
Mersis No: 34010000000000000001

3.2. Bağımsız denetim kuruluşlarının/sorumlu ortak baş denetçinin görevden alınması, görevden çekilmesi ya da değişmesine ilişkin bilgi:

Yoktur.

4. SEÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER

Şirket, Sur Yapım İnşaat A.Ş.'nin kısmi bölünmesi yoluyla 24.03.2022 tarihinde Sur Tatil Evleri Anonim Şirketi unvanıyla kurulmuş, SPK'nın 17.02.2023 tarih ve E-12233903-340.02-33405 sayılı izni ve Bakanlık'ın 20.02.2023 tarihli onayı akabinde 8 Mart 2023 tarihinde İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü nezdinde tescil edilen 1 Mart 2023 tarihli Esas Sözleşme değişikliğine ilişkin olağanüstü genel kurul kararı ile gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşerek Sur Tatil Evleri Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. unvanını almıştır. Şirket'in finansal tablolarından seçilen önemli finansal kalemler aşağıda yer almaktadır:

VARLIKLAR	Bağımsız Denetimden Geçmiş (TL) 30.06.2023	Bağımsız Denetimden Geçmiş (TL) 31.12.2022	Bağımsız Denetimden Geçmiş (TL) 24.03.2022
Nakit ve Nakit Benzerleri	2.474.700	828.575	21.193
Ticari Alacaklar	12.009	1.000	-
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	12.009	1.000	-
Peşin Ödenmiş Giderler	185.755.722	158.036.981	-
- İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	174.323.057	149.261.740	-
- İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	11.432.665	8.775.241	-
Diğer Dönen Varlıklar	33.825.313	22.390.925	8.301.408
Toplam Dönen Varlıklar	222.067.744	181.257.481	8.322.606
Stoklar	92.996.295	70.075.325	49.106.120
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	2.760.470.806	1.725.239.386	1.027.501.072
Maddi Duran Varlıklar	129.231	150.770	-
Ertelenen Vergi Varlıkları	-	15.424.212	12.161.015
Toplam Duran Varlıklar	2.853.596.332	1.810.889.693	1.088.768.207
TOPLAM VARLIKLAR	3.075.664.076	1.992.147.174	1.097.090.813

KAYNAKLAR	Bağımsız Denetimden Geçmiş (TL) 30.06.2023	Bağımsız Denetimden Geçmiş (TL) 31.12.2022	Bağımsız Denetimden Geçmiş (TL) 24.03.2022
Ticari Borçlar	36.411.643	26.695.085	7.501.360
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	23.978.357	14.072.578	7.501.360
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	12.433.286	12.622.507	-
Çalışanların Sağlanan Faydalara Kapsamında Borçlar	821.394	533.828	-
Diğer Borçlar	1.454.257	1.972.569	-
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	1.454.257	1.972.569	-
Kısa Vadeli Karşılıklar	40.761	14.322	-
Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler	38.728.255	29.215.804	7.501.360
Brütlenmiş Gelirler	343.970.650	243.957.580	46.918.985
Uzun Vadeli Karşılıklar	479.682	445.312	-
Ertelenmiş Vergi Yükümlülükleri	-	342.053.027	210.551.652
Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler	344.450.332	586.455.919	257.470.637

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



SUR YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Sermaye Piyasası Kurulu'na Kayıtlı Yatırım Menkul Değerleri Kurumu
Kısmi Menkul Yatırım Ortaklığı
Uluslararası Finansal Raporlama Standartları'na Uygun Olarak Hazırlanmıştır

INTEGRAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Saat Şişesi Çatı Kat: 3 / Maslak Tower
No: 6 Kat: 2 Sarıyer / İSTANBUL
Maslak V.D. 4780518427

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Lihtan Mah. Göztepe Sok. No: 22
(Etiler) Beşiktaş / İstanbul
Banka Muhafızları V.D. 488 010 4593

Dönem Net Karı / Zararı	1.113.840.007	510.556.635	(12.095.519)
Toplam Özkaynaklar	2.692.485.489	1.576.475.431	833.113.816
TOPLAM KAYNAKLAR	3.873.664.976	1.992.847.174	1.097.090.513

KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

KAR VEYA ZARAR KISMI	Bağımsız Denetimden Geçmiş (TL) 01.01.2023-30.06.2023	Bağımsız Denetimden Geçmiş (TL) 24.03.2022-30.06.2022	Bağımsız Denetimden Geçmiş (TL) 24.03.2022-31.12.2022
Hesolat	-	-	-
Satışların Maliyeti (-)	-	-	-
BRÜT KAR	-	-	-
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	(33.863.432)	(12.594.475)	(51.128.259)
Genel Yönetim Giderleri (-)	(3.097.732)	(197.271)	(790.906)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	1.028.362.072	7.458.129	691.146.387
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	(2.269.247)	(60.929)	(396.620)
ESAS FAALİYET KARI	989.331.671	(5.394.546)	638.828.602
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	-	-	-
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	-	-	-
FINANSİYEL GİDERLER ÖNCESİ FAALİYET KARI	989.331.671	(5.394.546)	638.828.602
Finansman Gelirleri	-	-	-
Finansman Giderleri (-)	(716.897)	(8.423)	(33.789)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI	989.214.774	(5.402.969)	638.794.813
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri/Geliri	124.625.233	1.211.003	(128.238.178)
- Dönem Vergi Gideri/Geliri	-	-	-
- Ertesiz Vergi Gideri/Geliri	124.625.233	1.211.003	(128.238.178)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI	1.113.840.007	(4.191.966)	510.556.635
DÖNEM KARI	1.113.840.007	(4.191.966)	510.556.635
DİĞER KAPSAMLI GELİR / (GİDER)	203.170.031	-	-
TOPLAM KAR	1.316.010.038	(4.191.966)	510.556.635

PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ TABLOSU

30.06.2023 tarihi itibarıyla "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler, Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği'nin 16'ncı maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup GYO Tebliği'nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri (TL)	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	30.06.2023
A Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24(b)	-
Gayrimenkuller, Gayrimenkul Dayalı Projeler, Gayrimenkul Dayalı Hükümler, Gayrimenkul Yatırım Fonu Kurulma Payları ve Sermayesine %100 Oranında İştirak	Md.24(a)	2.833.467.101

SUR TİCARET MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Sermaye Piyasası Kurulu'na Kayıtlı Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Ulaştırma Bakanlığı'na Kayıtlı Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Ulaştırma Bakanlığı'na Kayıtlı Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Ulaştırma Bakanlığı'na Kayıtlı Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

36
İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Saat Sk. Sırac Tower
No:5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL
Maslak V.D. 4780518427

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent İşhan, Gönül Sok. No:22
(Etiler) Beşiktaş / İstanbul
Büyükdere Mah. No:109/110 Kat:4

Etikeleri 28 inci Madde'nin Birinci Filtrasının (g) Bendi Kapsamındaki Şirketler

C	İştirakler	Md.24/(b)	-
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	222.196.975
	Diğer Varlıklar		3.075.664.076
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md.3/(p)	3.075.664.076
E	Finansal Borçlar	Md.31	-
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md.31	-
G	Finansal Kiralama Borçları	Md.31	-
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	-
I	Özkaynaklar	Md.31	2.692.485.489
	Diğer Kaynaklar		383.178.587
D	Toplam Kaynaklar	Md.3/(p)	3.075.664.076

Konsolidasyon Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler Tebliğdeki İlgili Düzeneleme **30.06.2023**

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



Portföy Sınıflandırmaları	İlgili Düzeneleme	Hesaplama	Asgari / Azami Oran	30.06.2023
Üzerine proje geliştirilecek müldiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Md.22/(e)	K/D	≤ %10	0,00%
Gayrimenkuller, gayrimenkul dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, gayrimenkul yatırım fonu katılma payları ve sermayesine %100 oranında iştirak ettikleri 28 inci maddenin birinci filtrasının (g) bendi kapsamındaki şirketler	Md.24/(a),(b)	(B+A1)/D	≥ %51	92,78%
3 Para ve sermaye piyasası araçları ve iştirakler	Md.24/(b)	(A+C-A1)/D	≤ %49	0,00%
4 Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkul dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları	Md.24/(d)	(A3+B1+C1)/D	≤ %49	0,00%
5 Atıl tutulan arsa / araçlar	Md.24/(c)	B2/D	≤ %20	0,00%
6 İşletmeciler şirkete iştirak	Md.28/1(a)	C2/D	≤ %10	0,00%

SUR. YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Sıra No: 2019/155
www.surmenkul.com.tr

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

SUR. YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Sıra No: 2019/155
www.surmenkul.com.tr

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonda Sok. No: 22
Etiler Paşası Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Büyükdere Mah. No: 35 010 4594

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

İşbu başlık altında yer alan bilgiler, II-14.1 sayılı Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği'nin 16'ncı maddesi uyarınca finansal tablolarından türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup, GYO Tebliği'nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümlerine aykırı bir durum bulunmamakta ve portföy sınırlamalarına uyum sağlanmaktadır.

Yatırımcı, yatırım kararını vermeden önce İhraççı'nın finansal durum ve faaliyet sonuçlarına ilişkin ayrıntılı bilgilerin yer aldığı İşbu İzahname'nin 10 ve 23 no'lu bölümlerini de dikkate almalıdır.

5. RİSK FAKTÖRLERİ

Halka Arz Edilecek Paylar'a yönelik yapılacak yatırımlar çeşitli riskler içermektedir. Bu nedenle, herhangi bir yatırım kararı alınmadan önce yatırımcıların, aşağıda belirtilen riskler de dahil olmak üzere; İşbu İzahname'de belirtilen tüm bilgileri dikkatlice değerlendirmeleri gerekmektedir. Aşağıda belirtilen risklerin gerçekleşmesi durumunda, Şirket'in olumsuz etkileneceği ve dolayısıyla halka arz olacak payların değerinin düşebileceği ve yatırımın tamamının veya bir kısmının kaybedilebileceği yatırımcılar tarafından göz önünde bulundurulmalıdır.

Aşağıda belirtilen riskler tüm riskleri kapsamamaktadır. Halihazırda bilinmeyen ya da Şirket yönetimi tarafından esaslı olarak değerlendirilmeyen, ancak gerçekleşmeleri halinde Şirket'in faaliyetlerine, faaliyet sonuçlarına, likiditesine, mali durumuna ve geleceğe yönelik beklentilerine zarar verebilecek başka risk faktörleri mevcut olabilir. Risk faktörlerinin aşağıdaki sıralaması, Şirket yönetiminin söz konusu risklerin gerçekleşme olasılığı veya önemi bakımından yaptığı bir değerlendirmeye göre belirlenmiş bir sunum sıralaması olarak düşünülmemelidir.

Yatırımcılar, bu izahnamede paylaşılan bilgiler çerçevesinde kendi değerlendirmelerini yaparak Halka Arz Edilecek Paylar'a yatırım yapmanın kendileri için uygun olup olmadığına dikkatlice karar vermelidirler.

5.1. İhraççı'ya ve faaliyetlerine ilişkin riskler

Şirket'in mevcut portföyünde yoğunlaşma riski mevcuttur.

Mevcut durumda Şirket portföyünün çok büyük bir kısmı Sur Tatil Evleri Projesi'nden oluşmaktadır ve Şirket portföyünde yüksek derecede yoğunlaşma riski bulunmaktadır. Proje; Spa & Wellness, sıcak su havuzları, kumsallı yüzme havuzu, tematik yüzme havuzları, özel yüzme havuzları ve Şirket'in Proje müşterilerine hizmet sunmak üzere kiralanmış olduğu özel plajı (her ne kadar proje sit alanı içerisinde yer almasa da otobüsle ücretsiz ulaşım sağlanmaktadır), ormanı, aquaparkları, çocukların keyifle vakit geçirebileceği çocuk kulübü ve macera parkuru gibi çok çeşitli imkanları bir arada sunmasına karşın, tek bir lokasyonda yoğunlaşmış yekûn ve tek bir projedir. Şirket gelecekte yeni projeler geliştirme stratejisinde başarılı olamaz ise, Şirket'in orta ve uzun vadede gelir ve karlılık performansı Sur Tatil Evleri Projesi ile sınırlı kalabilir. Yoğunlaşma riski nedeniyle Sur Tatil Evleri Projesi'nde yaşanabilecek herhangi bir başarısızlık veya olumsuzluk Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu, ileriye yönelik beklentilerini ve faaliyet sonuçlarını önemli derecede olumsuz yönde etkileyebilir, karlılığın azalmasına veya zarar oluşmasına sebep olabilir.



Sur Tatil Evleri Projesi'nin tamamlanması gecikebilir veya tamamlanamayabilir.

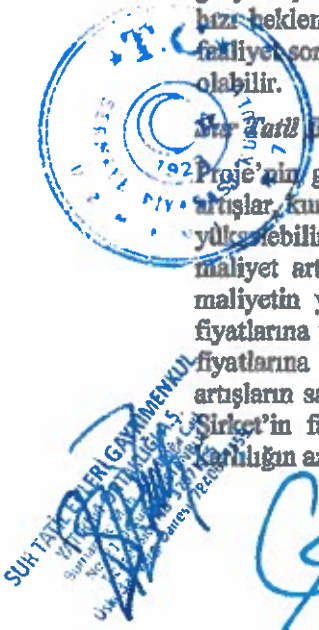
Şirket portföyü henüz sadece Sur Tatil Evleri Projesi'nden oluşmaktadır. Projenin yapı tadil ruhsatı 10.03.2022 tarihinde alınmış olup, 2022 yılı mayıs ayında inşaatına başlanmıştır. Mevcut durum itibarıyla genel inşaat seviyesi %10'dur. Sur Tatil Evleri Projesi'nin yapı ruhsatları alınmış, zemin iyileştirme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

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

Şirket Sur Tatil Evleri Projesi'nde satışı gerçekleşen devre mülklerden satış geliri, envanterinde kalan devre mülklerden ve ticari ünitelerden kira geliri elde etmeyi hedeflemektedir. Şirket 30.09.2023 tarihi itibarıyla toplam 67.248 adet devre mülkten 5.641 adedinin ön satışını gerçekleştirmiştir (30.06.2023 tarihi itibarı ile önsatış adedi: 4.637'dir). Şirket'in kalan devre mülklerin ne kadarını satabileceği belirsiz olduğu gibi, halihazırda ön satış yapılmış olan devre mülklerde alıcıların sözleşmelerini feshetmesi ve ödemelerin iadesini talep etmesi riski de bulunmaktadır. Devre mülklerin ve ticari ünitelerin kiralanması ise Sur Tatil Evleri Projesi'nin tamamlanması akabinde başlayacak olup, envanterde kalan devre mülklerin ve ticari ünitelerin ne kadarının kiralanabileceği belirsizdir. Makroekonomik veya sektörel krizlerde ödeme döngülerinin uzaması, tahsilat masraflarının artması, temerrüt hallerinin meydana gelmesine ve gecikmelerde tolere edilen sürelerin uzamasına neden olabilir. Şirket'in kontrolü dışında müşterilerin Şirket'e ödemeleri gereken meblağları zamanında veya hiç ödeyememeleri hallerinin gerçekleşmesi halinde, Şirket'in likiditesi olumsuz etkilenebilir. Sonuç olarak Şirket satış ve kiralama planları sunmak zorunda kalabilir, satış ve tahsilat hızı beklenenden düşük gerçekleşebilir. Bu durum Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve faaliyet sonuçlarını olumsuz yönde etkileyebilir, karlılığın azalmasına veya zarar oluşmasına sebep olabilir.

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

Proje'nin genel inşaat seviyesi 30.06.2023 itibarı ile %10 seviyelerindedir. Emtia fiyatlarındaki artışlar, kurdaki dalgalanmalar ve enflasyona bağlı olarak Sur Tatil Evleri Projesi'nin inşaat maliyeti yükselebilir. Ayrıca proje revizyonları, duraklamalar, gecikmeler ve öngörülmeyen güçlükler de maliyet artışına sebep olabilir. Özellikle inşaatla kullanılacak ithal malzemelerin fiyat artışları maliyetin yükselmesinde önemli bir etken olabilir. Şirket maliyet artışlarını satış ve kiralama fiyatlarına yansıtarak yönetmeye çalışmaktadır. Ancak, kurdaki dalgalanmaların satış ve kiralama fiyatlarına yansıtılabilecek boyutun ötesine geçmesi ve bunun gibi satış nedenleriyle maliyetteki artışların satış ve kiralama fiyatlarına yansıtılarak telafi edilmesi mümkün olmayabilir. Bu durum Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve faaliyet sonuçlarını olumsuz yönde etkileyebilir, karlılığın azalmasına veya zarar oluşmasına sebep olabilir.



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

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

Şirket Sur Tatil Evleri Projesi'ni finanse etmek için mevcut kaynaklarına ilave finansmana ihtiyaç duyabilir. Böyle bir ihtiyacın doğması durumunda, Şirket dilediği koşullarda veya hiç finansman bulamayabilir.

Şirket, Sur Tatil Evleri Projesi'nin inşaat maliyetini özkaynaklar ve devre mülk satışlarından elde ettiği nakit avanslar ile finanse etmektedir. Şirket'in halihazırda finansal kuruluşlardan aldığı bir kredi veya finansman bulunmamaktadır. Piyasa koşullarının değişmesi, inşaat maliyetlerinde artış olması, satış avanslarından beklenen gelirlerin elde edilememesi gibi sair nedenlerle Şirket'in özkaynakları ve satışlardan elde ettiği avans ödemeleri inşaat maliyetlerinin ve diğer giderlerin karşılanması için yeterli olmayabilir. Böyle bir durumda Şirket'in finansal kuruluşlardan finansman sağlaması gerekebilir. Böyle bir ihtiyaç doğması halinde Şirket ihtiyaç duyduğu finansmana gerektiği zamanda ve dilediği maliyet ve şartlarla ulaşamayabilir. Şirket finansmana ulaşması durumunda dahi finans kuruluşlarına çeşitli taahhütler vermek zorunda kalabilir. Bu taahhütler harcamaların yapılması, satış ve kiralama koşullarının belirlenmesi, proje değişiklikleri, yeni yatırımlar, ek borçlanmalar, kar dağıtımı vb. hususlarda Şirket'in hareket alanını sınırlandırabilir veya ortadan kaldırabilir. Şirket finans kuruluşlarına gayrimenkulleri üzerinde ipotek, satış gelirlerinin temliki gibi teminatlar vermek zorunda kalabilir. Finansal kurumların Sur Yapı'nın kefalet veya garantisini veya Şirket'in sermaye artırımını talep etmesi halinde, Sur Yapı'nın bu talepleri kabul etmemesi, yine finansal kurumların veya Şirket'in özkaynak sağlamak için sermaye artırımını talep etmesi halinde Sur Yapı'nın bu şartları kabul etmemesi veya mevzuatın bunlara müsaade etmemesi ihtimali vardır. Gerekli finansmanın sağlanamaması inşaatın tamamının veya bir kısmının tamamlanamamasına, tefrişatının da bitirilerek işletmeye alınamamasına veya gerekli bakım ve tadilatların yapılamamasına neden olabilir. Bu durum Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve faaliyet sonuçlarını olumsuz yönde etkileyebilir, karlılığın azalmasına veya zarar oluşmasına sebep olabilir.

Sur Tatil Evleri Projesi yapım aşamasında olduğundan, gelecekteki başarısı bilinmemekte, geçmişten gelen kayeslanabilir bir gelir akışı bulunmamaktadır. Sur Tatil Evleri Projesi işletme aşamasında başarılı olmayabilir.

Sur Tatil Evleri Projesi beklenen talebi yaratmakta veya hedeflenen geliri sağlamakta başarılı olamayabilir. Gerek Şirket gerekse Halka Arz Eden Pay Sahibi, daha önce bir devre mülk projesi gerçekleştirilmemiştir ve işletmemiştir. İnşaat safhası tamamlandıktan sonra satış ve kiralama başarıları bir şekilde sürdürülmesi Sur Tatil Evleri Projesi'nin bütünlüğünün başarı ile işletilmesine bağlıdır.

Devre mülk satış oranlarının inşaatların tamamlanmasına kadar yeterli seviyeye ulaşmaması Sur Tatil Evleri Projesi'nin işletme döneminde tam kapasiteye ulaşmamasına ve buna bağlı olarak operasyonel ve finansal sorunlara neden olabilir. Doluluk oranının düşük olması işletme başarısını olumsuz etkileyebilir, tesisin cazibesini azaltabilir, satış ve kiralama olumsuz etkileyebilir. Ayrıca işletmeye geçildikten sonra envanterinde kalmaya devam eden devre mülklerin payına düşen aidatları ve binaların bakım ve onarım giderlerini Şirket'in karşılaması gerekecektir. Satış oranlarının düşük kalması halinde, Şirket tarafından karşılanması gereken aidat giderleri, bakım ve onarım giderleri tahmin edilenden fazla olabilir. Masrafların dağıtılmasında, aidat tahsilatlarında sorunlar yaşanabilir. Bu durum Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve faaliyet sonuçlarını olumsuz yönde etkileyebilir, karlılığın azalmasına veya zarar oluşmasına sebep olabilir.

Sur Tatil Evleri Projesi'nin yıl boyu kullanım olması beklentisi gerçekleşmeyebilir.

Proje'nin Akdeniz kıyısında olması nedeniyle bölgede yaz sezonu genellikle uzun sürmekte ve Şirket yönetimi Sur Tatil Evleri Projesi'nin tüm yıl boyunca ziyaretçileri cezbetmesini beklemektedir. Bu beklentinin gerçekleşmemesi ve tesisin yılın bazı dönemlerinde kapalı kalmak zorunda kalması durumunda Şirket'in faaliyetleri, finansal durumu ve faaliyet sonuçları olumsuz yönde etkilenebilir, karlılığı azalabilir veya zarar oluşabilir.



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

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

Şirket Sur Tatil Evleri Projesi'nin ilerlemesini güçleştirebilecek öngörülemeyen gelişmelerle karşılaşabilir.

Sur Tatil Evleri Projesi'nin gerçekleştirildiği arsada inşaatı olumsuz etkileyen durumlar ortaya çıkabilir, arkeolojik buluntulara rastlanabilir, zemin etitleri doğru çıkmayabilir. İnşaat maliyetlerinin aşırı kur dalgalanmaları, makroekonomik bozulma gibi nedenlerle öngörülemeyen şekilde artması halinde inşaatın devamı, satış ve kiralama hızı ve adedi olumsuz etkilenebilir. Bu tip durumlar proje geliştirme sürecini zorlaştırabilir, engelleyebilir, Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve faaliyet sonuçlarını olumsuz yönde etkileyebilir, karlılığın azalmasına veya zarar oluşmasına sebep olabilir.

Şirket yeni proje geliştirmek için uygun arsa bulamayabilir.

Şirket'in ana faaliyet konusu gayrimenkul projelerinin geliştirilmesi olup, bu da geliştirebilecek arsalar temin etmesine bağlıdır. Şirket yatırım kriterlerine uygun arsalar bulamayabilir veya bulunan arsalar kabul edilebilir fiyatlarla temin edilemeyebilir. Proje geliştirmeye uygun arsa bulunamaması, Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyerek karlılığın azalmasına veya zarar oluşmasına sebep olabilir.

Şirket yeni projelere başlayamayabilir, bunları tamamlayamayabilir ya da geç tamamlayabilir.

İmar durumu, izin ve ruhsatlarla ilgili sorunlar, finansal veya hukuki sorunlar, müteahhitler ve alt yükleniciler ile ilgili yaşanabilecek sorunlar, pandemi ve benzeri mücbir sebepler veya sair sebeplerle Şirket'in geliştirdiği projelerin başlayamaması, tamamlanamaması veya geç tamamlanması söz konusu olabilir. Diğer yandan GYO Tebliği uyarınca GYO'larm inşaat işleri yapmasına cevaz verilmediğinden, Şirket gerçekleştirmekte olduğu projelerde inşaat yapım işlerini kendisi üstlenememektedir ve dolayısıyla müteahhit firmalardan hizmet almaktadır. Şirket inşaat hizmeti verecek müteahhit firma bulamayabilir veya hizmet alınan müteahhitler iflas veya tasfiye halleri dâhil olmak üzere finansal zorluklar veya diğer sebeplerle hizmet vermeyi ve üstlendiği inşaat işlerini gerçekleştirmeyi sürdüremeyebilir veya bu işleri istendiği gibi ifa edemeyebilir. Ayrıca müteahhit tarafından verilen hizmetler yetersiz ve düşük kalitede veya taraflar arasındaki sözleşme veya ilgili mevzuata aykırı olabilir. Proje geliştirme ve inşaat yapım sürecinde yaşanabilecek sorunlar Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve faaliyet sonuçlarını olumsuz yönde etkileyebilir, karlılığın azalmasına veya zarar oluşmasına sebep olabilir.

Şirket'in tabi olduğu mevzuatta yapılacak değişiklikler inşaat sürecini aksatabilir, Şirket'in gelirlerini etkileyebilir.

Şirket, yoğun düzenlemelerin yer aldığı tek bir piyasa içerisinde faaliyet göstermemekte olup, faaliyetleri gereği inşaat, imar, kadastro, yapı ve iskân, çevre, turizm, orman, belediye, vergi, sigorta mevzuatı gibi pek çok mevzuata tabidir. Şirket'in tabi olduğu mevzuatta ve yargı mercileri ve idari mercilerinin uygulamalarında, zaman içinde gerçekleşebilecek değişiklikler Şirket'in faaliyetlerini ve gelir kaynaklarını etkileyebilir. Şirket'in tabi olduğu SPKn, 3194 sayılı İmar Kanunu ("İmar Kanunu"), 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu ("Kat Mülkiyeti Kanunu" veya "KMK"), 2644 sayılı Tapu Kanunu ("Tapu Kanunu"), 5393 sayılı Belediye Kanunu ("Belediye Kanunu"), 5543 sayılı İskan Kanunu ("İskan Kanunu"), 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu ("TMK"), 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu ("TBK"), 2872 sayılı Çevre Kanunu ("Çevre Kanunu") başta olmak üzere Şirket'in faaliyetlerinin devamı için tabi olunan mevzuatta ve bu mevzuatın yorum ve uygulamalarında değişiklikler meydana gelebilir. Bu değişiklikler Şirket'in Sur Tatil Evleri Projesi'ni ve gelecekteki projelerini tamamlama sürecini uzatabilir, maliyetlerini artırabilir, Şirket'in yeni ruhsat ve izinler almasını gerektirebilir, işletme aşamasında Şirket'in hedeflediği şekilde ve düzeyde kiralama potansiyelini kalmayabilir ve beklenen geliri olumsuz etkileyebilir.

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



SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
M. C. No: 15/2019
U. Sic. No: 271118
Tic. Sic. No: 271118

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

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Beşiktaş Sok. No: 62
(Etiler - Paşalı Mah. Beşiktaş)
Etiler - Beşiktaş / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 271118

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

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

Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun ile Kat Mülkiyeti Kanununda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun, Şirket'in olağan işleyiş ve nakit akış yönetimi üzerinde risk oluşturabilir.

24.03.2022 tarih ve 7392 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun ile Kat Mülkiyeti Kanununda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun'un ("TKHK"), "Devre Tatil ve Uzun Süreli Tatil Hizmeti Sözleşmeleri" başlıklı 50'nci maddesinin 8'inci fıkrasına "Devre mülk hakkı veren sözleşmeler de dâhil olmak üzere tüketicilerle ön ödemeli devre tatil sözleşmesi kurulamaz." hükmü eklenmiştir. Bu bağlamda, ön ödemeli satış sözleşmesi gerçekleştirilerek devre mülk satış imkânı kaldırılmıştır. Ancak, TKHK Geçici Madde 3 uyarınca; 7392 sayılı Kanun'un yayım tarihinden önce yapı ruhsatı almış olan devre tatil konu taşınmazların, kanun yayım tarihinden itibaren beş yıl süre ile ön ödemeli satış sözleşmesi vasıtasıyla satılabilmesine izin verilmiştir. Bu vesile ile TKHK'da bir geçiş ve adaptasyon süresi tanınmıştır. Sur Tatil Evleri Projesi'ne ilişkin yapı ruhsatları 10.03.2022 ve 17.03.2022 tarihlidir. Bu sebeple, Şirket'in 01.04.2027 tarihine kadar olan beş yıllık süre içerisinde ön ödemeli satış yapmaya devam etme imkânı bulunmaktadır. Ön ödemeli satış yönteminin en önemli avantajı, devre mülk satışlarından gelen nakit akışı ile projenin geliştirme ve yapım maliyetlerinin finanse edilebilmesidir. Sur Tatil Evleri Projesi gibi yukarıda anılan kanun değişikliği öncesi yapı ruhsatı almış projeler, kanun değişikliği sonrasında yapı ruhsatı alınacak projeler ile karşılaştırıldığında, ön ödemeli satış yapma imkânı bir süre daha devam edeceği için avantajlı konumdadır. Ancak herhangi bir nedenle inşaat süresinin uzaması ve 01.04.2027 tarihinin geçmesi halinde, henüz ön satış gerçekleştirilmemiş devre mülkler bakımından ön ödemeli satış yapma imkânı bulunmayabilir. Diğer yandan Şirket'in bundan sonra başlayabileceği olası devre mülk projeleri için Şirket'in finansman modelini yeniden şekillendirmesi gerekecektir. Ön ödemeli satış yapılamadığı durumda, Şirket proje geliştirme ve yapım maliyetlerini karşılamak için alternatif finansman kaynaklarına ihtiyaç duyacaktır. Bu durum Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve faaliyet sonuçlarını olumsuz yönde etkileyebilir, karlılığın azalmasına veya zarar oluşmasına sebep olabilir.

Gayrimenkullerin edinilmesi ve mülkiyetiyle ilgili çeşitli riskler mevcuttur.

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



SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL
BİRLİKTE YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Uludağ Bulvarı No: 10 Kat: 2
Maslak Mah. Sarıyer / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 275971
Vergi No: 34800000000
E-posta adresi: info@stev.com.tr

İNTEGRAL
GAYRİMENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Saat 51 Spine Tower
No:5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL
Maslak V.D 4780518427

İNTEGRAL
GAYRİMENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Saat 51 Spine Tower
No:5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL
Maslak V.D 4780518427

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Saat 51 Spine Tower
No:5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL
Maslak V.D 4780518427

Şirket ilişkili taraflarıyla yaptığı işlemlerden kaynaklanan riskler nedeniyle zarara uğrayabilir.

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

Şirket, ilişkili taraflarla yapılmış sözleşme ve işlemlerin piyasa şartlarına göre müzakere edildiği ve piyasa koşullarına uygun olduğu kanaatinde. Şirket ilişkili tarafları ile bundan sonra başka konularda da işlem yapabilir. Şirket bundan sonra yapacağı olası ilişkili taraf işlemlerinin de piyasa koşullarına uygun olması konusunda özen gösterecek olsa da, ilişkili taraf işlemleri Şirket'e zarar verebilecek çıkar çatışmaları içerebilir. Şirket'in ilişkili tarafları ile sözleşmeye dayalı ilişkileri veya sözleşmelerin uygulanması karşı tarafın grup şirketleri olması sebebiyle güvene dayanmasından etkilenebilir. Şirket'in ilişkili tarafları ile emsallerine uygun olmayan işlemler yapması Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve faaliyet sonuçlarını olumsuz yönde etkileyebilir, karlılığın azalmasına veya zarar oluşmasına sebep olabilir. Şirket halka açık hale gelmesini müteakip sermaye piyasası mevzuatına tabi olacak olup, ilişkili taraf işlemleri gerçekleştirirken sermaye piyasası mevzuatı ile öngörülen şartlara uygun şekilde hareket etmekte yükümlü olacaktır ve bu yükümlülüklere aykırı işlem yapılması halinde çeşitli yaptırımlar ile karşılaşabilecektir. Ayrıca Şirket tarafından gerçekleştirilecek bir ilişkili taraf işleminin SPKn madde 21 çerçevesinde örtülü kazanç aktarımı teşkil etmesi halinde ise kazanç aktarımına tutarın iadesinin talep edilmesi, şirket yönetiminin SPKn madde 110 çerçevesinde güveni kötüye kullanma ve sabtecilik suçu dolayısıyla adli yaptırımlara maruz kalması, ayrıca Şirket'in zarara uğratılması durumunda Kurul'un sorumluluğu bulunan görevlileri görev alması gibi yaptırımların uygulanması söz konusu olabilecektir. Ayrıca, Şirket'in işlemler gerçekleştirdiği ilişkili taraflarının kontrol yapısında değişiklik olması veya bu şirketlerin grup şirketi olmaktan çıkması halinde Şirket, özellikle inşaat yapımı, pazarlama ve satış hizmetleri ile kira konularında kurmuş olduğu mevcut yapıyı sürdüremeyebilir.

İnşa edilen gayrimenkullerde ayıp ve/veya kusur olması halinde Şirket'in tazminat sorumluluğu doğabilir.

TBK ve sair mevzuat uyarınca Şirket'in sahibi olduğu ve inşa ettirmiş olduğu yapılardaki kusurlara (inşaatın ilgili müteahhitlerce projelerine veya taraflar arasında akdedilen sözleşme hükümlerine uygun olarak yapılmaması, kullanılan malzemenin kötü olması ve eksik kullanılması, kullanmaya elverişli olmadan bitirilip hizmete açılması, yasal ve teknik kurallara riayet edilmeden inşa edilmesi, çevreye zarar verebilecek veya kazaya neden olabilecek durumda olması gibi) ilişkin sorumluluğu bulunmaktadır. Şirket bu durum ve benzeri durumlar ve gelecekte meydana gelebilecek olaylar üzerine sorumluluğu gereği tazminat ödemek zorunda kalabilir. Herhangi bir müşterinin talebi üzerine herhangi bir yargı mercii devre mülkün müşteriye teslim edilememesinden, ayıp ve kusurlarının giderilmesinden veya tazmin edilmesinden Şirket'in sorumlu olduğuna karar verebilir. Şirket'in bu gibi durumlarda diğer sorumlulara (yükleniciler ve alt yükleniciler) rücu imkanları bulunmakla birlikte, bu imkanlar, ilgili kişilerin maddi durumları veya diğer hukuki sebeplerle Şirket'in uğradığı zararı telafi etmekte yetersiz kalabilir. Ayrıca, diğer sorumluların ilişkili taraflar olması rücu etme konusunda Şirket'e zarar verebilecek çıkar çatışmaları ortaya çıkarabilir. Bu durumlar Şirket'in itibarını, faaliyetlerini, finansal durumunu ve faaliyet sonuçlarını olumsuz yönde etkileyebilir, karlılığın azalmasına veya zarar oluşmasına sebep olabilir.



SUR TATI EN ESOL GAYRIMENKUL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Büyükdere Şişli Mah. No: 15 Kat: 5
Müşteri Hizmetleri: 0212 250 7115

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

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
L2 No:1 Men. Gönca Sok. No:22
Etiler Kat: Beşiktaş
Mük. No: 27.950/10 4504

Şirket'in kısmi bölünme suretiyle kurulmuş olmasından kaynaklanan riskler nedeniyle Şirket zarara uğrayabilir.

Şirket, Sur Yapım'ın kısmi bölünmesi yoluyla %100 (yüzde yüz) sermayesi Sur Yapı'nın olacak şekilde 24.03.2022 tarihinde kurulmuştur. Kısmi bölünme suretiyle devredilen malvarlığına isabet eden borç ve yükümlülükler, bölünme planı ve raporuna istinaden haklarla birlikte Şirket'e devredilmiştir.

Bölünme işlemi kapsamında düzenlenen bölünme planı uyarınca, Şirket'e aktarımı yapılmış mal varlığı değerleri ile ilgili bir borcun/yükümlülüğün meydana gelmesi halinde ve/veya bölünme işlemini müteakip Şirket'e devri gerçekleştirilen malvarlığı değerleri ile ilgili olarak Sur Yapım nezdinde bir borç/yükümlülük ortaya çıkması halinde söz konusu borçlardan/yükümlülüklerden Şirket birinci dereceden sorumludur.

Bununla birlikte, TTK madde 176 uyarınca, bölünme planıyla kendisine borç tahsis edilen ve bu suretle birinci derecede sorumlu bulunan şirket, alacaklıların alacaklarını ifa etmezse, bölünmeye katılan diğer şirketler olan ikinci dereceden sorumlu şirketler, müteselsilen sorumlu olurlar. İkinci dereceden sorumlu olan şirketlere başvurulabilmesi ise ancak TTK madde 176/2 uyarınca, birinci derecede sorumlu şirketin, iflas etmiş olması, konkordato süresi almış olması, aleyhinde yapılan bir icra takibinde kesin aciz vesikası alınmasının şartları doğmuş olması, merkezi yurt dışına taşınmış ve artık Türkiye'de takip edilemez duruma gelmiş veya yurt dışındaki merkezinin yeri değiştirilmiş ve bu sebeple hukuken takibi önemli derecede güçleşmiş olması halinde mümkündür.

Yukarıda yer verilen mevzuat hükümleri doğrultusunda, Şirket öncelikle her daim kendisine kısmi bölünme sürecinde devredilen malvarlığına ilişkin borçlardan ve yükümlülüklerden birinci dereceden sorumlu olacaktır. Ancak TTK madde 176/2 ile düzenlenen şartların yerine gelmesi halinde ikinci derecen sorumluluğu doğması da mümkündür.

TTK m.176'da sorumluluğa ilişkin bir zaman sınırlaması belirlenmediğinden, Şirket'in yukarıda açıklanan alacaklılar karşısında birinci dereceden ve ikinci dereceden sorumluluğu her bir alacak bakımından ilgili mevzuat uyarınca ilgili alacağın tabi olduğu zamanaşımı süresine tabi olacaktır.

Bununla birlikte ayrıca bölünme işlemine taraf olan Sur Yapım'ın tahsisi yapılmamış olan diğer tüm borçlardan sorumluluğu TTK m. 168/1.b uyarınca devam edecek olduğundan, yukarıda bahsedilen TTK m. 176/2 hükmü ile düzenlenen şartların gerçekleşmesi halinde, müteselsil sorumlu olması nedeniyle alacaklıların bölünme anında var olan borçlar ile sınırlı olmak üzere Şirket'e başvurması riski mevcuttur.

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

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

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



SUR YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Sıra No: 10000000000000000000
Tic. Sic. No: 27315
Daire: 784077155

INTEGRAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Saat Sk. Galata Tower
No:5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL
Maslak V.D. 4780818427

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonya Sok. No: 22
Kat: 2 Beşiktaş / İSTANBUL
Mühür No: V.D. 98 010 4394

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonya Sok. No: 22
Kat: 2 Beşiktaş / İSTANBUL
Mühür No: V.D. 98 010 4394