Şirket'in SPKn ve ilgili mevzuatının yanı sıra, çeşitli kanun ve yönetmelikler gereği alması gereken izin ve ruhsatlarla ilgili sorunlar yaşanabilir.

Şirket faaliyetleri SPKn ve ikincil mevzuatının yanı sıra, başlıca Kat Mülkiyeti Kanunu, Tapu Kanunu, İmar Kanunu, Belediye Kanunu, İskân Kanunu, TMK, TBK, Çevre Kanunu, 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu ve ilgili mevzuat hükümlerine tabidir.

Proje inşaatı ve işletme faaliyetlerine ilişkin olarak İmar Kanunu uyarınca düzenlenmiş yapı ruhsatı, inşaat ve imalatı biten yapılara ilişkin olarak İmar Kanunu'na uygun olarak inşa edildiğini ve kullanım amacına uygun olduğunu tasdik eden yapı kullanma izni alınması gerekmektedir.

İlaveten, Şirket tarafından gerçekleştirilebilecek projelerin niteliğine göre Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliği uyarınca gerçekleştirilmiş ÇED uygulaması kapsamında temin edilmiş ÇED görüşü, Çevre İzin ve Lisans Yönetmeliği'ne uygun düzenlenmiş çevre izni ve çevre, atık su, işyeri açma/çalışma, orman kullanımı, geçit hakkı, kıyı şeridi kullanımı ve turizm mevzuatı kapsamında çeşitli izin ve ruhsatlar alınması gerekebilecektir.

Şöyle ki, T.C. Antalya Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından verilen 23822202-220.03-E.3479, 38496763-220.99-E.18756 ve E-23822202-220.03-7917829 sayılı yazılar ile, Proje riskli alan ilan edilen bir alanda gerçekleştirilecek bir konut projesi olduğundan ÇED Yönetmeliği EK-1 ve EK-2'de sayılan diğer projeler gerçekleştirilmediği müddetçe, Proje'nin ÇED Yönetmeliği kapsamı dışında olduğu mütalaa edilmiştir. Ancak Proje alanında Şirket tarafından toplu konut projesi haricinde ÇED Yönetmeliği EK-1 ve EK-2 kapsamına girebilecek başka bir proje gerçekleştirilmesi halinde veya ilgili mevzuat hükümleri uyarınca gerekli olması halinde veya bu tarz bir durum söz konusu olmaksızın, ilgili idarenin görüş ve tutum değiştirmesi halinde Şirket tarafından ayrıca ÇED başvurusu yapılması gerekecektir.

İlaveten Proje alanı sınırları içerisinde Sur Yapım tarafından jeotermal kaynak arama faaliyeti yürütülmekte olup, Şirket tarafından, jeotermal kaynağın Proje alanı içerisinde kurulacak bir tesis ile müşterilere sunulması planlamaktadır. 21 Temmuz 2023 tarihinde Sur Yapım tarafından Çevresel Etki Değerlendirme Raporu hazırlatılmış olup, ÇED değerlendirmesi amacıyla da 26 Temmuz 2023 tarihinde ilgili mercilere başvuruda bulunulmuştur. İlgili idare tarafından ÇED Olumsuz kararı verilmesi halinde jeotermal kaynağın işletilmesi faaliyeti yürütülemeyecektir.

Sur Yapım ayrıca 13 Ağustos 2023 tarihinde işletme ruhsatı almak üzere Antalya Valiliği'ne başvuruda bulunmuştur. Yine işletme ruhsatının alınamaması halinde, jeotermal kaynağın işletilmesi faaliyeti yürütülemeyecektir.

Sur Tatil Evleri Projesi'nde tapular Şirket'e ait olmakla birlikte tapuların Şirket'e devrinden önce alınan yapı ruhsatları içerisinde yapı sahibi, A ve F bloklara ilişkin yapı ruhsatları hariç olmak üzere, Sur Yapım olarak görünmektedir. Şirket tarafından bu ruhsatlar mümkün olan en kısa sürede, yapı sahibi Şirket olacak şekilde tadil edilecektir. Bu doğrultuda, mevcut ruhsatların tadili, gelecekte alınması gerekebilecek ek yapı ruhsatları, yapı kullanım izinleri, kat irtifakı ve kat mülkiyeti kurulması, devre mülk tapularının alınması, ticari ünitelerin işletilmesi için gereken ruhsatlar ve diğer idari veya üçüncü kişi onaylarının alınması için yapılması gereken harcamalar öngörülenin üstünde olabilir.

Şirket, işbu İzahname tarihi itibarıyla müşterilerine yalnızca devremülk hakkı tanımakta olmakla birlikte, Proje'de yer alacak bağımsız bölümlerin %33'ünün mülkiyetinin yatırım amaçlı Şirket'te kalması ve daha sonra bu bağımsız bölümlerin kiralamaya konu edilmesi planlanmaktadır. Bu doğrultuda, işbu İzahname tarihi itibarıyla Şirket bakımından uygulanabilir olmamakla ve 01 Ocak 2024 tarihinde yürürlüğe girecek olmakla birlikte, Şirket'in ileride yapacağı kiralamaların yüz günden kısa süreli olması halinde 7464 sayılı Konutların Turizm Amaçlı Kiralanmasına ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ("7464 sayılı Kanun") kapsamında Şirket'in kiralama faaliyeti için T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığından izin alması gerekebilecektir. Ayrıca ilgili tüm mevzuat hükümleri uyarınca gerekli yasal izinlerin alınamaması nedeniyle Proje'de Şirket'in mülkiyetinde bulunacak bağımsız bölümlerin %33'ünün kiralanamaması durumunda söz konusu bağımsız bölümler satılarak elden çıkarılacaktır.

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./Sonca Sok. No:22
İrmak Pasajı Kat:4 Beşiktaş/İST.
Telefon: Mükellefler V.D. Aras. 010 4594

Her halükarda izin ve ruhsatların alınması gecikebilir veya bu izin ve ruhsatlar hiç alınamayabilir. Bu gibi hallerde projeler gecikebilir, tamamlanamayabilir, projelerden elde edilmesi planlanan gelirler istenilen oranda ve zamanda elde edilemeyebilir. Sur Tatil Evleri Projesi'nin dayandığı imar planına karşı herhangi bir iptal davası açılması ve bu davanın yetkili mahkemelerce haklı bulunması halinde imar planı iptal edilebilir. Bu gibi durumlar Şirket'in Sur Tatil Evleri Projesi'ni hedeflenen şekilde tamamlama ve yeni projeler geliştirme kabiliyetini olumsuz etkileyebilir, Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve faaliyet sonuçlarını olumsuz yönde etkileyebilir, karlılığın azalmasına veya zarar oluşmasına sebep olabilir.

Şirket faaliyetlerinin devamında çeşitli hukuki dava ve ihtilaflarla karşılaşabilir.

Şirket faaliyetlerini yürütürken ticari ilişki içine girdiği kişilerle hukuki ihtilaflar yaşayabilir ve bu uyuşmazlıklar neticesinde davalara ve buna bağlı çeşitli yaptırımlara maruz kalabilir. Şirket gayrimenkul geliştirme faaliyetlerini devam ettirirken ana yüklenici, alt yükleniciler, devre mülk veya ticari ünite satın alan veya kiralayan kişiler, tedarikçiler veya idari kurumlarla çeşitli hukuki ihtilaflara maruz kalabilir. Şirket'in faaliyet gösterdiği gayrimenkul geliştirme sektörü kamu otoritelerince sık denetlenen ve regüle edilen bir sektör olması sebebi ile gerek proje aşamasında gerek Sur Tatil Evleri Projesi'nin hayata geçirilmesinden sonra gerçekleştirilen denetimlerde düzenleyici otoriteler tarafından uygunsuz nitelendirilebilecek durumlar meydana gelebilir, bu gibi olumsuz durumlarda idare tarafından Şirket'in sahip olduğu ruhsat, lisans, izin veya diğer belgeler iptal edilebilir, uygunsuz olduğu değerlendirilen hususlar sebebiyle Şirket'e idari para cezası yaptırımı uygulanabilir. Bu tip durumlar neticesinde Şirket faaliyetlerinde, mali durumunda ve faaliyet sonuçlarında ileriye yönelik ve operasyonel aksaklıklar meydana gelebilir. Alt yüklenicilerin Şirket adına yaptıkları işle bağlantılı olarak yol açtıkları hasar veya zarardan dolayı Şirket alt yükleniciyle birlikte müştereken ve müteselsilen sorumlu tutulabilir, dava veya tazminat taleplerine maruz kalabilir. Bu tip durumlar Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve faaliyet sonuçlarını olumsuz yönde etkileyebilir, karlılığın azalmasına veya zarar oluşmasına sebep olabilir.

Şirket, stratejisini gerçekleştiremeyebilir, proje geliştirmek için uygun arsalar bulma ve turizm odaklı veya devre mülk konseptli projeleri devam ettirme hedefini gerçekleştiremeyebilir.

Şirket'in yakın gelecekteki hedefi Sur Tatil Evleri Projesi'ne odaklanmaktır. Ancak orta ve uzun vadede benzer devre mülk projeleri ile turizm odaklı yeni projeler geliştirmeyi hedeflemektedir. Şirket portföyünde Sur Tatil Evleri Projesi'nin geliştirilmekte olduğu arsa dışında arsa bulunmamaktadır. Sur Şirketler Grubu'nun halihazırdaki stratejisi devre mülk ve turizm projesi fırsatlarının grup şirketleri içinde Şirket tarafından değerlendirilmesidir. Şirket'in yeni projeler geliştirerek orta ve uzun vadeli stratejik planlarını hayata geçirmesi proje geliştirmek için uygun arsaların bulunmasına bağlıdır. Hukuki durum, mülkiyet yapısı ya da imar planı bakımından Şirket'in yatırım kriterlerini karşılayan arsalar bulma imkânı kısıtlı olabilir veya hiç olmayabilir veya bulunan arsalar kabul edilebilir fiyatlarda olmayabilir. Şirket doğru projeleri seçemeyebilir veya bulunan yatırım fırsatları için Şirket yeterli kaynak ve finansman yaratamayabilir. Neticede hedeflenen strateji ve büyüme gerçekleşmeyebilir ve Şirket'in ileriye yönelik beklentileri olumsuz yönde etkilenebilir.

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

GYO Tebliği'nin 29'uncu maddesi başta olmak üzere Şirket'in tabi olduğu mevzuat çerçevesinde Şirket portföyünde yer alan projelerin oluşabilecek her hasara karşı rayiç değerler dikkate alınarak sigortalanması zorunludur. Şirket'in Sur Tatil Evleri Projesi'ne ilişkin 08.06.2024 tarihine kadar olan ve her yıl yenilenen İnşaat/Montaj All Risk Sigortası mevcuttur. Ancak bu sigorta poliçesinin lehtarı doğrudan Şirket olmayıp, Proje'ye ilişkin inşaat işlerinin kendisi tarafından üstlenilmiş olması nedeniyle Sur Yapım'dır. Şirket'in Sur Yapı Excellence Dükkan'ına ilişkin 31.12.2023 tarihine kadar geçerli olan İnşaat/Montaj All Risk Sigortası mevcuttur. Ancak bu sigorta poliçesinin lehtarı doğrudan Şirket olmayıp, Proje'ye ilişkin inşaat işlerinin kendisi tarafından üstlenilmiş olması nedeniyle Genom İnşaat ve Taahhüt A.Ş.'dir.Şirket'in mevcut sigorta poliçeleri oluşabilecek hasarı

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

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gencebek No:
İfmi Pasajı Kat:
Beşiktaş/İST.
Büyük Mükellefler V.D. 198 010 4594

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

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

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

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

Şirket kısmi bölünme ile kurulmuş olup sınırlı bir faaliyet geçmişine sahiptir. Sur Tatil Evleri Projesi kısmi bölünme ile Şirket'e devredilmeden önce Sur Yapım tarafından geliştirilmiştir. Kısmi bölünme ile Şirket Sur Tatil Evleri Projesi'ne dair iş ilişki ve bağlantılarını, faaliyetlerini ayrı bir şirket olarak sürdürebilmesi için yeterli olacak şekilde devralmış olup, faaliyetleri hâlihazırda kendi bünyesinde ve dışarıdan hizmet alarak sürdürmektedir. Ayrıca, Şirket'in yönetim kurulu üyeleri ile Şirket'te görev alan yöneticilerin çoğu uzun zamandır Sur Yapım ve Sur Şirketler Grubu'nun diğer iştiraklerinde görev yapmış gayrimenkul sektöründe tecrübeli yöneticilerdir. Şirket'in başarısı devraldığı bu ilişkileri sürdürebilmesine, GYO mevzuatı uyarınca bu kadroları kendi bünyesinde oluşturmasına ve gerektikçe Sur Şirketler Grubu şirketlerinden idari, bilgi işlem, hukuk, muhasebe gibi konularda hizmet ve destek alabilmesine bağlıdır. Şirket'in başarısı ayrıca üst düzey yönetim ekibi ve kilit çalışanların Şirket'te çalışmalarını sürdürmelerine ve performansına bağlıdır. Şirket'in başarısının büyük ölçüde bağlı olduğu yönetim kadrosunda halka arz sonrası değişiklik meydana gelmesi, Şirket'in nitelikli çalışanlarını elinde tutmakta veya aynı düzeyde nitelikli personel ile ikame etmekte başarılı olamaması veya Şirket'in Sur Şirketler Grubu şirketlerinden idari hizmetlerde destek alamaması Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve faaliyet sonuçlarını olumsuz yönde etkileyebilir, karlılığın azalmasına veya zarar oluşmasına sebep olabilir.

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

Şirket Kurul'un iznini müteakip 8 Mart 2023 tarihinde Esas Sözleşme'de yapılan değişikliklerin tescili ile gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmüştür ve bu nedenle çok kısa bir süredir gayrimenkul yatırım ortaklığı olarak faaliyette bulunmaktadır. Gayrimenkul yatırım ortaklıkları diğer halka açık şirketlere ilave olarak çeşitli faaliyet ve yatırım kısıtlamalarına tabidir. Şirket'in bu kısıtlamalara tabi olarak faaliyet yürütme tecrübesi sınırlıdır. İlave olarak Şirket halka açık şirketlerin tabi olduğu mevzuata uyum ve raporlama yükümlülükleri, ilişkili taraf işlemlerinin takibi ve Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne uyum konularında sınırlı deneyime sahiptir. Söz konusu düzenlemelere uyum konusunda başarısız olunması, Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve faaliyet sonuçlarını olumsuz yönde etkileyebilir, karlılığın azalmasına veya zarar oluşmasına sebep olabilir.

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

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Halka arz sonrasında Halka Arz Eden Pay Sahibi'nin ana hissedar olarak Şirket üzerindeki kontrolü etkin olarak devam edecektir. Halka Arz Eden Pay Sahibi'nin menfaatleri Şirket'in ya da diğer pay sahiplerinin menfaatleriyle örtüşmeyebilir.

Halka arz sonrasında, Halka Arz Eden Pay Sahibi Şirket sermayesinin %73,13 temsil eden payların sahibi olacaktır. Ayrıca Halka Arz Eden Pay Sahibi Şirket'in imtiyazlı A grubu nama yazılı paylarına sahip olması sebebiyle yönetim kurulu üyelerini aday gösterme imtiyazına sahip olmaya devam edecektir. Bu çerçevede halka arz sonrasında Halka Arz Eden Pay Sahibi, Şirket'in yönetimini, stratejisini ve faaliyetlerini kontrol etmeye devam edecektir. Halka Arz Eden Pay Sahibi'nin çıkarları ile Şirket'in azlık pay sahiplerinin çıkarları birbirinden farklı olup, Halka Arz Eden Pay Sahibi'nin kontrol gücü azlık pay sahiplerinin çıkarına olabilecek kararların alınmamasına veya azlık pay sahiplerinin çıkarına olabilecek işlemlerin gecikmesi veya gerçekleşmemesine yol açabilir.

5.2. İhraççı'nın içinde bulunduğu sektöre ilişkin riskler

Gayrimenkul yatırımları likit yatırımlar değildir ve gayrimenkul yatırımları nakde çevrilirken zarar oluşabilir.

Gayrimenkul yatırımları, piyasadaki diğer yatırım araçlarına göre likit olmayan bir doğaya sahiptir. Şirket'in acil bir nakit ihtiyacının ortaya çıkması durumunda Şirket sahip olduğu gayrimenkulleri bahsedilen bu doğaları gereği kısa bir sürede veya gerçek değeri üzerinden nakde çeviremeyebilir. Bu durum Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve faaliyet sonuçlarını olumsuz yönde etkileyebilir, karlılığın azalmasına veya zarar oluşmasına sebep olabilir.

Gayrimenkul değerlemesi doğası gereği öznel ve belirsizdir ve Şirket'in varlıklarına biçilen değer varlıkların mevcut değerini tam olarak yansıtmayabilir.

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

Şirket portföyündeki varlıklar GYO Tebliği ve Kurul'un ilgili diğer düzenlemeleri uyarınca bağımsız gayrimenkul değerleme firmaları tarafından değerlemeye tabi tutulmaktadır ancak portföydeki gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı hakların değerleme raporlarında çıkan değerleri sürekliliik arz etmeyebilir. GYO mevzuatı Şirket'in portföyünde yer alan gayrimenkullerin alım satım, kiralama ve benzeri işlemlerinin tespit edilen ekspertiz değerleri dikkate alınarak gerçekleştirilmesini öngörmektedir. Şirket tarafından mevcut piyasa veya ödeme koşulları dikkate alınarak yapılacak alım işlemlerinde ekspertiz değerlerinden daha yüksek, satım ve kiralama işlemlerinde ise ekspertiz değerinin %95'inden (yüzde doksanbeş) daha düşük değerlerin esas alınması durumunda, bu durumun Kurul'un özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde kamuya açıklanması ve yapılacak ilk genel kurul toplantısının gündemine alınarak ortaklara bilgi verilmesi zorunludur.

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

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

Diğer yandan Şirket'in GYO statüsünü koruyabilmesi portföy sınırlamaları başta olmak üzere sermaye piyasası mevzuatında yer alan düzenlemelere ve SPK tarafından alınacak kararlara uymasına bağlıdır. Şirket'in SPK düzenlemelerine uygun olarak faaliyet göstermemesi durumunda, SPK'nın mevzuata uygunluğu sağlamak için idari takibatta bulunmak, para cezası vermek, faaliyetleri geçici veya sürekli durdurmak gibi geniş yaptırım yetkileri bulunmaktadır. Şirket'in GYO statüsünü devam ettirememesi halinde GYO'lara uygulanacak vergi muafiyetlerinden yararlanamaması, vergilendirilebilir geliri üzerinden kurumlar vergisi ödemesi, kar payı dağıtımında stopaj yapması, GYO statüsünün iptali sebebine bağlı olarak ayrıca cezalı vergi ödemesi de söz konusu olabilir. GYO statüsünün kaybedilmesi ve/veya vergilendirme oranları dâhil olmak üzere gelecekte ilgili mevzuatta yapılacak herhangi bir değişiklik Şirket'in faaliyetlerini, faaliyet sonuçlarını, finansal durumunu ve ileriye yönelik beklentilerini olumsuz etkileyebilir.

Gayrimenkul sektöründe rekabet yoğundur, rekabet ve arzın fazlalığı gayrimenkul değerlerinin, kira ve işletme bedellerinin düşmesine sebep olabilir.

Türkiye'de gayrimenkul sektörü, rekabetin yoğun olduğu ve yabancı ve yerli birçok firmanın faaliyet gösterdiği bir sektördür. Şirket'in rakiplerinden bazıları Şirket'in sahip olduğundan daha iyi teknik altyapıya, finansal kaynaklara veya teknik ve pazarlama kaynaklarına sahip olabilirler veya hedeflenen müşteri grubuna daha çekici gelebilecek proje tasarımlarıyla ve daha çekici lokasyonlarda Sur Tatil Evleri Projesi'ne benzer projeler geliştirebilirler. Sur Tatil Evleri Projesi'nin yakınında benzer müşteri kitlesine hitap eden başka projeler yapılabilir. Bu nedenle, sektörde mevcut olan yoğun rekabet, arz fazlalığına yol açabilir. Bu durum Proje'nin satışlarını olumsuz etkileyebileceği gibi Şirket'in faaliyetlerini, faaliyet sonuçlarını, finansal durumunu ve ileriye yönelik beklentilerini olumsuz etkileyebilir.

Yüksek enflasyon oranları maliyetleri arttırabilir, satışların azalmasına yol açabilir.

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

Ülkenin yurtdışı politikaları, yabancı alıcıların yönelimleri, başkaca sosyal, ekonomik veya siyasi nedenlerle Proje yabancı alıcılar tarafından beklenen ilgiyi görmeyebilir.

Şirket'in Proje'nin satışı ve pazarlamasına ilişkin projeksiyonları kapsamında, özellikle Proje'nin inşaa edildiği bölgenin oldukça turistik bir bölge olması nedeniyle, Proje'ye yabancı alıcılar tarafından da ilgi gösterilmesi ve yabancı alıcılara yapılacak satışlar vasıtasıyla da gelir elde edilmesi beklenmekte ve hedeflenmektedir. Ancak, ülkenin yurtdışı politikaları, yabancı alıcıların yönelimleri, başkaca sosyal, ekonomik veya siyasi nedenlerle, Proje yabancı alıcılar tarafından beklenen ilgiyi görmeyebilir ve Şirket'in bu hedefi ve beklentisi gerçekleşmeyebilir. Bu tür bir durum da Şirket'in faaliyetlerini, faaliyet sonuçlarını, finansal durumunu ve ileriye yönelik beklentilerini olumsuz etkileyebilir.

T.C. SERMAYE PIYASASI KURULU 1923

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. İSTANBUL Vergi Dairesi: 7871 Ticaret Sicil No: 78406

İNTEGRAL MENKUL DEĞERLER A.Ş. Maslak Mah. Sest Sk. Spine Tower No:5 Kat:2 Sarıyer İSTANBUL Maslak V.D. 4790519427

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. Levent Mah. Büyükdere Cad. No:22 (Eski Paşalı) Kat:1 Beşiktaş İST. Ticaret Sicil No: 298 010 4594

5.3. İhraç edilecek paylara ilişkin riskler

Şirket'in halka arz kapsamında satışa konu olan ve Borsa'da işlem görmesi planlanan payları ilk kez halka açık bir piyasada işlem göreceğinden fiyat ve hacim dalgalanması yaşanabilir.

Halka arz işleminden önce, Şirket'in payları halka açık herhangi bir borsada işlem görmemiştir. Halka arzın gerçekleşmesinden sonra Halka Arz Edilecek Paylar'a ilişkin bir piyasanın oluşacağına ve gelişeceğine veya bu türden bir piyasa gelişse bile mevcudiyetini devam ettireceğine ilişkin güvence bulunmamaktadır. Buna ek olarak, Halka Arz Edilecek Paylar'a ilişkin oluşan piyasanın likiditesi de payları elinde bulunduranların sayısına, yatırımcıların Halka Arz Edilecek Paylar'a ilişkin bir pazar oluşturmalarındaki menfaatlerine ve diğer faktörlere bağlı olacaktır. Halka Arz Edilecek Paylar'a ilişkin aktif bir işlem piyasası oluşmayabilir veya bu piyasa sürdürülebilir olmayabilir ve bu durum Halka Arz Edilecek Paylar'ı elinde bulunduranların bu payları arzu ettikleri miktarda, fiyatta ve zamanda satma kabiliyetini olumsuz yönde etkileyebilir ve Halka Arz Edilecek Paylar'ın işlem gördüğü fiyatın değişkenliğini etkileyebilir.

Halka arz fiyatı, Halka Arz Edilecek Paylar'ın halka arz edileceği pazarda işlem gördüğü fiyatı ya da gelecekteki performansını yansıtmayabilir. Ayrıca Şirket'in faaliyet sonuçları ya da finansal performansı, işbu İzahname'de değinilen risk faktörleri veya diğer koşullar nedeniyle analistlerin veya yatırımcıların beklentilerini karşılamayabilir. Gayrimenkul değerleme raporu ve fiyat tespit raporundaki varsayımların gerçekleşmemesi Şirket pay fiyatlarının halka arz sonrasındaki seyrini olumsuz etkileyebilir. Halka Arz Edilecek Paylar'ın değeri Şirket'in ve rakiplerinin finansal performansında meydana gelecek değişikliklere, küresel makroekonomik koşullara ve diğer etkenler ile İzahname setinde değinilen risk faktörleri kapsamında ele alınan koşullar ya da diğer koşullara tepki olarak önemli dalgalanmalara maruz kalabilir. Şirket'in faaliyet sonuçlarında meydana gelebilecek dalgalanmalar veya analistlerin ya da yatırımcıların beklentilerinin karşılanmaması Halka Arz Edilecek Paylar'ın işlem gördüğü fiyatın düşmesine yol açabilir ve yatırımcıların Halka Arz Edilecek Paylar'ı halka arz fiyatından veya bu fiyatın üzerinde satma imkânları hiçbir zaman olmayabilir. Neticede, Halka Arz Edilecek Paylar'ı satın alan yatırımcılar, Halka Arz Edilecek Paylar'a yönelik yatırımlarının tamamını veya bir kısmını kaybedebilir.

Halka Arz Edilecek Paylar'ın değeri, Şirket'in finansal performansıyla veya geleceğe yönelik kazanç beklentisiyle alakalı olmayabilecek iç veya dış etkenli başkaca önemli dalgalanmalara da maruz kalabilir. Bunun bir sonucu olarak, piyasada meydana gelebilecek benzer menkul kıymetlere ilişkin ortaya çıkabilecek bir düşüş veya bunun dışında meydana gelebilecek genel bir düşüş, Halka Arz Edilecek Paylar'ın işlem piyasasını ve likiditesini olumsuz etkileyebilir.

Ekonomik konjonktürden kaynaklanan riskler pay fiyatını olumsuz etkileyebilir.

Halka Arz Edilecek Paylar'ın fiyatları ekonomik konjonktürden kaynaklanan risklerden etkilenebilir. Gerek global ekonomik konjonktür gerekse Türkiye ekonomisindeki olası olumsuz gelişmeler, Şirket'in faaliyetlerinin beklentileri karşılayamamasına ve buna bağlı olarak da Halka Arz Edilecek Paylar'ın fiyatının düşmesine neden olabilir. Şirket'in ekonomik konjonktürden kaynaklanan durum nedeniyle faaliyetleri yavaşlayabilir, geçici veya sürekli olarak durabilir, mali yapısı bozulabilir. Böyle durumlarda BİAŞ, Şirket'in paylarının işlem görmesini kısa veya uzun süreli olarak durdurabilir, işlem sırasını sürekli veya geçici olarak kapatabilir, Borsa Yönetim Kurulu, Halka Arz Edilecek Paylar'ın Borsa kotundan çıkarılmasına karar verebilir. Böyle durumlar Halka Arz Edilecek Paylar'ın fiyatını olumsuz etkileyebilir, aktif veya sürdürülebilir bir alım satım piyasası devam ettirilemeyebilir, payların el değiştirmesi kısıtlı veya imkânsız hale gelebilir.

Halka Arz Edilecek Paylar dışında sermayeyi temsil eden diğer Şirket paylarının gelecekte büyük miktarlarda satılması veya bu tür satışların gerçekleşebilme olasılığı, Halka Arz Edilecek Paylar'ın piyasa fiyatı üzerinde önemli derecede olumsuz etkiye neden olabilir.

Halka Arz Eden Pay Sahibi;

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

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. Levent Mah. Gonca Sok. No:22 (Emsal Pasajı) Kat:7 Beşiktaş / İST. Vergi Mükellefleri V.D. 4930116 4594

- Pay Tebliği'nin 8'inci maddesi uyarınca sahibi olduğu Şirket paylarını, payların Borsa'da işlem görmeye başlamasından itibaren 1 (bir) yıl süreyle halka arz fiyatının altındaki bir fiyattan Borsa'da satmayacağını ve bu payları halka arz fiyatının altında Borsa'da satılması sonucunu doğuracak şekilde herhangi bir işleme tabi tutmayacağını ve Borsa dışında yapılacak satışlarda da satışa konu payları alanların burada yer alan kısıtlamalara tabi olduğu hususunu alıcılara bildireceğini
- Şirket sermayesinde sahip olduğu payları (*halka arz edilen kısım hariç*) İzahname onay tarihinden itibaren 180 (yüz seksen) gün boyunca Borsa'da veya Borsa dışında satmayacağını, başka yatırımcı hesaplarına virmanlamayacağını veya Borsa'da özel emir ile ve/veya toptan satış işlemine konu etmeyeceğini,
- Şirket paylarının Borsa'da işlem görmeye başlamasından itibaren 1 (bir) yıl süreyle Şirket nezdinde sahip olduğu payları halka arz fiyatından bağımsız olmak üzere hiçbir şekilde Borsa'da satmayacağını ve Borsa dışında yapılacak satışlarda da satışa konu payları alanların bu kısıtlamaya tabi olduğu hususunu alıcılara bildireceğini

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

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

Payları Borsa'da işlem gören şirketler TTK, ilgili sermaye piyasası mevzuatı, ana sözleşmelerinde bulunan kâr payı düzenlemeleri ile genel kurulları tarafından onaylanan kâr dağıtım politikaları doğrultusunda kâr payı dağıtmaktadır. İlgili mevzuat hükümleri ve düzenleyici otoritelerin bu konuda almış oldukları kararlar çerçevesinde, şirketler nakden ve/veya bedelsiz pay şeklinde kâr payı dağıtabilir veya geçmiş yıl kârını şirket bünyesinde tutmaya karar verebilir. Şirket'in kâr dağıtım kararı alması durumunda kâr payını hesaplanma ve dağıtma düzenlemeleri TTK ve sermaye piyasası mevzuatı tarafından belirlenmiş olup, bu mevzuat gelecekte değişebilir.

Gelecekteki kâr dağıtımının fiilen ödenmesi, şekli ve miktarı, Şirket'in uygun miktarda kâr elde etmesi, dağıtılabilir kârın ve yedek akçelerin miktarı, serbest nakit akışı miktarı, işletme sermayesi ihtiyacı, finans maliyetleri, yatırım harcamaları ve planları, borçluluk oranları, Türkiye'de faaliyet gösteren ve borsada işlem gören muadil şirketlerin ödedikleri kâr payı seviyesi, Şirket'in pay sahiplerinin kâr payı hedefleri ve beklentileri ve yönetim kurulunun zaman içerisinde kendi takdirine göre uygun bulacağı diğer etkenler gibi birçok unsura bağlıdır.

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

Sermayenin sulanma riski bulunmaktadır.

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

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

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. Levent Mah. Gonca Sok. No: 22 İş Kuleleri Paşabahçe Kat: 1 Beşiktaş / İST. Müşteri Hizmetleri Tel: 0212 310 4594

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

Halka arz işlemi tamamlandıktan sonra toplam 45.000.000 (kırkbeşmilyon) TL nominal değerli hamiline yazılı pay Borsa İstanbul'da işlem görecek, Şirket'in halka açıklık oranı %26,87 (yüzde yirmialtıvirgülseksenyedi) olacaktır. Halka açıklık oranının sınırlı olması payların likiditesini olumsuz etkileyebilir, işlem hacminin düşük olmasına neden olabilir ve pay fiyatı üzerinde olumsuz etki yaratabilir. Halka Arz Edilecek Paylar Borsa'da işlem görmeye başladıktan sonra paylara ilişkin yeterli likidite oluşmaması durumunda pay sahipleri istedikleri zaman istedikleri miktarda payı istedikleri fiyattan satamayabilir.

Fiyat tespit raporundaki varsayımların gerçekleşip gerçekleşmemesi Şirket pay fiyatlarının halka arz sonrasındaki seyrini etkileyeceğinden, yatırımcıların yatırım kararlarını söz konusu varsayımların detaylı şekilde incelenmesinin ardından vermesi gerekmektedir. Şirket'in finansal performansı beklentilerin altında oluşabilir ve Halka Arz Edilecek Paylar'ın pay başına fiyatının belirlenmesine esas teşkil eden fiyat tespit raporunun hazırlanmasında baz alınan varsayımlar gerçekleşmeyebilir. Beklentilerin gerçekleşmeyeceğinin anlaşılması Halka Arz Edilecek Paylar'ın fiyatının düşmesine sebep olabilir.

Halka Arz Edilecek Paylar tüm yatırımcılar için uygun bir yatırım aracı olmayabilir.

Potansiyel yatırımcılardan her biri, kendi koşulları çerçevesinde yatırımlarının uygunluğunu tespit etmek zorundadır. Potansiyel yatırımcıların bilhassa:

(i) Halka Arz Edilecek Paylar'a yatırım yapılmasının faydalarını ve risklerini anlamlı bir şekilde değerlendirmek için yeterli bilgi ve deneyime sahip olmadığı,

(ii) Kendi finansal durumu çerçevesinde, Halka Arz Edilecek Paylar'a yapılan yatırımı ve bu yatırımın sahip olduğu yatırım portföyünün tamamı üzerindeki etkisini değerlendirmek için uygun analitik araçlara erişime ve bu araçlar hakkında bilgiye sahip olmadığı,

(iii) Halka Arz Edilecek Paylar'a yapılan yatırımın risklerinin tamamını karşılamaya yeterli finansal kaynaklara ve likiditeye sahip olmadığı,

(iv) Halka Arz Edilecek Paylar'ın tüm koşullarını detaylı bir şekilde kavrayamadığı ve ilgili endekslerin ve finansal piyasaların davranışlarına aşina olmadığı ve

(v) Yatırımını veya geçerli risklere katlanma kabiliyetini etkileyebilecek ekonomik faktörler, faiz oranı faktörleri ve diğer faktörler hakkındaki muhtemel senaryoları (tek başına veya bir finansal danışmanın yardımıyla) değerlendirebilecek durumda olmadığı

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

Potansiyel yatırımcılar;

(i) Halka Arz Edilecek Paylar'ın değişen koşullarda nasıl performans göstereceklerini,

(ii) Bu durumun Halka Arz Edilecek Paylar'ın değeri üzerindeki etkilerini ve

(iii) Bu yatırımın potansiyel yatırımcının yatırım portföyünün tamamı üzerinde yaratacağı etkileri

değerlendirmek için gerekli uzmanlığa (tek başına veya bir finansal danışmanın yardımıyla) sahip olmadıkça, Halka Arz Edilecek Paylar'a yatırım yapmamalıdırlar. Yatırımcıların yatırım faaliyetleri geçerli kanunlara ve düzenlemelere veya bazı idari makamların incelemelerine veya düzenlemelerine tabidir ve hukuk danışmanlarına veya aracı kurumlara danışmayan her yatırımcı için söz konusu yatırımın uygun olmama riski bulunmaktadır.

INTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. Büyükdere Mah. Saat Sk. Saphire Towers No:5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL Mersis No: 4780518427

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. Levent Mah. Gonca Sok. No:12 (Finansal Plaza) Kat:1 Beşiktaş/İst. Büyükmükellefler V.D. 869 030 0594

5.4. Diğer riskler

Makroekonomik Riskler

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

Şirket'in Sur Tatil Evleri Projesi'nden elde etmeyi planladığı gelirlerin küresel ve yerel makroekonomik koşullara bağlı olması nedeniyle koşulların olumsuz seyri, arz ve talep dengesinin bozulması, Şirket'in devre mülk satışlarına, devre mülk kiralamalarına ve genel olarak devre mülk kullanımına ilişkin talebin beklenenin altında olmasına, yurtiçi seyahat ve konaklama harcamalarının kısıtlanmasına, fiyatların gerilemesine ve neticede Sur Tatil Evleri Projesi'nden elde edilen gelirin beklentinin altında kalmasına sebep olabilir ve Sur Tatil Evleri Projesi'ndeki gayrimenkullerin değerlerinde düşüşlere yol açabilir. Küresel veya yerel ekonomik etkenlerin satış, kira ve işletme gelirleri üzerinde baskı yaratması durumunda Şirket'in kârlılığı ve Sur Tatil Evleri Projesi'nin ticari sürekliliği etkilenebilir. Sur Tatil Evleri Projesi işbu İzahname tarihi itibarıyla henüz tamamlanma aşamasında olduğundan gelecekte meydana gelebilecek makroekonomik değişiklikler, Şirket'in hedeflediği proje tamamlanma tarihlerinde gecikmelere ve ertelenmelere sebep olabilir. Makroekonomik gelişmelerdeki olumsuz seyrin Sur Tatil Evleri Projesi'ni bu şekilde etkilemesi, Şirket'in faaliyetlerini, faaliyet sonuçlarını, finansal durumunu ve ileriye yönelik beklentilerini olumsuz etkileyebilir.

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

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

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

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

INTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. Maslak Mah. Saat Sk. Sphere Tower No:5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL Maslak V.D. 478061842?

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. Levent Mah. Gencer Sok. No:2 Emlak Pasajı Kat:1 Beşiktaş / İST. Beşiktaş Vergi Daireleri V.D. 616 010 4594

neden olabilir. Sur Tatil Evleri Projesi yürürlükteki deprem yönetmelikleri dikkate alınarak inşa edilmekte olsa da her gayrimenkul geliştirme projesinde olduğu gibi bölgesel şiddetli bir depremin Şirket'in portföyünde yer alan gayrimenkulleri tahrip etmesi ve hasara uğratması mümkündür. Deprem sigortalarının zararı telafide yetersiz kalması, sahip olunan yatırımın arsa değerine inmesi ve Sur Tatil Evleri Projesi'nden beklenen faydadan mahrum kalınması Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve faaliyet sonuçlarını olumsuz yönde etkileyebilir, karlılığın azalmasına veya zarar oluşmasına sebep olabilir.

Piyasa Riski

Sahip olduğu varlıkların fiyatlarının düşmesi veya yükümlülüklerinin fiyatlarının yükselmesi Şirket'in zarara uğramasına sebep olabilir.

Döviz Kuru Riski

Döviz kurlarındaki değişimlere bağlı olarak yabancı para cinsinden varlık ve yükümlülüklerin değerinin değişmesi Şirket'in zarara uğramasına sebep olabilir.

Kredi Riski

Finansal aracın taraflarından birinin sözleşmeye bağlı yükümlülüğünü yerine getirememesi nedeniyle Şirket'e finansal bir kayıp oluşturması riski, kredi riski olarak tanımlanır. Şirket, vadeli satışlarından kaynaklanan ticari alacakları ve bankalarda tutulan mevduatları dolayısıyla kredi riskine maruz kalmaktadır. Karşı tarafların Şirket'e olan yükümlülüklerini yerine getirmemesi Şirket'in zarara uğramasına sebep olabilir.

Faiz Oranı Riski

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

Likidite Riski

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

6. İHRAÇÇI HAKKINDA BİLGİLER

6.1. İhraççı hakkında genel bilgi

6.1.1. İhraççı'nın ticaret unvanı ve işletme adı

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

6.1.2. İhraççı'nın kayıtlı olduğu ticaret sicili ve sicil numarası

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

6.1.3. İhraççı'nın kuruluş tarihi ve süresiz değilse, öngörülen süresi

Şirket, Sur Yapım'ın kısmi bölünmesi yoluyla, sermayesinin tamamı Sur Yapı'nın olacak şekilde 24.03.2022 tarihinde süresiz olarak kurulmuştur. Şirket'in kuruluşu 24.03.2022 tarih ve 10544 sayılı TTSG'de tescil ve ilan edilmiştir. SPK'nın 17.02.2023 tarih ve E-12233903-340.02-33405 sayılı izninin takiben 8 Mart 2023 tarihinde İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü nezdinde tescil edilen 1 Mart 2023 tarihli Esas Sözleşme değişikliğine ilişkin genel kurul kararı ile Şirket, Sur Tatil Evleri Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. unvanını alarak gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmüştür.

INTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. Maslak Mah. Saat Sk. Sarıyer Tower No:5 Kat:2 Sarıyer/İSTANBUL Maslak V.D. 478056 8427

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. Levent Mah. Gonca Sok. No: 22 Levent Pasajı Kat: 7 Beşiktaş/İST. Hizmet Mükellefiyet V.D. 998 610 4594

6.1.4. İhraççı'nın hukuki statüsü, tabi olduğu mevzuat, İhraççı'nın kurulduğu ülke, kayıtlı merkezinin ve fiili yönetim merkezinin adresi, internet adresi ve telefon ve faks numaraları

Hukuki Statüsü	: Anonim Şirket
Tabi Olduğu Mevzuat	: T.C. Kanunları
Kurulduğu Ülke	: Türkiye
Kayıtlı Merkezinin Adresi	: Burhaniye Mah. Burhaniye Abdullahağa Cad. Suryapı Blok No:21 İç Kapı No:1 Üsküdar/İSTANBUL
İnternet Adresi	: www.surtatilevlerigyo.com.tr
Telefon Numarası	: 0216 912 08 00
Faks Numarası	: 0216 422 65 14

İhraççı'nın Tabi Olduğu Mevzuat

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

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

GYO Mevzuatı

Gayrimenkul yatırım ortaklıkları gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkullere dayalı haklar, para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler ve SPK tarafından uygun görülen diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan sermaye piyasası kurumlarıdır.

Ortaklıklar başlangıçta GYO olarak kurulabileceği gibi, esas sözleşmelerini SPKn ve GYO Tebliği hükümlerine uygun olarak değiştirerek GYO'ya da dönüşebilmektedir. GYO Tebliği'nin 8. maddesi uyarınca GYO'ya dönüşecek ortaklıkların, SPK'ye başvurması zorunlu olup SPK tarafından dönüşüm başvurusunun uygun görülmesi halinde esas sözleşme değişikliklerinin onaylanması talebi ile Bakanlık'a başvuru yapması gerekmektedir. Şirket Sur Yapım'ın kısmi bölünmesi yoluyla 23.03.2022 tarihinde esas sözleşmesinin kurucu ortak tarafından imzalanması ile kurulmuş olup, Esas Sözleşme 24.03.2022 tarihinde tescil edilmiş ve 24.03.2022 tarihli 10544 sayılı TTSG'de ilan edilmiştir. Ayrıca, Kurul'un 17.02.2023 tarih ve E-12233903-340.02-33405 sayılı onayı ve Bakanlık'ın 20.02.2023 tarih ve E-50035491-431 .02-00083030463 sayılı onayını takiben, 8 Mart 2023 tarihinde Sur Tatil Evleri Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. unvanını alarak GYO'ya dönüşmüştür.

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

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

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

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

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

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

GYO'ların öne çıkan diğer yatırım ve faaliyet sınırlamaları aşağıdaki gibidir:

(i) SPK düzenlemelerinde izin verilenler dışında ticari, sınai veya zirai bir faaliyette bulunamazlar.

(ii) Aktif toplamının en az %51'i (yüzde elli bir) gayrimenkul yatırımlarından oluşmalıdır.

(iii) İnşaat işlerini kendileri üstlenemez, bu amaçla personel ve ekipman edinemezler.

(iv) Kendilerinin ve %100 (yüzde yüz) oranında iştirak ettikleri şirketlerin finansman ihtiyaçları için gerekli olan durumlar dışında, sahip oldukları varlıkları teminat gösteremezler.

(v) %100 (yüzde yüz) oranında iştirak ettikleri şirketler hariç, ilişkili taraflarına herhangi bir mal veya hizmet alım satımı işlemine dayanmayan borç veremezler.

(vi) Kendi personelleri ile başka kişi ve kurumlara proje geliştirme, proje kontrol, mali fizibilite, yasal izinlerin takibi vb. hizmetler veremezler.

(vii) Üzerinde ipotek bulunan gayrimenkuller gayrimenkule dayalı hakları portföylerine dahil edemezler.

(viii) Lehlerine haklar sağlayan gayrimenkul satış vaadi ve benzeri sözleşmelerin tapu siciline şerhi zorunludur.

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1973

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş.

INTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. Maslak Mah. Sait Sk. Salina Teras No:5 Kat:2 Sarıyer/İSTANBUL Maslak V.D. 4780518427

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. Levent Mah. Gonca Sok. No: İfinti Pasajı Kat: 1 Beşiktaş/İST. Hayırsız Mükellefler V.D. 398 040 4594

(ix) Azami olarak konsolide olmayan özsermayelerinin 5 (beş) katı kadar kredi kullanabilirler.

(x) Varlıkların portföye alımı ve portföyden satım sırasında işlem tutarının %3'ünden (yüzde üç) fazla komisyon ödeyemezler (yurt dışında yerleşik yabancı uyruklu kişilere yapılacak satışlar bu sınırlamadan muaftır).

(xi) Sermaye piyasası araçlarını açığa satamazlar, kredili menkul kıymet işlemi yapamazlar ve sermaye piyasası araçlarını ödünç alamazlar.

(xii) Kredi veremezler,

(xiii) GYO'lar faaliyete geçirilebilmesi için belirli asgari donanıma ihtiyaç duyan gayrimenkullerin kiraya verilmeden önce tefrişini temin edebilirler.

(xiv) GYO'lar 3. kişilerin mülkiyetindeki gayrimenkuller üzerinde kendi lehine üst hakkı, intifa hakkı ve devre mülk irtifakı tesis edebilir ve bu hakları üçüncü kişilere devredebilirler.

(xv) GYO'lar malikl oldukları gayrimenkuller üzerinde başka kişiler lehine üst hakkı, intifa hakkı ve devre mülk irtifakı tesis edebilir ve bu hakların 3. kişilere devrine izin verebilirler.

(xvi) GYO'lar mülkiyetlerini edinmek kaydıyla yurt dışındaki gayrimenkullere ve yabancı sermaye piyasası araçlarına yatırım yapabilirler.

(xvii) GYO'ların gayrimenkullere ve gayrimenkul projelerine ilişkin ayni hakları TMK hükümlerine göre tesis edilir. İrtifak haklarından tapuya tescil edilmesi şartıyla yalnızca intifa hakkı, devre mülk irtifakı ve üst hakkı tesis ettirilebilir.

(xviii) GYO'lar herhangi bir şekilde, devredilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar. Yüksek Planlama Kurulundan izin alınması şartı bu hüküm kapsamında devir kısıtı olarak değerlendirilemez.

(xix) GYO'lar altın, kıymetli madenler ve diğer emtialar ile bunlara dayalı vadeli işlem sözleşmelerine yatırım yapamazlar.

(xx) Yatırım fonları payları ve türev araçlar hariç, borsalarda veya borsa dışı teşkilatlanmış piyasalarda işlem görmeyen sermaye piyasası araçlarına yatırım yapamazlar, sermaye piyasası araçlarının alım satımlarının borsa kanalıyla yapılması zorunludur.

(xxi) Sermaye piyasası araçlarını açığa satamazlar, kredili menkul kıymet işlemi yapamazlar ve sermaye piyasası araçlarını ödünç alamazlar.

(xxii) Türev araçları kullanarak koruma amacını aşan işlemler yapamazlar.

İmar ve Kat Mülkiyeti Mevzuatı

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

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

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

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. Levent Mah. Gonca Sok. No: 22 İş Kuleleri Pasajı Kat: 1 Beşiktaş/İST. Beşiktaş Mükellefler V.D. 999 013 4594

temin edilmesi gerekir. Altyapı hizmetlerinin temini yapı kullanma izninin düzenlenmesini takiben mümkün olur. GYO Tebliği uyarınca GYO'ların portföylerinde yer alan bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izinlerinin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur.

Antalya İli, Kepez İlçesi, Kepez Mahallesi, 28868 ada 45.170,00 m² yüzölçümlü 1 parsel numaralı taşınmaz üzerindeki Sur Tatil Evleri Projesi inşaatına ilişkin aşağıda listelenen toplam 7 (yedi) adet yapı ruhsatı bulunmaktadır.

#	Yapı Kimlik No	İlçe	Pafta	Ada	Parsel	Blok	Ruhsat Numarası	Ruhsatı Veren Kurum	Veriliş Amacı	Veriliş Tarihi	Geçerlilik Tarihi
1.	591612069	Antalya/Kepez	O25A08B1C	28868	1	A	161	Antalya Büyükşehir Belediye Başkanlığı	İsim Değişiklik	21.10.2022	21.10.2027
2.	459022781	Antalya/Kepez	O25A08B1C	28868	1	B	19/02	Antalya Büyükşehir Belediye Başkanlığı	Tadilat	10.03.2022	10.03.2027
3.	596594002	Antalya/Kepez	O25A08B1C	28868	1	C	19/03	Antalya Büyükşehir Belediye Başkanlığı	Tadilat	10.03.2022	10.03.2027
4.	596629669	Antalya/Kepez	O25A08B1C	28868	1	D	19/04	Antalya Büyükşehir Belediye Başkanlığı	Tadilat	10.03.2022	10.03.2027
5.	515683598	Antalya/Kepez	O25A08B1C	28868	1	E	19/05	Antalya Büyükşehir Belediye Başkanlığı	Tadilat	10.03.2022	10.03.2027
6.	46494074[illegible]	Antalya/Kepez	O25A08B1C	28868	1	F	1/03	Antalya Büyükşehir Belediye Başkanlığı	İsim Değişiklik	20.07.2023	20.07.2028
7.	421093949	Antalya/Kepez	O25A08B1C	28868	01	SA VUZ	19/07	Antalya Büyükşehir Belediye Başkanlığı	Yeni Yapı	17.03.2022	17.03.2027

Bir inşaatın tamamlanmasının ve yapı kullanma izni şartlarının yerine getirilmesinin ardından, kat mülkiyeti ilgili tapu siciline tescil ile tesis edilir. Tapu siciline tescil, mülk sahibinin yazılı talebi üzerine tapu sicil memurları tarafından re'sen yapılır. Kat mülkiyeti üniteler üzerinde kurulduğunda ve tapu siciline tescil edildiğinde, her bir ünite ayrı mülkiyet haklarına tabi iken, ortak alanlar, aksi kararlaştırılmadıkça, arsa payları oranında birim sahiplerinin ortak mülkiyetindedir.

Devre Mülk Kat Mülkiyeti

İnşası devam eden Sur Tatil Evleri Projesi'ndeki devre mülklerin hukuki statüsü ve satışları Kat Mülkiyeti Kanunu kapsamında devre mülk hakkı hükümlerine tabidir Devre mülk hakkı, mesken olarak kullanılmaya elverişli, ortak mülkiyete tabi müstakil binalar veya üzerinde kat irtifakı ya da kat mülkiyeti kurulmuş binaların mesken özelliğindeki bağımsız bölümlerinde kurulur ve üzerinde devre mülk hakkı kurulan yapı veya bağımsız bölümlerin ortak malikler arasında dönem süresi, devir ve teslimi ile istifade şekil ve usulleri, yöneticilerin seçimi ile hak ve sorumlulukları, büyük onarım için ayrılacak dönem, bakım masrafları gibi hususları belirleyen bir devre mülk sözleşmesi akdedilir ve bütün hak sahiplerince imzalanan devre mülk sözleşmesi resmi senede eklenir, tapu kütüğünün beyanlar hanesinde gösterilir.

Devre mülk sözleşmesinin varlığı, devre mülk hakkının kurulması için ön şart niteliğindedir. Devre mülk sözleşmesi eşyaya bağlı borç yaratmakta olup yönetim planı niteliğiyle devre mülk sahiplerinin külli ve cüzi haleflerini bağlar. Devre mülk hakkının kurulması için gerekli olan tescil hak sahipleri tarafından yapılacak borç doğurucu işlem doğrultusunda gerçekleşir. Devre mülkte yer alan iktisap sebebi, devre mülkün kurulması için ortak maliklerin onaylarından oluşan devre mülk irtifak sözleşmesi olan resmi senettir. Kat mülkiyetinin tesisi ve inşaatın tamamlanması akabinde devre mülk maliklerine devre mülk tapusu verilir.

İşbu İzahname tarihi itibariyle inşaat devam ettiğinden Sur Tatil Evleri Projesi'ne konu taşınmaz üzerinde henüz kat irtifakı veya kat mülkiyeti tesis edilmemiştir. Bununla birlikte, Sur Tatil Evleri Projesi inşaatının tamamlanması akabinde kat mülkiyeti tesis edilerek devre mülk maliklerine devre mülk tapusu verilecektir.

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

INTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. Maslak Mah. Saat Sk. No:5 Kat:2 Sarıyer İSTANBUL Maslak V.D. 4780518027

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Sosyal Sigortalar ve Genel Sağlık Sigortası Mevzuatı

5510 sayılı Sosyal Sigortalar ve Genel Sağlık Sigortası Kanunu'nun amacı sosyal sigortaların ve genel sağlık sigortasının işleyişi ile ilgili usul ve esasları düzenlemek olup, Şirket, işveren sıfatıyla kanunda işverenler için öngörülen yükümlülüklere uymakla yükümlüdür. Sosyal Sigortalar ve Genel Sağlık Sigortası Kanunu uyarınca işveren, örneği Sosyal Güvenlik Kurumu ("SGK") tarafından hazırlanacak işyeri bildirgesini en geç sigortalı çalıştırmaya başladığı tarihte, SGK'ya vermekle yükümlüdür. Şirket kuruluşunun ticaret sicili memurluklarına bildirilmesi halinde yapılan bu bildirim SGK'ya yapılmış sayılır ve ilgililerce ayrıca işyeri bildirgesi düzenlenmez. Ayrıca işverenin iş güvenliği hakkında yükümlülükleri bulunmaktadır.

Çevre Mevzuatı

Şirket'in Sur Tatil Evleri Projesi'ne ilişkin başvuru tarihinde yürürlükte olan 25.11.2014 tarihli ve 29186 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliği uyarınca Sur Tatil Evleri Projesi için uygulama alanı bulacak olan, çevresel etki değerlendirmesi ("ÇED"), Çevre Kanunu tahtında gerçekleştirilmesi planlanan projelerin çevreye olabilecek olumlu ve olumsuz etkilerinin belirlenmesinde, olumsuz yöndeki etkilerin önlenmesi ya da çevreye zarar vermeyecek ölçüde en aza indirilmesi için alınacak önlemlerin, seçilen yer ile teknoloji alternatiflerinin belirlenerek değerlendirilmesinde ve projelerin uygulanmasının izlenmesi ve kontrolünde sürdürülecek çalışmaları ifade edecek şekilde tanımlanmıştır. Çevresel etki değerlendirmesine ilişkin usul ve esaslar, ÇED Yönetmeliği ile düzenlenmektedir.

ÇED Yönetmeliği kapsamında, ilgili projenin çevresel etkilerinin değerlendirilmesi bakımından, T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından 4 (dört) türde karar verilmesi mümkündür:

(i) Çevresel etki değerlendirmesi gerekli değildir kararı ("ÇED Gerekli Değildir" kararı), ilgili ön inceleme ve değerlendirmeye tabi projeler hakkında yapılan değerlendirmeler dikkate alınarak, projenin çevre üzerindeki muhtemel olumsuz etkilerinin, alınacak önlemler sonucu ilgili mevzuat ve bilimsel esaslara göre kabul edilebilir düzeylerde olduğunun belirlenmesi üzerine projenin gerçekleşmesinde çevre açısından sakınca görülmediğini belirten karardır. "ÇED Gerekli Değildir" kararı verilen proje için 5 (beş) yıl içinde mücbir sebep bulunmaksızın yatırıma başlanmaması durumunda "ÇED Gerekli Değildir" kararı geçersiz sayılır.

(ii) Çevresel etki değerlendirmesi gereklidir kararı ("ÇED Gereklidir" kararı), ilgili ön inceleme ve değerlendirmeye tabi projelerin çevresel etkilerinin incelenerek, çevresel etkilerinin daha detaylı incelenmesi amacıyla çevresel etki değerlendirmesi raporu hazırlanmasının gerektiğini belirten karardır.

ÇED Yönetmeliği Ek-1'de listelenen ve çevresel etki değerlendirmesi uygulanacak projelere başlanmadan önce veya T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın bir projeye ilişkin "ÇED Gereklidir" kararı vermesi üzerine, anılan projeye ilişkin olarak ÇED Raporu hazırlanması gerekmektedir. ÇED Raporu, ÇED Yönetmeliği'nin ekindeki ilgili forma uygun olarak hazırlanarak, T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından kurulan ilgili komisyona sunulur. "ÇED Gereklidir" kararı verilen projeler için ÇED başvuru dosyası hazırlanarak T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığına başvuru yapılması gerekmektedir. Ancak, "ÇED Gereklidir" kararına esas şartların değişmesi halinde, yeniden başvuru yapılabilir.

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

INTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Saat Sk. Spine Tower
No:5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL
Maslak V.D. 3780518427

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 2
Mükellefler V.D. 398 034 2094

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

Mevzuat uyarınca "ÇED Olumlu" kararı veya "ÇED Gerekli Değildir" kararı alınmadıkça, ÇED Yönetmeliği kapsamındaki projeler ile ilgili onay, izin, teşvik, yapı ve kullanım ruhsatı verilemez; söz konusu projeler için yatırıma başlanamaz ve bunlar ihale edilemez. ÇED Olumlu Kararı veya ÇED Gerekli Değildir Kararı alınmadan başlanan faaliyetler süre verilmeksizin durdurulur ve "ÇED Olumlu" ya da "ÇED Gerekli Değildir" kararı alınmadıkça yatırıma ilişkin durdurma kararı kaldırılmaz. ÇED Yönetmeliği uyarınca, (i) anılan yönetmeliğin ilgili ekinde listelenen projelere, (ii) T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından "ÇED Gereklidir" kararı verilen projelere ve (iii) daha önce kapsam dışı olarak değerlendirilen projelere ilişkin kapasite artırımı ve/veya genişletilmesinin planlanması halinde, mevcut proje kapasitesi ve kapasite artışları toplamı ile birlikte projenin yeni kapasitesinin ilgili ekte belirtilen eşik değer veya üzerinde olan projelere ilişkin olarak, ÇED Raporu hazırlanması zorunludur. ÇED Raporu, T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından yeterlik verilmiş kurum ve kuruluşlar tarafından, ÇED Yönetmeliği kapsamındaki form ve içeriğe uygun olarak hazırlanır.

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

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

ÇED Yönetmeliği madde 24/1 uyarınca ise afet riski altındaki alanların dönüştürülmesi işlemlerine ilişkin projeler için ÇED sürecine ilişkin yöntem Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından belirlenmektedir. T.C. Antalya Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından 23812202-220.03-E.3479 ve 13 Şubat 2018 tarihli ve 38496763-220.99-E.18756 sayılı yazılar ile ÇED Yönetmeliği EK-1 ve EK-2'de sayılan diğer projeler gerçekleştirilmediği müddetçe bir toplu konut projesi olan Proje'nin tamamının ÇED Yönetmeliği kapsamı dışında olduğu ve bu kapsamda ÇED Yönetmeliği hükümlerinin uygulanmasına gerek bulunmadığı mütalaa edilmiştir. İlaveten Şirket tarafından T.C. Antalya Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'ne Proje özelinde yapılan başvuru neticesinde, Proje alanının anılan yazılara konu esas alan içerisinde olduğu ve mevzubahis istisnadan yararlandığı 10.11.2023 tarih ve ve E-23822202-220.03-7917829 sayılı yazısı ile teyit edilmiştir.

Atık Yönetimi

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

INTEGRAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Saat Sk. Spine Tower
No:5 Kat:2 Sarıyer İSTANBUL
Maslak V.D. 8030018427

İRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Büyükdere Mah. Gonca Sok. No:12
(Ay Plaza) Kat: 1 Maslak
Levent/İstanbul Vergi Dairesi 8930204594

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

İnşaat yeri haricinde en az 2000 (iki bin) m² alanı bulunan faaliyet sahipleri, çıkarılan hafriyat toprağını yeniden değerlendirilmek üzere bu alanda geçici olarak biriktirebilirler.

Hafriyat toprağının çıkartılması sırasında doğal drenaj sistemleri korunur ve olabilecek erozyona karşı önlem alınır. Hafriyat yapan kişi/kuruluş hafriyat toprağının çıkarılması esnasında hafriyat alanının yanındaki binaları, doğal drenaj, enerji ve telekomünikasyon tesislerini/sistemlerini, kaldırım ve yol kaplamasını korumak, olabilecek hasar ve erozyona karşı önlem almakla yükümlüdür.

İş Sağlığı ve Güvenliğine İlişkin Mevzuat

İş Sağlığı ve Güvenliği Kanunu'nun amacı; kamu ve özel sektöre ait bütün işyerlerinde iş sağlığı ve güvenliğinin sağlanması ve mevcut sağlık ve güvenlik şartlarının iyileştirilmesi için işveren ve çalışanların görev, yetki, sorumluluk, hak ve yükümlülüklerini düzenlemektir. İşveren, çalışanların işle ilgili sağlık ve güvenliğini sağlamakla yükümlü olup; bu çerçevede, mesleki risklerin tespiti, değerlendirilmesi ve önlenmesi, eğitim ve bilgi verilmesi dâhil her türlü tedbirin alınması, organizasyonun yapılması, gerekli araç ve gereçlerin sağlanması, sağlık ve güvenlik tedbirlerinin değişen şartlara uygun hale getirilmesi ve mevcut durumun iyileştirilmesi için çalışmalar yapmalıdır.

Tehlikeli ve çok tehlikeli sınıfta yer alan işyerleri bakımından iş sağlığı ve güvenliğinin sağlanabilmesi amacıyla, ilgili mevzuat tahtında bazı ek kural ve düzenlemelere yer verilmektedir. Değişik iş kollarının hangi tehlike kategorisine dahil olduğu ise İş Sağlığı ve Güvenliğine İlişkin İşyeri Tehlike Sınıfları Tebliği'nin ekinde yer alan listeye göre tespit edilmektedir.

İşverenin, iş yerinde, çalışanları arasından iş güvenliği uzmanı, işyeri hekimi ve 10 (on) ve daha fazla çalışanı olan çok tehlikeli sınıfta yer alan işyerlerinde ise, diğer sağlık personelini görevlendirmesi gerekmektedir. Çalışanları arasında belirlenen niteliklere sahip personel bulunmaması hâlinde işveren, bu hizmetin tamamını veya bir kısmını, ortak sağlık ve güvenlik birimlerinden hizmet alarak yerine getirebilir.

Az tehlikeli sınıfta yer alan 2.000 (iki bin) ve daha fazla çalışanı olan işyerlerinde her 2.000 (iki bin) çalışan için tam gün çalışacak en az bir işyeri hekimi, tehlikeli sınıfta yer alan 1000 (bin) ve daha fazla çalışanı olan işyerlerinde her 1000 (bin) çalışan için tam gün çalışacak en az bir işyeri hekimi ve çok tehlikeli olarak sınıflandırılan işyerlerinde, her 750 (yedi yüz elli) çalışan için bir işyeri hekimi tam gün çalışacak şekilde görevlendirilmelidir. İşyeri hekimi ve iş güvenliği uzmanının tam süreli görevlendirilmesi gereken bu gibi durumlarda, işverenin, işyeri sağlık ve güvenlik birimi kurması gerekir. 50 (elli) ve daha fazla çalışanın bulunduğu ve altı aydan fazla süren sürekli işlerin yapıldığı işyerlerinde işveren, iş sağlığı ve güvenliği ile ilgili çalışmalarda bulunmak üzere iş sağlığı ve güvenliği kurulu oluşturmalıdır.

İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik

İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik uyarınca, yetkili idarelerden usulüne uygun olarak işyeri açma ve çalışma ruhsatı alınmadan, sıhhî ve gayrisıhhî işyerlerinin açılması ve çalıştırılması mümkün değildir. İşyeri açma ve çalışma ruhsatı almak isteyenler, öncelikle İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik'te yer alan sınıflandırmaya göre açmak istedikleri işyerinin sıhhi nitelikte mi yoksa birinci, ikinci ya da üçüncü derecede gayrisıhhi nitelikte mi olduğunu değerlendirmeli ve bu kapsamda gerekli belgeler ile yetkili idareye başvuruda bulunmalıdır. İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmeliğin 6'ncı maddesi uyarınca; yetkili idarelerden usulüne uygun olarak işyeri açma ve çalışma ruhsatı alınmadan işyeri açılamaz ve

T.C. SİVAS VALİLİĞİ 1923

SUP TAŞ İNŞ. GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞ. A.Ş.

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

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. Levent Mah. Gonca Sok. No:22 Zorlu Plaza Paşabahçe Kat: Beşiktaş/İST. Müşteri Hizmetleri V.D. 010 4594

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

Şirket'in İstanbul'da 1 adet merkez ofisi bulunmakta olup, Proje'ye ilişkin satış işlemleri de aynı zamanda merkez ofiste yürütülmektedir. Şirket, Burhaniye Mah. Burhaniye Abdullahağa Cad. Suryapı Blok No:21 İç Kapı No:1 Üsküdar/İstanbul bulunan merkez ofisini, işbu İzahname'nin 22'nci (*Önemli Sözleşmeler)* başlığı altında detaylarına yer verilen kira sözleşmesine dayalı olarak kullanmaktadır. Şirket'in merkez ofisine ait İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatı, Üsküdar Belediye Başkanlığı tarafından, 17 Mart 2023 tarihli ve 2023/19038 numaralı olarak düzenlenmiştir.

Şirket, 21.09.2023 tarihinde 41.540.000 TL bedelle dükkan nitelikli 1 (bir) adet bağımsız bölüm satın almıştır. Söz konusu gayrimenkul, İstanbul/Kadıköy/İbrahimağa Mah. 1222 ada 54 parsel üzerinde inşaatı devam etmekte olan Sur Yapı Excellence Projesi'nde yer almaktadır. İlgili bağımsız bölüme ilişkin Kadıköy Belediye Başkanlığı tarafından 28 Ekim 2022 tarihinde yapı ruhsatı düzenlenmiştir. Yapı ruhsatı 28 Ekim 2027 tarihine kadar geçerlidir.

Tüketicinin Korunması Hakkındaki Mevzuat

Müşteriler ile Şirket arasında, Proje kapsamındaki her bir bağımsız bölüm üzerinde müşterek mülkiyet payına bağlı devremülk hakkı tesis edilmek üzere devre mülk hakkı tanıyan, ön ödemeli devre mülk sözleşmeleri akdedilmektedir. Şirket, ilgili, ön ödemeli devre mülk sözleşmelerinin karşı tarafının tüketici sıfatını haiz olması itibariyle tüketici mevzuatına tabidir.

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

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

Jeotermal Kaynak Kullanımına İlişkin Mevzuat

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

Bu kapsamda ruhsat sahibi Sur Yapım olduğundan Şirket'in ilgili mevzuat tahtında yerine getirmesi gereken herhangi bir yükümlülük olmamakla birlikte Proje açısından önem arz ettiğinden jeotermal kaynak kullanımına ilişkin mevzuat işbu başlık altında ele alınmıştır.

5686 sayılı Jeotermal Kaynaklar ve Doğal Mineralli Sular Kanunu (**"5686 sayılı Kanun"**) madde 4 uyarınca, jeotermal kaynaklar ve doğal mineralli sular, devletin hâkimiyeti ve tasarrufu altında olup bulundukları arzın mülkiyetine tabi değildir. Kaynağa ilişkin faaliyetlerin yapılabilmesi için 5686 sayılı Kanun kapsamında ruhsat alınması zorunludur.

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

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. Levent Mah. Gonca Sok. No:27 Beşiktaş/İSTANBUL Ticaret Sicil No: 0 [illegible] 4594

5686 sayılı Kanun kapsamında ruhsatlar arama ruhsatı ve işletme ruhsatı olarak ikiye ayrılmaktadır. Arama ruhsatı sınırları belirlenmiş bir alanda, kaynak arama faaliyetlerinde bulunulabilmesi amacıyla projeye dayalı verilen izin belgesini, işletme ruhsatı ise belirli bir alanda akışkanın üretilebilmesi ve değerlendirilmesi için projeye dayalı verilen izin belgesini ifade etmektedir.

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

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

5686 sayılı Kanun'un 7'inci maddesi uyarınca, arama ve işletme ruhsatı süresince, faaliyetlerin ilgili mühendislik dallarından bir mühendisin sorumluluğunda sürdürülmesi zorunludur. Teknik sorumlu olmaksızın faaliyette bulunulması halinde, ruhsat teminatı irat kaydedilerek, faaliyetler durdurulur. İlaveten yine aynı madde tahtında teknik sorumlu veya sorumlularca hazırlanan yıllık arama ve işletme faaliyet raporlarının ruhsat sahibince iki nüsha olarak takip eden yılın mart ayı sonuna kadar idareye verilmesi zorunlu kılınmıştır. Şirket tarafından faaliyet raporlarına ilişkin süreç takip edilmektedir.

Turizm Amaçlı Kiralama Faaliyetine İlişkin Mevzuat

7464 sayılı Kanun ile konutların gerçek ve tüzel kişilere, turizm amaçlı kiralanmasına ilişkin usul ve esasları belirlenmektedir. Konutların kullanıcılara en fazla yüz gün süreyle her türlü amaçla kiralanması turizm amaçlı kiralama olarak kabul edilmektedir. 7464 sayılı Kanun kapsamında, konutların turizm amaçlı kiralanabilmesi için, turizm amaçlı kiralama sözleşmesi yapılmadan önce Kültür ve Turizm Bakanlığı'ndan izin belgesi alınması zorunlu kılınmıştır.

Proje'de yer alacak bağımsız bölümlerin %33'ünün mülkiyetinin yatırım amaçlı Şirket'te kalması ve daha sonra bu bağımsız bölümlerin kiralamaya konu edilmesi planlanmaktadır. Bu doğrultuda, işbu İzahname tarihi itibarıyla Şirket bakımından uygulanabilir olmamakla ve 01 Ocak 2024 tarihinde yürürlüğe girecek olmakla birlikte, Şirket'in ileride yapacağı kiralamaların yüz günden kısa süreli olması halinde 7464 sayılı Kanun kapsamında Şirket'in kiralama faaliyeti için izin alması gerekebilecektir.

Bununla birlikte, 7464 sayılı Kanun'un 3. Maddesinin 10. Fıkrası uyarınca Kat Mülkiyeti Kanunu uyarınca düzenlenen yönetim planında, kısa süreli kiralama faaliyetine izin verildiğine dair hüküm bulunan; resepsiyon, güvenlik ve günlük temizlik servisi mekânlarının bulunduğu; sağlık hizmetleri, kuru temizleme, çamaşırhane, taşıma, yemek ve alışveriş servisi hizmetleri ile spor salonu ve yüzme havuzu gibi hizmetlerin verilebildiği birden fazla bağımsız bölümü ihtiva eden yüksek nitelikli konutlara, aynı maddenin üçüncü ve dördüncü fıkralardaki şartlar aranmaksızın izin belgesi düzenlenebileceği düzenlenmiştir. Bu kapsamda Şirket tarafından ilgili yönetim planına kısa süreli kiralama faaliyetine izin verildiğine dair hüküm eklemeye ilişkin süreç yürütülmektedir.

6.1.5. İhraççı faaliyetlerinin gelişiminde önemli olaylar

Şirket Sur Yapım'ın kısmi bölünmesi yoluyla 24.03.2022 tarihinde İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü nezdinde 370711-5 sicil numarasıyla Sur Tatil Evleri Anonim Şirketi unvanıyla paylarının tamamı Sur Yapı'ya ait olmak üzere 36.200.000 TL sermayeli olarak kurulmuştur. Bu bölünme ile Şirket Sur Tatil Evleri Projesi'nin geliştirilmekte olduğu Antalya ili, Kepez ilçesi, Kepez mahallesi, 28868 ada 1 parselde kayıtlı gayrimenkulü devralmıştır. Şirket 29.03.2022 tarih ve 10547 sayılı TTSG'de ilan edilen sermaye artışı ile sermayesini tamamı nakden karşılanmak suretiyle 70.000.000 TL'ye yükseltmiştir. GYO'ya dönüşüm ve Esas Sözleşme'nin SPKn amaç ve ilkeleri ile SPK düzenlemelerine uygun hale getirilmesi amacıyla, Pay Tebliği ve GYO Tebliği'nin ilgili hükümleri kapsamında gerekli olan değişiklikler 17.02.2023 tarih ve E-12233903-340.02-33405 sayılı SPK onayı ve 20.02.2023 tarih ve E-50035491-431 .02-00083030463 sayılı Bakanlık onayı akabinde, 1 Mart 2023 tarihinde yapılan Olağanüstü Genel Kurul Toplantısı kapsamında tadil edilen ve 8 Mart 2023 tarihinde tescil edilen Esas Sözleşme tadili ile Şirket Sur Tatil Evleri Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. unvanını alarak GYO'ya dönüşmüştür.

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

6.1.6. Depo sertifikasını ihraç eden hakkındaki bilgiler

Yoktur.

6.2. Yatırımlar

6.2.1. İzahname'de yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle İhraççı'nın önemli yatırımları ve bu yatırımların finansman şekilleri hakkında bilgi

Şirket'in mevcut durumda ana faaliyeti ve yatırımı Antalya ili Kepez ilçesi Kepez mah. 28868 Ada 1 (bir) numaralı parsel üzerinde geliştirilmekte olan Sur Tatil Evleri Projesi'dir. 1.401 adet bağımsız bölüm ve 7 (yedi) adet ticari üniteden oluşan projede 67.248 adet devre mülk yer almaktadır.

Şirket bahse konu parseli Sur Yapım'dan kısmi bölünme suretiyle devralmıştır. Dolayısıyla arsa maliyeti sermaye ile finanse edilmiştir ve Şirket'in arsaya dair başka bir yükümlülüğü veya finansman ihtiyacı bulunmamaktadır. Diğer yandan Şirket'in halihazırda finansal borcu bulunmadığı gibi, sahip olduğu taşınmaz üzerinde herhangi bir ipotek de bulunmamaktadır.

Sur Tatil Evleri Projesi'nin inşaat harcamaları ise ön satışlardan gerçekleşen tahsilatlarla finanse edilmektedir. 30.06.2023 tarihi itibarıyla 4.637 adet devre mülkün ön satışı gerçekleşmiştir. Bu satışların toplam bedeli 619.133.609 TL olup, bu tutarın 343.970.650TL'lik kısmı nakden tahsil edilmiştir.

30.09.2023 itibari ile ise 5.641 adet devre mülkün ön satışı gerçekleşmiştir. Bu satışların toplam bedeli 912.255.787 TL olup 30.09.2023 tarihi itibari ile tahsilat tutarı 506.747.892'dir..

Projede yer alan devre mülklerin %67'si stok; %33'ü ile ticari birimlerin tamamı ise yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflanmış olup 30.06.2023 itibari ile yatırım amaçlı gayrimenkuller ve stoklarda yer alan bakiyelerin tamamı söz konusu Sur Tatil Evleri Projesi ile ilgilidir.

6.2.2. İhraççı tarafından yapılmakta olan yatırımlarının niteliği, tamamlanma derecesi, coğrafi dağılımı ve finansman şekli hakkında bilgi

Şirket'in gayrimenkul portföyü işbu İzahname tarihi itibariyle Sur Tatil Evleri Proje'si ve Şirket'in, Eylül 2023'te satın aldığı izahname tarihi itibari ile inşaası devam eden dükkan nitelikli 1 (bir) adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.

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

ZİRAAT YATIRIM GAYRİMENKUL DEĞERLER A.Ş.

Sur Tatil Evleri Projesi:

Antalya İli, Kepez İlçesi, Kepez Mahallesi, 28868 ada 1 parselde konumlu Sur Tatil Evleri Projesi devre mülk projesidir. Proje'de toplam 118.357 m² satılabilir alana sahip 1.401 adet bağımsız bölümde toplam 67.248 adet devre mülk, 6.005 m² alana sahip 7 adet ticari ünite geliştirilmektedir. Sur Tatil Evleri Projesi'nde yer alan 1.401 adet mesken 1+1, 2+1 ve 3+1 gibi farklı tiplerden oluşmakta olup 847 adet 1+1, 485 adet 2+1 ve 69 adet 3+1 mesken bulunmaktadır. Her bir mesken yılın 48 haftası devre mülke ayrılmış olup, toplam devre mülk sayısı 67.248 adettir. Yılın kalan haftaları bakım ve tadilat için ayrılmıştır.

Sur Tatil Evleri Projesi'nin mevzuat uyarınca faaliyetlerini sürdürmesi açısından gerekli olan tüm izinleri alınmış, projesi hazır ve onaylanmıştır, faaliyetlerini sürdürmesi açısından yasal gerekliliği olan tüm belgeleri mevcuttur.

Proje'de toplam 170.225 m² için yapı ruhsatları alınmıştır. A, B, C, D, E ve F olmak üzere 6 bloktan oluşan Proje'de; A ve F blokların inşaatına başlanmış olup Proje'nin genel inşaat seviyesi 30.06.2023 itibari ile %10 seviyelerindedir. Sur Tatil Evleri Projesi'nin inşaatı ana müteahhit olarak Sur Yapım tarafından üstlenilmiştir. Şirket ile Sur Yapım arasında imzalanmış olan Yapım İşleri Sözleşmeleri'ne dair bilgiler İzahname'nin "Önemli Sözleşmeler" başlıklı 22 numaralı bölümünde açıklanmaktadır. Sur Tatil Evleri Projesi'nde yer alan bloklara dair detaylar aşağıdaki gibidir:

Blok	Yapı Çeşidi	Mesken Adedi	Ofis/İşyeri Adedi	m²
A Blok	14 katlı bina	327	5	43.970
B Blok	13 katlı bina	204		19.658
C Blok	13 katlı bina	180		16.850
D Blok	14 katlı bina	209		24.790
E Blok	14 katlı bina	251		28.423
F Blok	14 katlı bina	230	2	31.227
Toplam		1.401	7	164.918

* Proje'de ayrıca 5.307 m² ortak alan bulunmaktadır.

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

Sur Tatil Evleri Projesi'nin bulunduğu bölge Antalya ili Kepez İlçesi sınırları içerisindedir ve orta yoğunluklu konut alanı olarak gelişmiştir. Sur Tatil Evleri Projesi'nin yakın çevresinde Sur Yapım tarafından geliştirilmekte olan Antalya Kepez Kentsel Dönüşüm Projesi yer almaktadır. Proje; Antray isimli şehir içi toplu taşıma hattının durağı çok yakındadır. Proje'den, Kaleiçi (şehir merkezi) ve Antalya Hava Limanına tek vasıtayla ulaşım mümkündür. Proje, Antalya Hava Limanına ~16 km, 20 dakika mesafededir. Proje'de yer alan devre mülklerin ön satışına da başlanmış olup, 30.09.2023 tarihi itibari ile 5.641 adet devre mülkün ön satışı gerçekleştirilmiştir.

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

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

INTEGRAL GAYRİMENKUL 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. Gonca Sok. No:2 İş Kuleleri Pasajı Kat:1 Beşiktaş/İST.
Büyük Mükellefler V.D. 835 010 4594

	Finansal Tablolarda Yer Alma Şekli	2023-OZ-142 Sayılı Değerleme Raporu Değeri*	Bağımsız Denetimden Geçmiş (TL)	Bağımsız Denetimden Geçmiş (TL)	Bağımsız Denetimden Geçmiş (TL)
			30.06.2023	31.12.2022	24.03.2022
Stoklar	Maliyet Değeri	7.098.016.519	92.996.295	70.075.325	49.106.120
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	Gerçeğe Uygun Değer	2.760.470.806	2.760.470.806	1.725.239.386	1.027.501.072
-Devremülkler		*2.580.320.806*	*2.580.320.806*	*1.573.913.386*	*859.234.405*
-Ticari Birimler		*180.150.000*	*180.150.000*	*151.326.000*	*168.266.667*

** 11 Ağustos 2023 tarih ve 2023-OZ-142 sayılı gayrimenkul değerleme raporu ile 30.06.2023 itibariyla takdir edilen değerdir.*

Sur Yapı Excellence Dükkan

İstanbul/Kadıköy/İbrahimağa Mah. 1222 ada 54 parselde üzerinde inşaa edilen Sur Yapı Excellence Projesi'nde yer alan ve Şirket'in, 21.09.2023 tarihinde satın aldığı dükkan nitelikli bağımsız bölüm 90 m² depo alanı ile birlikte toplam 242 m² brüt alana sahiptir. Lider Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından 12.10.2023 tarihinde hazırlanan değerleme raporu uyarınca ilgili bağımsız bölümün inşaat tamamlanma oranı yaklaşık %70 seviyesindedir. Söz konusu bağımsız bölüm Eylül 2023 tarihinde satın alındığı için 30.06.2023 itibari ile finansal tablolarda yer almamaktadır. Lider Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından 12.10.2023 tarihinde hazırlanan değerleme raporu uyarınca tarihindeki inşaatın tamamlanma oranı gözetilerek taşınmazın bedeli 38.540.000-TL (otuz sekiz milyon beş yüz kırk bin Türk Lirası) olarak, taşınmazın inşaatının tamamlanması akabinde ise değerinin 41.540.000 (kırk milyon beş yüz kırk bin Türk Lirası) olacağı takdir edilmiştir.

Şirket mülkiyetindeki gayrimenkullere ilişkin özet bilgi tablosu aşağıda paylaşılmıştır.

Yatırım	Yatırımın Niteliği	Coğrafi Konum (İl)	Tamamlanma Derecesi	Finansman Şekli
Sur Tatil Evleri Projesi	Devre mülk	Antalya	%10 (Haziran 2023 itibari ile)	Satış Gelirleri
İstanbul/Kadıköy/İbrahimağa Mah. 1222 ada 54 parselde inşaa edilen Sur Yapı Excellence Projesi'nde yer alan 1 Adet bağımsız bölüm	1 Adet Dükkan Nitelikli Bağımsız Bölüm	İstanbul	Yaklaşık %70 (Ekim 2023 itibari ile)	Nakit

6.2.3. İhraççı'nın yönetim organı tarafından geleceğe yönelik önemli yatırımlar hakkında İhraççı'yı bağlayıcı olarak alınan kararlar, yapılan sözleşmeler ve diğer girişimler hakkında bilgi

Yoktur.

6.2.4. İhraççı'yla ilgili teşvik ve sübvansiyonlar vb. ile bunların koşulları hakkında bilgi

İhraççı gayrimenkul yatırım ortaklığı olarak aşağıdaki vergi istisnalarından faydalanmaktadır:

KVK'nın 5/1-d-4 maddesi gereğince GYO'ların elde ettiği kazançların tamamı Kurumlar Vergisi'nden istisnadır.

KVK 15/3 maddesi uyarınca "GYO'ların elde ettiği kazançlardan, dağıtılsın veya dağıtılmasın kurum bünyesinde %15 (yüzde on beş) oranında vergi kesintisi yapılır" hükmü yer almaktadır. 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununun ("KVK") geçici 1'inci maddesinde ise; "Bakanlar Kurulu tarafından aksini kararlar alınıncaya kadar 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu ("GVK") ile 5422 Sayılı Kanun

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923

INTEGRAL GAYRİMENKUL DEĞERLER A.Ş. Maslak Mah. Saat Sk. Spina Tower No:5 Kat:2 Sarıyer/İSTANBUL Maslak V.D. 4750518427

ZİRAAT YATIRIM GAYRİMENKUL DEĞERLER A.Ş. Levent Mah. Gonca Sok. No: 22 Türk Pasajı Kat: 7 Beşiktaş/İST. Telefon Numarası: 0212 698 010 4594

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

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

Bunun yanında, 25.12.2014 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanan 2014/7041 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile, Proje alanı riskli alan ilan edilmiş olduğundan, Şirket, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun ve Uygulama Yönetmeliği uyarınca, tapu ve kadastro harcı, noter harcı, damga vergisi, 5393 sayılı Belediyeler Kanunu kapsamında tahsil edilen vergi ve harçlar, veraset ve intikal vergisi, 6802 sayılı Gider Vergileri Kanunu kapsamında alınması gereken BSMV ve riskli yapı ve yeni yapılacak yapıya ilişkin belediye meclisi kararı ile belirlenen ve alınan her türlü ücret için sağlanan muafiyetten yararlanmaktadır.

7. FAALİYETLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

7.1. Ana faaliyet alanları

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

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

Şirket'in ürün/hizmet kategorisindeki faaliyetleri incelendiğinde, Şirket'in işbu izahname tarihi itibari ile devam eden ana faaliyeti Sur Tatil Evleri Proje'sinin geliştirilmesidir. Sur Tatil Evleri Projesi, Antalya ili Kepez ilçesi Kepez mah. 28868 Ada 1 numaralı parsel üzerinde geliştirilmektedir. Proje'de toplam 118.357 m² satılabilir alana sahip 1.401 adet bağımsız bölümde toplam 67.248 adet devre mülk ve 6.005 m² alana sahip 7 adet ticari ünite geliştirilmektedir. Sur Tatil Evleri Projesi'nde yer alan 1.401 adet mesken 1+1, 2+1 ve 3+1 gibi farklı tiplerden oluşmakta olup 847 adet 1+1, 485 adet 2+1 ve 69 adet 3+1 mesken bulunmaktadır. Her bir mesken yılın 48 haftası devre mülke ayrılmış olup, toplam devre mülk sayısı 67.248 adettir.

Sur Tatil Evleri Projesi'nde toplam 170.225 m² için yapı ruhsatları alınmıştır. A, B, C, D, E ve F olmak üzere 6 bloktan oluşan Proje'de; A ve F blokların inşaatına başlanmış olup Proje'nin genel inşaat seviyesi 30.06.2023 itibari ile %10 seviyelerindedir. Sur Tatil Evleri Projesi'nin inşaatı ana müteahhit olarak Sur Yapım tarafından üstlenilmiştir. Şirket ile Sur Yapım arasında imzalanmış olan Yapım İşleri Sözleşmeleri'ne dair bilgiler İzahname'nin "Önemli Sözleşmeler" başlıklı 22 numaralı bölümünde açıklanmaktadır.

Sur Tatil Evleri Projesi'nin satış ve pazarlama faaliyetlerinin etkin ve yaygın bir şekilde yürütebilmesi Sur Şirketler Grubu'nun tecrübesi, organizasyonu ve satış ağından azami düzeyde faydalanılacak bir yapı oluşturulmuştur. Bu bağlamda Sur Tatil Evleri Projesi'nin pazarlama ve satış faaliyetleri Sur Şirketler Grubu'nun amiral şirketi olan Sur Yapı tarafından üstlenilmiştir. Şirket ile Sur Yapı arasında imzalanmış olan 31.12.2022 tarihli Proje Pazarlama ve Satış Faaliyetleri Danışmanlık Hizmet Sözleşmesi'ne dair bilgiler İzahname'nin "*Önemli Sözleşmeler*" başlıklı 22 numaralı bölümünde açıklanmaktadır. Bununla birlikte uzaktan satışlarda önemli bir rol oynayan çağrı merkezi ise Şirket nezdinde oluşturulmuştur.

INTEGRAL YATIRIM 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. Gonca Sok. No:
İş Kuleleri Kat:
Beşiktaş/İSTANBUL
Hükümdar V.D. 998 010 4594

Sur Tatil Evleri Projesi'nde yer alan devre mülklerin ön satışına başlanmıştır ve 30.06.2023 tarihi itibarıyla 4.637 adet devre mülkün ön satışı gerçekleşmiştir. Bu satışların toplam bedeli 30.06.2023 itibarıyla 619.133.609 TL olup, bu tutarın 343.970.650TL'lik kısmı nakden tahsil edilmiştir. 30.09.2023 itibari ile ise 5.641 adet devre mülkün ön satışı gerçekleşmiştir.

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

	Finansal Tablolarda Yer Alan Şekli	2023-OZ-142 Sayılı Değerleme Raporu Değeri*	Bağımsız Denetimden Geçmiş (TL)	Bağımsız Denetimden Geçmiş (TL)	Bağımsız Denetimden Geçmiş (TL)
			30.06.2023	31.12.2022	24.03.2022
Stoklar	**Maliyet Değeri**	**7.098.016.519**	**92.996.295**	**70.075.325**	**49.106.120**
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	**Gerçeğe Uygun Değer**	**2.760.470.806**	**2.760.470.806**	**1.725.239.386**	**1.027.501.072**
-Devremülkler		*2.580.320.806*	*2.580.320.806*	*1.573.913.386*	*859.234.405*
-Ticari Birimler		*180.150.000*	*180.150.000*	*151.326.000*	*168.266.667*

** 11 Ağustos 2023 tarih ve 2023-OZ-142 sayılı gayrimenkul değerleme raporu ile 30.06.2023 itibariyla takdir edilen değerdir.*

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

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

Şirket, orta ve uzun vadede ise devre mülk veya turizm odaklı yeni projeler ile yatırımlarına devam etmeyi planlamaktadır. Sur Şirketler Grubu, olası devre mülk veya turizm odaklı yatırım fırsatlarını GYO mevzuatı düzenlemelerini de dikkate alarak Şirket üzerinden değerlendirmeyi hedeflemektedir.

7.1.2. Araştırma ve geliştirme süreci devam eden önemli nitelikte ürün ve hizmetler ile söz konusu ürün ve hizmetlere ilişkin araştırma ve geliştirme sürecinde gelinen aşama hakkında ticari sırrı açığa çıkarmayacak nitelikte kamuya duyurulmuş bilgi

Yoktur.

7.2. Başlıca sektörler/pazarlar

7.2.1. Faaliyet gösterilen sektörler/pazarlar ve İhraççı'nın bu sektörlerdeki/pazarlardaki yeri ile avantaj ve dezavantajları hakkında bilgi

Gayrimenkul Sektörü

Gayrimenkul sektörü ticari gayrimenkul, AVM ve perakende sektörü, turizm ve otel sektörü, konut sektörünü de içinde barındıran, ülke ekonomisinin lokomotif sektörlerinden biri olup birçok alt sektör

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

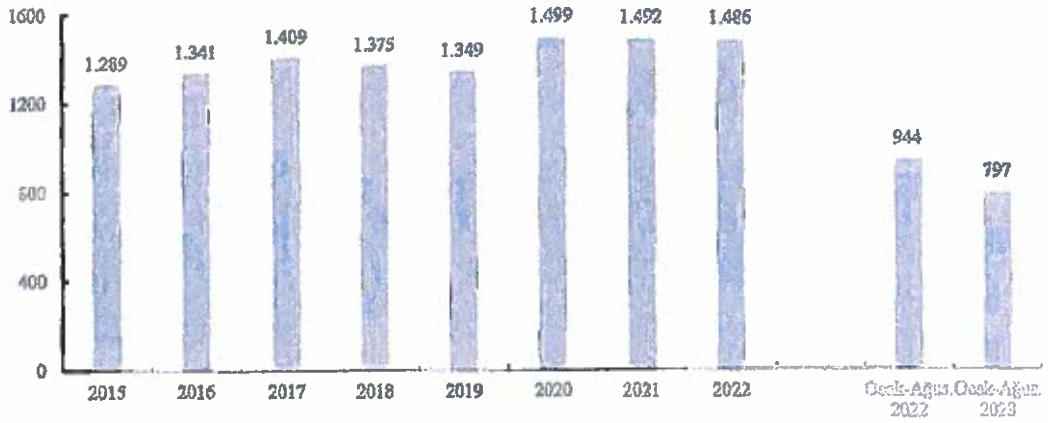
ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. Levent Mah. Sorbe Sok. No: 22 İş Kuleleri Pasajı Kat: 1 Beşiktaş/İST. Bağımsız Müşteriler V.D. 0860 010 4594

üzerinde doğrudan ve dolaylı etkileri bulunmaktadır. Gayrisafi yurt içi hasıla içindeki payı 2021 ve 2022 yıllarında sırası ile %5,4 ve %4,7 olan inşaat sektörünün, 2023 ilk altı ayda payı ise %5,1 seviyesinde gerçekleşmiştir.

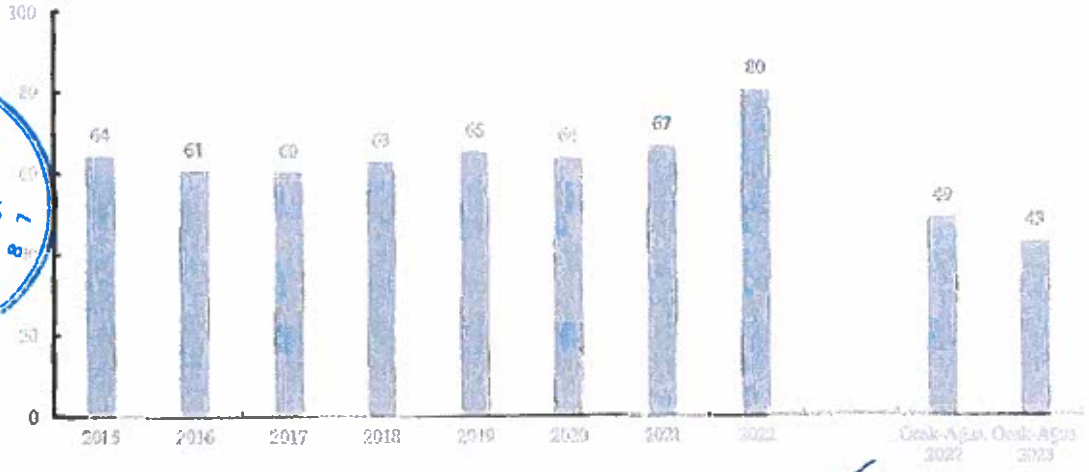
Konut Satış İstatistikleri

TÜİK verilerine göre, Türkiye'de 2021 yılında 1.492 bin adet, 2022 yılında 1.486 bin adet konut satışı gerçekleşmiş; Antalya konut satışları ise 2022 yılında 2021 yılına göre %21 artış ile 80 bin seviyesinde gerçekleşmiştir. 2023 yılının ilk sekiz ayında ise Türkiye'de 797 bin Antalya'da ise 43 bin konut satışı gerçekleşmiş olup bir önceki yılın aynı dönemine göre sırası ile %15,5 ve %12,3 azalmıştır.

Türkiye Toplam Konut Satış Adedi (Bin)



Antalya Konut Satış Adedi (Bin)

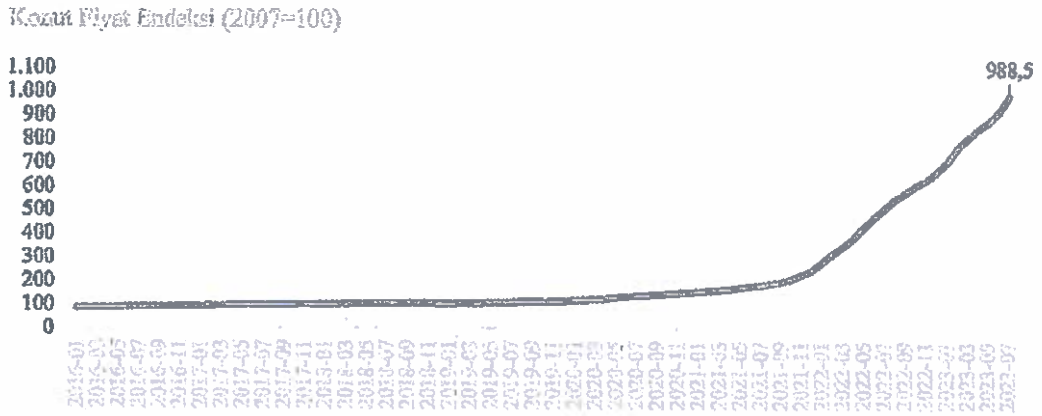


Kaynak: TÜİK

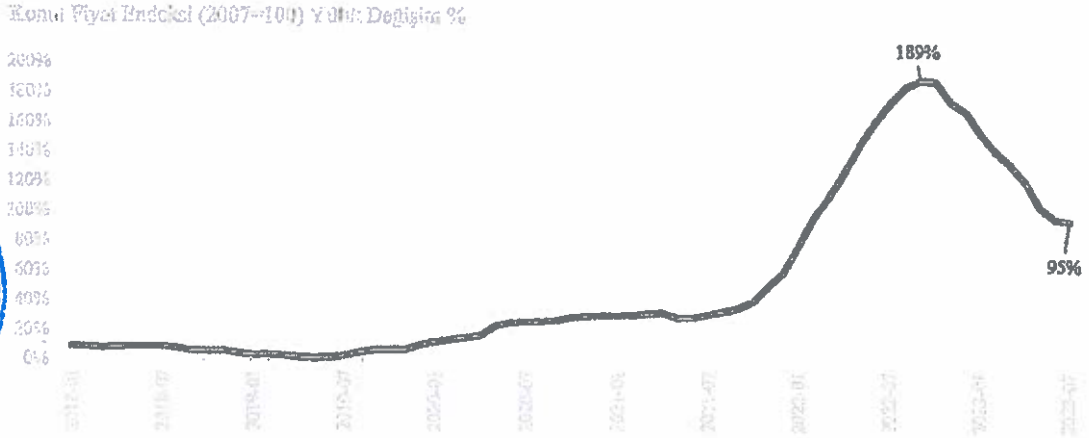
T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923 UZMANI
INTEGRAL MENKUL DEĞERLER A.Ş. Maslak Mah. Saat Sk. Spine Tower No:5 Kat:2 Sarıyer İSTANBUL Maslak V.D. 4780518427
ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Konut Fiyatları

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



Kaynak: TCMB



Kaynak: TCMB

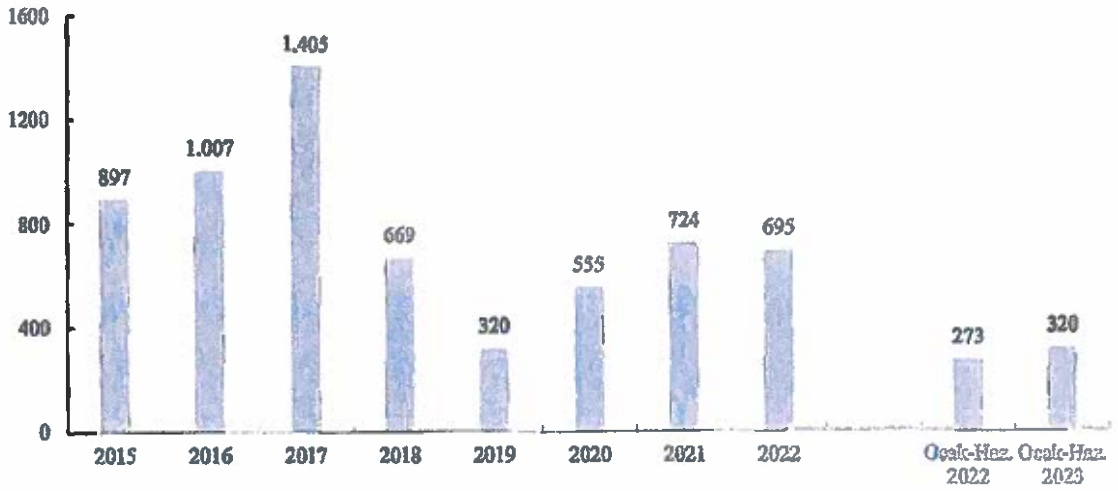
Yapı Ruhsatı Adetleri ve İnşaat Maliyetleri

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

İNTEGRAL YATIRIMENKUL DEĞERLER A.Ş. Maslak Mah. Saat Sk. Spine Tower No:6 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL Maslak V.D. 4760518427
ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

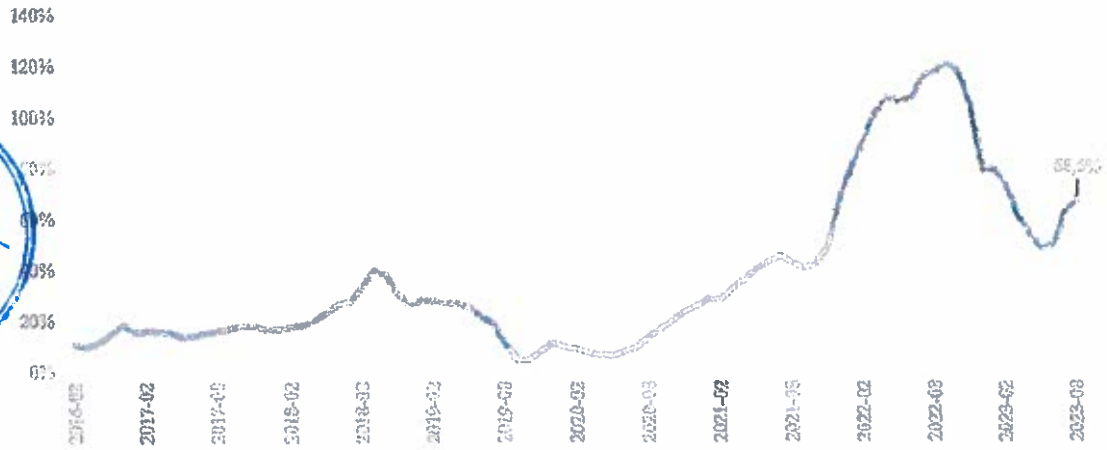
İnşaat maliyetleri endeksi ise; 2021 yılında ortalama %41 artarken emtia fiyatları ve döviz kurlarındaki değişimlerin etkisi ile artış hızı ivmelenerek 2022 yılında ortalama %103 artış göstermiştir. Ağustos 2023 itibariyle ise söz konusu etkiler devam etmekle birlikte 2022 ortalaması ile karşılaştırıldığında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

Yapı (İnşaat) Ruhsat Adedi (Bin)



Kaynak: TÜİK

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



Kaynak: TÜİK

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

Şirket, ülkemizde kentsel dönüşüm çalışmalarının ve büyük altyapılı projelerin önceliklendirilmesinin, sektörde toparlanma yaratacağını öngörmektedir.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları

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

	Borsa İstanbul'da İşlem Gören GYO Sayısı	Fiili Dolaşım Oranı (%)	Piyasa Değerleri (Milyon TL)
2014	31	37,3	21.731
2015	31	42,4	21.465
2016	32	38,8	25.447
2017	31	36,9	36.024
2018	33	37,8	18.382
2019	33	36,3	27.777
2020	33	32,1	54.168
2021	37	26,6	94.952
2022	39	33,5	245.217
2023 2Ç	39	34,0	210.967

Kaynak: GYODER 2023 2.Çeyrek Raporu

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

BIST GYO Endeks Performansı (TL)

Kaynak: GYODER 2023 2.Çeyrek Raporu

Borsa'da işlem gören GYO'ların 2023 2. Çeyrek tarihi itibarıyla toplam aktif değerlerine ve piyasa değerlerine aşağıdaki tabloda yer verilmektedir.

Ortaklığın Unvanı	Portföy Dağılımı (%)							
	Hisseli Sermaye Tavanı (milyon TL)	Çıkarılmış Sermaye (milyon TL)	Gayrimenkul Yatırımları	İştirakler	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Diğer	Konsolide Olmayan Aktif Toplamı (milyon TL)	Piyasa Değeri (milyon TL)
AKFEN GYO	6.500	1.500	85,6%	11,3%	1,3%	1,9%	8.582	5.460
AKİŞ GYO	2.000	895	92,0%	1,1%	4,0%	2,9%	16.247	4.556
AKMERKEZ GVO	75	37	94,9%	0,0%	4,5%	0,6%	3.305	2.952
ALARKO GYO	150	145	79,9%	5,9%	12,2%	1,7%	6.291	4.112
ATA GYO	135	48	95,9%	0,0%	3,1%	1,0%	297	333
ATAKÖLE GYO	600	263	95,6%	0,0%	1,4%	3,9%	1.822	1.264
AVRASYA GYO	350	112	82,8%	7,1%	9,4%	0,6%	312	624
BAŞKENT DOĞALGAZ BAĞIMSIZ GYO	750	700	43,6%	0,0%	36,7%	19,7%	9.731	9.040
DENİZ GYO	2.500	400	55,8%	0,0%	42,2%	0,2%	1.834	1.220
DOĞUŞ GYO	500	332	98,2%	0,0%	0,7%	1,1%	5.144	3.719
EMLAK KONUT GYO	4.000	3.800	56,3%	1,3%	18,4%	24,2%	55.431	28.120
EYG GYO	320	93	70,4%	2,4%	7,5%	19,7%	1.536	1.615
HALK GYO	2.500	1.570	86,6%	0,7%	0,8%	1,9%	16.158	6.936
İDEALİST GYO	250	50	76,8%	0,0%	0,4%	22,8%	214	210
İŞ GYO	7.000	959	94,0%	0,1%	2,5%	3,3%	23.107	10.291
KEZBİR GYO	1.200	300	82,3%	2,8%	4,0%	11,0%	8.042	3.421
KİLER GYO	7.000	1.395	63,7%	6,0%	10,5%	19,8%	11.809	3.592
KORAY GYO	500	40	87,7%	0,0%	3,0%	9,3%	817	2.020
KÜRİTZ GYO	350	66	63,8%	0,0%	23,3%	13,1%	352	1.210
MARTI GYO	500	330	97,1%	0,4%	0,7%	1,8%	5.416	2.000
MİNERAL GYO	200	134	82,0%	0,0%	10,1%	7,9%	1.339	982
NİREL GYO	1.000	335	82,8%	0,0%	8,0%	9,2%	1.593	2.052
ÖZAK GYO	2.000	1.455	80,8%	1,1%	13,0%	6,1%	20.114	16.928
ÖZDERİCİ GYO	250	250	85,6%	12,5%	0,1%	0,8%	2.376	978
PAGODA GYO	250	87	91,5%	0,0%	6,8%	1,5%	3.089	2.510
PEKİŞİR GYO	5.000	1.054	86,4%	0,0%	2,1%	12,5%	10.723	6.958
PEKGER GYO	1.050	670	74,2%	0,0%	17,6%	8,1%	2.238	6.886
PERA GYO	700	139	67,7%	0,3%	4,3%	27,7%	521	962
RIYSAS GYO	1.000	500	84,9%	8,5%	4,1%	10,6%	16.055	7.170
SERVET GYO	1.000	52	76,8%	0,0%	16,0%	8,0%	6.535	10.227
SİNPAŞ GYO	4.000	1.500	79,6%	10,3%	0,0%	10,1%	13.915	8.795
SEKER GYO	3.000	814	89,3%	0,7%	9,1%	1,0%	3.072	1.830
TORUNLAR GYO	1.000	1.000	88,8%	2,6%	5,6%	3,2%	41.426	18.140
TRHOL GYO	300	69	86,7%	0,0%	10,9%	2,4%	209	339
VAKID GYO	800	650	97,6%	0,4%	1,6%	0,3%	2.357	3.712
VİNGS GYO	1.750	1.718	75,4%	0,0%	14,1%	5,5%	6.339	4.395

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

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 22
Beşiktaş / İSTANBUL
Beşiktaş Mükellefler V.D. 0020 010 4594

YENİ GİMAT GYO	730	242	55,0%	0,3%	13,6%	1,3%	5.984	8.503
YEŞİL GYO	1.050	235	50,6%	41,3%	0,0%	0,8%	4.335	419
ZİRAAT GYO	7.002	4.694	92,3%	0,7%	1,5%	5,5%	21.885	20.793

Kaynak: SPK Aylık İstatistik Bülteni

İhraççı'nın sektörlerdeki/pazarlardaki yeri ile avantaj ve dezavantajları

Şirket, 1997'den bu yana faaliyetlerini yürüten ve yüksek bir marka bilinirliği olan Sur Şirketler Grubu içerisinde yer almaktadır. Sur Şirketler Grubu'nun marka bilinirliği Şirket'e hem gerçekleştirmekte olduğu hem de ilerleyen dönemlerde gerçekleştirebileceği projeler için önemli bir güç katmaktadır. Şirket marka gücünün yanı sıra Sur Şirketler Grubu'nun tecrübesi, müşteri tabanı ve organizasyonel desteğinden de istifade edebilmektedir.

Şirket, gayrimenkul sektörünün niş bir pazarına odaklanmıştır. Bu durum Şirket'e hem avantaj hem de dezavantaj yaratmaktadır. Devre mülk projelerinde bağımsız bölümlerin devrelere bölünerek satışa sunulması daha küçük tutarlarla alım yapılabilmesini sağlamakta ve çok daha geniş bir müşteri kitlesine hitap edebilme imkânı getirmektedir. İlaveten, bir bağımsız bölümü devre mülk olarak haftalık dönemler itibarıyla satmak, aynı bağımsız bölümü münferit bir mesken olarak satmaktan daha yüksek bir getiri potansiyeli barındırmaktadır. Diğer yandan, her ne kadar Sur Tatil Evleri Projesi'nin bulunduğu bölgede yaz mevsimi uzun sürmekte olsa da, yılın her döneminin aynı şekilde rağbet görmemesi ve bir bağımsız bölümün bütün devrelerinin satışının tamamlanmasının uzun süreler alması veya hiç tamamlanamaması riski ortaya çıkmaktadır. Ayrıca bir bağımsız bölüm için tek bir alıcı yerine 48 ayrı hafta için ayrı ayrı alıcılara ulaşma ihtiyacı pazarlama, satış, ödemelerin takip ve tahsili ve teslim süreçlerinde operasyonel maliyetleri yükseltmektedir.

Şirket'in halihazırda tek bir projeye odaklanmış olması bir yoğunlaşma riski getirmektedir. Öte yandan Şirket tüm ilgisini tek bir projeye verebilmekte ve farklı bölgelerde çok sayıda proje geliştirmenin getirebileceği konsantrasyon kaybı ve operasyonel zorluklardan uzak kalabilmektedir. Ayrıca Şirket'in mevcut projesini başarıyla tamamlayabilmesi ve yüksek bir müşteri memnuniyetine ulaşabilmesi halinde Şirket önemli bir referans kazanmış olacaktır.

Devre mülklere ilişkin toplumdaki algı genellikle tatil yöresinde dönemsel ev imkânı şeklinde olup çoğu devre mülkün tatile ilişkin sosyal imkanları oteller ile karşılaştırıldığında daha kısıtlı kalmakta ve tercih noktasında bir dezavantaj yaratmaktadır. Şirket, Sur Tatil Evleri Projesi özelinde oteller ile karşılaştırılabilir çeşitlilikte sosyal alanlar geliştirmekte olup, Sur Tatil Evleri Projesi bünyesinde aquapark, özel plaj, kadınlara özel yüzme havuzları, ormana yakınlığı sebebi ile çeşitli doğa aktiviteleri, park ve yeşil alanlar, spor alanları, spa&welness kulübü ve çocuk kulübü gibi imkanlar olması planlanmaktadır. Belirtilen bu durumun da, Sur Tatil Evleri Projesi'nin potansiyel alıcılara pazarlanması esnasında avantaj yaratması beklenmektedir.

7.2.2. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla İhraççı'nın net satış tutarının faaliyet alanına ve pazarın coğrafi yapısına göre dağılımı hakkında bilgi:

Şirket'in kuruluş tarihi 24.03.2022 olup, 30.06.2023 tarihli finansal tabloları itibarıyla henüz herhangi bir teslim gerçekleşmediğinden satış hasılatı elde edilmemiştir. 30.06.2023 tarihli finansal tablolara göre ön ödemeli devre mülk satışları kapsamında alıcılardan alınan avanslar 343.970.650 TL'dir.

7.3. Madde 7.1.1 ve 7.2.'de sayılan bilgilerin olağanüstü unsurlardan etkilenme durumu hakkında bilgi

İzahname'nin 5'inci bölümünde yer alan risk faktörleri dışında herhangi bir husus bulunmamaktadır.

İNTEGRAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Saat Sk. Spine Tower
No:5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL
Maslak V.D. 4780548427

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 2
İş Kuleleri Paşalı Kat: 1 Beşiktaş/İST.
T.C. Ziraat Mühendislik V.D. 968 010 4594

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

Şirket'in faaliyetleri ve karlılığı açısından önemli olan patent, lisans, sınai-ticari, finansal vb. konularda anlaşmalar bulunmamaktadır. İzahname tarihi itibarıyla Şirket'in sahip olduğu herhangi bir patent, telif hakkı veya endüstriyel tasarım başvurusu bulunmamakta olup, Şirket'in markalarına ilişkin bilgilere ise İzahname'nin 9.2. *Maddi Olmayan Duran Varlıklara İlişkin Bilgiler* başlığında yer verilmiştir.

7.5. İhraççı'nın rekabet konumuna ilişkin olarak yaptığı açıklamaların dayanağı:

İhraççı'nın rekabet konumuna ilişkin olarak yaptığı açıklamalar Şirket yönetiminin görüş ve kanaatlerine dayanmaktadır. Madde 7.2.1.'de yer alan açıklamalarının kaynakları ilgili grafik ve tabloların altında belirtilmiştir.

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

Yoktur.

7.7. Son 12 ayda finansal durumu önemli ölçüde etkilemiş veya etkileyebilecek, işe ara verme haline ilişkin bilgiler

Yoktur.

8. GRUP HAKKINDA BİLGİLER

8.1. İhraççı'nın dahil olduğu grup hakkında özet bilgi, grup şirketlerinin faaliyet konuları, İhraççı'yla olan ilişkileri ve İhraççı'nın grup içindeki yeri

Şirket'in ana ortağı ve Sur Şirketler Grubu'nun amiral gemisi olan Sur Yapı 1997 yılında İstanbul'da kurulmuştur. Sur Yapı ve bağlı ortaklıkları konutların yanı sıra ofis, işyeri, alışveriş merkezi ve benzeri gayrimenkullerden oluşan projelerin geliştirilmesi, yapımı, idralanması ve işletilmesi konularında faaliyet göstermektedir.

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

Unvan	Merkez	Faaliyet Konusu
Sur Yapı Endüstri Sanayi ve Ticaret A.Ş.	İstanbul	İnşaat ve Gayrimenkul Geliştirme
Sur Yapım İnşaat A.Ş.	İstanbul	İnşaat ve Gayrimenkul Geliştirme
Hatay Akpınar Mad. ve Yapı Malz. San. ve Tic. A.Ş.	Hatay	İnşaat ve Gayrimenkul Geliştirme
Doğu Gayrimenkul Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş.	İstanbul	AVM İşletmeciliği
Marka Gayrimenkul Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş.	İstanbul	AVM İşletmeciliği
Doruk Gayrimenkul Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş.	İstanbul	AVM İşletmeciliği
Sur Emlak Yatırım A.Ş.	İstanbul	Gayrimenkul Geliştirme
Sur Varlık Kiralama A.Ş.	İstanbul	Gayrimenkul Geliştirme

Yukarıda listelenen grup şirketlerinden Sur Yapı, Şirket'in paylarının tamamına sahip olan hissedarıdır. Ayrıca Şirket ile Sur Yapı arasında pazarlama ve satış hizmetleri konularında yapılmış sözleşmeler bulunmaktadır. Söz konusu sözleşmeler İzahname'nin "*Önemli Sözleşmeler*" başlıklı 22 numaralı bölümünde açıklanmaktadır.

İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. Maslak Mah. Saat Sk. Saha Tower No:8 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL Maslak V.D. 4780518427

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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

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

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

8.2. İhraççı'nın doğrudan veya dolaylı önemli bağlı ortaklıklarının dökümü

İhraççı'nın doğrudan veya dolaylı bağlı ortaklığı bulunmamaktadır.

9. MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR HAKKINDA BİLGİLER

9.1. Maddi duran varlıklar hakkında bilgiler

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

30.06.2023 tarihi itibarıyla maddi duran varlıklar aşağıdaki gibidir.

(TL)	30.06.2023
Demirbaşlar	172.309
Birikmiş amortisman (-)	43.078
Net defter değeri	129.231

Şirket'in mülkiyetinde işbu İzahname tarihi itibariyle ayrıca iki gayrimenkul bulunmaktadır. Söz konusu gayirmenkuller Sur Tatil Evleri Proje'si ve Şirket'in, Eylül 2023'te satın aldığı ve izahname tarihi itibari ile inşaası devam eden dükkan nitelikli 1 (bir) adet bağımsız bölümdür.

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

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

İNTEGRAL MENKUL DEĞERLER A.Ş. Maslak Mah. Saat Sk. Sarıye Tower No:5 Kat:2 Sarıyer/İSTANBUL Maslak VD 7180518427

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. Levent Mah. Gonca Sok. No:2/2 Kanaat Paşalı Kat:1 Beşiktaş/İst. Borsa İstanbul Mükellefler V.D. 8960 76 4594

edilmiştir. Taşınmazın değerinin tespitinde emsallerine kıyasla değer yöntemine göre değer takdiri yapılmıştır.

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

Cinsi	Edinildiği Yıl	m^2	Mevkii	Net Defter Değeri (TL)	Kullanım Amacı	Kiraya Verildi ise Kiralayan Kişi/Kurum	Kira Bedeli	Yıllık Kira Tutarı (TL)
Sur Tatil Evleri Projesi Devre Mülkleri	2022	78.906	Antalya Kepez	92.996.295	Stok	-	-	-
Sur Tatil Evleri Projesi Devre Mülkleri	2022	39.462	Antalya Kepez	2.580.320.806	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	-	-	-
Sur Tatil Evleri Projesi Ticari Üniteleri	2022	6.003	Antalya Kepez	180.150.000	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	-	-	-

Yukarıdaki hususlar dışında edinilmesi planlanan maddi duran varlıklar ve finansal ya da faaliyet kiralaması yoluyla edinilen maddi duran varlık bulunmamaktadır. Finansal ya da faaliyet kiralaması yoluyla edinilen maddi duran varlıklar bulunmamaktadır

9.1.2. İhraççı'nın maddi duran varlıklarının kullanımını etkileyecek çevre ile ilgili tüm hususlar hakkında bilgi:

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

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

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

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

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

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

	Finansal Tablolarda Yer Alan Şekil	2023-OZ-142 Sayılı Değerleme Raporu Değeri*	Bağımsız Denetimden Geçmiş (TL)	Bağımsız Denetimden Geçmiş (TL)	Bağımsız Denetimden Geçmiş (TL)
			30.06.2023	31.12.2022	24.03.2022
Stoklar	Maliyet Değeri	7.098.016.519	92.996.295	70.075.325	49.106.120

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

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. Levent Mah. Bonca Sok. No: Metrocity Çarşı Kule Beşiktaş/İST. Müşteri Hizmetleri V.D. 8090010459

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	**Gerçeğe Uygun Değer**	**2.760.470.886**	**2.760.470.886**	**1.725.239.386**	**1.027.501.072**
-Devremülkler		*2.580.320.806*	*2.580.320.806*	*1.573.913.386*	*859.234.405*
-Ticari Birimler		*180.150.000*	*180.150.000*	*151.326.000*	*168.266.667*

** 11 Ağustos 2023 tarih ve 2023-OZ-142 sayılı gayrimenkul değerleme raporu ile 30.06.2023 itibariyla takdir edilen değerdir*

Şirket mülkiyetinde ayrıca, 21.09.2023 tarihinde 41.540.000 TL bedelle satın alınan ve İstanbul/Kadıköy/İbrahimağa Mah. 1222 ada 54 parsel üzerinde inşaası devam eden ve Sur Yapı Excellence Projesi'nde yer alan dükkan nitelikli 1 (bir) adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Söz konusu bağımsız bölümün değeri Lider Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından, inşaatın tamamlanma oranı gözetilerek taşınmazın bedeli emsal karşılaştırma yöntemine göre 38.540.000-TL (otuz sekiz milyon beş yüz kırk bin Türk Lirası) olarak, taşınmazın inşaatının tamamlanması akabinde ise değeri 41.540.000 (kırk milyon beş yüz kırk bin Türk Lirası) olarak takdir edilmiştir. Dükkan nitelikli 1 (bir) adet bağımsız bölüm, alım tarihinin daha sonra olması sebebi ile 30.06.2023 tarihli finansal tablolarda yer almamaktadır.

Yukarıda bahsi geçen gayirmenkuller, dışında Şirket'in rayiç değeri tespit edilen bir varlığı bulunmamaktadır.

9.2. Maddi olmayan duran varlıklar hakkında bilgiler

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

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

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

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

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

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş
Levent Mah. Gonca Sok. No: 22
(Em Ofisasalı Kat:1 Beşiktaş/İST
Büyük Mükellefler V.D. 268 010 459

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

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

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

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

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

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

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. Levent Mah. Gonca Sok. No: 22 (Emlak Bankası) Kat: 1 Beşiktaş / İST. Büyük Mükellefler V.D. 860 010 4594

9.2.5. Maddi olmayan duran varlıkların kullanımını veya satışını kısıtlayan sözleşmeler veya diğer kısıtlayıcı hükümler hakkında bilgi

Yoktur.

9.2.6. Maddi olmayan duran varlıklar içerisinde şerefiye kaleminin bulunması halinde, İhraççı bilgi dokümanında yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla şerefiye edinimine yol açan işlemler hakkında bilgi

Yoktur.

10. FAALİYETLERE VE FİNANSAL DURUMA İLİŞKİN DEĞERLENDİRMELER

10.1. İhraççı'nın İzahname'de yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle finansal durumu, finansal durumunda yıldan yıla meydana gelen değişiklikler ve bu değişikliklerin nedenleri

Şirket Sur Yapım'ın kısmi bölünmesi yoluyla 24.03.2022 tarihinde Sur Tatil Evleri Anonim Şirketi unvanıyla kurulmuştur. Şirket'in 24.03.2022, 31.12.2022 ve 30.06.2023 itibari ile finansal durum tablosu aşağıdaki gibidir:

VARLIKLAR	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	21.198
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 Varlığı	-	15.424.212	12.361.015
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	-
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	821.594	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
Ertelenmiş Gelirler	343.970.650	243.957.580	46.918.985
Uzun Vadeli Karşılıklar	479.682	445.312	-
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	-	342.053.027	210.551.652

INTEGRAL YATIRIM 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. Gonca Sok. No:22 (Emirgan Kasalı Apt.) Beşiktaş/İST. Büyük Mükellefler V.D. 8[illegible]910 450

Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler	344.450.332	586.452.919	257.470.637
Ödenmiş Sermaye	70.000.000	70.000.000	36.200.000
Ortak Kontrol Altındaki İşletmeler Arasındaki İşlemlerin Etkiler	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	510.556.635	(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	1.097.000.813

Mart 2022'de kurulmuş Şirket'in 30.06.2023 itibari ile aktifinde yatırım amaçlı gayrimenkuller, peşin ödenmiş giderler, stoklar ve diğer dönen varlıklar öne çıkmaktadır. Bu doğrultuda, 30.06.2023 itibari ile Şirket aktif toplamının %89,8'i yatırım amaçlı gayrimenkullerden, %3,0'ü stoklardan, %6,0'sı peşin ödenmiş giderlerden ve kalan %1,2 ise bu üç kalem dışında kalan diğer aktif kalemlerinden oluşmaktadır.

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

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

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

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

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

Ortak kontrol altındaki işletmeler arasındaki işlemlerin etkileri, 24.03.2022 tarihli Şirket kuruluşu sırasında uygulanan muhasebe politikası kaynaklıdır. Söz konusu muhasebe politikasına göre, 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

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923 UZMANI
SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
İNTEGRAL YATIRIM 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. Gonca Sok. No:22 (Emaş Kampüsü) Kat:1 Beşiktaş / İST. Büyük Mükellefler V.D. 999 010 4594

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 karından kaynaklanmaktadır.

Önemli bilanço kalemlerine ilişkin kalem bazında açıklamalar aşağıdaki gibidir:

Stoklar

Stoklar maliyet bedeliyle gösterilmekte olup, Sur Tatil Evleri Projesi'ndeki devre mülklerin %67'si (yüzde altmış yedi) stok olarak sınıflanmıştır.

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

Stoklar	30.06.2023	31.12.2022	24.03.2022
Sur Tatil Evleri Antalya Projesi Devremülk Stokları	72.646.096	59.522.142	49.106.120
Ham maddeler	20.350.199	10.553.183	
Toplam	92.996.295	70.075.325	49.106.120

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

Yatırım amaçlı gayrimenkuller gerçeğe uygun değeriyle gösterilmekte olup Sur Tatil Evleri Projesi'ndeki devre mülklerin %33'ü (yüzde otuz üç) ile ticari birimlerin tamamı yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflanmıştır. Lider Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 11 Ağustos 2023 tarih ve 2023-OZ-142 sayılı değerleme raporundaki hesaplamalara göre Sur Tatil Evleri Projesi'nin yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflanan kısmının gerçeğe uygun değeri 2.760.470.806 TL olarak belirlenmiştir. Bu tutarın 2.580.320.806 TL'lik kısmı devre mülklere, 180.150.000 TL'lik kısmı ise ticari birimlere aittir.

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	30.06.2023	31.12.2022	24.03.2022
Sur Tatil Evleri Antalya Projesi			
- Devremülkler	2.580.320.806	1.573.913.386	859.234.405
- Ticari Birimler	180.150.000	151.326.000	168.266.667
Toplam	2.760.470.806	1.725.239.386	1.027.501.072

Peşin Ödenmiş Giderler

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

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

Diğer Dönen Varlıklar

30.06.2023, 31.12.2022 ve 24.03.222 tarihleri itibarıyla sırası ile 33.825.313 TL, 22.390.925 TL ve 8.301.408 TL olan diğer dönen varlıklar devreden ve indirilecek KDV tutarlarından oluşmakta olup dağılım aşağıda paylaşılmıştır.

Diğer Dönen Varlıklar	30.06.2023	31.12.2022	24.03.2022
Devreden KDV	31.310.342	20.077.334	-
İndirilecek KDV	2.514.971	2.313.591	8.301.408
Toplam	33.825.313	22.390.925	8.301.408

İlişkili Taraflara Ticari Borçlar

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

Ertelenmiş Gelirler

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

Ertelenmiş Gelirler	30.06.2023	31.12.2022	24.03.2022
Alınan avanslar	343.970.650	243.957.580	46.918.985

Ertelenmiş Vergi Varlığı ve Yükümlülüğü

Şirket SPK'nın 17.02.2023 tarih ve E-12233903-340.02-33405 sayılı iznine istinaden 8 Mart 2023 tarihinde İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü nezdinde tescil ve 13 Mart 2023 tarih ve 10788 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde ilan edilen Esas Sözleşme değişikliği ile gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşerek Sur Tatil Evleri Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. unvanını almıştır. Şirket'in gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmüş olması ve kurumlar vergisi istisnasına hak kazanması nedeniyle önceki dönemlerde hesaplanan ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülükleri iptal edilmiş olup 30.06.2023 tarihi itibari ile bakiye sıfırlanmıştır.

Ertelenmiş Vergi	30.06.2023	31.12.2022	24.03.2022
Ertelenmiş Vergi Varlığı	-	15.424.212	12.161.015
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	-	342.063.027	210.551.682
Net Ertelenmiş Vergi	-	(326.638.815)	(198.390.667)

Ödenmiş Sermaye

30.06.2023 tarihi itibari ile Şirket'in ödenmiş sermayesi 70.000.000 TL olup, bunun 36.178.802,37 TL'si kısmi bölünme suretiyle kayıtlı değeri üzerinden Sur Yapım'dan devralınan Antalya ili Kepez ilçesi Kepez mahallesi 28868 ada 1 parselde kayıtlı gayrimenkulle karşılanmıştır. Sermayenin kalan kısmı ise nakden ödenmiştir. Diğer taraftan, Şirket 22.08.2023 tarih ve 10898 sayılı TTSG'de ilan edilen yönetim kurulu kararı kapsamında gerçekleştirilen sermaye artırımı ile 70.000.000 TL olan sermayesini tamamı nakden karşılanmak suretiyle 75.000.000 TL artırarak 145.000.000 TL'ye yükseltmiş olup izahname tarihi itibari ile Şirket'in ödenmiş sermayesi 145.000.000 TL'dir.

Ortak Kontrol Altındaki İşletmeler Arasındaki İşlemlerin Etkileri

Şirket'in, Sur Yapım bünyesinden kısmi bölünerek 24.03.2022 tarihindeki kuruluşu sırasında uygulanan muhasebe politikası, ortak kontrol altındaki işletmeler arasındaki hisse alım-satım ve benzeri işlemlere uygulanabilen, "önceki değerler yöntemi" olarak tespit edilmiştir. Söz konusu

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. Gönye Sok. No: 2
(Ertuğ Paşalı Kuş Apartmanı) Beşiktaş/İST.
Büyük Mükellefler V.D. 866 010 4594

muhasebe politikası uyarınca, bölünen şirket Sur Yapım'ın Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na göre daha önceden hazırlanan finansal tabloları için oluşturulan finansal pozisyon ve faaliyet sonuçlarının kullanılması esastır. Buna istinaden, önceki değerler yöntemi, Şirket'in kuruluş tarihinden itibaren ileriye dönük olarak uygulanmış olup söz konusu işlemin etkileri özkaynaklarda "*Ortak kontrol altındaki işletmeler arasındaki işlemlerin etkileri*" altında muhasebeleştirilmiştir. Şirket'in ortak kontrol altındaki işletmeler arasındaki işlemlerin etkisi izahnameye konu finansal dönemler itibari ile 808.014.328 TL'dir.

Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler

Şirket SPK'nın 17.02.2023 tarih ve E-12233903-340.02-33405 sayılı iznine istinaden 8 Mart 2023 tarihinde İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü nezdinde tescil ve 13 Mart 2023 tarih ve 10788 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde ilan edilen Esas Sözleşme değişikliği ile gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşerek Sur Tatil Evleri Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. unvanını almıştır. Şirket gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmüş olması sebebiyle kurumlar vergisi istisnasına hak kazanmıştır. 30.06.2023 tarihi itibari ile 202.170.031 TL gerçekleşen "Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler" tutarının 202.003.582 TL'lik kısmı, Şirket'in Mart 2023'te gayrimenkul yatırım ortaklığı statüsüne geçişi ile önceki yıllarda ayrılan ve özkaynaklarda muhasebeleştirilen ertelenmiş vergi borcunun iptal edilmesi kaynaklıdır.

Geçmiş Yıllar Karları / Zararları

Şirket kısmi bölünme suretiyle Antalya İli Kepez İlçesi Kepez Mahallesi 28868 ada 1 parsel no'lu taşınmazı Sur Yapım'dan devralmıştır. Ancak Sur Tatil Evleri Projesi'nin geliştirilmesine ve satışlarına kısmi bölünmeden önce başlanmıştır. Kısmi bölünme ile anılan taşınmazın Şirket'e devrolması ile Sur Yapım'ın bölünme tarihine kadar Proje'ye ilişkin yapmış olduğu harcamalar ve alıcılardan almış olduğu avanslar da Şirket'e yansıtılmıştır. Sur Tatil Evleri Projesi'nde henüz alıcılara bir teslim yapılıp hasılat elde edilmediğinden, katlanılan giderler nedeniyle zarar ortaya çıkmaktadır. Bu çerçevede bölünmenin tescil edilip Şirket'in kurulduğu tarihe kadar oluşan 12.095.512 TL tutarındaki zarar Şirket'in 31.12.2022 tarihli finansal tablolarında geçmiş yıl zararları olarak sınıflanmıştır.

24.03.2022-31.12.2022 dönem karının 510.556.635 TL gerçeklemesi ile 30.06.2023 itibari ile 498.461.123 TL geçmiş yıl karı kaydedilmiştir.

10.2. Faaliyet sonuçları

10.2.1. İhraççı'nın izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle faaliyet sonuçlarına ilişkin bilgi

Şirket Sur Yapım'ın kısmi bölünmesi yoluyla 24.03.2022 tarihinde Sur Tatil Evleri Anonim Şirketi unvanıyla kurulmuştur. Şirket'in 01.01.2023-30.06.2023, 24.03.2022-30.06.2022 ve 24.03.2022-31.12.2022 tarihli kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu aşağıdaki gibidir.

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
Hasılat	-	-	-
Satışların Maliyeti (-)	-	-	-
BRÜT KAR	-	-	-
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)	(69.929)	(398.620)

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923

SUR TATIL EVLERI GAYRIMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İNTEGRAL YATIRIM 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. Gonca Sok. No: 12 (Eski: Pasaj) Kat: 1 Beşiktaş/İST. Sirküler Müdürlüğü V.D. 999 010 4594

ESAS FAALİYET KARI	989.331.671	(5.394.546)	638.828.602
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	-	-	-
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	-	-	-
FİNANSMAN 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	124.625.233	1.211.003	(128.238.178)
- Dönem Vergi Gideri/Geliri	-	-	-
- Ertelenmiş 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)	202.170.031	-	-
TOPLAM KAR	1.316.010.038	(4.191.966)	510.556.635

Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri

01.01.2023-30.06.2023 ve 24.03.2022-31.12.2022 dönemlerinde sırası ile 33.863.422 TL ve 51.128.259 TL tutarındaki pazarlama, satış ve dağıtım giderleri Sur Tatil Evleri Projesi ile ilgili olup, detayları aşağıdaki gibidir:

Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri	Bağımsız Denetimden Geçmiş (TL) 01.01.2023-30.06.2023	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
Personel giderleri	3.575.958	-	859.707
Kıdem tazminatı karşılık giderleri	132.930	-	334.160
Danışmanlık giderleri	11.600	196.036	245.719
Kullanılmamış izin hakları karşılığı	21.766	-	6.236
Diğer giderler	561.940	41.639	228.062
Toplam	33.863.422	12.594.475	51.128.259

Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler / Gider

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

Esas Faaliyetlerden Diğer Gelir /Gider	Bağımsız Denetimden Geçmiş (TL) 01.01.2023-30.06.2023	Bağımsız Denetimden Geçmiş (TL) 24.03.2022-30.06.2022	Bağımsız Denetimden Geçmiş (TL) 24.03.2022-31.12.2022
Gerçeğe uygun değer değişikliğinden kaynaklanan kazanç	1.027.303.976	7.390.170	686.981.977
Kur farkı gelir / gider net*	-789.971	7.880	-82.550
Diğer gelir / gider net**	-221.180	-	3.848.340
Toplam	1.026.292.825	7.397.200	690.747.767

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

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. Levent Mah. Gülcan Sok. No: 72 (Eski Pasaj) Kat: 1 Beşiktaş/İST. Bulak Mükellefler V.D. 008 010 4594