KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

İzahname

Bu izahname, Sermaye Piyasası Kurulu (Kurul)'nca 16../..08../2023 tarihinde onaylanmıştır.

Ortaklığımızın çıkarılmış sermayesinin 175.000.000 TL'den 200.000.000 TL'ye çıkarılması nedeniyle artırılacak 25.000.000 TL nominal değerli 25.000.000 adet hamiline yazılı B grubu pay ile Halka Arz Eden Ortak Kuzu Toplu Konut İnşaat A.Ş.'nin sahip olduğu 25.000.000 TL nominal değerli 25.000.000 adet hamiline yazılı B grubu pay olmak üzere toplam 50.000.000 TL nominal değerli 50.000.000 adet hamiline yazılı B grubu payın halka arzına ilişkin izahnamedir.

İzahnamenin onaylanması, izahnamede yer alan bilgilerin doğru olduğunun Kurulca tekeffülü anlamına gelmeyeceği gibi, paylara ilişkin bir tavsiye olarak da kabul edilemez. Ayrıca halka arz edilecek payların fiyatının belirlenmesinde Kurul'un herhangi bir takdir ya da onay yetkisi yoktur.

Halka arz edilecek paylara ilişkin yatırım kararları izahnamenin bir bütün olarak değerlendirilmesi sonucu verilmelidir.

Bu izahname, ortaklığımızın www.kzgyo.com ve halka arzda satışa aracılık edecek Tera Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'nin (www.teravatirim.com.tr) internet siteleri ile Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP)'nda (www.kap.org.tr) yayımlanmıştır. Ayrıca başvuru yerlerinde incelemeye açık tutulmaktadır.

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

KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

KUZU TOPLU KONUT İNŞAAT A.Ş.

TERA YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

GELECEĞE YÖNELİK AÇIKLAMALAR

Bu izahname, "düşünülmektedir", "planlanmaktadır", "hedeflenmektedir", "tahmin edilmektedir", "beklenmektedir" gibi kelimelerle ifade edilen geleceğe yönelik açıklamalar içermektedir. Bu tür açıklamalar belirsizlik ve risk içermekte olup sadece izahnamenin yayım tarihindeki öngörüleri ve beklentileri göstermektedir. Birçok faktör, ihraççının geleceğe yönelik açıklamalarının öngörülenden çok daha farklı sonuçlanmasına yol açabilecektir.

KUZUGRUP ÇAYYIRMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Esentepe Mah. Büyükdere Cad. No:166
İş Kuleleri Şişli - İstanbul
Zincirlikuyu V.D. 602 088 6636

KUZU TOPLU KONUT İNŞAAT A.Ş.
KUZU
Mahmutbey Mah. Mahmutbey Cad. No: 1713
www.kuzugrup.com

TERA YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

İÇİNDEKİLER

1.İZAHNAMENİN SORUMLULUĞUNU YÜKLENEN KİŞİLER	12
2.ÖZET	14
3.BAĞIMSIZ DENETÇİLER	40
4.SEÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER	40
5.RİSK FAKTÖRLERİ	43
6.İHRAÇÇI HAKKINDA BİLGİLER	61
7.FAALİYETLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER	74
8.GRUP HAKKINDA BİLGİLER	91
9.MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR HAKKINDA BİLGİLER	93
10.FAALİYETLERE VE FİNANSAL DURUMA İLİŞKİN DEĞERLENDİRMELER	96
11.İHRAÇÇININ FON KAYNAKLARI	107
12.ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME, PATENT VE LİSANSLAR	110
13.EĞİLİM BİLGİLERİ	110
14.KAR TAHMİNLERİ VE BEKLENTİLERİ	111
15.İDARİ YAPI, YÖNETİM ORGANLARI VE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLER	112
16.ÜCRET VE BENZERİ MENFAATLER	118
17.YÖNETİM KURULU UYGULAMALARI	118
18.PERSONEL HAKKINDA BİLGİLER	121
19.ANA PAY SAHİPLERİ	122
20.İLİŞKİLİ TARAFLAR VE İLİŞKİLİ TARAFLARLA YAPILAN İŞLEMLER HAKKINDA BİLGİLER	123
21.DİĞER BİLGİLER	124
22.ÖNEMLİ SÖZLEŞMELER	131
23.İHRAÇÇININ FİNANSAL DURUMU VE FAALİYET SONUÇLARI HAKKINDA BİLGİLER	134
24.İHRAÇ VE HALKA ARZ EDİLECEK PAYLARA İLİŞKİN BİLGİLER	137
25.HALKA ARZA İLİŞKİN HUSUSLAR	146
26.BORSADA İŞLEM GÖRMEYE İLİŞKİN BİLGİLER	183

27.MEVCUT PAYLARIN SATIŞINA İLİŞKİN BİLGİLER İLE TAAHHÜTLER	184
28.HALKA ARZ GELİRİ VE MALİYETLERİ	186
29.SULANMA ETKİSİ	187
30.UZMAN RAPORLARI VE ÜÇÜNCÜ KİŞİLERDEN ALINAN BİLGİLER	188
31.İŞTİRAKLER HAKKINDA BİLGİLER	190
32.PAYLAR İLE İLGİLİ VERGİLENDİRME ESASLARI	190
33.İHRAÇÇI VEYA HALKA ARZ EDEN TARAFINDAN VERİLEN İZİN HAKKINDA BİLGİ	198
34.İNCELEMEYE AÇIK BELGELER	199
35.EKLER	199

KISALTMA VE TANIMLAR

KISALTMA	TANIM
A.Ş.	Anonim Şirket
ABD	Amerika Birleşik Devletleri
ABD Doları, USD	Amerika Birleşik Devletleri'nin resmi para birimi
Alt Yüklenici(ler)	Ana Yüklenici'nin inşaatının yapılmasında görevlendirdiği alt yükleniciler
Ana Hissedar / Halka Arz Eden Pay Sahibi / Halka Arz Eden Ortak	Kuzu Toplu Konut İnşaat A.Ş.
Ana Taşınmaz	Şirket'in maliki olduğu 50 pafta 564 ada 181 parsel numaralı Zeytinlik Mah. Bakırköy/İstanbul adresinde bulunan 127.648,83 m² yüz ölçümüne sahip ana taşınmaz arsa
Aracı Kurum / Tera Yatırım	Tera Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Avro, EURO	Avrupa Birliği'nin, Avrupa Ekonomik ve Parasal Birliği'ne ilişkin mevzuatı kapsamında, "Euro"yu resmi para birim olarak kabul eden Avrupa Birliği üyesi devletlerin her birinin resmi para birimi
Bağlı Ortaklık / Kuzu Otel / Kuzu Otel İşletmeciliği	Kuzu Otel İşletmeciliği ve Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.
BKK	Bakanlar Kurulu Kararnamesi
Borsa, Borsa İstanbul, BİST, BİAŞ	Borsa İstanbul A.Ş.
BSMV	Banka Sigorta Muameleleri Vergisi
Covid-19 Pandemisi / COVID-19	Aralık 2019'da başlayan, SARS-CoV-olarak adlandırılan yeni bir korona virüsün neden olduğu ve 11.03.2020'de Dünya Sağlık Örgütü tarafından pandemi olarak edilen Covid-19 pandemisi
ÇED	Çevresel etki değerlendirmesi
ÇED Raporu	Çevresel Etki Değerlendirmesi Raporu
ÇED Yönetmeliği	29.07.2022 tarihli ve 31907 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliği
ÇİLY	10.09.2014 tarihli ve 29115 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Çevre İzin ve Lisans Yönetmeliği
Çevre Kanunu	11.08.1983 tarihli ve 18132 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 2872 sayılı Çevre Kanunu
Dar Mükellef	Türkiye'de yerleşik olmayan kişi ve kurumların Türkiye'de elde ettikleri kazanç ve iratlar nedeniyle vergi yükümlüsü olması durumu
Esas Sözleşme	Şirket'in esas sözleşmesi
FAVÖK	Faiz, Amortisman, Vergi Öncesi Kar

KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

KUZU TOPLU KONUT İNŞAAT A.Ş.

TERA YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

Fiyat Tespit Raporu	Tera Yatırım tarafından hazırlanacak fiyat tespit raporunu ifade eder
Genel Kurul	Şirket genel kurulu
Global Hospitality	Global Hospitality Licensing S.a.r.l
GVK	Gelir Vergisi Kanunu
GYO	Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
GYODER	Gayrimenkul Yatırımcıları Derneği
GYO Tebliği	Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklarına İlişkin Esaslar Tebliği
GYO Tebliği'nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ	23.01.2014 tarihli 28891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren (III-48.1.a) Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ
Grup	Ana hissedar Kuzu Toplu Konut, Şirket ve Bağlı Ortaklığı
GSYH	TÜİK tarafından ilan edilen Gayri Safi Yurtiçi Hasılat
GVK	06.01.1961 tarihli ve 10700 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu
Halka Arz Eden Ortak, Kuzu Toplu Konut	Kuzu Toplu Konut İnşaat A.Ş.
Halka Arz Edenler	Şirket ve Kuzu Toplu Konut İnşaat A.Ş.
Halka Arz Edilen Paylar	Şirket tarafından sermaye artırımı suretiyle ihraç edilecek 25.000.000 TL nominal değerli 25.000.000 adet hamiline yazılı B grubu paylar ile Halka Arz Eden Ortak Kuzu Toplu Konut İnşaat A.Ş.'nin sahip olduğu 25.000.000 TL nominal değerli 25.000.000 adet hamiline yazılı B grubu paylar olmak üzere toplam 50.000.000 TL nominal değerli 50.000.000 adet hamiline yazılı B grubu pay
İmar Kanunu	09.05.1985 tarihli ve 18749 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 3194 sayılı İmar Kanunu
İş Kanunu	10.06.2003 tarihli ve 25134 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 4857 sayılı İş Kanunu
İş Sağlığı ve Güvenliğine İlişkin İşyeri Tehlike Sınıfları Tebliğ	21.12.2012 tarihli ve 28509 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren İş Sağlığı ve Güvenliğine İlişkin İşyeri Tehlike Sınıfları Tebliği
İş Sağlığı ve Güvenliği Kanunu	30.06.2012 tarihli ve 28339 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 6331 sayılı İş Sağlığı ve Güvenliği Kanunu
İzahname ve İhraç Belgesi Tebliği	Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-5.1 sayılı İzahname ve İhraç Belgesi Teblii
KAP	Kamuyu Aydınlatma Platformu
Kar Payı Tebliği	Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-19.1 sayılı Kar Payı Tebliği
KDV	Katma Değer Vergisi

KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

KUZU TOPLU KONUT İNŞAAT A.Ş.

TERA YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

KGK	Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu
KFE	Konut Fiyat Endeksi
Kira Sözleşmesi	Şirket ile Kuzu Otel İşletmeciliği arasında 02.06.2023 tarihinde akdedilen JW Marriott Marmara Sea Otel'in işletilmesine ilişkin kira sözleşmesi
Konsorsiyum Üyeleri	Tera Yatırım liderliğinde oluşturulan ve halka arz süresince talep toplama konusunda yetkilendirilmiş olan aracı kurumlar
Kurul / SPK	Sermaye Piyasası Kurulu
Kurumsal Yönetim Tebliği	Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-17.1 Sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği
Kuzu Otel / Kuzu Otel İşletmeciliği	Kuzu Otel İşletmeciliği ve Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.
Kuzu Toplu Konut	Kuzu Toplu Konut İnşaat A.Ş.
KVK	21.06.2006 tarihli ve 26205 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu
KVKK	07.04.2016 tarihli ve 29677 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 6698 sayılı Kişisel Verileri Koruma Kanunu
LHIMC	Luxury Hotels International Management Company B.V.
Lisans Sözleşmesi	Kuzu Otel ve Global Hospitality Licensing S.a.r.l ile 22.04.2022 tarihinde yenilenmiş haliyle akdedilmiş, ödenecek telif bedellerine dair Lisans Sözleşmesi
Ltd. Şti.	Limited Şirket
Luxury Hotels	Luxury Hotels Uluslararası Otel İşletmeciliği Limited Şirketi
Marmara Sea Otel / JW Marriott Marmara Sea Otel / Otel	Şirket'in, maliki olduğu Ana Taşınmaz üzerinde yer alan 28.765/346.158 arsa payına sahip 21.297,84 metrekare net alana sahip bağımsız bölüm
m²	Metrekare
MDV	Maddi Duran Varlık
MIDCS	Marriott International Design & Construction Services, Inc.
MKK	Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.
No	Numara
Önemli Nitelikteki İşlemlere İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliği	Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-23.3 sayılı Önemli Nitelikteki İşlemler ve Ayrılma Hakkı Tebliği
Özel Durumlar Tebliği	Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-15.1. sayılı Özel Durumlar Tebliği
Pay Fiyatı	20,76 TL
Pay Tebliği	22.06.2013 tarihli 28685 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmış VII-128.1 sayılı Pay Tebliği

Rahatsız Etmeme Sözleşmesi	Şirket, Kuzu Otel ve Luxury Hotels arasında 06.09.2022 tarihinde akdedilen Rahatsız Etmeme Sözleşmesi (*The Lessor Non-Disturbance Agreement*)
Rezidans Sözleşmeleri	Marmara Sea Otel'in otel kısmı dışında kalan bölümlerinden rezidanslara ilişkin olarak 17.11.2022 tarihinde akdedilen Rezidans Pazarlama Lisansı Sözleşmesi ve Rezidans Açılış Öncesi Sözleşmesi isimli sözleşmeler
Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği	Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-14.1 Sayılı Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Tebliği
Sermaye Piyasası Araçlarının Kredili Alım, Açığa Satış ve Ödünç Alma ve Verme İşlemleri Hakkında Tebliğ	Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:V, No:65 sayılı Sermaye Piyasası Araçlarının Kredili Alım, Açığa Satış ve Ödünç Alma ve Verme İşlemleri Hakkında Tebliğ
Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği	Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-5.2 sayılı Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği
SGK	Sosyal Güvenlik Kurumu
SMMM	Serbest Muhasebeci Mali Müşavir
SPKn	30.12.2021 tarih ve 28513 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu
STK	Sivil Toplum Kuruluşu
Şirket, Ortaklık, İhraççı, Kuzugrup GYO	Kuzugrup Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
Şirket Portföyü	Kuzugrup GYO portföyü ve gelecekte portföye eklenecek malvarlığı ve haklar
Takasbank	İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş.
TAKPAS	Tapu ve Kadastro Paylaşım Sistemi Modülü
Tam mükellef	Türkiye'de yerleşik bulunan kişi ve kurumların Türkiye içinde ve dışında elde ettikleri kazanç ve iratlar nedeniyle vergi yükümlüsü olması durumu
TBK	04.02.2011 tarihli ve 27836 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu
T.C.	Türkiye Cumhuriyeti
TCMB / Merkez Bankası	Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası
Teknik Hizmetler Sözleşmesi	Şirket, Kuzu Otel ve Marriott International Design & Construction Services, Inc. arasında, 06.09.2022 tarihinde tadil edildiği haliyle akdedilen Teknik Hizmetler Sözleşmesi
TL	Türk lirası
TMK	08.12.2001 tarih ve 24607 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu
TSPB	Türkiye Sermaye Piyasası Birliği
TFRS	Türkiye Finansal Raporlama Standartları
TMS	Türkiye Muhasebe Standartları

TPE	Türk Patent Enstitüsü
TPM	Total Productive Management
TSE	Türk Standardları Enstitüsü
TTK	14.02.2011 tarih ve 27846 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu
TTSG	Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi
Turizm Tesislerinin Niteliklerine İlişkin Yönetmelik	01.06.2019 tarih ve 30791 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Turizm Tesislerinin Niteliklerine İlişkin Yönetmelik
Turizm Teşvik Kanunu	16.03.1982 tarih ve 17635 sayılı sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Turizmi Teşvik Kanunu
TÜİK	Türkiye İstatistik Kurumu
UFRS	Uluslararası Finansal Raporlama Standartları
Uluslararası Hizmet Sözleşmesi	Kuzu Otel ve JW Marriott markası sahibi şirketler grubunun bir parçası olan Global Hospitality Licensing S.a.r.l arasında 22.04.2022 tarihinde yenilenmiş haliyle akdedilmiş, Marmara Sea Otel ile bağlantılı olarak yurtdışında gerçekleştirilecek hizmetlere ilişkin akdedilen Uluslararası Hizmet Sözleşmesi
ÜFE	Üretici Fiyat Endeksi
Yİ-ÜFE	Yurtiçi Üretici Fiyat Endeksi
VERBİS	Veri sorumlularının veri sorumluları siciline başvuruda ve veri sorumluları siciline ilişkin ilgili diğer işlemlerde kullanacakları, internet üzerinden erişilebilen veri sorumluları sicil bilgi sistemi
VUK	10.01.1961 tarih ve 10703 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 213 sayılı Vergi Usul Kanunu
Yıldız Pazar	Borsa'ya ilk kotasyonda halka arz edilen piyasa değeri 300.000.000 TL ve üzeri olan payların işlem göreceği pazar
YMM	Yeminli Mali Müşavir
Yönetim Kurulu	Şirket'in yönetim kurulu
Yönetim Sözleşmesi	Kuzu Otel ve "JW Marriott" markası sahibi şirketler grubunun Türkiye ayağı olan Luxury Hotels ile Luxury Hotels'in pay sahibi LHIMC arasında 17.11.2022 tarihinde tadil edilmiş JW Mariott Marmara Sea Otel Yönetim Sözleşmesi

I. BORSA GÖRÜŞÜ

Borsa İstanbul tarafından Kurul'a gönderilen 23.06.2023 tarih ve 18064 sayılı görüş yazısında, diğer hususların yanında;

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

2) Şirket hakkında hazırlanan hukukçu raporunun izahnamenin ekinde yayımlanması,

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

hususlarının Kurulunuza iletilmesine karar verilmiştir."

ifadelerine yer verilmiştir.

II. DİĞER KURUMLARDAN ALINAN GÖRÜŞ VE ONAYLAR

Şirket'in paylarını halka arz etmesi için Kurul veya Borsa İstanbul dışında görüş ve onay gereken herhangi başka bir kurum/kuruluştan görüş ya da onay alması gerekmemektedir.

KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ŞİRKETİ

KUZU TOPLU KONUT İNŞAAT A.Ş.

TERA YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

1. İZAHNAMENİN SORUMLULUĞUNU YÜKLENEN KİŞİLER

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

İhraççı **Kuzugrup Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yetkilisi**	**Sorumlu Olduğu Kısım**
Ad Soyad: Özen KUZU **Görev: Yönetim Kurulu Başkanı** **Tarih: 16.08.2023** **İmza:**	**İZAHNAMENİN TAMAMI**

Halka Arz Eden Ortak **Kuzu Toplu Konut İnşaat A.Ş. Yetkilisi**	**Sorumlu Olduğu Kısım**
Ad Soyad: Özen KUZU **Görev: Yönetim Kurulu Başkanı** **Tarih: 16.08.2023** **İmza:**	**İZAHNAMENİN TAMAMI**

Halka Arza Aracılık Eden Yetkili Kuruluş **Tera Yatırım Menkul Değerler A.Ş.**	**Sorumlu Olduğu Kısım**
Ad Soyad: Emir Münir SARPYENER **Görev: Genel Müdür** **Tarih: 16.08.2023** **İmza:**	**İZAHNAMENİN TAMAMI**
Ad Soyad: Ethem Umut BEYTORUN **Görev: Kurumsal Finansman Genel Müdür Yardımcısı** **Tarih: 16.08.2023** **İmza:**	

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

İmzalı sorumluluk beyanları izahname ekinde yer almaktadır.

İlgili Denetim, Derecelendirme ve Değerleme Raporlarını Hazırlayan Kuruluş **Eren Bağımsız Denetim A.Ş.**	**Sorumlu Olduğu Kısım**
Ad Soyad: Yaşar Emin TAYLAN **Görev: Sorumlu Ortak Baş Denetçi** **Tarih: 16.08.2023**	**Şirket'in 31.12.2022, 31.12.2021 ve 31.03.2023 Tarihlerinde Sona Eren Finansal Dönemlere İlişkin Özel Bağımsız Denetim Raporları**

İlgili Değerleme Raporlarını Hazırlayan Kuruluş **TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.**	**Sorumlu Olduğu Kısım**
Ad Soyad: Doğuşcan Iğdır **Görev: Sorumlu Değerleme Uzmanı** **Tarih: 16.08.2023** **Ad Soyad: Ozan Kolcuoğlu** **Görev: Sorumlu Değerleme Uzmanı** **Tarih: 16.08.2023** **Ad Soyad: Yaşar ÇARK** **Görev: Değerleme Uzmanı** **Tarih: 16.08.2023**	**Değerleme Raporları** **Tarih** — **No** **13.01.2023** — **2022REV911**

2. ÖZET

A—GİRİŞ VE UYARILAR		
	Başlık	**Açıklama Yükümlülüğü**
A.1	**Giriş ve uyarılar**	• **Bu özet izahnameye giriş olarak okunmalıdır.** • **Sermaye piyasası araçlarına ilişkin yatırım kararları izahnamenin bir bütün olarak değerlendirilmesi sonucu verilmelidir.** • **İzahnamede yer alan bilgilere ilişkin iddiaların mahkemeye taşınması durumunda, davacı yatırımcı, halka arzın gerçekleştiği ülkenin yasal düzenlemeleri çerçevesinde, izahnamenin çevirisine ilişkin maliyetlere yasal süreçler başlatılmadan önce katlanmak zorunda kalabilir.** • **Özete bağlı olarak (çevirisi dahil olmak üzere) ilgililerin hukuki sorumluluğuna ancak özetin izahnamenin diğer kısımları ile birlikte okunduğu takdirde yanıltıcı, hatalı veya tutarsız olması veya yatırımcıların yatırım kararını vermesine yardımcı olacak önemli bilgileri sağlamaması durumunda gidilir.**
A.2	**İzahnamenin sonraki kullanımına ilişkin bilgi**	İzahname sonradan tekrar kullanılmayacaktır.

B—İHRAÇCI		
B.1	**İhraççının ticaret unvanı ve işletme adı**	**Ticaret Unvanı:** Kuzugrup Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi **İşletme Adı:** Yoktur.
B.2	**İhraççının hukuki statüsü, tabi olduğu mevzuat, kurulduğu ülke ve adresi**	**Hukuki Statüsü:** Anonim Şirket **Tabi Olduğu Mevzuat:** T.C. Kanunları **Kurulduğu Ülke:** Türkiye **Kayıtlı Merkezinin Adresi:** Esentepe Mah., Büyükdere Cd., Kanyon Blok No: 185, İç Kapı No: 206, Şişli/İSTANBUL **Telefon ve Fax Numaraları:** Telefon No: 0 212 663 26 66, Faks No: 0 212 573 28 09 **İnternet adresi:** www.kzgyo.com **KEP (Kayıtlı Elektronik Posta) Adresi:** kuzugrupgayrimenkul@hs02.kep.tr
B.3	**Ana ürün/hizmet kategorilerini de**	Şirket, "*Kuzugrup Gayrimenkul Geliştirme Anonim Şirketi*"

	içerecek şekilde ihraççının mevcut faaliyetlerinin ve faaliyetlerine etki eden önemli faktörlerin tanımı ile faaliyet gösterilen sektörler/ pazarlar hakkında bilgi	unvanı ile 15.06.2021 tarihinde T.C. Siirt Ticaret Sicili Müdürlüğü'nde tescil edilerek kurulmuş ve Kurul'un 31.03.2023 tarih ve E-12233903-340.02-35434 sayılı yazısı ile bildirilen 21.03.2023 tarih ve 17/363 sayılı kararını takiben 03.05.2023 tarihinde "*Kuzugrup Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi*" unvanını alarak GYO'ya dönüşmüştür. Söz konusu dönüşüme ait 14.04.2023 tarihli genel kurul ve aynı gün tarihli yönetim kurulu kararı ile alınmış ve 08.05.2023 tarihli 10826 sayılı TTSG'de yayımlanmıştır. Esas sözleşmenin "*Şirket'in Amacı ve Konusu*" başlıklı 3. maddesi uyarınca, Şirket; gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Sermaye Piyasası Kurulunca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan ve sermaye piyasası mevzuatında izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen sermaye piyasası kurumu niteliğinde kayıtlı sermayeli halka açık anonim ortaklıktır. Şirket'in ana faaliyet alanları; Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) gayrimenkul yatırım ortaklıklarına 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 yapmaktadır. Şirket'in faaliyet gösterdiği gayrimenkul sektörü, AVM ve perakende sektörü, turizm ve otel, ofis, lojistik ve konut sektörlerini içinde barındıran, ülke ekonomisinin lokomotif sektörlerinden biridir. Şirket gayrimenkul sektörü içinde olmakla birlikte ağırlıklı olarak gelirlerini portföyünde bulunan otel aracılığıyla turizm faaliyetlerinden elde etmektedir. ***İnşaat ve Gayrimenkul Sektörü*** İnşaat sektörünün 2023 birinci çeyreği itibarıyla GSYH içindeki payı %5,4 olmakla birlikte, birçok alt sektör üzerinde doğrudan ve dolaylı etkileri bulunmaktadır. 2023 yılı Şubat ayında olağanüstü bir doğal afet yaşayan ülkemizde 11 şehri doğrudan etkileyerek yıkımlara neden olan depremin, hem insani hem de ekonomik olarak sonuçlar yarattığı görülmektedir. Yaşadığımız deprem faciasının gerek yıkılan şehirlerin tekrar imarı gerekse yarattığı göç süreci, inşaat sektörü başta olmak üzere tüm ekonomik faaliyetleri etkilemektedir. Küresel ekonomik gelişmeler göz önüne alındığında 2022 yılından süre gelen enflasyonist baskılar ve bunları önlemek için alınan önlemlerin hâkim olduğu bir dönemi 2023 yılı ilk çeyreğinde de yaşamış bulunmaktayız. Küresel kaynak maliyetlerinin arttığı bu dönemde ülke büyümelerinde de yavaşlamalar görülmeye başlanmıştır.

Türkiye'de inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan "konut satış" rakamlarına bakıldığında; 2023 yılı ilk çeyrek döneminde toplam 283 bin adet konut satılmıştır. 2022 yılının aynı döneminde ise satışlar 320 bin adet olarak gerçekleşmiştir. Bir önceki yıla göre satışlarda %11,5'lik bir düşüş meydana gelmiştir. Satış türlerine göre ise farklılık ipotekli satışlarda yaşanmıştır. 2022 yılının ilk üç aylık döneminde 68 bin adet ipotekli konut satışı yapılırken bu yılın aynı döneminde ise %13.9'luk bir düşüş ile 58 bin adet düzeyinde gerçekleşmiştir. İpotekli satışlardaki azalma konut kredi faizlerinde ve konut fiyatlarındaki artışın etkisiyle meydana gelmiş görülmektedir. Yabancılara yapılan konut satışları 2023 yılının ilk çeyreğinde gerilemiştir. Ocak-Mart döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %23,8 azalarak 10 bin 926 olarak gerçekleşmiştir.

Talebin güçlü olması ve enflasyonist eğilimden kaçış çabasıyla konut fiyatlarında kayda değer bir yükseliş yaşanmıştır. TCMB tarafından açıklanan 2023 Şubat ayı verilerinde; bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak %141,5, reel olarak ise %56,3 oranında artış gerçekleşmiştir. Türkiye genelinde birim metrekare fiyatı 20,493 TL'ye ulaşmıştır. En yüksek metrekare fiyatı ise İstanbul da gerçekleşmiş olup 31,802 TL olmuştur.

Turizm ve Otel Sektörü

2022 yılında Türkiye'ye gelen yaklaşık 51,4 Milyon turistin yapmış olduğu harcamalar kişi başı ortalama 901 dolar olarak belirtilmektedir. 2021 yılında gelen kişi sayısının 29,4 Milyon ve kişi başı ortalama harcamanın 1.028 dolar olduğu göz önünde bulundurulduğunda 2022 senesinde gelen turist sayısında artış, kişi başı harcama miktarında ise azalış yaşanmıştır.
2023 yılının ilk çeyreğinde ise Türkiye'yi 8,1 milyon turist ziyaret etmiştir. Bir önceki yılın aynı dönemi ile kıyaslandığında gelen turist sayısında %26,8'lik bir artış yaşandığı gözlemlenmektedir. Aynı dönem için turistlerin kişi başına yaptığı harcama ise 1.062 dolar olarak kaydedilmiştir.
Kültür ve Turizm Bakanlığı'ndan elde edilen verilere göre 2021 yılında Türkiye'ye gelen toplam yabancı ziyaretçi sayısı yaklaşık olarak 24,7 milyon olurken, 2022 yılında bu sayının 44,6 milyon olduğu gözlemlenmektedir. 2023 yılının ilk çeyreğinde ise Türkiye'ye 3,9 milyon yabancı ziyaretçi gelmiştir. Gelen yabancı turist sayısında bir önceki yılın aynı dönemine göre %37,3'lük bir artış gözlemlenmiştir.

Mart 2020 itibarıyla dünya ile paralel olarak Türkiye'yi de önemli bir ölçekte etkileyen COVID-19 salgını Türkiye'nin turizm performansını da önemli ölçekte etkilemiştir. Yabancı turist sayıları göz önünde bulundurulduğunda 2019 yılı, COVID-19 salgınından önceki en yüksek performans gösteren yıldır. 2022 yılı itibarıyla ziyaretçi sayılarının pandemi öncesi

		döneminin (2019) ziyaretçi sayılarının yakalandığı gözlenmektedir. 2023 yılının ilk çeyreğinde ise Türkiye'ye gelen 3,9 milyon yabancı turistin %59'u İstanbul'a, %9,7'si Antalya'ya, %1,6'sı İzmir'e gelmiştir. Bu üç ili %1,5'lik ve %0,4'lük paylar ile Ankara ve Muğla izlemiştir. ***GYO Sektörü*** 2022 yılını rekor artışla tamamlayan GYO endeksi, 2023 yılının ilk çeyreğinde yaşanan deprem felaketinin yanı sıra seçim sürecine girilmesinin de etkisiyle BIST 100 endeksindeki düşüşe paralel bir şekilde yıla negatif bir seyirle başlamış ve Mart 2023 sonu itibarıyla yıllık bazda %23 gerilemiştir. Aynı dönemde BIST 100 de yaklaşık %13 değer kaybetmiştir. Borsaya kote olan 39 adet GYO'nun halka açıklık oranı %46'dan %49'a yükselirken fiili halka açıklık oranı %33 seviyesinde gerçekleşmiştir. 2023 yılının birinci çeyreğinde GYO'ların piyasa değeri 191,7 milyar TL (10 milyar USD) olmuştur. GYO'lar 2021 yılı ile mukayese edildiğinde, artan enflasyonun ve yatırımların da etkisiyle 2022 yılında, özkaynak, sermaye, aktif toplam ve karlılıklarını arttırmış ve GYO'ların ortalama borçluluk rasyosu düşmüştür. Borsa İstanbul GYO Endeksi 2021 yılını 721 puandan kapatmış olup, 2022 yılında Mayıs 2022'de önce 1000 puanı geçen endeks 2022 yılının son çeyreğinde 2000 puanı da aşarak %191'lik bir getiri ile yılı 2.099 puandan kapatmıştır. Söz konusu Endeks sadece son çeyrekte %85'lik bir getiri sağlamıştır. 31 Mart 2023 itibari ile GYO endeksi yaşanan deprem felaketi ile beraber 1613 puandan kapanmıştır. 2022 yılında BIST 100 Endeksi'nde gelişen bu büyüme ile piyasa değeri 245,21 milyar TL'ye ulaşan GYO piyasa değeri, bir önceki yıldaki değerinin 2,5 katını aşmakta olup, 2022 yılında 2 GYO daha halka arz olarak sayıları 39'a ulaşan GYO'ların halka açıklık ve fiili halka açıklık oranları da sırasıyla %45,53 ve %33,47'ye yükselmiştir. ***Kaynak:*** *https://www.gyoder.org.tr/files/202306/ce6f6992-99bf-4861-b32c-7e3a93965917.pdf*
B.4 a	**İhraççıyı ve faaliyet gösterdiği sektörü etkileyen önemli en son eğilimler hakkında bilgi**	Türkiye'de meydana gelen politik ve ekonomik gelişmeler, piyasa koşulları, sektörel dinamikler gayrimenkul sektöründeki yatırım eğilimleri, finansmana erişim ve finansman maliyeti, döviz kurundaki dalgalanmalar, Rusya-Ukrayna savaşı, Covid-19 etkisinde makroekonomik gelişmeler, Kahramanmaraş merkezli 7.7 ve 7.6 şiddetinde 10 ili etkileyen deprem felaketi, enflasyon beklentileri, inşaat yatırımındaki girdi maliyetleri ve girdi maliyetlerine bağlı olarak inşaat stoklarındaki değer artışları, enerji fiyatlarındaki beklentiler gibi konular, Şirket'in ve sektörün faaliyetlerini temel olarak etkileyen eğilimler arasındadır.

KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

KUZU İNŞAAT A.Ş.

TERA YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

B.5	**İhraççının dahil olduğu grup ve grup içindeki yeri**	Şirket, 15.06.2021 tarihinde kurulmuş olup Şirket'in mevcut tek pay sahibi, Kuzu Toplu Konut'tur. Kuzu Toplu Konut'un ise Gökçen Kuzu, Güven Kuzu ve Özen Kuzu olmak üzere 3 (üç) adet gerçek kişi ortağı bulunmakta olup Kuzu Toplu Konut paylarının tamamı Kuzu Ailesi'ne aittir. Şirket'in paylarının tamamına sahip olduğu Kuzu Otel İşletmeciliği ise Şirket'in %100 bağlı ortaklığıdır.
B.6	**Sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki payları doğrudan veya dolaylı olarak %5 ve fazlası olan kişilerin isimleri/unvanları ile her birinin pay sahipliği hakkında bilgi** **İhraççının hakim ortaklarının farklı oy haklarına sahip olup olmadıkları hakkında bilgi** **Varsa doğrudan veya dolaylı olarak ihraççının yönetim hakimiyetine sahip olanların ya da ihraççıyı kontrol edenlerin isimleri/unvanları ile bu kontrolün kaynağı hakkında bilgi**	Şirket'in A grubu payları nama, B grubu payları hamiline yazılıdır. Şirket'in çıkarılmış sermayesi 175.000.000 TL (yüz yetmiş beş milyon Türk Lirası) değerindedir. Bu sermaye, her biri 1 TL (bir Türk Lirası) değerinde 89.250.000 (seksen dokuz milyon iki yüz elli bin) adet nama yazılı A grubu ve her biri 1 TL (bir Türk Lirası) değerinde 85.750.000 (seksen beş milyon yedi yüz elli bin) adet hamiline yazılı B grubu olmak üzere toplam 175.000.000 TL (yüz yetmiş beş milyon Türk Lirası) değerindedir. Şirket Esas Sözleşmesi'nin "Yönetim Kurulu ve Görev Süresi" başlıklı 14. maddesi uyarınca; A grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kurulu üyelerinin bağımsız üyeler dışındaki tüm üyeleri A grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından, bağımsız adaylar da dahil olmak üzere diğer adaylar ise A ve B Grubu pay sahiplerinin aday gösterdikleri arasından genel kurul tarafından seçilir. **<u>Şirket'in Pay Sahipliği</u>** **Kuzugrup GYO'nun Ortaklık Yapısı** **Ortağın Ticaret Unvanı** / **Tutarı (TL)** / **Grubu** / **Oranı (%)** Kuzu Toplu Konut İnşaat A.Ş. — 89.250.000 — A — 51,00 Kuzu Toplu Konut İnşaat A.Ş. — 85.750.000 — B — 49,00 **TOPLAM** — **175.000.000** — **-** — **100,00** Şirket'in %100 pay oranına sahip tek ortağının Kuzu Toplu Konut olması sebebiyle Şirket'in yönetim hakimiyetine Kuzu Toplu Konut sahip olup, Kuzu Toplu Konut söz konusu yönetim hakimiyetini, Şirket'in paylarının tamamına sahip olmasından almaktadır. Kuzu Toplu Konut, Şirket oy haklarının %100'üne sahiptir. **Dolaylı Pay Sahipliğine İlişkin Bilgi (Kuzu Toplu Konut)** **Adı Soyadı** / **Pay Değeri (TL)** / **Pay Oranı (%)** Gökçen Kuzu — 150.000.000 — 33,30 Özen Kuzu — 150.000.000 — 33,30 Güven Kuzu — 150.000.000 — 33,30 **TOPLAM** — **450.000.000** — **100,00**
B.7	**Seçilmiş finansal bilgiler ile ihraççının**	Türkiye Muhasebe Standartları'na (TMS) göre hazırlanan, Kurul'un bağımsız denetime ilişkin düzenlemeleri

	finansal durumunda ve faaliyet sonuçlarında meydana gelen önemli değişiklikler	çerçevesinde denetime tabi tutulan ve İzahname'de yer alması gereken 31.03.2023, 31.12.2022 ve 31.12.2021 tarihli konsolide finansal tablolar ve bunlara ilişkin bağımsız denetim raporları İzahname Ek-3'te, 31.03.2023 tarihli finansal tablolar ve buna ilişkin bağımsız denetim raporu İzahname Ek-8'de ve 30.06.2023 tarihli finansal tablolar ve buna ilişkin bağımsız denetim raporu İzahname Ek-10'da ve her üçü de ayrıca www.kap.org.tr'de yer almaktadır. Aşağıda yer alan tablo Şirket'in 31.12.2021 ve 31.12.2022 ve 31.03.2023 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ilişkin özel bağımsız denetimden geçmiş konsolide finansal durum tablosunu içermektedir.

Bilanço (TL)	31.12.2021	31.12.2022	31.03.2023
Nakit ve Nakit Benzerleri	104.245	51.319.203	49.424.416
Ticari Alacaklar	11.194	10.822.171	10.757.965
Stoklar	-	7.147.639	8.152.884
Peşin Ödenmiş Giderler	-	21.957.087	23.887.182
Diğer Dönen Varlıklar	4.181	5.273.506	2.094.292
DÖNEN VARLIKLAR	**121.097**	**96.525.358**	**94.327.028**
Diğer Alacaklar	-	352.723	680.600
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	-	5.369.507.000	5.370.153.463
Maddi Duran Varlıklar	-	6.828.037	6.610.165
DURAN VARLIKLAR	**86.706**	**5.376.875.084**	**5.377.624.772**
TOPLAM VARLIKLAR	**207.803**	**5.473.400.442**	**5.471.951.800**
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	-	237.616.739	136.399.496
Ticari Borçlar	249.074	73.308.199	69.270.620
Diğer KV Borçlar	20.612	6.245.956	60.017.654
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	198.533	6.349.315	9.400.117
Ertelenmiş Gelirler	-	2.154.828	2.379.008
Dönem Kârı Vergi Yükümlülüğü	3.217	2.309.464	17.270
Kısa Vadeli Karşılıklar	-	9.358.709	3.784.030
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	**471.436**	**337.343.210**	**281.268.195**
UV Finansal Borç	-	763.102.891	867.013.621
Uzun Vadeli Karşılıklar	-	2.046.727	3.270.914
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	-	432.205.613	431.691.338
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	-	**1.197.355.231**	**1.301.975.873**
Ödenmiş Sermaye	90.000	175.000.000	175.000.000
Pay Sahiplerinin Diğer Katkıları	-	3.151.159	3.151.159
Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	-	3.616.725.271	3.616.725.271
Geçmiş Yıllar Kârı/Zararı (-)	-	-366.133	143.825.571
Net Dönem Kârı/Zararı (-)	-366.133	144.191.704	-50.314.467
ÖZKAYNAKLAR	**-263.633**	**3.938.702.001**	**3.888.707.732**
TOPLAM KAYNAKLAR	**207.803**	**5.473.400.442**	**5.471.951.800**

Konsolide finansal tablolar açısından, Şirket ve konsolidasyona tabi tutulan bağlı ortaklığı Kuzu Otel İşletmeciliği "Grup" olarak adlandırılmaktadır.

Aşağıda detayları açıklanan gelişmeler sonucunda konsolide Şirket bilançosu 31.12.2022 tarihinde bir önceki yılın aynı döneme oranla önemli ve büyük ölçüde artış göstermiştir. Bu artışın temel nedeni Kuzugrup Gayrimenkul Geliştirme

KUZUGRUP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

KUZU TOPLU KONUT İNŞAAT A.Ş.

TERA YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

Anonim Şirketi olarak 11 Haziran 2021'de Siirt'te kurulan Şirket'in GYO dönüşümü aşamasında gerçekleştirilen işlemlerdir.

Buna göre Şirket'in 31.12.2021, 31.12.2022 ve 31.03.2023 tarihli finansal tablolarına göre, yıllar itibarıyla sırasıyla toplam varlıklarının; %58, %2'si ve %2'si dönen varlıklardan, %42, %98'i ve %98'i duran varlıklardan oluşmaktadır.

Dönen Varlıklar:

Şirket'in dönen varlıkları; nakit ve nakit benzerleri, ticari alacaklar, diğer alacaklar, stoklar, peşin ödenmiş giderler ve diğer dönen varlıklar kalemlerinden oluşmaktadır.

Şirket'in dönen varlıkları; 31.03.2023 tarihinde 94.327.028 TL (31.12.2022: 96.525.358 TL, 31.12.2021; 121.097 TL). 31.12.2022 döneminde bir önceki yıla oranla yaşanan yükselişin nedeni Şirket'in portföyünde bulunan Otel'in 13.05.2022 tarihinde faaliyete başlamasıdır.

Nakit ve nakit benzerleri, 31.03.2023 tarihinde 49.424.416 TL olarak gerçekleşmiştir. (31.12.2022: 51.319.203 TL, 31.12.2021: 104,245 TL). Bu tutarın 410.440 TL'si kasa bakiyesi, 30.324.924 TL'si vadesiz mevduat, 98.872 TL'si vadeli mevduat ve 18.590.180 TL'si kredi kartı pos tahsilatlarından oluşmaktadır. Pos komisyonu %0 olup, 40 gün valör bulunmaktadır. 31.12.2022 döneminde bir önceki yıla oranla yaşanan yükselişin nedeni Şirket'in portföyünde bulunan Otel'in 13.05.2022 tarihinde faaliyete başlamasıdır. 31.03.2023 döneminde ise geçen yılsonu finansallarına oranla %3,7 azalış gerçekleşmiştir. Bunun nedeni şehir otellerinin turizm sektörü içinde kış aylarında daha az tercih edilmesi ile 06.02.2023 tarihinde gerçekleşen Kahramanmaraş merkezli 7.7 ve 7.6 şiddetinde 10 ili etkileyen deprem felaketine bağlı olarak turizm faaliyetlerindeki azalıştır.

Ticari alacaklar, 31.03.2023 tarihinde 10.757.965 TL olarak gerçekleşmiştir. (31.12.2022: 10.822.171 TL, 31.12.2021: 11.194 TL). Söz konusu ticari alacakların tamamı Şirket'in bağlı ortaklığı Kuzu Otel İşletmeciliği'nin otel işletme faaliyetlerinden (konaklama ve diğer otelcilik hizmetlerinden) kaynaklanmaktadır. 31.03.2023 döneminde ilişkili taraflardan alacaklar 4.524.669 TL ve ilişkili olmayan taraflardan alacaklar ise 6.233.296 TL olarak gerçekleşmiştir. Ticari alacakların ortalama vadesi 30 gündür. 31.03.2023 tarihinde bir önceki sene sonuna oranla önemli bir değişiklik göstermemiştir. 31.12.2022 tarihinde bir önceki yıla oranla yaşanılan artışın nedeni Otel'in 13.05.2022 tarihinde faaliyete geçerek gelir üretimine başlaması ve kurumsal satışlar (kredili ticari müşteri ve acentalar) nedeniyle meydana gelen cari hesap alacaklarıdır.

Stoklar, 31.03.2023 tarihinde 8.152.884 TL olarak gerçekleşmiştir. Bu tutarın 5.359.876 TL'si Otel'de tüketilen

KUZU GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

KURUŞTEPELİ KONUT İNŞAAT A.Ş.

TERA YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

ilk madde ve malzeme ile 2.793.008 TL'si diğer stoklardan (Otel'in temizlik ve bakım sarf malzemeleri) meydana gelmiştir. (31.12.2022: 7.147.639 TL, 31.12.2021: Yoktur). 31.12.2022 tarihinde bir önceki yılın aynı dönemine göre yaşanan artışın nedeni, Otel'in 13.05.2022 tarihinde faaliyete geçmesi ile Otel'e ilişkin tüketim ve diğer sarf malzemelerinin tedarikinden kaynaklanmıştır. 31.03.2023 tarihinde bir önceki sene sonuna oranla önemli bir değişiklik göstermemiştir.

Peşin ödenmiş giderler, 31.03.2023 tarihinde 23.887.182 TL olarak gerçekleşmiştir. (31.12.2022: 21.957.087 TL, 31.12.2021: Yoktur). Bu tutarın 18.740.641 TL'si Otel'in faaliyetleriyle ilgili olarak almış olduğu malzeme ve benzeri ürünler için verilen avanslardan, 4.587.521 TL'si diğer peşin ödenen giderler, 99.511 TL'si iş avansları ve 459.509 TL'si personel avanslarından oluşmaktadır. 31.12.2022 tarihinde bir önceki yılın aynı dönemine göre yaşanan artışın nedeni Otel'in 13.05.2022 tarihinde faaliyete geçmesidir. 31.03.2023 tarihinde bir önceki sene sonuna oranla önemli bir değişiklik göstermemiştir.

Diğer dönen varlıklar, 31.03.2023 tarihinde 2.094.292 TL olarak gerçekleşmiştir. (31.12.2022: 5.273.506 TL, 31.12.2021: 4.181 TL). 31.12.2022 tarihinde bir önceki yılın aynı dönemine göre yaşanan artışın nedeni Otel'in 13.05.2022 tarihinde faaliyete geçmesiyle birlikte devreden KDV ve gelir tahakkuklarının meydana gelmesidir.

Duran Varlıklar:

Şirket'in duran varlıkları; diğer alacaklar, yatırım amaçlı gayrimenkuller, maddi duran varlıklar, maddi olmayan duran varlıklar, ertelenmiş vergi varlığı ve peşin ödenmiş giderler kalemlerinden oluşmaktadır.

Şirket'in duran varlıkları, 31.03.2023 tarihinde 5.377.624.772 TL (31.12.2022: 5.376.875.084 TL, 31.12.2021; 86.706 TL). 31.12.2022 tarihinde bir önceki yıla oranla yaşanan artışın nedeni Şirket'in portföyünde bulunan Otel'in 13.05.2022 tarihinde faaliyete başlaması ve ayni sermaye olarak devralınan Otel'in Şirket aktifine katılmasıdır. 31.03.2023 tarihinde bir önceki sene sonuna oranla önemli bir değişiklik göstermemiştir. Bu dönemde yeni bir gayrimenkul yatırımı yapılmamıştır.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, 31.03.2023 tarihinde 5.370.153.463 TL olarak gerçekleşmiştir. (31.12.2022: 5.369.507.000 TL, 31.12.2021: Yoktur). Şirket'in otel, ticari ve apart ünitelerden oluşan yatırım amaçlı gayrimenkulleri 31.03.2023 tarihinde duran varlıkların %99,9'unu oluşturmaktadır. 31.12. 2022 tarihi itibarıyla Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri, 13 Ocak 2023 tarihli değerleme raporlarına dayalı olarak TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından SPK gerekliliklerine uygun olarak

belirlenmiştir. TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 13.01.2023 tarihli değerleme raporu işbu izahnamenin (Ek-4) ekinde yer almaktadır.

Maddi duran varlıklar, 31.03.2023 tarihinde 6.610.165 TL olarak gerçekleşmiştir. (31.12.2022: 6.828.037 TL, 31.12.2021: Yoktur). Maddi duran varlıklar 31.12.2022 ve 31.03.2023 döneminde, duran varlıkların %0,01'ini oluşturmaktadır. Maddi duran varlıklar; Otel'de kullanılan ses sistemleri, teknik cihazlar, soğutucular ve teknik ekipmanlar gibi demirbaşlardan oluşmaktadır.

Maddi olmayan duran varlıklar, 31.03.2023 tarihinde 180.111 TL olarak gerçekleşmiştir. (31.12.2022: 186.891 TL, 31.12.2021: Yoktur).

Kısa Vadeli Yükümlülükler:

Şirket'in kısa vadeli yükümlülükleri; uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları, ticari borçlar, diğer kısa vadeli borçlar, çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar, ertelenmiş gelirler, dönem karı vergi yükümlülüğü ve kısa vadeli karşılıklar kaleminden oluşmaktadır.

Kısa vadeli yükümlülükler, 31.03.2023 tarihinde 281.268.195 TL'dir. (31.12.2022: 337.343.210 TL, 31.12.2021; 471.436 TL). 31.12.2022 tarihinde bir önceki yıla oranla yaşanan artışın en önemli nedeni Kuzu Toplu Konut tarafından 29.12.2021 tarihinde Halkbank'tan %15,75 faiz oranı ve 26.12.2025 vadeli olarak alınmış olan; Otel'in inşasında ve Otel için alınan tefrişat malzemelerinin alımında kullanılan 1.000.000.000 TL tutarındaki kredinin, 7 Temmuz 2022 tarihinde maliyet şartları ve ödeme tablosu değiştirilmeden Şirket'e devredilmesidir.

21.03.2023 tarihinde ise söz konusu kredinin vadesinin uzatılması amacıyla, 555.555.555,55 TL anapara ödemesi, 37.668.750 TL (BSMV dahil) faiz ödemesi ve 6.410.250 TL tutarında kredi kullandırım ücreti olmak üzere toplam 599.634.556 TL kısmi erken ödeme yapılmıştır. Yapılan bu işlem sonucunda kredi, aynı anapara tutarı üzerinden son ödeme tarihi 19.03.2027 olacak şekilde %13,85 faiz oranıyla 2 yıl ötelenmiştir.

İlgili toplam tutar Şirket ana ortağı olan Kuzu Toplu Konut tarafından karşılanmış olup, aynı gün içinde kullanılan 555.555.555,55 TL tutarındaki kredi ile anapara ödemesi Kuzu Toplu Konut'a iade edilmiş olup, söz konusu işlemden dolayı Şirket'in Kuzu Toplu Konut'a borcu 44.079.000 TL olmuştur. Şirket, bakiye borç tutarı için Kuzu Toplu Konut'a herhangi bir faiz ödemesi yapmayacaktır.

31.12.2022 tarihinde Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri ve maddi duran varlıkları üzerinde alınan 1.000.000.000 TL tutarındaki kredinin teminatı olarak Türkiye Halk Bankası A.Ş.

lehine, FBK süreli, 1. dereceden, 10.000.000.000 TL tutarında ipotek bulunmaktadır.

Kullanılan kredinin oldukça üzerinde tesis edilen ipotek 03.03.2023 tarihi itibarıyla banka ile yapılan istişareler neticesinde söz konusu ipotek tutarı, 2.000.000.000 TL'ye düşürülmüştür. Diğer bir ifade ile izahname tarihi itibarıyla Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri ve maddi duran varlıkları üzerindeki ipotek tutarı 2.000.000.000 TL'dir.

-Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları, 31.03.2023 tarihinde 136.399.496 TL olarak gerçekleşmiştir. (31.12.2022: 237.616.739 TL, 31.12.2021: Yoktur). Yukarıda bahsedilen kredi devri nedeni ile 31.12.2022 döneminde bir önceki yıla göre artış yaşanmıştır. 31.03.2023 tarihi itibarıyla kısa vadeli yükümlülükler başlığı altında detayları açıklanmış olan kredi yapılandırılması sonucunda tutar azalmıştır.

Ticari borçlar, 31.03.2023 tarihinde 69.270.620 TL olarak gerçekleşmiştir. (31.12.2022: 73.308.199 TL, 31.12.2021: 249.074 TL). Bu tutarın 35.142.326'si ilişkili taraflara olan ticari borçlardır. İlgili tutar Kuzu Toplu Konut 'un otelin açılış döneminde Kuzu Otel İşletmeciliği adına katlandığı nakit ödemeler ile otel için yapmış olduğu demirbaş alımlarından kaynaklanan borç tutarı ile ofis kira bedelinden oluşmaktadır. 34.128.294 TL'si ise ilişkili olmayan taraflardan kaynaklı olup, Otelin günlük işleyen operasyonları için yapılan harcamalara ilişkin tedarikçilere ödenecek borcu gösteren cari hesap borçları ile faturalanmamış ticari borçlardan meydana gelmiştir. 31.12.2022 tarihinde bir önceki yıla oranla yaşanan artışın nedeni Şirket'in portföyünde bulunan otelin 13.05.2022 tarihinde faaliyete başlamasıdır. 31.03.2023 tarihinde bir önceki sene sonuna oranla önemli bir değişiklik göstermemiştir.

Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamındaki borçlar, 31.03.2023 tarihinde 9.400.117 TL olarak gerçekleşmiştir. (31.12.2022: 6.349.315 TL, 31.12.2021: 198.533 TL). 31.12.2022 tarihinde bir önceki yıla oranla yaşanan artışın nedeni Şirket'in portföyünde bulunan otelin 13.05.2022 tarihinde faaliyete başlamasıdır. 31.03.2023 tarihinde geçen yılın sonuna oranla yaşanan artışın nedeni personel sayısındaki artışın yanı sıra ve enflasyonist ortamın devam etmesidir.

Diğer borçlar, 31.03.2023 tarihinde 60.017.654 TL olarak gerçekleşmiştir. (31.12.2022: 6.245.956 TL, 31.12.2021: 20.612 TL).

31.03.2023 tarihinde yaşanan artışın sebebi; 21.03.2023 tarihinde önceki dönem kullanılan kredinin vadesinin uzatılması amacıyla, 555.555.555,55 TL anapara ödemesi, 37.668.750 TL (BSMV dahil) faiz ödemesi ve 6.410.250 TL tutarında kredi kullandırım ücreti olmak üzere toplam 599.634.556 TL kısmi erken ödeme yapılmış ve aynı anapara

TERA YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

KUZU

tutarında kullanılan 19.03.2027 vadeli %13,85 faiz oranlı kredi ile kredi vadesi 2 yıl ötelenmiştir. İlgili toplam tutar Şirket ana ortağı olan Kuzu Toplu Konut tarafından karşılanmış olup, aynı gün içinde kullanılan 555.555.555,55 TL tutarındaki kredi ile anapara ödemesi Kuzu Toplu Konut'a iade edilmiş olup bu işlem için bakiye borç 44.079.000 TL'dir.

Diğer borçların 50.653.785 TL'si T. Halk Bankası A.Ş.'den kullanılan kredinin vade uzatımı amacı ile erken ödeme faizini karşılamak ve diğer kısa vadeli nakit ihtiyaçları için Kuzu Toplu Konut'tan alınan tutardır. 9.363.869 TL ise ilişkili olmayan taraflara diğer borçların içeriği, ödenecek vergi ve fonlar ile alınan depozito ve teminatlardır. 31.12.2022 tarihinde bir önceki yılın aynı dönemine göre yaşanan artışın nedeni Otel'in 13.05.2022 tarihinde faaliyete geçmesiyle birlikte devreden KDV ve gelir tahakkuklarının meydana gelmesidir.

Ertelenmiş gelirler, 31.03.2023 tarihinde 2.379.008 TL olarak gerçekleşmiştir. (31.12.2022: 2.154.828 TL, 31.12.2021: Yoktur). 31.12.2022 tarihinde bir önceki yılın aynı dönemine göre yaşanan artışın nedeni Şirket'in portföyünde bulunan otelin 13.05.2022 tarihinde faaliyete başlamasıdır. 31.03.2023 tarihinde bir önceki sene sonuna oranla önemli bir değişiklik göstermemiştir.

Kısa vadeli karşılıklar, 31.03.2023 tarihinde 3.784.030 TL olarak gerçekleşmiştir. (31.12.2022: 9.358.709 TL 31.12.2021: Yoktur). Bu tutarın 2.447.320 TL'si çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında kullanılmayan izin karşılıkları ve primlerden ve 1.336.710 TL'si diğer kısa vadeli karşılıklar kapsamında yönetim gider karşılıklarından oluşmaktadır. 31.12.2022 tarihinde bir önceki yılın aynı dönemine göre yaşanan artışın nedeni Şirket'in portföyünde bulunan otelin 13.05.2022 tarihinde faaliyete başlamasıdır. 31.03.2023 tarihinde bir önceki sene sonuna oranla önemli bir değişiklik göstermemiştir.

Kurumlar Vergisi karşılığı, Grup, Türkiye'de geçerli olan kurumlar vergisine tabidir. Grup'un cari dönem faaliyet sonuçlarına ilişkin tahmini vergi yükümlülükleri için ekli mali tablolarda gerekli karşılıklar ayrılmıştır. Vergiye tabi kurum kazancı üzerinden tahakkuk ettirilecek kurumlar vergisi oranı, ticari kazancın tespitinde gider yazılan vergi matrahından indirilemeyen giderlerin eklenmesi ve yurtiçinde yerleşik şirketlerden alınan temettüler, vergiye tabi olmayan gelirler ve kullanılan yatırım indirimlerin düşüldükten sonra kalan matrah üzerinden hesaplanmaktadır. 2023 yılında uygulanan vergi oranı %20'dir (2022: %23).

Türkiye'de GYO kazançları, KVK'nın 5/1-d-4 maddesi gereğince kurumlar vergisinden istisnadır.

KVK'nın 15/3 maddesi uyarınca GYO'ların elde etmiş kazançlar, dağıtılsın yahut dağıtılmasın %15 vergi kesintisine

TERA YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

tabi tutulur. Kanunun geçici 1. maddesinde ise; "Bakanlar Kurulu tarafından yeni bir karar alınıncaya kadar 193 sayılı GVK ile 5422 sayılı Kanun kapsamındaki vergi oranları bu kanunda belirtilen yasal sınırları aşmamak üzere geçerliliğini korur." hükmü yer almaktadır. 193 sayılı GVK'da vergi tevkifatı konusu 94. maddede düzenlenmiştir. Bu maddenin 6. fıkrasının (a) bendinde göre; dağıtılsın ya da dağıtılmasın GYO'ların elde ettikleri kazançlar %0 oranında vergi tevkifatına tabidir. Bu kapsamda GYO kazançlarına uygulanacak stopaj oranı %0'dır.

GYO'ların münhasıran gayrimenkul portföylerine ilişkin alım satım sözleşmeleri ile gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri damga vergisinden istisna edilmiştir.

03.05.2023 tarihinde Şirket'in GYO'ya dönüşüm ve esas sözleşme değişikliği başvurusu onaylanmış olup, Şirket GYO'ya dönüşmüş ve bu doğrultuda yukarıda açıklanan vergi avantajlarından faydalanmaya başlamıştır.

Uzun Vadeli Yükümlülükler:

Şirket'in uzun vadeli yükümlülükleri; uzun vadeli borçlanmalar, uzun vadeli karşılıklar ve ertelenmiş vergi yükümlülüğü kalemlerinden oluşmaktadır.

Uzun Vadeli Yükümlülükler, 31.03.2023 tarihinde 1.301.975.873 TL (31.12.2022: 1.197.355.231 TL, 31.12.2021; Yoktur). 31.12.2022 tarihinde bir önceki yıla oranla yaşanan artışın en önemli nedeni Kuzu Toplu Konut tarafından 29.12.2021 tarihinde Halkbank'tan %15,75 faiz oranı ve 26.12.2025 vadeli olarak alınmış olan; Otel'in inşasında ve Otel için alınan tefrişat malzemelerinin alımında kullanılan 1.000.000.000 TL tutarındaki kredinin 07.07.2022 tarihinde maliyet şartları ve ödeme tablosu değiştirilmeden Şirket'e devredilmesidir.

21.03.2023 tarihinde ise söz konusu kredinin vadesinin uzatılması amacıyla, 555.555.555,55 TL anapara ödemesi, 37.668.750 TL (BSMV dahil) faiz ödemesi ve 6.410.250 TL tutarında kredi kullandırım ücreti olmak üzere toplam 599.634.556 TL kısmi erken ödeme yapılmış ve aynı anapara tutarında kullanılan 19.03.2027 vadeli %13,85 faiz oranlı kredi ile kredi vadesi 2 yıl ötelenmiştir. İlgili toplam tutar Şirket ana ortağı olan Kuzu Toplu Konut tarafından karşılanmış olup, aynı gün içinde kullanılan 555.555.555,55 TL tutarındaki kredi ile anapara ödemesi Kuzu Toplu Konut'a iade edilmiş olup, söz konusu işlemden dolayı Şirket'in Kuzu Toplu Konut'a borcu 44.079.000 TL olmuştur. Şirket, bakiye borç tutarı için Kuzu Toplu Konut'a herhangi bir faiz ödemesi yapmayacaktır. Bu yapılandırma sonucunca uzun vadeli yükümlülükler 31.03.2023 döneminde 31.12.2022 tarihine oranla artış göstermiştir.

Uzun vadeli borçlanmalar, 31.03.2023 tarihinde 867.013.621 TL olarak gerçekleşmiştir. (31.12.2022: 763.102.891 TL, 31.12.2021: Yoktur). Yukarıda bahsedilen kredi devri nedeni ile 31.12.2022 döneminde bir önceki yıla göre artış yaşanmıştır. 31.03.2023 tarihi itibarıyla kısa vadeli yükümlülükler başlığı altında detayları açıklanmış olan kredi yapılandırılması sonucunda tutar artmıştır.

Uzun vadeli karşılıklar, 31.03.2023 tarihinde 3.270.914 TL TL olarak gerçekleşmiştir. (31.12.2022: 2.046.727 TL 31.12.2021: Yoktur). Bu tutarın tamamı çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında kıdem tazminatı karşılıklarıdır. 31.12.2022 tarihinde bir önceki yılın aynı dönemine göre yaşanan artışın nedeni Şirket'in portföyünde bulunan otelin 13.05.2022 tarihinde faaliyete başlamasıdır. 31.03.2023 tarihinde bir önceki sene sonuna oranla önemli bir değişiklik göstermemiştir.

Vergiye esas konsolide finansal tabloları ile TMS/TFRS'ye göre hazırlanmış konsolide finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğü muhasebeleştirmektedir. Söz konusu farklılıklar genellikle bazı gelir ve gider kalemlerinin vergiye esas mali tablolar ile TMS/TFRS'ye göre hazırlanan konsolide finansal tablolarda farklı dönemlerde yer almasından kaynaklanmakta olup, söz konusu farklar aşağıda belirtilmektedir.

Ertelenmiş vergi aktifleri ve pasiflerinin hesaplanmasında kullanılan vergi oranı %20'dir. (2022: %20).

Ertelenmiş vergi yükümlülüğü, 31.03.2023 tarihinde 431.691.338 TL olarak gerçekleşmiştir (31.12.2022: 432.205.613 TL, 31.12.2021; Yoktur). 31.12.2022 tarihinde bir önceki yılın aynı dönemine göre yaşanan artışın nedeni Şirket'in elde etmiş olduğu gelir nedeni ile ödenmesi gereken kurumlar vergisi karşılığıdır. 31.03.2023 tarihinde bir önceki sene sonuna oranla önemli bir değişiklik göstermemiştir.

Özkaynaklar:

Şirket'in özkaynakları; ödenmiş sermaye, pay sahiplerinin diğer katkıları, kar veya zararda yeniden sınıflandırmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler, kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler, geçmiş yıllar kâr zararı ve net dönem kar zararından oluşmaktadır.

Özkaynaklar, 31.03.2023 tarihinde 3.888.707.732 TL'dir. (31.12.2022: 3.938.702.001 TL, 31.12.2021; -263.633 TL). 31.12.2022 tarihinde bir önceki yılın aynı dönemine göre yaşanan artışın nedeni, Şirket'in ana ortağı olan Kuzu Toplu Konut'un bilançosunda kayıtlı bulunan Otelin ayni sermaye olarak devralınması ve yeniden değerleme yöntemi ile değerlemesidir. 31.03.2023 döneminde 31.12.2022 dönemine

göre azalış yaşanmasının sebebi kredi ödemesi nedeni ile oluşan net dönem zararından kaynaklanmaktadır.

Kar veya Zarar Tablosu

Şirket'in 31.12.2021 ve 31.12.2022 tarihlerinde biten 12 aylık ve 31.03.2023 tarihinde biten 3 aylık hesap dönemlerine ait özel bağımsız denetimden geçen konsolide finansal tablolarındaki gelir ve giderlerin detayı ve bunlara ilişkin açıklamalar aşağıdaki gibidir:

Gelir Tablosu	31.12.2021	31.12.2022	31.03.2023
Hasılat	-	189.898.553	56.018.384
Satışların Maliyeti (-)	-	(101.777.503)	(42.510.156)
Brüt Kâr/(Zarar)	-	**88.121.050**	**13.508.228**
Genel Yönetim Giderleri (-)	(470.541)	(62.019.177)	(11.406.945)
Pazarlama Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	-	(23.944.353)	(5.966.483)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	21.045	4.895.294	3.412.821
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	(126)	(1.737.207)	(2.345.402)
Esas Faaliyet Kârı/(Zararı)	**(449.622)**	**5.315.607**	**(2.797.781)**
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	-	261.331.285	3.976
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	-	(4.689.387)	-
Finansman Gideri Öncesi Faaliyet Kârı/(Zararı)	**(449.622)**	**261.957.505**	**(2.793.805)**
Finansman Giderleri (-)	-	(84.947.322)	(48.097.716)
Vergi Öncesi Kârı/(Zararı)	**(449.622)**	**177.010.183**	**(50.891.521)**
Vergi Gelir/(Gideri)	**83.489**	**(32.818.479)**	**577.054**
Dönem Vergi Gideri	(3.217)	(2.384.524)	(17.270)
Ertelenmiş Vergi Geliri	86.706	(30.433.955)	594.324
Dönem Net Kârı/(Zararı)	**(366.133)**	**144.191.704**	**(50.314.467)**

Konsolide finansal tablolar açısından, Şirket ve konsolidasyona tabi tutulan bağlı ortaklığı olan Kuzu Otel İşletmeciliği"Grup" olarak adlandırılmaktadır. Şirket ile Kuzu Otel İşletmeciliği 11.02.2022 tarihinde Otelin kullanılması ve işletilmesi için sözleşme imzalanmıştır. Dolayısı ile Grup'un finansal tablo dönemleri itibari ile hasılatı Kuzu Otel İşletmeciliği tarafından otel işletmesi yoluyla elde edilen gelirlerden meydana gelmiştir.

Şirket'in 31.03.2023, 31.12.2022 ve 31.12.2021 tarihlerine ait konsolide finansal tablo verilerine göre rasyoları aşağıdaki tabloda gösterildiği gibidir:

Rasyolar	31.12.2021*	31.12.2022	31.03.2023
Brüt Kar Marjı	-	46,4%	24,1%
Faaliyet Kar Marjı**	-	1,1%	-6,9%
Net Kar Marjı	-	75,9%	-89,8%

**31.12.2021 finansal tablolarında satış hasılatı ve maliyeti oluşmadığından dolayı kar marjı oluşmamıştır.*

*** Faaliyet Karı: brüt kardan genel yönetim giderleri ve pazarlama satış dağıtım giderlerinin düşülmesiye hesaplanmıştır.*

Şirket'in portföyünde bulundurduğu otel faaliyetlerine 13.05.2022 tarihinde başlamış olup 2022 yılı içinde 7 ay faaliyet göstermiştir. Şehir otelleri turizm sektörü içinde kış aylarında daha az tercih edilen destinasyonlardır. Bununla beraber 6 Şubat 2023 tarihinde ülkemizin güney ve güneydoğu bölgesinde gerçekleşen ve 11 ili etkileyen deprem felaketi sonucunda ülkemizde genel olarak turizm aktivitesi yavaşlamış

TERA YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

		düşünülmektedir. Bu sebeplerden dolayı 31.03.2023 tarihi itibarıyla biten 3 aylık dönem sonuçları beklentilerin altında kalmıştır.
B.8	**Seçilmiş önemli proforma finansal bilgiler**	Yoktur.
B.9	**Kar tahmini ve beklentileri**	Şirket'in kâr tahmini veya beklentisi bulunmamaktadır.
B.10	**İzahnamede yer alan finansal tablolara ilişkin denetim raporlarındaki olumlu görüş dışındaki hususların içeriği**	Denetim raporlarında olumlu görüş dışında görüş bulunmamaktadır.
B.11	**İhraççının işletme sermayesinin mevcut yükümlülüklerini karşılayamaması**	Şirket'in 31.12.2021, 31.12.2022 ve 31.03.2023 tarihleri itibarıyla işletme sermayesine ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda sunulmaktadır.

	31.12.2021	**31.12.2022**	**31.03.2023**
Dönen Varlıklar	121.097	96.525.358	94.327.028
Kısa Vadeli Yükümlülükler	471.436	337.343.210	281.268.195
İşletme Sermayesi	**(350.339)**	**(240.817.852)**	**(186.941.167)**

Şirket'in önümüzdeki 12 aylık dönem içerisindeki cari yükümlülükleri karşılamak üzere yeterli işletme sermayesi yoktur. Bunun temel sebebi Şirket'in portföyündeki Otel'in inşaatı amacı ile yabancı kaynak kullanmasıdır. Şirket işletme sermayesi açığını aşağıdaki hususlar çerçevesinde kapatmayı planlamaktadır.

- Şirket'in 31.03.2023 tarihi itibari ile toplam yükümlülükleri 1.301.975.873 TL iken toplam varlıkları 5.471.951.800 TL'dir. Kısa vadeli yükümlülüklerin toplam varlıklara oranı %5 seviyesinde olup, düşük bir seviyededir.
- İzahname tarihine kadar olan kredi ödemelerinde ve kredi yapılandırmasında ana ortak tarafından faizsiz fon kaynağı sağlanmıştır. Ana ortak söz konusu kredinin kefilidir. Dolayısıyla, devam eden kredi ödemeleri için de ihtiyaç duyulması halinde kaynak sağlamaya devam edecektir.
- Şirket turizm sektöründeki fiyatlamalar ve döviz geliri elde etmesi nedeni ile nakit varlıklarını artırmaktadır.
- Şirket'in fon kullanım yeri raporunda belirtilmiş olduğu üzere, halka arzdan elde edilecek gelirinin %65-75'inin Türkiye Halk Bankası A.Ş.'den 07.07.2022 ve 21.03.2023

TERA YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

		tarihlerinde kullanılan/yapılandırılan kredilerin, anapara ve faizinin vadelerinde ödenmesinde kullanılması planlanmaktadır. • Fon kullanım yeri raporunda belirtilmiş olduğu üzere, halka arzdan elde edilecek gelirinin %5-10'unun işletmesi sermayesi olarak kullanılması planlanmaktadır.

C—SERMAYE PİYASASI ARACI

C.1 İhraç edilecek ve/veya borsada işlem görecek sermaye piyasası aracının menkul kıymet tanımlama numarası (ISIN) dahil tür ve gruplarına ilişkin bilgi

Halka Arz Eden Ortak'a ait mevcut paylardan, halka arz edilecek paylara ilişkin bilgi aşağıdaki tabloda sunulmaktadır:

Grubu	Nama/ Hamiline Olduğu	İmtiyaz	Pay Sayısı	Pay Sayısının Grup Pay Sayısına Oranı (%)	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Toplam (TL)	Halka Arz Öncesi Sermayeye Oranı (%)	Halka Arz Sonrası Sermayeye Oranı (%)
B	Hamiline	Yoktur.	25.000.000	29,15	1,00	25.000.000	14,29	12,50

Sermaye artırımı yoluyla ihraç edilerek halka arz edilecek paylara ilişkin bilgi aşağıdaki tabloda sunulmaktadır:

Grubu	Nama/ Hamiline Olduğu	İmtiyaz	Pay Sayısı	Pay Sayısının Grup Pay Sayısına Oranı (%)	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Toplam (TL)	Halka Arz Öncesi Sermayeye Oranı (%)	Halka Arz Sonrası Sermayeye Oranı (%)
B	Hamiline	Yoktur.	25.000.000	29,15	1,00	25.000.000	14,29	12,50

Sermaye artırımı ve ortak satışı yoluyla halka arz edilen B grubu hamiline yazılı payların nominal değeri toplamı 50.000.000 TL olup, Şirket'in halka arz sonrası çıkarılmış sermayesine oranı %25'tir.

Payların ISIN Kodu SPK onayını takiben temin edilecek olup MKK nezdinde kaydileştirilecektir.

C.2 Sermaye piyasası aracının ihraç edileceği para birimi

İhraç edilecek paylar TL cinsinden ihraç edilecektir.

C.3 İhraç edilmiş ve bedelleri tamamen ödenmiş pay sayısı ile varsa bedeli tam ödenmemiş pay sayısı

Şirket'in çıkarılmış sermayesi 175.000.000 TL olup söz konusu çıkarılmış sermaye, muvazaadan ari şekilde tamamen ödenmiştir. İşbu izahname tarihi itibarıyla Şirket'in 875.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde 175.000.000 TL olan sermayesi, her biri 1 TL nominal değerde 89.250.000 adet nama yazılı A grubu ve 85.750.000 adet hamiline yazılı B grubu pay olmak üzere toplam 175.000.000 adet paya ayrılmıştır.

TERA YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

	Her bir payın nominal değeri	
C.4	**Sermaye piyasası aracının sağladığı haklar hakkında bilgi**	Halka Arz Edilecek Paylar, ilgili mevzuat uyarınca, pay sahiplerine aşağıdaki hakları sağlamaktadır: • Kardan Pay Alma Hakkı (*TTK m. 507 ve SPKn m.19, SPK Kâr Payı Tebliği II-19.1*) • Ortaklıktan Ayrılma Hakkı (*SPKn m. 24 ve II-23.3 sayılı Önemli Nitelikteki İşlemler ve Ayrılma Hakkı Tebliği*) • Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakkı (*SPKn m. 27 ve II-27.3 sayılı Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakları Tebliği*) • Tasfiye Halinde Tasfiye Bakiyesine Katılım Hakkı (*TTK m.507*) • Bedelsiz Pay Edinme Hakkı (*TTK m. 462, SPKn m. 19 ve VII-128.1 sayılı Pay Tebliği*) • Yeni Pay Alma Hakkı (*TTK m.461, kayıtlı sermaye sistemindeki ortaklıklar için SPKn m. 18, ve II-18.1 Sayılı Kayıtlı Sermaye Sistemi Tebliği*) • Genel Kurula Davet ve Katılma Hakkı (*TTK m. 414, m. 415, m. 419, m. 425, m. 1527, SPK Vekaleten Oy Kullanılması ve Çağrı Yoluyla Vekalet Toplaması Tebliği II-30.1 ve SPKn m. 29, m. 30*) • Genel Kurulda Müzakerelere Katılma Hakkı *(TTK madde 407, 409, 417)* • Oy Hakkı (*TTK m. 432, m. 433, m. 434, m. 436 ve SPKn m. 30*) • Bilgi Alma ve İnceleme Hakkı (*TTK m. 437 ve SPKn m. 14, SPK Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya ilişkin Esaslar Tebliği II-14.1*) • İptal Davası Açma Hakkı (*TTK m. 445, m. 446, kayıtlı sermaye sistemindeki ortaklıklar için SPKn 18/6, SPKn m. 20/2*) • Azınlık Hakları (*TTK m. 411, m. 412, m. 420, m. 439, m. 531, m. 559*) • Özel Denetim İsteme Hakkı (*TTK m. 438*) • İtfa / Geri Satma Hakkı • Dönüştürme Hakkı Halka Arz Edilecek Paylar, kanunun verdikleri haricinde, herhangi ek bir hak tanımamaktadır.
C.5	**Sermaye piyasası aracının devir ve tedavülünü kısıtlayıcı hususlar hakkında bilgi**	Halka Arz Edilecek Paylar üzerinde, payların devir ve tedavülünü kısıtlayıcı veya pay sahibinin haklarını kullanmasına engel olacak herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

TERA YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

C.6	**Halka arz edilen sermaye piyasası araçlarının borsada işlem görmesi için başvuru yapılıp yapılmadığı veya yapılıp yapılmayacağı hususu ile işlem görülecek pazara ilişkin bilgi**	Halka arz sonrasında payların Borsa İstanbul Yıldız Pazar'da işlem görmesi için başvuru 09.05.2023 tarihinde yapılmıştır.
C.7	**Kâr dağıtım politikası hakkında bilgi**	Şirket'in kar dağıtım esasları, Esas Sözleşme'nin "*Karın Dağıtımı ve Yedek Akçeler*" başlıklı 32'nci maddesi, "*Kar Dağıtımı Zamanı*" başlıklı 33'ncü maddesi ve "*Kar Payı Avansı*" başlıklı 34'ncü maddelerinde düzenlenmiştir. Esas Sözleşme'nin "*Kar Payı Avansı*" başlıklı 34'ncü maddesi uyarınca Genel Kurul, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri ve ilgili diğer mevzuat çerçevesinde pay sahiplerine kar payı avansı dağıtılmasına karar verebilir. Kâr payı avansı tutarının hesaplanmasında ve dağıtımında ilgili mevzuat hükümlerine uyulur. Şirket'in halihazırda herhangi bir kâr dağıtım politikası bulunmamakta olup kâr dağıtım politikası, halka arz sonrasında SPK mevzuatına uygun olarak karara bağlanarak yayımlanacaktır.

D—RİSKLER		
D.1	**İhraççıya, faaliyetlerine ve içinde bulunduğu sektöre ilişkin önemli risk faktörleri hakkında bilgi**	Şirket'in maruz kalabileceği riskler; İhraççıya ve faaliyetlerine ilişkin riskler, sektöre ilişkin riskler ve ihraç edilecek paylara ilişkin riskler olarak üç ana grupta değerlendirilebilir ve bu risklere ilişkin özet bilgiler aşağıda belirtilmektedir. **<u>İhraççı'ya ve Faaliyetlerine İlişkin Riskler:</u>** Şirket, JW Marriott Marmara Sea Otel'den beklenen kârı elde edemeyebilir veya planladığı şekilde işletmeye alınamayabilir. Şirket'in mevcut portföyünde yoğunlaşma riski mevcuttur. Şirket, kira gelirlerinin tamamını, Bağlı Ortaklığı ve ilişkili tarafı olan Kuzu Otel İşletmeciliği'nden elde etmekte olup Kuzu Otel İşletmeciliği'nin kira sözleşmesini feshetmesi halinde Şirket'in faaliyetleri, finansal durumu ve operasyonel sonuçları olumsuz etkilenebilir.

TERA YATIRIM MENKUL KIYMETLER ANONİM ŞİRKETİ

		Şirket proje geliştirmek için uygun arsa bulamayabilir. Gayrimenkullerin edinilmesi ve mülkiyetiyle ilgili çeşitli riskler mevcuttur. Şirket'in sınırlı bir GYO tecrübesi bulunmaktadır. Şirket, portföyünde yer alacak gayrimenkullerin yönetilmesinde çeşitli zorluklarla karşılaşabilir. Projeler satış ve/veya kiralama safhalarında başarılı olamayabilir, satış hasılatı ve/veya kira geliri beklenenden düşük gerçekleşebilir ve/veya tahsilat hızı beklenenden düşük gerçekleşebilir. Projelerin inşaat maliyeti beklenenden yüksek gerçekleşebilir. İnşa edilen ve/veya inşa edilecek yapılarda ayıp ve/veya kusur olması, Şirket'in ek maliyetlere katlanmasına veya tazminat ödemek zorunda kalmasına neden olabilir. Şirket projelerini finanse etmek için gerekli olan miktar ve koşullarda finansman bulamayabilir. Şirket, mevcut veya ileride tesis edilebilecek finansman kaynaklarına ilişkin düzenlemeler kapsamında bazı mali ve diğer sınırlayıcı taahhütlere uymakla yükümlü olacaktır. Şirket'in portföyünde bulunan gayrimenkullere ilişkin ortaya çıkabilecek hukuki uyuşmazlıklar, Şirket'in faaliyet sonuçlarını olumsuz etkileyebilir. Şirket, aşırı borçlanmış duruma gelebilir. Şirket'in tabi olduğu mevzuattan kaynaklanan yükümlülükleri veya ilgili mevzuatta yapılabilecek değişiklikler, Şirket'in faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir. Şirket'in tabi olduğu düzenleyici kurumların Şirket'e uygulayabileceği ceza ve yaptırımlar, Şirket'in zarar görmesine neden olabilir. Müteahhit firmaların faaliyetlerinden dolayı ortaya çıkabilecek yükümlülükler, Şirket'in faaliyetlerini olumsuz yönde etkileyebilir. Şirket'in mevcut sigorta poliçeleri, meydana gelebilecek tüm zararları karşılayamayabilir. Kilit personelin kaybedilmesi, kaybedilen kilit personellerin yerine aynı nitelik ve kalitede personelin ikame edilememesi veya geç ikame edilmesi, Şirket'in büyümesini sınırlandırabilir ve faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir. Şirket, ilişkili taraf işlemleri yapmıştır ve yapmaya devam edebilecektir. Şirket yönetimine hakim olan hissedarın menfaatleri, Şirket'in ya da diğer pay sahiplerinin menfaatleriyle örtüşmeyebilir.

TERA YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

Şirket'in ipotek verdiği taraflar ile ödeme problemi yaşaması durumunda itibar riski oluşabilir.

Proje inşaası, geliştirilmesi ve kullanılması için gerekli olan izin ve ruhsatların geç alınması veya hiç alınamaması ihtimali söz konusudur. Bahsi geçen izin ve ruhsatların alınması için gerekli masraflar bazı hallerde tahmin edilenden daha yüksek olabilir. Bu durum Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyebilir.

6698 sayılı Kişisel Verilerin Korunması Kanunu kapsamında yürütülmesi gereken sürecin doğru yönetilememesi, bilgi sızıntılarına, idari para cezalarına sebep olabilir ve bu durum Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyebilir.

Depremler, tsunamiler, diğer doğal afetler, savaş ve salgın hastalıklar gibi mücbir sebepler, Şirket'in portföyünde yer alan gayrimenkullere ve genel olarak Türk ekonomisine zarar vererek Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyebilir.

Marmara Sea Otel'in JW Marriott markasıyla işletilmesine ilişkin Şirket ve Kuzu Otel İşletmeciliği arasında otel yönetim sözleşmeleri imzalanmıştır. Bu sözleşmelerin feshedilmesi Şirket'in ve Kuzu Otel İşletmeciliği'nin Marmara Sea Otel'i JW Marriott markasıyla işletememesi sonucunu doğurabilir ve bu durum Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyebilir.

<u>İhraççının İçinde Bulunduğu Sektöre İlişkin Riskler:</u>

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

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

GYO'lara tanınan vergi avantajlarının daraltılması veya kaldırılması yahut Şirket'in GYO statüsünü devam ettirememesi, Şirket'in zarar görmesine neden olabilir.

Şirket, bir GYO olarak SPK düzenlemelerine tabidir. Bu düzenlemeleri ihlal etmesi halinde GYO statüsünü kaybedebilir ve bu nedenle yararlandığı çeşitli vergi muafiyeti ve istisnalardan yararlanamayabilir.

Küresel ekonomide veya iç piyasada oluşabilecek ekonomik veya politik riskler gayrimenkul sektöründe talebi aşağı yönde etkileyebilir veya gayrimenkul fiyatlarının düşmesine sebep olarak Şirket gelirlerinin olumsuz etkilenmesine sebep olabilir.

Gayrimenkul yatırım ortaklıklarının portföylerinde yer alan gayrimenkul ve projelerin her biri kendi özellikleri göz önünde bulundurularak değerlendirilmektedir ve bu değerleme doğası

TERA YATIRIM MENKUL KIYMETLER ANONİM ŞİRKETİ

		gereği subjektiftir. Değerleme işlemi varsayımsal değerler üzerinden yapıldığından, bulunan değerler ilgili gayrimenkullerin fiilen devri halinde değişiklik gösterebilir. Proje inşaası, geliştirilmesi ve kullanılması için gerekli olan izin ve ruhsatların geç alınması veya hiç alınamaması ihtimali de söz konusudur. Bahsi geçen izin ve ruhsatların alınması için gerekli masraflar bazı hallerde tahmin edilenden daha yüksek olabilir. Bu durum Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyebilir. Gayrimenkul sektöründe rekabet yoğundur, rekabet ve arzın fazlalığı gayrimenkul değerlerinin, kira ve işletme bedellerinin düşmesine sebep olabilir, mevcut konut kredisi faiz oranlarının artması halinde de gayrimenkul talebinde azalma meydana gelebilir ve bu durum Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyebilir. Şirket'in planladığı projelere ilişkin öngörülemeyen gelişmeler yaşanabilir. **Diğer Riskler:** Kredi Riski Likidite Riski Faiz Oranı Riski Kur Riski Hakim Ortak Riski
D.3	**Sermaye piyasası aracına ilişkin önemli risk faktörleri hakkında bilgi**	**İhraç Edilecek Paylara İlişkin Riskler:** İhraç edilen paylar ilk kez halka açık bir piyasada işlem göreceğinden fiyat ve hacim dalgalanması yaşayabilir. Şirket'in halka açıklık oranı sınırlı olacaktır ve payların likiditesi ve pay fiyatı üzerinde bunun olumsuz etkisi olabilir. TL'nin değerindeki dalgalanmalar, Halka Arz Edilecek Paylar'ın değerini etkileyebilir. Şirket'in ana pay sahibi tarafından ileride yapılabilecek pay satışları, pay fiyatı üzerinde olumsuz etki yaratabilir. Halka Arz Edilecek Paylar için aktif, likit ve düzenli işlem yapılan bir piyasa gelişmeyebilir. Şirket, esas sözleşmesi ve sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde, pay sahiplerine kar payı ödememeye karar verebilir ya da gelecekte kar payı dağıtamayabilir. Şirket'in payları piyasada işlem görmeye başladıktan sonra, Şirket'in ana pay sahibi Şirket sermayesine sahip olmaya devam edeceğinden ana pay sahibinin menfaatleri, piyasada yatırım yapan pay sahiplerinin menfaatleri ile örtüşmeyebilir.

		Fiyat tespit raporuna ilişkin varsayımların gerçekleştirilmemesi, Şirket'in pay fiyatını olumsuz etkileyebilir.

E—HALKA ARZ

E.1 Halka arza ilişkin ihraççının/halka arz edenin elde edeceği net gelir ile katlanacağı tahmini toplam maliyet ve talepte bulunan yatırımcılardan talep edilecek tahmini maliyetler hakkında bilgi

Halka arza ilişkin tahmini toplam maliyetin 36.063.255 TL olacağı tahmin edilmekte ve pay başına maliyetin 0,72 TL olması öngörülmektedir. Şirket'in halka arzdan sağlayacağı net nakit girişinin 499.545.138 TL, paylarını halka arz eden ortağın 502.391.638 TL net gelirinin olması beklenmektedir.

Tahmini Maliyet (TL)	Toplam	Şirket	Halka Arz Eden Pay Sahibi
SPK Kurul Ücreti (Sermayenin Nominal Değeri Üzerinden (%0,2)	**200.000**	200.000	-
SPK Kurul Ücreti (İhraç Değeri ve Nominal Değer Farkı Üzerinden)	**494.000**	247.000	247.000
Borsa Kota Alma Ücreti (%0,03+BSMV)	**25.725**	12.863	12.863
MKK İhraççı Hizmet Bedeli (%0,005+BSMV)	**108.719**	108.719	-
Aracılık Komisyonu (BSMV dahil)	**32.697.000**	16.348.500	16.348.500
Hukuki Danışmanlık (KDV dahil)	**870.000**	**870.000**	-
Bağımsız Denetim Giderleri (KDV dahil)	**350.000**	350.000	-
Reklam, Pazarlama ve Halkla İlişkiler	**1.297.500**	1.297.500	-
Rekabet Kurumu	**5.200**	5.200	-
KAP Hizmet Bedeli	**15.080**	15.080	-
Toplam Tahmini Maliyet	**36.063.225**	19.454.862	16.608.363
1 TL Nominal Değerli Payların Toplamı	**50.000.000**	**25.000.000**	**25.000.000**
Pay Başı Maliyet	**0,72**	0,78	0,66
Halka Arz Geliri (Brüt)	**1.038.000.000**	519.000.000	519.000.000
Halka Arz Geliri (Net)	**1.001.936.776**	**499.545.138**	**502.391.638**

Talepte bulunan yatırımcılardan, talepte bulunmak için özel bir ücret alınmayacaktır. Ancak yatırımcılar, bu amaçla hesap açmak, hak ettikleri payları başka yetkili kuruluşların hesabına virmanlamak veya para iadesine ilişkin EFT yapmak istemeleri durumundaki Konsorsiyum Üyesi olan yetkili kuruluşlar arasında farklılık gösteren çeşitli maliyetlere katlanmak zorunda kalabileceklerdir.

E.2a Halka arzın gerekçesi, halka arz gelirlerinin kullanım yerleri ve elde edilecek tahmini net gelir hakkında bilgi

Şirket paylarının halka arzı ile Şirket özkaynak yapısının güçlendirilmesi, Şirket değerinin ortaya çıkması, kurumsal kimliğinin güçlendirilmesi, marka bilinirliği ve tanınırlığının pekiştirilmesi, kurumsal yönetim, şeffaflık ve sürdürülebilirlik ilkelerinin daha güçlü şekilde uygulanması hedeflenmektedir. Ayrıca Şirket'in GYO statüsünde olması ve sermayesini temsil eden payların en az %25'inin halka arz edilmesi zorunludur. Halka arz ile söz konusu zorunluluğun yerine getirilmesi hedeflenmektedir.

Halka arz, sermaye artırımı ve ortak satışı yöntemleriyle gerçekleştirilecek olup halka arzdan elde edilecek gelirin kullanımı 11.08.2023 tarih ve 2023/11 sayılı yönetim kurulu kararı ile onaylanan Fon Kullanım Raporu ile belirlenmiştir.

Sermaye artırım yoluyla elde edilecek fonun kullanım yerleri aşağıda detaylandırılmıştır:

		1. Finansman Ödemesi: Halka arzdan elde edilecek net gelirlerin yaklaşık %65-75'i, Türkiye Halk Bankası A.Ş.'den 07.07.2022 ve 21.03.2023 tarihlerinde kullanılan/yapılandırılan kredilerin, anapara ve faizinin vadelerinde ödenmesinde kullanılması planlanmaktadır. **2. Rezidansların Tefrişi Yatırım:** Halka arzdan elde edilecek net gelirlerin yaklaşık %20-25'i Şirket'in portföyünde bulunan rezidansların tefrişi amacıyla kullanılması planlanmaktadır. **3. İşletme Sermayesi:** Halka arzdan elde edilecek net gelirlerin yaklaşık %5-10'u işletme sermayesi ihtiyacının karşılanması amacıyla kullanılması planlanmaktadır.
E.3	**Halka arza ilişkin bilgiler ve koşulları**	Halka arzın başlaması öncesinde, Kurul onayı haricinde, halka arz edilen Şirket paylarının borsada işlem görebilmesi için Borsa İstanbul'un uygun görüşünün alınması gerekmektedir. Sermaye artırımı yoluyla halka arz edilen hamiline yazılı B grubu payların nominal değeri 25.000.000 TL olup bu payların Şirket'in halka arz sonrası çıkarılmış sermayesine oranı %12,5'tir. Ortak satışı yoluyla halka arz edilen hamiline yazılı B grubu payların nominal değeri 25.000.000 TL olup bu payların Şirket'in halka arz sonrası çıkarılmış sermayesine oranı %12,5'tir. Toplam halka arz edilen hamiline yazılı B grubu payların nominal değeri 50.000.000 TL olup bu payların Şirket'in halka arz sonrası çıkarılmış sermayesine oranı %25'tir. Şirket paylarının halka arzı Tera Yatırım liderliğinde oluşturulacak konsorsiyum tarafından II-5.2 sayılı Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği'nde tanımlanan "Sabit Fiyat ile Talep Toplama" ve "En İyi Gayret Aracılığı" yöntemi ile gerçekleştirilecektir. Paylar için 3 (üç) iş günü boyunca talep toplanacaktır. Bu sürenin başlangıç ve bitiş tarihleri KAP'ta ilan edilecek tasarruf sahiplerine satış duyurusunda belirtilecektir. Şirket paylarının halka arzında talepte bulunabilecek yatırımcılar; Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar, Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar ve Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar'dır. Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar veya Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar tanımında bulunmayan yatırımcıların Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar tahsisat grubuna dahil olacak şekilde başvurması esastır. Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar için eşit dağıtım yöntemi uygulanacaktır.

TERA YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

		Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar tahsisat grubunda tek bir yatırımcıya asgari 1 (bir) adet pay dağıtımı yapılırken mükerrer talep kontrolü işlemi yapılarak her bir yatırımcının en yüksek miktarlı talebine 1 adet pay verilecek şekilde dağıtım yapılacaktır. Bu yatırımcılara 1'er adet pay dağıtıldıktan sonra, yatırımcıların kabul edilmiş tüm talepleri için oransal dağıtım yöntemi kullanılacağından yukarıda belirtilenin haricinde bir mükerrer talep kontrolü işlemi yapılmayacaktır. Farklı Konsorsiyum Üyeleri'nden eşit miktarda mükerrer talep yapılmışsa veya yetersiz bilgi girişinden dolayı kararsız kalınıyorsa, Tera Yatırım ve Şirket'in uygun gördüğü şekilde dikkate alınacaktır. Eşit dağıtımda; ilk aşamada (yetmesi kaydıyla) her bir yatırımcıya birer adetlik pay verilecektir. Daha sonra; geriye kalan tahsisat miktarının, kalan talep miktarına bölünmesiyle "arzın talebi karşılama oranı" bulunacaktır. Bulunan arzın talebi karşılama oranı her bir yatırımcıya ilişkin birer pay dağıtıldıktan sonra kalan talep adedi ile çarpılacak ve paylar dağıtılacaktır. II-5.2 sayılı Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği'nin 18'inci maddesi hükmü uyarınca sınırlamalar dikkate alınarak, her bir Yurt İçi Kurumsal Yatırımcı'yı ve her bir Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcı'ya verilecek pay miktarına Tera Yatırım'ın önerileri de dikkate alınarak Şirket tarafından karar verilecektir. Halka arz edilecek toplam 50.000.000 TL nominal değerli payların; - 27.500.000 TL nominal değerdeki %55 oranındaki kısmı Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar, - 10.000.000 TL nominal değerdeki %20 oranındaki kısmı Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar, - 12.500.000 TL nominal değerdeki %25 oranındaki kısmı Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar, Kategorilerine gerçekleştirilecek satışlar için tahsis edilmiştir. İhraç edilecek paylar, kaydileştirme esasları çerçevesinde MKK tarafından hak bazında izlenecek olup, payların fiziki teslimi yapılmayacaktır. Kaydi payların dağıtımının kesinleştiğinin Konsorsiyum Üyelerine bildirimini takip eden [iki] ([2]) iş günü içerisinde ve pay bedellerinin ödenmesi şartıyla Konsorsiyum Üyeleri'nin MKK nezdindeki hesaplarına kaydi olarak teslim edilecektir. Şirket paylarının Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar için %10 (yüzde on), Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar için %10 (yüzde on) altına düşmemesi şartıyla; Talep toplama süresinin sonunda, bir yatırımcı grubuna tahsis edilen tutarı karşılayacak tutarda talep gelmesi durumunda, anılan grubun tahsisat oranında kaydırma yapılamayacaktır.

TERA YATIRIM MENKUL KIYMETLER ANONİM ŞİRKETİ

		Yeterli talep gelmeyen yatırımcı grubu olması durumunda ise o gruba ait tahsisatın, karşılanmayan kısmı öncelikle varsa karşılanmayan taleplerin karşılanması amacıyla yurt içi bireysel yatırımcı grubuna aktarılacaktır. Bu aktarım sonrasında veya yurt içi bireysel yatırımcı gurubuna tahsis edilen kadar talep gelmesi durumunda kalan kısım Tera Yatırım, şirket ve halka arz eden pay sahibi tarafından herhangi bir yatırımcı grubu için İzahnamede açıklanan tutarın yüzde yirmisinden daha fazla azaltma yapılmamak kaydıyla diğer gruplara aktarılabilecektir. Halka arz sonuçları, Kurul'un sermaye piyasası araçlarının satışına ilişkin düzenlemelerde yer alan esaslar çerçevesinde dağıtım listesinin kesinleştiği günü takip eden 2 (iki) iş günü içerisinde Kurul'un özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri uyarınca kamuya duyurulur.
E.4	**Çatışan menfaatler de dahil olmak üzere halka arza ilişkin ilgili kişilerin önemli menfaatleri**	Sermaye artırımı ile birlikte Şirket özkaynak elde edecek, Halka Arz Eden Ortak Kuzu Toplu Konut pay satış geliri, sermaye artırımına aracılık eden Tera Yatırım aracılık komisyonu, Eren Bağımsız Denetim A.Ş. bağımsız denetim raporu ücreti, Akol Avukatlık Bürosu ise hukuki danışmanlık ücreti elde edecektir. Halka arzın tarafları arasında çıkar çatışması veya herhangi bir menfaat çatışması, herhangi bir sermaye ilişkisi, elde edecekleri ücret haricinde doğrudan veya dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkar bulunmamaktadır.
E.5	**Sermaye piyasası aracını halka arz eden kişinin/ihraççının ismi/unvanı** **Kim tarafından ve ne kadar süre ile taahhüt verildiği hususlarını içerecek şekilde dolaşımdaki pay miktarının artırılmamasına ilişkin verilen taahhütler hakkında bilgi**	Şirket'in 175.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesi mevcut ortağın rüçhan hakkı kısıtlanarak 25.000.000 TL nakden artışla 200.000.000 TL'ye çıkarılacaktır. Halka Arz Eden Ortak olarak Kuzu Toplu Konut tarafından da 25.000.000 TL nominal değerli pay halka arz edilecektir. **İhraççı Tarafından Verilen Taahhütler** Şirket, 05.05.2023 tarih ve 2023/7 sayılı Yönetim Kurulu Kararı ile Şirket paylarının Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 12 (oniki) ay boyunca, bedelli ve bedelsiz sermaye artırımı yapılmayacağı, Şirket paylarının dolaşımdaki pay miktarının artmasına yol açacak şekilde halka arza konu edilmeyeceği, bu doğrultuda bir karar alınmayacağı ve/veya Borsa İstanbul'a veya SPK'ya veya yurt dışındaki herhangi bir menkul kıymetlere ilişkin düzenleyici kurum, borsa veya kotasyon otoritesine başvuruda bulunulmayacağı ve bu süre boyunca ileride yeni bir satış veya halka arz yapılmayacağına ilişkin taahhütte bulunmuştur. Ek olarak Şirket, 23.06.2023 tarihli taahhüdü ile halka arzdan elde edeceği fonun, Fon Kullanım Raporu'nda belirtilen harcamalar dışında döviz alınarak döviz cinsinden nakit olarak elde tutulmayacağını taahhüt etmiştir. **Ortak Tarafından Verilen Taahhütler** Halka Arz Eden Ortak Kuzu Toplu Konut 04.05.2023 tarih ve 2023/10 sayılı Yönetim Kurulu Kararı ile Kuzugrup GYO

KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

TERA YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

		paylarının Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 1 (bir) yıl boyunca, sahip olduğu halka arza konu olmayan Kuzugrup GYO paylarının, dolaşımdaki pay miktarının artmasına yol açacak şekilde satışa veya halka arza konu edilmeyeceği (Borsa İstanbul'dan alım yoluyla edinilen ortaklık payları hariç olmak üzere), bu doğrultuda bir karar alınmayacağı ve/veya Borsa İstanbul'a veya SPK'ya veya yurt dışındaki herhangi bir menkul kıymetlere ilişkin düzenleyici kurum, borsa ve kotasyon otoritesine başvuruda bulunulmayacağı ve bu süre boyunca ileride yeni bir satış veya halka arz yapılacağına dair bir açıklama yapılmayacağı ve ayrıca Şirket paylarının Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 180 (yüzseksen) gün boyunca Kuzu Toplu Konut'un sahip olduğu halka arza konu olmayan payların Borsa İstanbul'da veya Borsa İstanbul dışında satılmayacağı, başka yatırımcı hesaplarına virmanlanmayacağı veya Borsa İstanbul'da özel emir ile ve/veya toptan satış işlemlerine konu edilmeyeceği, şüpheye mahal vermemek adına Kuzugrup GYO paylarının Borsa İstanbul'da işlem görmeye başlamasının ardından Kuzu Toplu Konut'un, fiyat istikrarı işlemlerinden edinebileceği payların, yukarıdaki sınırlamalardan hariç tutulacağını kabul, beyan ve taahhüt etmiştir. **Sermaye Piyasası Mevzuatı Kapsamında Verilen Taahhütler** İşbu bölümün (b) maddesinde belirtilen taahhüt, sermaye piyasası mevzuatı kapsamında verilmesi gereken taahhüdü de kapsamaktadır.
E.6	**Halka arzdan kaynaklanan sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi** **Yeni pay alma hakkı kullanımının söz konusu olması durumunda, mevcut hissedarların halka arzdan pay almamaları durumunda sulanma**	Sulanma etkisine ilişkin hesaplamalar Şirket'in 31.03.2023 tarihli özel bağımsız denetimden geçmiş konsolide finansal tablolarında yer alan veriler esas alınarak yapılmıştır. Ortaklık paylarının halka arzı mevcut ortağın rüçhan haklarının kısıtlanarak sermaye artırımı ve ortak satışı şeklinde olacaktır. Halka arzdan pay alacaklar için %- 5,69 oranında sulanma etkisi olacak olup 1 TL nominal değerli payı için sulanma etkisinin miktarı -1,1813 TL'dir. Bu doğrultuda halka arz sonuçlandığında sulanma etkisi gerçek katılım rakamlarına göre değişiklik arz edebilecektir. Mevcut ortak için %1,26 oranında sulanma etkisi olacak olup 1 TL nominal değerli payı için sulanma etkisinin miktarı -0,2799 TL'dir.

Sulanma Etkisi (TL)	Halka Arz Öncesi	Halka Arz Sonrası
Halka Arz Fiyatı		20,76
Sermaye Artırımı (nominal TL)		25.000.000
Şirket İçin Halka Arz Maliyeti		19.454.862
Halka Arz Brüt Geliri		519.000.000
Halka Arzın Net Geliri		499.545.138
Özkaynaklar (31.03.2023)	3.888.707.732	4.388.252.870
Ödenmiş Sermaye	175.000.000	200.000.000
Pay Başına Defter Değeri	22,2212	21,9413
Mevcut Ortaklar İçin (Pozitif) Sulanma Etkisi - TL		**-0,2799**

KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. (ESKİ ŞİRKET)

KUZU TOPLU KONUT İNŞAAT A.Ş.

TERA YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

	etkisinin miktarı ve yüzdesi	**Mevcut Ortaklar İçin (Pozitif) Sulanma Etkisi (%)** -1,26% **Yeni Ortaklar İçin Sulanma Etkisi - TL** -1,1813 **Yeni Ortaklar İçin Sulanma Etkisi (%)** -5,69%
E.7	**Talepte bulunan yatırımcılardan talep edilecek tahmini maliyetler hakkında bilgi**	Talepte bulunan yatırımcılardan, talepte bulunulması sebebiyle ayrıca bir ücret alınmayacaktır. Ancak bu amaçla hesap açmak, hak ettikleri payları başka yetkili kuruluşun hesabına virmanlamak veya para iadesine ilişkin EFT yapmak istemeleri durumunda, konsorsiyum üyesi olan yetkili kuruluşlar arasında farklılık gösteren çeşitli maliyetlere katlanmak zorunda kalabileceklerdir.

3. BAĞIMSIZ DENETÇİLER

3.1. İzahnamede yer alan finansal tablo dönemleri itibariyle ihraççının bağımsız denetim kuruluşlarının ticaret unvanları ile adresleri (üye oldukları profesyonel meslek kuruluşları ile birlikte):

Şirket'in 31.12.2021, 31.12.2022 ve 31.03.2023 tarihinde sona eren hesap dönemlerine ait konsolide finansal tablolarını, bağımsız denetimden geçiren kuruluşa ilişkin bilgiler aşağıda yer almaktadır:

Ticaret Unvanı	Eren Bağımsız Denetim A.Ş.
Sorumlu Denetçi	Yaşar Emin TAYLAN
Üyesi Meslek Kuruluşları	İstanbul Serbest Muhasebeci Mali Müşavirler Odası
Adresi	Kısıklı Alemdağ Cad. No.60 A Blok Kat:2 D:7 Büyükçamlıca Üsküdar/İstanbul

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

Yoktur.

4. SEÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER

31.12.2021, 31.12.2022 ve 31.03.2023 hesap dönemlerine ilişkin özel bağımsız denetimden geçmiş konsolide seçilmiş finansal durum tabloları ve kar/zarar tablolarında seçilen önemli finansal kalemler aşağıdaki gibidir:

BİLANÇO	31.12.2021	31.12.2022	31.03.2023
Nakit ve Nakit Benzerleri	104.245	51.319.203	49.494.416
Ticari Alacaklar	11.194	10.822.171	10.757.965
Stoklar		7.147.639	8.152.884
Peşin Ödenmiş Giderler		21.957.087	23.887.182
Diğer Dönen Varlıklar	4.181	5.273.506	2.094.292
DÖNEN VARLIKLAR	**121.097**	**96.525.358**	**94.327.028**
Diğer Alacaklar		352.723	680.600
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller		5.369.507.000	5.370.153.463
Maddi Duran Varlıklar		6.828.037	6.610.165
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		186.891	180.111
DURAN VARLIKLAR	**86.706**	**5.376.875.084**	**5.377.624.772**
TOPLAM VARLIKLAR	**207.803**	**5.473.400.442**	**5.471.951.800**
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları		237.616.739	136.399.496
Ticari Borçlar	249.074	73.308.199	69.270.620
Diğer KV Borçlar	20.612	6.245.956	60.017.654

TERA YATIRIM MENKUL KIYMETLER ANONİM ŞİRKETİ

Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	198.533	6.349.315	9.400.117
Ertelenmiş Gelirler		2.154.828	2.379.008
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	3.217	2.309.464	17.270
Kısa Vadeli Karşılıklar		9.358.709	3.784.030
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	**471.436**	**337.343.210**	**281.268.195**
UV Finansal Borç		763.102.891	867.013.621
Uzun Vadeli Karşılıklar		2.046.727	3.270.914
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar		*2.046.727*	*3.270.914*
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü		432.205.613	431.691.338
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	-	**1.197.355.231**	**1.301.975.873**
Ödenmiş Sermaye	90.000	175.000.000	175.000.000
Pay Sahiplerinin Diğer Katkıları		3.151.159	3.151.159
Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		3.616.725.271	3.617.045.469
Geçmiş Yıllar Karı/Zararı (-)		-366.133	143.825.571
Net Dönem Karı/Zararı (-)	-366.133	144.191.704	-50.314.467
TOPLAM KAYNAKLAR	**207.803**	**5.473.400.442**	**5.471.951.800**

KAR VEYA ZARAR KISMI	**31.12.2021**	**31.12.2022**	**31.03.2023**
Hasılat	-	189.898.553	56.018.384
Satışların Maliyeti (-)	-	(101.777.503)	(42.510.156)
Brüt Kâr/(Zarar)	-	**88.121.050**	**13.508.228**
Genel Yönetim Giderleri (-)	(470.541)	(62.019.177)	(11.406.945)
Pazarlama Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	-	(23.944.353)	(5.966.483)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	21.045	4.895.294	3.412.821
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	(126)	(1.737.207)	(2.345.402)
Esas Faaliyet Kârı/(Zararı)	**(449.622)**	**5.315.607**	**(2.797.781)**
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	-	261.331.285	3.976
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	-	(4.689.387)	-
Finansman Gideri Öncesi Faaliyet Kârı/(Zararı)	**(449.622)**	**261.957.505**	**(2.793.805)**
Finansman Giderleri (-)	-	(84.947.322)	(48.097.716)
Vergi Öncesi Kârı/(Zararı)	**(449.622)**	**177.010.183**	**(50.891.521)**
Vergi Gelir/(Gideri)	83.489	(32.818.479)	577.054
Dönem Vergi Gideri	(3.217)	(2.384.524)	(17.270)
Ertelenmiş Vergi Geliri	86.706	(30.433.955)	594.324
Dönem Net Kârı/(Zararı)	**(366.133)**	**144.191.704**	**(50.314.467)**

31.03.2023 ve 31.12.2022 tarihi itibarıyla "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; SPK Seri: II, No: 14.1 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği"nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

Bu kapsamda, aktif toplamı, portföy toplamı ve portföy sınırlamalarına ilişkin bilgiler, 31.03.2023 ve 31.12.2022 tarihleri itibarıyla aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

NUZGRYE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

KUZU TOPLU KONUT İNŞAAT A.Ş.

TERA YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

	Konsolide Olmayan/Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	31.03.2023 Dönem (TL)	31.12.2022 Dönem (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	3.249.259	4.341.066
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, Gayrimenkul Yatırım Fonu Katılma Payları ve sermayesine%100 oranında iştirak ettikleri 28 inci maddenin birinci fıkrasının (ç) bendi kapsamındaki şirketler	Md.24/(a)	5.370.371.985	5.369.738.649
C	İştirakler	Md.24/(b)	50.000	50.000
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	--	--
	Diğer Varlıklar		2.142.430	2.591.801
D	**Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)**	Md.3/(p)	**5.375.813.674**	**5.376.721.516**
E	Finansal Borçlar	Md.31	1.003.413.117	1.000.719.630
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md.31	--	--
G	Finansal Kiralama Borçları	Md.31	--	--
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	50.653.785	5.253.759
İ	Özkaynaklar	Md.31	3.883.811.795	3.932.972.060
	Diğer Kaynaklar		437.934.977	437.776.067
D	**Toplam Kaynaklar**	Md.3/(p)	**5.375.813.674**	**5.376.721.516**

	Konsolide Olmayan/Bireysel Diğer Finansal Bilgiler	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	31.03.2023 Dönem (TL)	31.12.2022 Dönem (TL)
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	Md.24/(b)	--	--
A2	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.24/(b)	3.249.259	4.341.066
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	--	--
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(d)		
B2	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	--	--
C1	Yabancı İştirakler	Md.24/(d)	--	--
C2	İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	50.000	50.000
J	Gayri nakdi Krediler	Md.31	--	--
K	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)		
L	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	--	--

	Portföy Sınırlamaları	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	31.03.2023 Dönem (TL)	31.12.2022 Dönem (TL)	Asgari/ Azami Oran
1	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	0%	0%	≤%10
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar,	Md.24/(a),(b)	99,90%	99,87%	≥%51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md.24/(b)	0,06%	0,08%	≤%49
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	0%	0%	≤%49
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	0%	0%	≤%20
6	İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	0,00%	0,00%	≤%10
7	Borçlanma Sınırı	Md.31	27,14%	25,58%	≤%500
8	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.24/(b)	0%	0%	≤%10
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	0%	0%	≤%10

KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

KUZU TOPLU KONUT İNŞAAT A.Ş.

TERA YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

Yatırımcı, yatırım kararını vermeden önce İhraççının finansal durum ve faaliyet sonuçlarına ilişkin ayrıntılı bilgilerin yer aldığı bu İzahname'nin 10 ve 23 numaralı bölümlerini de dikkate almalıdır.

5. RİSK FAKTÖRLERİ

Halka Arz Edilecek Paylar'a yatırım yapmak çeşitli riskler barındırmaktadır. Bu nedenle, yatırımcı ve yatırımcı adaylarının, herhangi bir yatırım kararı almadan önce, aşağıda ele alınan risk faktörlerinin ve ekleri ile birlikte izahnamenin bütününün dikkatlice değerlendirilmesi gerekmektedir. Aşağıda belirtilen riskler, Şirket yönetiminin izahnamenin tarihi itibarıyla Şirket'i ve bu nedenle de Halka Arz Edilecek Paylar'a yapılacak herhangi bir yatırımı esaslı biçimde etkileyebileceğini öngördüğü risklerdir. Söz konusu risklerin herhangi birinin gerçekleşmesi halinde, Halka Arz Edilecek Paylar'ın değeri düşebilir ve yatırımın tamamının veya bir kısmının kaybedilmesi söz konusu olabilir ve Şirket'in faaliyetleri, finansal durumu, faaliyet sonuçları veya finansal sonuçları bu durumdan esaslı olarak olumsuz yönde etkilenebilir.

Aşağıda belirtilen riskler karşılaşılabilecek tüm riskleri kapsamamaktadır. Halihazırda bilinmeyen veya Şirket yönetiminin esaslı olarak addetmediği, ancak gerçekleşmeleri halinde Şirket'in faaliyetlerine, faaliyet sonuçlarına, likiditesine, finansal durumuna ve geleceğe yönelik beklentilerine zarar verebilecek ilave risk faktörleri mevcut olabilir. Risk faktörlerinin aşağıdaki sunuluş sıralaması Şirket yönetiminin söz konusu risklerin gerçekleşme olasılığı veya önemi bakımından bir değerlendirmesi şeklinde düşünülmemelidir. Yatırımcılar, bu izahnamede paylaşılan bilgiler çerçevesinde kendi değerlendirmelerini yaparak, Halka Arz Edilecek Paylar'a yatırım yapmanın kendileri için uygun olup olmadığına karar vermelidir.

5.1. İhraççıya ve faaliyetlerine ilişkin riskler:

Şirket, JW Marriott Marmara Sea Otel'den beklenen kârı elde edemeyebilir veya planlandığı şekilde işletmeye alınamayabilir.

JW Marriott Marmara Sea Otel, Şirket'in portföyüne, yaklaşık 1.1 milyar TL tutarında ayni sermaye olarak alınmış bir gayrimenkuldür. Şirket'in bağlı ortaklığı ve ilişkili tarafı olan Kuzu Otel İşletmeciliği, Şirket'in portföyünde yer alan JW Marriott Marmara Sea Otel'i, taraflar arasında akdedilen 02.06.2023 tarihli kira sözleşmesi[1] uyarınca Şirket'ten kiralamaktadır. Dolayısıyla mevcut durum itibarıyla JW Marriott Marmara Sea Otel'in işletilmesi, Şirket'in Bağlı Ortaklığı olan Kuzu Otel İşletmeciliği tarafından gerçekleştirilmektedir. JW Marriott Marmara Sea Otel'in işletilmesinden elde edilmesi planlanan kâr, başta ekonomik sebepler ve özellikle JW Marriott Marmara Sea Otel içerisinde yer alan odaların Avro cinsinden kiraya verilmesi sebebiyle TL nakit akışının kur riskine maruz kalması olmak üzere çeşitli yerel ve küresel sebeplerden kaynaklı olarak TL cinsinden değişken nakit akışına sebep olabilir ve JW Marriott Marmara Sea Otel, planlandığı şekilde işletilemeyebilir. Bahsi geçen durumların herhangi birinin gerçekleşmesi, Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyebilir.

Şirket'in mevcut portföyünde yoğunlaşma riski mevcuttur.

[1] Şirket ile Kuzu Otel İşletmeciliği arasında akdedilen 02.06.2023 tarihli kira sözleşmesi kapsamında Şirket'in maliki olduğu JW Marriott Marmara Sea Otel Kuzu Otel İşletmeciliği'ne kiralanmıştır. Kuzu Otel İşletmeciliği, aylık kira bedeli olarak Şirket'e, aylık asgari kira bedeli olarak belirlenmiş olan 10.000 TL veya taşınmazın işletilmesinden sağlanan net faaliyet karının %90'ı veya brüt hasılatın %20'si arasından hangisi en yüksek ise o tutarda ödeme yapacaktır. Kira sözleşmesi, otelin açılış tarihinden itibaren 30 yıl veya Yönetim Sözleşmesi'nin fesih tarihinde hangisi daha önce ise o tarihe kadar olacaktır.

Mevcut durumda Şirket'in portföyü, JW Marriott Marmara Sea Otel, 62 adet apart otel (rezidans) nitelikli bağımsız bölüm ve 9 adet ticari amaçla kullanılan bağımsız bölümden oluşmakta olup bu sebeple Şirket portföyünde yüksek derecede yoğunlaşma riski bulunmaktadır. Ayrıca Şirket portföyünü oluşturan JW Marriott Marmara Sea Otel de tek bir lokasyonda yoğunlaşmaktadır. JW Marriott Marmara Sea Otel, her ne kadar Otel ve Otel ile bağlantılı olabilecek diğer bağımsız bölümlerden ve fonksiyonlardan oluşan karma bir yapıda olsa da, bu fonksiyonlar birbirinden bağımsız değildir ve birlikte değerlendirilmelidir.

Şirket, gelecekte benzer konseptte farklı projeler geliştirme stratejisinde başarılı olamaz ise Şirket'in orta ve uzun vadede gelir ve kârlılık performansı, mevcut durumda portföyünde yer alan JW Marriott Marmara Sea Otel ile sınırlı kalabilir. Yoğunlaşma riski neticesinde, JW Marriott Marmara Sea Otel'de yaşanabilecek herhangi bir başarısızlık ve/veya olumsuzluk, Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyebilir.

Şirket, kira gelirlerinin tamamını, Bağlı Ortaklığı ve ilişkili tarafı olan Kuzu Otel İşletmeciliği'nden elde etmekte olup Kuzu Otel İşletmeciliği'nin kira sözleşmesini feshetmesi halinde Şirket'in faaliyetleri, finansal durumu ve operasyonel sonuçları olumsuz etkilenebilir.

Şirket'in bağlı ortaklığı ve ilişkili tarafı olan Kuzu Otel İşletmeciliği, Şirket'in portföyünde yer alan JW Marriott Marmara Sea Otel'i, taraflar arasında akdedilen 02.06.2023 tarihli kira sözleşmesi uyarınca Şirket'ten kiralamaktadır. Kuzu Otel İşletmeciliği her ne kadar Şirket'in %100 bağlı ortaklığı olsa da Kuzu Otel İşletmeciliği'nin paylarının satılması ve/veya yönetim kontrolünün üçüncü kişilere geçmesi ihtimalinde Kuzu Otel İşletmeciliği, Şirket'in istemediği bir zamanda kira sözleşmesini feshedebilir veya yenilemeyebilir. Şirket'in, Kuzu Otel İşletmeciliği yerine hızlıca yeni kiracılar bulup bu kişilerle kira sözleşmeleri akdedememeleri halinde, Şirket'in kârlılığı olumsuz yönde etkilenebilir.

Şirket ile Kuzu Otel İşletmeciliği arasında arasında 02.06.2023 tarihinde akdedilen kira sözleşmesi uyarınca kira bedeli; 10.000-TL aylık asgari kira bedeli ya da Kuzu Otel İşletmeciliği'nin JW Marriott Marmara Sea Otel'in işletilmesinden sağladığı net faaliyet karının %90'ı ya da brüt hasılatın %20'sinden hangisi yüksek ise ona göre belirlenecektir. Dolayısıyla Şirket'in Kuzu Otel İşletmeciliği'nden kira ödemelerini zamanında ve tam olarak tahsil edememesi, kiralamaların rayiç bedelin altında gerçekleşmesi gibi sebeplerle Şirket'in nakit akışında düşüşler yaşanabilir ve bu durum Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyebilir.

Şirket proje geliştirmek için uygun arsa bulamayabilir.

Gerek imar koşulları gerekse mali koşullardan dolayı Şirket, proje geliştirebileceği uygun arazi bulamayabilir ve/veya proje geliştirmek için uygun arsaların alım satımı, bahsi geçen arsaların mülkiyet durumu veya piyasadaki rekabet gibi hususlar sebebiyle ilgili arsalar tercih edilmeyebilir. Şirket'in ana konusunun gayrimenkul projeleri geliştirmesi olduğu düşünüldüğünde; proje geliştirilecek arsa bulunamaması veya bulunan arsaların makul fiyatlarla temin edilememesi, Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyebilir.

Şirket'in projeleri başlamayabilir, tamamlanamayabilir ya da geç tamamlanabilir.

İmar durumu, izin ve ruhsatlarla ilgili sorunlar, finansal veya hukuki sorunlar, müteahhitler ve alt yükleniciler ile ilgili yaşanabilecek sorunlar, pandemi ve benzeri mücbir sebepler veya sair sebeplerle Şirket'in geliştireceği projelerin başlayamaması, tamamlanamaması veya geç tamamlanması söz konusu olabilir. İlave olarak Şirket, GYO Tebliği m.23/1 (c) uyarınca inşaat yapım işlerini kendisi üstlenememektedir ve müteahhit firmalardan hizmet almak durumundadır. Dolayısıyla Şirket, inşaat hizmeti verecek müteahhit firma bulamayabilir veya

KUZU TOPLU KONUT İNŞAAT A.Ş.
TERA YATIRIM MENKUL KIYMETLER ANONİM ŞİRKETİ

hizmet alınan müteahhitler iflas veya tasfiye halleri dahil olmak üzere finansal zorluklar veya diğer sebeplerle hizmet vermeyi sürdüremeyebilir. Ayrıca müteahhit firma tarafından verilen hizmetler yetersiz ve/veya düşük kalitede olabilir. Proje geliştirme ve inşaat yapım sürecinde yaşanabilecek sorunlar, Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyebilir.

Gayrimenkullerin edinilmesi ve mülkiyetiyle ilgili çeşitli riskler mevcuttur.

Şirket, faaliyetlerinin doğası gereği stratejik değerlendirmeler sonucunda gayrimenkul edinimi planlamaktadır. Geçmişte satın alması değerlendirilmiş, satın alınmış ya da gelecekte satın alınması planlanan herhangi bir gayrimenkulle bağlantılı olarak gerçekleştirilen/gerçekleştirilecek uygunluk incelemelerinin söz konusu gayrimenkulle ilgili tüm riskleri ya da söz konusu risklerin tam kapsamını ortaya koyacağının garantisi bulunmamaktadır. Şirket bir gayrimenkul satın aldığında, bu gayrimenkul satın alındığı zaman itibarıyla aşikar olmayan yapısal hasarlar, çevresel riskler, hukuki kısıtlama ya da takyidatlar ve mevcut yapı standartları veya sağlık ve güvenlik ile diğer idari mevzuata uyumsuzluk halleri de dahil olmak üzere, gizli maddi kusurlar ya da eksiklikler içeriyor olabilir. Bahsi geçen durumun gerçekleşmesi halinde Şirket portföyündeki gayrimenkullerin değerlemesi ya da gelir potansiyeli etkilenebilir ve bu durum Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyebilir.

Şirket'in sınırlı bir GYO tecrübesi bulunmaktadır.

Şirket, Kurul'un 21.03.2023 tarihli kararını müteakiben Esas Sözleşme'de yapılan değişikliklerin 03.05.2023 tarihinde tescili ile GYO'ya dönüşmüştür ve bu nedenle çok kısa bir süredir GYO olarak faaliyette bulunmaktadır. Dolayısıyla Şirket, kısa süreli GYO tecrübesi sebebiyle taşıdığı faaliyet ve finansal risklere bağlı olarak zarar edebilir. Şirket faaliyetleri kapsamında başarılı iş ilişkileri geliştirmeye, danışman, yüklenici ve personel tutmaya, yönetim bilgi sistemlerini ve diğer sistemleri kurmaya ve aynı zamanda mevcut ve planlanan iş faaliyetlerini yürütmek için gereken diğer tedbirleri almaya devam edecektir. Bununla birlikte, gayrimenkul portföyünü ve diğer sistemleri kurmaya ve gerekli organizasyonu geliştirmenin mevcut durum itibarıyla başlangıç aşamalarında bulunulması sebebiyle bu süreçler bütünüyle test edilmemiştir ve iş stratejilerinin uygulanmasında çeşitli zorluklarla karşılaşılabilir. Bahsi geçen durumun gerçekleşmesi halinde bu durum Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyebilir.

Şirket, portföyünde yer alacak gayrimenkullerin yönetilmesinde çeşitli zorluklarla karşılaşabilir.

Şirket'in faaliyetleri, gayrimenkul portföy profili değişirken etkin bir biçimde yönetilemez ise, portföydeki projeler kârlı bir şekilde geliştirilemez ise veya portföydeki gayrimenkullerin satışı ve kiralanması kârlı bir şekilde gerçekleştirilemez ise iş planları etkin bir şekilde uygulanmayabilir veya projeler zamanında tamamlanamayabilir. Bu durumlar, Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyebilir.

Projeler satış ve/veya kiralama safhalarında başarılı olamayabilir, satış hasılatı ve/veya kira geliri beklenenden düşük gerçekleşebilir ve/veya tahsilat hızı beklenenden düşük gerçekleşebilir.

Projelerin satış safhalarına ilişkin olarak; Şirket'in gelirleri, inşa edilen ve ileride inşa edilecek gayrimenkullerin satışına bağlıdır. Projeler satış safhasında başarılı olamayabilir, projelerde yer alan yapılar planlanan hızda veya hiç satılamayabilir, satış hasılatı beklenenden düşük gerçekleşebilir, alıcılara uzun vadeli ödeme seçenekleri sunulması gerekebilir, satış bedellerinin tahsilatı gecikebilir veya hiç yapılamayabilir, müşteriler satın almaktan cayabilir, satış sözleşmelerini feshedebilir ve yapmış oldukları ödemelerinin iadesini talep edebilir. Şirket'in

KUZUGÜR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

KUZU DOĞU KONUT İNŞAAT A.Ş.

TERA YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

satışlarında ve tahsilatlarında yaşanabilecek sorunlar, Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyebilir.

Projelerin kiralama safhalarına ilişkin olarak; Projelerde yer alacak olan ve kiraya verilmesi planlanan yapılar hiç kiraya verilemeyebilir veya kira geliri beklenen düzeyde olamayabilir. Kiralanmış olan yapılarda tahsilat problemleri yaşanabilir. Kiracılar yapıları iyi muhafaza edemeyebilir, yapılara zarar verebilir ve öngörülmeyen giderler ortaya çıkabilir. Kiralamalarda yaşanabilecek sorunlar, Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyebilir.

Projelerin inşaat maliyeti beklenenden yüksek gerçekleşebilir.

Emtia fiyatları ve döviz kurlarında meydana gelebilecek artışlar başta olmak üzere muhtelif sebeplerle inşaat maliyetleri yükselebilir. Ayrıca başlangıçta öngörülemeyen maliyet unsurları, projelerde meydana gelebilecek revizyonlar ve gecikmeler, maliyet artışlarına yol açabilir ve inşaat maliyetinin tahmin edilen maliyet tutarını aşmasına sebep olabilir. Maliyetlerde meydana gelebilecek artışlar, Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyebilir.

İnşa edilen ve/veya inşa edilecek yapılarda ayıp ve/veya kusur olması, Şirket'in ek maliyetlere katlanmasına veya tazminat ödemek zorunda kalmasına neden olabilir.

İlgili mevzuat uyarınca Şirket'in inşa etmiş olduğu yapılardaki kusurlara ve ayıplara ilişkin sorumluluğu bulunmaktadır. Bu sorumluluk nedeniyle Şirket, kusur ve ayıpları gidermek için ek maliyetlere katlanmak ve/veya tazminat ödemek zorunda kalabilir. Bu durum, Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyebilir.

Şirket projelerini finanse etmek için gerekli olan miktar ve koşullarda finansman bulamayabilir.

Projelerin başlayamaması, gecikmesi, satışların beklenenden düşük kalması veya maliyetlerin öngörülenin üstüne çıkması durumunda Şirket'in nakit akışı bozulabilir ve ek finansmana ihtiyaç duyulabilir. Ayrıca, finansman maliyetlerinin Şirket üzerine getireceği ekstra yüklerin yanı sıra, Şirket'e sağlanacak krediler için ilgili finans kuruluşlarına verilmesi gerekebilecek taahhütler harcamalarının ve proje değişikliklerinin finans kuruluşları tarafından onaylanması gibi ilave prosedürler gerektirebilir ve bu prosedürleri yerine getirmek Şirket için ilave yükler getirebilir. Şirket'in ihtiyaç duyduğu finansmanı gerekli koşullarda bulamaması, Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyebilir.

Şirket, mevcut veya ileride tesis edilebilecek finansman kaynaklarına ilişkin düzenlemeler kapsamında bazı mali ve diğer sınırlayıcı taahhütlere uymakla yükümlü olacaktır.

Şirket, mevcut finansman kaynaklarına ilişkin düzenlemeler kapsamında birtakım mali ve diğer sınırlayıcı taahhütlere uymakla yükümlü olacaktır. Şirket mevcut durumda imzaladığı kredi sözleşmesi veya ileride imzalaması muhtemel kredi sözleşmeleri hükümleri uyarınca öngörülen mali taahhütlerin devamlı bir şekilde tamamen karşılanabileceğini garanti edememektedir. Şirket'in mevcut veya gelecek dönemlerde taraf olacağı finansman veya diğer sözleşmelerinde yer alan sınırlanma ve taahhütlere uyma konusunda başarısız olması durumunda, söz konusu sözleşmeler kapsamında temerrüt hali oluşabilir. Bu sözleşmeler uyarınca temerrüt halinin oluşması, olası tüm telafi imkanlarının tüketilmesinin ardından, sözleşme taraflarının Şirket'e kredi vermeye yönelik tüm taahhütlerini sona erdirmek yerine ilgili kredileri vadesinden önce geri çağırarak borçlanmış olan tutarların tamamını derhal muaccel hale getirmelerine sebep olabilir. Bu durum, diğer finans sözleşmeleri uyarınca da temerrüt halinin meydana gelmesini ve anılan sözleşmeler çerçevesinde verilmiş olan tüm teminatların paraya çevrilmesine sebep olabilir. Bu durumlardan herhangi biri meydana geldiği takdirde mevcut varlıkların, borçların

TERA YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

tamamı veya anılan durumlardan etkilenen kısmını karşılamaya yeteceğine dair herhangi bir garanti verilememektedir. Ayrıca, alternatif finansman sağlanabilir olsa bile söz konusu finansmanın hüküm ve koşullarının Şirket açısından elverişli veya kabul edilebilir nitelikte olacağı da garanti edilememektedir.

Dolayısıyla yukarıda bahsedilen durumlardan herhangi birinin gerçekleşmesi, Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyebilir.

Şirket'in portföyünde bulunan gayrimenkullere ilişkin ortaya çıkabilecek hukuki uyuşmazlıklar, Şirket'in faaliyet sonuçlarını olumsuz etkileyebilir.

Şirket faaliyetlerini yürütürken ticari ilişki içine girdiği kişi/kurumlarla hukuki ihtilaflar yaşayabilir ve bu uyuşmazlıklar neticesinde davalara ve buna bağlı çeşitli yaptırımlara maruz kalabilir. Bu anlamda Şirket'in olağan faaliyetleri çerçevesinde Şirket'e karşı yasal işlemler başlatılarak davalar açılabilir, Şirket'e karşı tahkim kararları işletilebilir. Şirket'in müşterileri, çalışanları ve tek ortağı; üçüncü taraflarca açılacak davaların muhatabı olabilmekte olup söz konusu davalar için ayrılan karşılıklar yeterli olmayabilir.

Bahsi geçen durumların gerçekleşmesi, Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyebilir.

Şirket, aşırı borçlanmış duruma gelebilir.

Şirket'in tabi olduğu GYO Tebliği m.31/1 hükümlerine göre hesap dönemi sonunda hazırlayıp kamuya açıkladığı konsolide olmayan veya bireysel finansal tablolarında yer alan öz sermayesinin beş katı kadar kredi kullanabilir. Söz konusu kredilerin üst sınırının hesaplanmasında Şirket'in finansal kiralama işlemlerinden doğan borçları ve gayri nakdi kredileri de dikkate alınır. Şirket kredi kullandığı tarihte mevzuatta yer alan sınırlara riayet etse dahi, devamında ortaya çıkan faiz ve kur farkları nedeniyle borç tutarı artabilir ve diğer yandan finansman giderleri ve diğer giderler nedeniyle özsermaye tutarı azalabilir. Bahsi geçen durumun gerçekleşmesi halinde mevzuatta belirlenen borçlanma sınırını ihlal etmiş sayılmanın yanı sıra, Şirket, finans kurumlarının takibine maruz kalabilir, finansal durumu bozulabilir ve sürekliliği tehlikeye düşebilir.

Şirket'in tabi olduğu mevzuattan kaynaklanan yükümlülükleri veya ilgili mevzuatta yapılabilecek değişiklikler, Şirket'in faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir.

Şirket; imar, çevre, turizm, orman, vergi, sigorta, bankacılık, sermaye piyasası, tüketicilerin korunması başta olmak üzere pek çok farklı mevzuata tabidir. Şirket'in faaliyetleri ile ilgili olabilecek mevzuatsal değişiklikler veya Şirket'in tabi olacağı yeni kanuni düzenlemelerin yürürlüğe girmesi halinde, Şirket'in faaliyetleri ve gelir kaynaklarında değişiklikler yaşanabilecektir. Ayrıca gayrimenkul geliştirme faaliyetlerinin çevre mevzuatına tabi olması sebebiyle bu mevzuata uyum, operasyonel açıdan da önem arz etmekte olup bu mevzuatta yapılabilecek değişiklikler, Şirket'in projelerinin tamamlanma sürelerini uzatabilir veya maliyetlerini artırabilir. Şirket'in tabi olduğu mevzuattan kaynaklanan yükümlülükler ve bahsi geçen yükümlülüklerde zaman içerisinde gerçekleştirilebilecek değişiklikler, Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyebilir.

Şirket'in tabi olduğu düzenleyici kurumların Şirket'e uygulayabileceği ceza ve yaptırımlar, Şirket'in zarar görmesine neden olabilir.

Şirket'in faaliyetleri muhtelif kamu otoritelerinin düzenleme ve denetimlerine tabidir. Yapılan denetimler neticesinde Şirket'in sahip olduğu ruhsat, lisans, izin veya diğer belgeler iptal edilebilir, Şirket'e idari para cezası verilebilir veya Şirket, muhtelif diğer yaptırımlarla

TERA YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

karşılaşabilir. Bahsi geçen durumlardan herhangi birinin gerçekleşmesi, Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyebilir.

Müteahhit firmaların faaliyetlerinden dolayı ortaya çıkabilecek yükümlülükler, Şirket'in faaliyetlerini olumsuz yönde etkileyebilir.

Şirket, GYO Tebliği m.23/1 (c) uyarınca inşaat yapım işlerini kendisi üstlenememektedir ve müteahhüt firmalardan hizmet almak durumundadır. Şirket, müteahhit firmaların Şirket adına yaptıkları işlerle bağlantılı olarak yol açabilecekleri hasar, yaralanma ve zararlar ile kusurlu veya hileli hareketlerinden dolayı sorumlu tutulabilir ve tazminat taleplerine maruz kalabilir. Bahsi geçen durumlardan herhangi birinin gerçekleşmesi, Şirket'in itibarını zedeleyebilir ve faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyebilir.

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

GYO Tebliği m.29/1 uyarınca Şirket'in 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. Ancak mevcut sigorta teminatlarının gerçekleşen rizikoyu karşılamaya yeterli olduğuna ya da sigortacıların ihtilafsız olarak hasarı karşılayacaklarına dair bir güvence bulunmamaktadır. Sigorta poliçelerinin teminatı kapsamında olmayan veya bu teminatı önemli ölçüde aşan zararlar, sigorta şirketlerinin Şirket'in tazmin taleplerinin karşılanması ile ilgili olumsuz kararları veya sigorta şirketlerinin ödeme kabiliyetlerinin zayıflaması veya tamamen yitirilmesi nedeniyle zararların karşılanamaması gibi durumlar, Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyebilir.

Kilit personelin kaybedilmesi, kaybedilen kilit personellerin yerine aynı nitelik ve kalitede personelin ikame edilememesi veya geç ikame edilmesi, Şirket'in büyümesini sınırlandırabilir ve faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir.

Şirket, GYO olarak kısa bir zamandır faaliyet göstermektedir. Ancak GYO dönüşüm süreci öncesinde bünyesinde yer alan üst düzey yönetim ekibi ve kilit çalışanların Şirket'te çalışmalarını sürdürmesi ve performansları, Şirket'in başarısı üzerinde etki yaratmaktadır. Şirket'in başarısının büyük ölçüde bağlı olduğu üst düzey yönetim ekibi ve kilit çalışanlarda halka arz sonrası değişiklik meydana gelmesi, Şirket'in nitelikli çalışanlarını elinde tutmakta veya aynı düzeyde nitelikli personel ikamede başarılı olamaması, Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyebilir.

Şirket, ilişkili taraf işlemleri yapmıştır ve yapmaya devam edebilecektir.

Şirket, olağan faaliyetleri dahilinde ilişkili taraflarıyla işlem yapabilir ve bu işlemler Şirket'e zarar verebilecek çıkar çatışmaları içerebilir. Şirket'in ilişkili taraflarıyla yaptığı işlemlere ilişkin detaylar aşağıda yer alan tablolarda gösterilmektedir:

<u>İlişkili Taraflardan Alacaklar</u>

31.03.2023, 31.12.2022 ve 31.12.2021 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflarla bakiyelerin detayı aşağıdaki gibidir:

Alacak/ borç bakiyeleri:

İlişkili taraflardan ticari alacaklar	31.12.2021	31.12.2022	31.03.2023
Kuzu Toplu Konut İnşaat A.Ş.	11.194	193.926	4.524.669
TOPLAM	**11.194**	**193.926**	**4.524.669**

İlişkili taraflara ticari borçlar	31.12.2021	31.12.2022	31.03.2023
Kuzu Toplu Konut İnşaat A.Ş. (*)	241.299	34.874.136	35.102.569
Peninsula Emlak Yatırım A.Ş.	--	33.909	39.757
TOPLAM	**241.299**	**34.908.045**	**35.142.326**

(*) Otel'in devrinden kaynaklanan otel işletmeciliği ile ilişkili ticari borçlardan oluşmaktadır.

İlişkili taraflara diğer borçlar	31.12.2021	31.12.2022	31.03.2023
Kuzu Toplu Konut İnşaat A.Ş.	--	5.253.759	50.653.785
Özen Kuzu	20.000	-	-
TOPLAM	**20.000**	**5.253.759**	**50.653.785**

İlişkili taraflara diğer borçların 50.653.785 TL'si T. Halk Bankası A.Ş.'den kullanılan kredinin vade uzatımı amacı ile erken ödeme faizini karşılamak ve diğer kısa vadeli nakit ihtiyaçları için Kuzu Toplu Konut'tan alınan tutardır. 9.363.869 TL ise ilişkili olmayan taraflara diğer borçların içeriği, ödenecek vergi ve fonlar ile alınan depozito ve teminatlardır. 31.12.2022 tarihinde Otel'in 13.05.2022 tarihinde faaliyete geçmesiyle birlikte devreden KDV ve gelir tahakkuklarının meydana gelmesidir.

<u>İlişkili Taraflara yapılan Alış/Satışlar:</u>

31.03.2023, 31.12.2022 ve 31.12.2021 tarihlerinde sona eren dönemler içerisinde ilişkili taraflarla gerçekleştirilmiş işlemler aşağıdaki gibidir:

İlişkili taraflara yapılan satışlar (TL)	01.01.-31.12.2021		01.01.-31.12.2022		01.01.-31.03.2022		01.01.-31.03.2023	
	Mal ve Hizmet	Diğer	Mal ve Hizmet	Diğer	Mal ve Hizmet	Diğer	Mal ve Hizmet	Diğer
Kuzu Çevre Teknolojileri İnşaat A.Ş.	--	--	--	2.140	-	-	-	-
Kuzu Toplu Konut İnşaat A.Ş.	--	16.949	--	--	-	-	-	-
TOPLAM	**--**	**16.949**	**--**	**2.140**	**-**	**-**	**-**	**-**

İlişkili taraflardan yapılan alımlar (TL)	01.01.-31.12.2021		01.01.-31.12.2022		01.01.-31.03.2022		01.01.-31.03.2023	
	Mal ve Hizmet	Diğer	Mal ve Hizmet	Diğer	Mal ve Hizmet	Diğer	Mal ve Hizmet	Diğer
Kuzu Toplu Konut İnşaat A.Ş.	1.271	--	9.218	4.920		-	7.500	
Peninsula Emlak Yatırım A.Ş.	--	--	30.000	--				71.465
TOPLAM	**1.271**	**--**	**39.218**	**4.920**	**-**	**-**	**7.500**	**71.465**

Şirket'in ilişkili tarafları ile emsallerine uygun olmayan işlemler yapması, Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyebilir. İlişkili taraf işlemleri, ilişkili tarafların veya onları kontrol edenlerin menfaatlerini gözetebilir, dolayısıyla çıkar çatışmaları içerebilir. Ayrıca Şirket'in ilişkili taraflarıyla olan işlemleri karşı tarafların ilişkili taraf olması hasebiyle güvene dayanmasından etkilenebilir. Bu durumdan Şirket'in faaliyetleri, finansal durumu ve operasyonel sonuçları olumsuz etkilenebilir. Şirket'in ilişkili taraflarıyla gerçekleştirdiği işlemlere ilişkin bilgiler, işbu izahnamenin 20 numaralı bölümünde yer almaktadır.

TERA YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

Şirket yönetimine hakim olan hissedarın menfaatleri, Şirket'in ya da diğer pay sahiplerinin menfaatleriyle örtüşmeyebilir.

Şirket'in tek ve dolayısıyla ana hissedarı Kuzu Toplu Konut'tur. Ana hissedar halka arz sonrasında Şirket'in sermayesini temsil eden payların çoğunluğuna ve ayrıca yönetim kurulu üyelerinin aday gösterilmesi imtiyazı bulunan A grubu payların tamamına sahip olmaya devam edecektir. Bu kapsamda halka arz sonrasında ana hissedar, Şirket'in yönetimini, strateji ve faaliyetlerini kontrol etmeye devam edecektir. Şirket yönetimine hakim olan hissedarın menfaatlerinin, Şirket'in ya da diğer pay sahiplerinin menfaatleriyle örtüşmemesi, Şirket'in faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir.

Şirket'in ipotek verdiği taraflar ile ödeme problemi yaşaması durumunda itibar riski oluşabilir.

Şirket'in mülkiyetinde yer alan 1 adet otel, 62 adet apart otel ve 9 adet ticaret amacıyla kullanılan bağımsız bölüm üzerinde 31.12.2022 tarihi itibarıyla 10.000.000.000 TL olan ipotek detayı, işbu izahname tarihi itibarıyla değişmiş olup, söz konusu ipoteğe ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda gösterilmektedir:

Cinsi	Kime Verildiği	Tutar (TL)
İpotek	Türkiye Halk Bankası A.Ş.	2.000.000.000

Şirket'in ipotek verdiği taraflara borçlarını ödemede sorun yaşaması ve ipoteklerin nakde çevrilmesi halinde itibar riski oluşabilir.

Proje inşaası, geliştirilmesi ve kullanılması için gerekli olan izin ve ruhsatların geç alınması veya hiç alınamaması ihtimali söz konusudur. Bahsi geçen izin ve ruhsatların alınması için gerekli masraflar bazı hallerde tahmin edilenden daha yüksek olabilir. Bu durum Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyebilir.

Şirket faaliyetleri SPKn, GYO Tebliği ve ilgili mevzuatının yanı sıra başlıca 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu, 2644 sayılı Tapu Kanunu, 3194 sayılı İmar Kanunu, 5393 sayılı Belediye Kanunu, 5543 sayılı İskân Kanunu, 4721 sayılı TMK, 6098 sayılı TBK, 2872 sayılı Çevre Kanunu ve diğer ilgili mevzuat hükümlerine tabidir. Proje inşaatı ve işletme faaliyetlerine ilişkin olarak; İmar Kanunu uyarınca düzenlenmiş inşaat izni (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, ÇED Yönetmeliği uyarınca gerçekleştirilmiş ÇED uygulaması kapsamında temin edilmiş ÇED görüşü, Çevre İzin ve Lisans Yönetmeliği'ne uygun olarak düzenlenmiş çevre izni, atık su, işyeri açma/ çalışma gibi bu kapsamda çeşitli izin ve ruhsatlar alınmasını gerektirmektedir.

Bu kapsamda Şirket'in merkez ofisi için Şişli Belediye Başkanlığı nezdinde 23.12.2022 tarihinde İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatı başvurusu yapılmış olup ruhsat inceleme süreci devam etmektedir. Her ne kadar Şirket merkezinin işyeri açma ve çalışma ruhsatı eksikliği nedeniyle kapatılması halinde merkez farklı lokasyona taşınabileceğinden bu doğrultuda Şirket faaliyetleri önemli derecede olumsuz etkilenmeyeceği düşünülse de İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik madde 6 uyarınca işyeri açma ve çalışma ruhsatı alınmadan açılan işyerleri yetkili idareler tarafından kapatılabilir ve faaliyetten menedilebilir.

Ek olarak, Kuzu Otel İşletmeciliği, Marmara Sea Otel projesinin Çevre İzin ve Lisans Yönetmeliği uyarınca değerlendirilmesi amacıyla 09.06.2023 tarihinde T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü Çevre İzinleri Şube Müdürlüğü'ne çevre izin görüşü konulu başvuruda bulunmuştur. Ancak izin süreci henüz tamamlanmamıştır. ÇİLY'nin "*Çevre iznine tabi olmayan işletmeler*" başlıklı m.17 hükmü uyarınca ÇİLY'nin EK-1 ve EK-2 listelerinde yer aldığı halde alıcı ortama herhangi bir hava emisyonu ve atıksu deşarjı olmayan işletmelerin

çevre izin muafiyetine ilişkin değerlendirilmesi il müdürlüğü tarafından yapılır. Kuzu Otel tarafından herhangi bir hava emisyonu ve atıksu deşarjı yapılmaması sebebiyle Kuzu Otel açısından muafiyet belgesi verilmesi beklenmekte olup muafiyet belgesi sonrası Kuzu Otel'in herhangi bir yükümlülüğü bulunmayacaktır. Muafiyet belgesinin Kuzu Otel'e verilmemesi ihtimalinde Kuzu Otel'in ÇİLY kapsamında öncelikle il müdürlüğü uygunluk yazısı akabinde ise geçici faaliyet belgesi başvurusunda bulunması gerekecektir. Kuzu Otel'e muafiyet belgesi ve yine il müdürlüğü uygunluk yazısı akabinde geçici faaliyet belgesi verilmemesi halinde ise ÇİLY'nin "*Geçici faaliyet belgesi olmayan işletmeler*" başlıklı m.15/1 hükmü uyarınca 2872 sayılı Çevre Kanunu'nun ilgili hükümlerine göre idari yaptırımlar uygulanabilecektir. ÇİLY m.15/1 uyarınca geçici faaliyet belgesi düzenlenene kadar ise faaliyette bulunamayacaktır. Bu ve bunun gibi başvuruların olumsuz sonuçlanması, Şirket faaliyetleri için ileride gerekli olabilecek izin ve ruhsatların geç alınması veya hiç alınmaması ihtimali söz konusu olup bu gibi hallerde planlanan projelerin gecikmesi, tamamlanamaması, projelerden elde edilmesi planlanan gelirlerin istenilen oranda ve zamanda elde edilememesi söz konusu olabilir. Şirket'in planladığı projelerin dayandığı imar planına karşı iptal davası açılması halinde imar planı iptal edilebilir. Aynı şekilde gayrimenkullerin alım satımı, inşaası, geliştirilmesi ve kullanılması da çeşitli izin ve ruhsatlara tabidir. Bahsi geçen izin ve ruhsatların alınması için gerekli masraflar bazı hallerde tahmin edilenden daha yüksek olabilir. Bahsi geçen durumlardan herhangi birinin gerçekleşmesi, Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyebilir.

Kişisel Verilerin Korunması Kanunu kapsamında yürütülmesi gereken sürecin doğru yönetilememesi, bilgi sızıntılarına, idari para cezalarına sebep olabilir ve bu durum Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyebilir.

Türkiye'nin ilk veri koruma kanunu olan 6698 sayılı Kişisel Verilerin Korunması Kanunu, 95/46/AT sayılı Avrupa Birliği Veri Koruma Direktifi örnek alınarak hazırlanmıştır. 7 Ekim 2016 tarihi itibarıyla kişisel verilerin yasadışı yollarla toplanması, işlenmesi ve iletilmesi durumunda 5237 sayılı Türk Ceza Kanunu tahtında idari para cezaları ve cezai yaptırımlar getirilmiştir. KVKK, kişisel veri işleyen tüm şirketler için geçerlidir ve gerçek kişi müşterilere, tedarikçilere ve çalışanlara ilişkin kişisel verileri kapsamaktadır.

KVKK'da, aralarında hapis cezalarının, idari para cezalarının ve tazminatların da bulunduğu çeşitli yaptırımlar bulunmaktadır. KVKK'yı ihlal eden veri sorumluları, bir yıldan dört yıla kadar hapis cezasını da kapsayan çeşitli cezalara çarptırılabilir. 2023 yılı için veri sorumlusunun (i) verilerin konusu olan kişiye gerekli bildirimlerde bulunmaması halinde 29.852 ila 597.191 TL; (ii) veri güvenliğiyle ilgili yükümlülüklere uymadığı takdirde,89.571 ile 5.971.989TL; (iii) Kişisel Verileri Koruma Kurulu'nun verdiği kararlara uymadığı takdirde 149.285 TL ile 5.971.989 TL; (iv) VERBİS kayıt yükümlülüğünü yerine getirmediği takdirde, 119.428,98 ile 5.971.989 TL arasında para cezasına çarptırılabilir. Söz konusu tutarlar her yıl yeniden değerleme oranına göre artırılmaktadır. İlgili kişiler, veri sorumlularından ve veri işleyenlerden zararlarının tazminini talep etme hakkına sahiptirler.

Kişisel Verileri Koruma Kurulu'nun 11.03.2021 tarih ve 2021/238 sayılı Kararı kapsamında yıllık çalışan sayısı 50'den çok veya yıllık mali bilanço toplamı 25 milyon TL'den çok olan gerçek ve tüzel kişi veri sorumluları ile yurtdışında yerleşik gerçek ve tüzel kişi veri sorumluları VERBİS'e kayıtlı olmakla yükümlüdür. Her ne kadar Şirket ve Kuzu Otel tarafından gerekli başvurular yapılacak olsa da mevcut durumda Şirket ve Kuzu Otel VERBİS'e kayıtlı olmadıklarından VERBİS kayıt yükümlülüğünü yerine getirmeyen şirketler açısından 2023 yılı için belirlenmiş olan 119.428,98 ile 5.971.989 TL arasında para cezasına çarptırılabilir. Bu ve bunun gibi yükümlülüklere uyulmaması Şirket'i Kişisel Verileri Koruma Kurulu ve veri

sorumlulularına karşı tazminat ödeme yükümlüğü ile karşı karşı bırakabilir ve bu durum Şirket'in finansal durumunu olumsuz etkileyebilir.

Depremler, tsunamiler, diğer doğal afetler, savaş ve salgın hastalıklar gibi mücbir sebepler, Şirket'in portföyünde yer alan gayrimenkullere ve genel olariak Türk ekonomisine zarar vererek Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyebilir.

Türkiye, yüksek riskli bir deprem bölgesidir. Özellikle, Şirket'in gayrimenkullerinin bulunduğu İstanbul ili, birinci derece deprem riski bölgesinde, yani depremlerden en çok zarar görebilecek bölgede bulunmaktadır. Ek olarak Türkiye nüfusunun büyük bir kısmı ve ekonomik kaynaklarının çoğu, birinci derece deprem riski bölgelerinde yer almaktadır. Bu nedenle şiddetli bir deprem, Şirket'in portföyünde yer alan ve/veya gelecekte yer alacak gayrimenkulleri tahrip ederek satışlarını engelleyebilir, Şirket'i zarara uğratabilir ve Şirket'in finansal durumunu olumsuz etkileyebilir. Benzer şekilde kasırga, fırtına, yangın ve bunlara benzere diğer doğal afetler de Şirket'in portföyünde yer alan ve/veya yer alacak gayrimenkulleri tahrip ederek Şirket'in finansal durumunun olumsuz etkilenmesine sebep olabilir. Aynı zamanda doğal afetler doğrudan Şirket'in gayrimenkullerine zarar vermese de Türkiye ekonomisinin bahsi geçen afetler sebebiyle zarar görmesi, yine Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve faaliyet sonuçlarını olumsuz etkileyebilir. Ayrıca savaş ve salgın hastalık gibi birtakım sebepler de Türkiye ekonomisinde daralmaya ve akabinde Şirket'in faaliyetlerinde, finansal durumunda ve faaliyet sonuçlarda olumsuz etki yaratabilir.

Gelecekte Şirket gayrimenkullerinin veya merkezinin civarında, Şirket gayrimenkullerindeki veya merkez çalışanlarını etkileyebilecek herhangi bir depremin veya diğer doğal afetlerin gerçekleşmesi halinde, Şirketin faaliyetlerinde kesinti, durma veya aksamalar meydana gelebilir. Meydana gelebilecek bir deprem veya diğer bir doğal afet, Şirketin portföyünde yer alan gayrimenkullerini veya merkezini etkilemese dahi müşterilerinin eğilimlerini etkileyebilir, dolayısıyla Şirketin faaliyetlerinin etkilenmesine, Şirketin gelirlerinde önemli bir azalmaya neden olabilir. Meydana gelebilecek depremlerin veya doğal afetlerin ülke ekonomisine yansıyan etkileri de Şirket'in faaliyetlerini ve faaliyet sonuçlarını olumsuz yönde etkileyebilir.

6 Şubat 2023'te gerçekleşen Kahramanmaraş merkezli depremler nedeniyle mevcut durumda Şirketin faaliyetlerinde aksama yaşanmamış olmasına rağmen depremler nedeniyle yaşanan kayıpların henüz ülke ekonomisine yansımamış etkileri olması mümkün olup gelecek dönemlerde ülke ekonomisinde beklenmedik olumsuz etkilerin oluşması halinde Şirket'in faaliyetleri de olumsuz olarak etkilenebilir.

Şirket'in gayrimenkullerinde hasar sigorta poliçelerinde karşılanabilecek düzeyleri aşan yeniden yapım veya iyileştirme maliyetlerinin ortaya çıkmasına neden olabilir. Bahsi geçen kayıplar, sigorta poliçeleri ile karşılanamayabilir. Gayrimenkullerin yeniden inşası mümkün olmayabilir, zaman alabilir ve yüksek maliyetli olabilir. Hasar gören kısımlarına ait çeşitli ekipmanların tamiri ya da değişiminde zorluk yaşanabilir, yüksek maliyetli olabilir veya hiç temin edilemeyebilir.

Tüm bu durumlar Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyebilir.

Marmara Sea Otel'in JW Marriott markasıyla işletilmesine ilişkin Şirket ve Kuzu Otel İşletmeciliği aşağıda yer verilen karşı taraflar ile otel yönetim sözleşmeleri imzalamıştır. Bu sözleşmelerin feshedilmesi Şirket'in ve Kuzu Otel İşletmeciliği'nin Marmara Sea Otel'i JW Marriott markasıyla işletememesi sonucunu doğurabilir ve bu durum Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyebilir.

Marmara Sea Otel'in "*JW Marriott*" markası altında kiralanması, işletilmesi, kontrol edilmesi

TERA YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

için; (i) Şirket ile Kuzu Otel İşletmeciliği arasında 02.06.2023 tarihinde Kira Sözleşmesi, (ii) Kuzu Otel ile "*JW Marriott*" markası sahibi şirketler grubunun Türkiye ayağı olan Luxury Hotels arasında 17.11.2022 tarihinde tadil edilmiş haliyle Yönetim Sözleşmesi, (iii) Şirket, Kuzu Otel ve Luxury Hotels arasında 06.09.2022 tarihinde Rahatsız Etmeme Sözleşmesi, (iv) Kuzu Otel ve *JW Marriott*" markası sahibi şirketler grubunun bir parçası olan Global Hospitality arasında 22.04.2022 tarihinde yenilenmiş haliyle akdedilmiş, Marmara Sea Otel ile bağlantılı olarak yurtdışında gerçekleştirilecek hizmetlere ilişkin Uluslararası Hizmet Sözleşmesi, (v) Kuzu Otel ve Global Hospitality ile 22.04.2022 tarihinde yenilenmiş haliyle ödenecek telif bedellerine dair Lisans Sözleşmesi, (vi) Marmara Sea Otel'in otel kısmı dışında kalan bölümlerinden rezidanslara ilişkin olarak 17.11.2022 tarihinde "*Rezidans Pazarlama Lisansı Sözleşmesi*" ve "*Rezidans Açılış Öncesi Sözleşmesi*" isimli Rezidans Sözleşmeleri, (vii) Şirket, Kuzu Otel ve Marriott International Design & Construction Services, Inc. arasında, 06.09.2022 tarihinde tadil edildiği haliyle Teknik Hizmetler Sözleşmesi akdedilmiştir. Bu sözleşmelerin Şirket ve/veya Bağlı Ortaklık tarafından ihlal edilmesi ve/veya sözleşmelerin taraflarının sözleşmeleri feshetmesi Marmara Sea Otel'in JW Marriott markası altında işletilememesi sonucunu doğurabilir. Bu durum Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyebilir.

Kuzu Otel ile Global Hospitality arasında 22.04.2022 tarihinde JW Marriott markasının Türkiye coğrafi bölgesi içerisinde, Global Hospitality'nin talimatları ve kalite standartları doğrultusunda, Lisans Sözleşmesi'nde ele alınan telif bedelleri kapsamında Marmara Sea Otel tarafından kullanılmasına ilişkin olarak bir Lisans Sözleşmesi akdedilmiştir. Ayrıca Kuzu Otel ile Luxury Hotels arasında 17.11.2022 tarihinde akdedilen Yönetim Sözleşmesi uyarınca Luxury Hotels ve iştirakleri JW Marriott markasının ve Marmara Sea Otel'e ilişkin bütün fikri mülkiyet haklarının münhasır sahibidir. Kuzu Otel, bunları Luxury Hotels'in onayı olmaksızın Lisans Sözleşmesi'nde belirlenen durumlar haricinde kullanamayacaktır.

Ayrıca bahsi geçen Lisans Sözleşmesi uyarınca; Kuzu Otel ile Luxury Hotels arasında 17.11.2022 tarihinde akdedilen ve Marmara Sea Otel'in Luxury Hotels tarafından yönetilmesi ve işletilmesini ve Marmara Sea Otel'in gelirlerinin ne şekilde paylaşılacağının düzenlenmiş olduğu Yönetim Sözleşmesi veya Kuzu Otel ile Global Hospitality arasında 22.04.2022 tarihinde Marmara Sea Otel ile bağlantılı olarak yurtdışında gerçekleştirilecek hizmetlere ilişkin akdedilen Uluslararası Hizmet Sözleşmesi'nin sona ermesi, ilgili Lisans Sözleşmesi'nin de sona ermesi sonucunu doğuracaktır. Dolayısıyla JW Marriott markasının kullanımına ilişkin olarak Luxury Hotels'den gerekli onayların alınmaması ve/veya ilgili markanın Lisans Sözleşmesi'nde belirlenen durumlara aykırı olarak kullanılması, yukarıda bahsedilen Yönetim Sözleşmesi'nin Luxury Hotels tarafından, Lisans Sözleşmesi'nin ve Uluslararası Hizmet Sözleşmesi'nin ise Global Hospitality tarafından feshedilmesi, Marmara Sea Otel tarafından JW Marriott markasının kullanılamaması sonucunu doğuracağından JW Marriott markasının kullanımını etkileyen yukarıda detaylarına yer verilen herhangi bir sözleşmenin feshedilmesi veya yukarıda bahsedilen durumlardan herhangi birinin gerçekleşmesi, Şirket'in faaliyetleri, finansal durumu ve operasyonel sonuçlarını önemli ölçüde olumsuz etkileyebilir.

5.2. İhraççının İçinde Bulunduğu Sektöre İlişkin Riskler

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

Gayrimenkul yatırımları, piyasadaki diğer yatırım araçlarına göre likit olmayan bir doğaya sahiptir. Acil bir nakit ihtiyacı ortaya çıkması durumunda, Şirket sahip olduğu gayrimenkulleri kısa bir sürede veya gerçek değerinden nakde çeviremeyebilir ve zarara uğrayabilir.

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

Şirket portföyünde yer alan gayrimenkul ve gayrimenkul projelerinin 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 bulunma gereği 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 değerini tam olarak yansıtamayabileceği gibi, gelecekte yapılacak değerlemeler de mevcut değerlemelerden farklı sonuçlara ulaşabilir.

GYO'lara tanınan vergi avantajlarının daraltılması veya kaldırılması yahut Şirket'in GYO statüsünü devam ettirememesi, Şirket'in zarar görmesine neden olabilir.

Şirket'in tabi olduğu mevzuat çerçevesinde, GYO'ların kazançları kurumlar vergisinden istisna tutulmuştur. GYO'larda dağıtılan kar payları üzerinden %0 oranında stopaj yapılmaktadır 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 etkileyebilir. Diğer yandan Şirket'in GYO statüsünü koruması portföy sınırlamaları başta olmak üzere sermaye piyasası mevzuatında yer alan düzenlemelere ve SPK tarafından alınacak kararlara uymasına bağlıdır. Şirket'in tabi olduğu düzenlemelere uyum sağlamaması GYO statüsünü devam ettirememesine ve vergi istisnalarından faydalanamamasına yol açarak bu durum, Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyebilir.

Şirket, bir GYO olarak SPK düzenlemelerine tabidir. Bu düzenlemeleri ihlal etmesi halinde GYO statüsünü kaybedebilir ve bu nedenle yararlandığı çeşitli vergi muafiyeti ve istisnalardan yararlanamayabilir.

Şirket'in GYO dönüşüm için SPK'ya yaptığı başvuru, 31.03.2023 tarihli SPK kararıyla olumlu sonuçlanmış olup dönüşüme ilişkin Esas Sözleşme'de yapılan değişiklikler, 03.05.2023 tarihinde ticaret siciline tescil edilmiştir. GYO dönüşüm sonrasında Şirket, SPK'nın GYO'lara ilişkin düzenlemelerine tabi hale gelmiştir. Şirket'in GYO statüsünü koruyabilmek için ilgili düzenlemelerde yer alan koşullara uyum sağlaması gerekmektedir. Bu koşullar arasında;

- Şirket'in gayrimenkul yatırımlarına ilişkin gereklilikler,
- Portföy sınırlamaları,
- Gayrimenkule ilişkin olmayan yatırımlar,
- Finansal borçlar ile ilgili sınırlamalar,
- Kurumsal yönetim ile ilgili olan gereklilikler ve
- SPK'ya yapılacak raporlamalara ilişkin yükümlülükler bulunmaktadır.

Şirket'in bahsi geçen koşulları sağlayamaması veya bu koşulları kaybetmesi durumunda; idari para cezası alması, faaliyetlerinin geçici veya sürekli olarak durdurulması ve GYO statüsünü kaybetmesi söz konusu olabilir.

Şirket'in faaliyetleri ve yapacağı yatırımların vergisel neticeleri, SPK ve ilgili idareler tarafından oluşturulan yasal düzenlemelere tabidir. Şirket'in GYO statüsünü koruması portföy sınırlamaları başta olmak üzere sermaye piyasası mevzuatında yer alan düzenlemeler ve SPK tarafından alınacak kararlara uymasına, GYO'ların uyması gereken kısıtlamalara uyması ve yasaklanmış faaliyetlerde bulunmamasına bağlıdır.

KUZU GAYRİMENKUL YATIRIM GYO A.Ş. ŞİRKETİ

KUZU TOPLU KONUT İNŞAAT A.Ş.

TERA YATIRIM MENKUL KIYMETLER ANONİM ŞİRKETİ

Şirket, SPK düzenlemelerine uygun olarak faaliyet göstermemesi durumunda, SPK'nın mevzuata uygunluğu sağlamak için idari takibatta bulunmak, para cezası vermek, faaliyetlerini 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, GYO statüsünün iptali sebebine bağlı olarak ayrıca cezai vergi ödemesi de söz konusu olabilir. GYO statüsünün kaybedilmesi ve/veya vergilendirme oranları dahil olmak üzere gelecekte ilgili mevzuatta yapılacak herhangi bir değişiklik de Şirket'in finansal durumunu önemli ölçüde etkileyebilir.

Küresel ekonomide veya iç piyasada oluşabilecek ekonomik veya politik riskler gayrimenkul sektöründe talebi aşağı yönde etkileyebilir veya gayrimenkul fiyatlarının düşmesine sebep olarak Şirket gelirlerinin olumsuz etkilenmesine sebep olabilir.

Şirket'in gelir ve maliyetlerinin küresel ve yerel makroekonomik koşullara bağlı olması nedeniyle bahsi geçen koşullarda meydana gelebilecek olumsuzluklara bağlı olarak arz ve talep dengesi bozulabilir; bu sebeple operasyonel maliyet kalemlerinde tahmin edilemeyen artışlar yaşanabilir. Ayrıca küresel ve/veya yerel ekonomik duruma bağlı olarak veya olmayarak emlak sektöründe oluşabilecek herhangi bir kriz, talebin ve buna paralel olarak fiyatların düşmesine sebep olabilir. Böyle bir durumda Şirket'in projelerinin satışı veya kiralanması ile bu satış ve kiralamalardan elde edeceği gelirler azalabilir.

Her ne kadar gayrimenkullern değerleri ve elde edilecek kira gelirleri, sözleşmeler ile bağlayıcı hükümler altına alınmış olsa dahi küresel ve/veya yerel ekonomik etkenlerin kira gelirleri üzerinde negatif olacak şekilde baskı yaratması, Şirket'in kârlılığını olumsuz etkileyebilir.

Küresel ekonomide ve iç piyasada oluşabilecek ekonomik ve politik riskler, Şirket'in portföyünde yer alan gayrimenkullerin satışlarını doğrudan etkileyebilir ve bu durum Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyebilir. Şirket portföyünde yer alan gayrimenkullerin satışı yapılsa dahi yürürlükteki mevzuata göre alıcılar, gayrimenkuller kendilerine teslim edilinceye kadar geçen sürede satış sözleşmelerini sona erdirebilir ve Şirket'in nakit akışı bu durumdan dolayı olumsuz yönde etkilenebilir.

Gayrimenkul yatırım ortaklıklarının portföylerinde yer alan gayrimenkul ve projelerin her biri kendi özellikleri göz önünde bulundurularak değerlendirilmektedir ve bu değerleme doğası gereği subjektiftir. Değerleme işlemi varsayımsal değerler üzerinden yapıldığından, bulunan değerler ilgili gayrimenkullerin fiilen devri halinde değişiklik gösterebilir.

Gayrimenkul değerlemesi yapılırken her bir gayrimenkulün farklı niteliğe sahip olması ve tahmin ve varsayımlarda bulunma gereği nedeniyle, doğası gereği öznel yani subjektif bir işlemdir. Neticede değerlemeler varsayımlara tabi olup gayrimenkullerle ilgili olarak değerlemelerin fiili piyasa rayiçlerini ya da satış veya kiralama fiyatlarını yansıtacağına dair herhangi bir garanti bulunmamaktadır. Gayrimenkullerin değerleri ve kiralar, gayrimenkule olan talebe, global ekonomik etken ve eğilimlere, belirli bir bölgeye ilişkin oradaki rekabet uyarınca artan ya da azalan yatırım imkanlarına göre değişkenlik göstermektedir. Ayrıca gayrimenkul değerleri söz konusu gayrimenkul sahibinin kontrolü dışında ortaya çıkan idari düzenlemeler ve mevzuattaki değişiklikler, politik etkenler, finansal piyasaların durumu gibi dış etkenlerden dolayı oluşacak dalgalanmalara açıktır. Şirket'in bu tür etkenlere açık malvarlığına biçilen değer, bunların mevcut veya ilerideki değerini tam olarak yansıtmayabilir, mevcut durumda biçilen değer piyasa etkenlerine göre azalabilir ya da artabilir.

Şirket portföyündeki varlıklar, GYO Tebliği ve Kurul'un diğer ilgili düzenlemeleri uyarınca bağımsız gayrimenkul değerleme firmaları tarafından değerlemeye tabi tutulmaktadır ancak portföydeki gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı hakların değerleme raporlarında çıkan

KUZUDOĞU GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

KUZU

TERA YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

değerleri süreklilik arz etmeyebilir. GYO Tebliği m.37 uyarınca; 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 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.

Gayrimenkul sektöründe rekabet yoğundur, rekabet ve arzın fazlalığı gayrimenkul değerlerinin, kira ve işletme bedellerinin düşmesine sebep olabilir, mevcut konut kredisi faiz oranlarının artması halinde de gayrimenkul talebinde azalma meydana gelebilir ve bu durum Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyebilir.

Türkiye'de gayrimenkul sektörü rekabetin yoğun olduğu ve yabancı ve yerli birçok oyuncunun 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 uygun olabilecek proje tasarımlarla, daha avantajlı lokasyonlarda Şirket'in mevcut projelerine benzer projeler geliştirebilirler veya bu projelerin yakınında benzer müşteri kitlesine hitap eden projeler geliştirebilirler. Bu şekilde sektörde mevcut yoğun rekabet ve gayrimenkul projesi geliştirilmesi arz fazlalığına yol açabilir. Dolayısıyla Şirket'in satış hızı ve satış fiyatları, beklenenin altında kalabilir ve bu durum Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyebilir.

Bununla birlikte, Türkiye'de konut sektöründeki talep, faiz oranları ile ters orantılıdır. Türkiye'deki konut alıcıları genellikle satın alma fiyatının bir kısmını konut kredileriyle finanse etmektedir. Geçmişte faiz oranlarındaki artışlar, Türkiye'deki konut talebinde düşüşe sebebiyet vermiştir. Konut kredisi faiz oranları düştüğünde konut talebi artmakta, faizler yükseldiğinde ise konut talebi olumsuz etkilenmektedir. Mevcut konut kredisi faiz oranlarının artması halinde, alıcıların konut kredisi maliyetleri artabilir ve bu nedenden ötürü finansman kaynağı olan konut kredileri cazip olmaktan çıkabilir, gayrimenkul talebinde azalma meydana gelebilir ve bu durum Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyebilir.

Şirket'in planladığı projelere ilişkin öngörülemeyen gelişmeler yaşanabilir.

Türkiye'de gayrimenkullerin inşası, alım ve satımı, geliştirilmesi ve kullanılması çeşitli izin ve ruhsatlara tabidir. Şirket'in ileride projeler gerçekleştirmeye karar vermesi halinde, gerçekleştirmeyi planladığı projelere ilişkin olarak alınacak imar izni, yapı ruhsatı, yapı kullanma ruhsatı, çevre mevzuatı uyarınca gerekli izinler gibi çeşitli ruhsat ve izinler, ilgili projeler için öngörülen sürede alınamayabilir. Ayrıca bu projelere ilişkin olarak Şirket'in hizmet kalitesine uygun malzeme ve işçiliğin bulunabilmesi, mimari projelerin hazırlanması ve yüklenici ve taşeronların operasyonel etkinliği, iş kazaları gibi konularda projeler için öngörülen süreleri etkileyebilir. Söz konusu inşaatlar için önem arz eden bahsi geçen faktörlerde yaşanabilecek aksamalar, projelerin bitiş tarihini ve Şirket'in projeleriyle ilgili olarak öngördüğü satış ve karlılık beklentilerini olumsuz yönde etkileyebilir.

5.3. İhraç edilecek paylara ilişkin riskler

İhraç edilen paylar ilk kez halka açık bir piyasada işlem göreceğinden fiyat ve hacim dalgalanması yaşayabilir.

Halka arz işleminden önce, Şirket'in payları Türkiye'de veya yurtdışında halka açık herhangi bir piyasada işlem görmemiştir. Halka arzın gerçekleşmesinden sonra Halka Arz Edilecek Paylar'a ilişkin bir piyasanın oluşacağına ve gelişeceğine veya bu türden bir piyasa gelişse bile

KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

KUZU KUZU KONUT İNŞAAT A.Ş.

TERA YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

mevcudiyetini devam ettireceğine ilişkin hiçbir güvence bulunmamaktadır. Buna ek olarak, Halka Arz Edilecek Paylar'a ilişkin oluşan piyasanın likiditesi de Halka Arz Edilecek Paylar'ı 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 da yatırımcıların halka arz kapsamında satın aldıkları paylara ilişkin alım ve satım işlemleri yapma imkanlarını olumsuz yönde etkileyebilir. Halka Arz Edilecek Paylar'a ilişkin pazarın sınırlı olması, Halka Arz Edilecek Paylar'ı elinde bulunduranların bu payları arzu ettikleri miktarda, fiyatta ve zamanda satma kabiliyetlerini olumsuz etkileyebilir ve Halka Arz Edilecek Paylar'ın işlem gördüğü fiyatın değişkenliğini etkileyebilir. Fiyat, halka arz fiyatının altına düşebilir.

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 izahnamede değinilen risk faktörleri veya diğer koşullar nedeniyle analistlerin veya yatırımcıların beklentilerini karşılamayabilir. Halka Arz Edilecek Paylar'ın değeri, Şirket'in ve rakiplerinin finansal performansında meydana gelecek değişikliklere, küresel makroekonomik koşullara ve diğer etkenler ile izahname 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 kapsamında aldıkları payları halka arz fiyatından veya bu fiyatın üzerinden satma imkanları hiçbir zaman olmayabilir.

Sonuç olarak, halka arz kapsamında Halka Arz Edilecek Paylar'ı satın alan yatırımcılar, Halka Arz Edilecek Paylar'a yönelik yatırımlarının tamamını veya bir kısmını kaybedebilir.

Şirket'in halka açıklık oranı sınırlıdır ve payların likiditesi ve pay fiyatı üzerinde bunun olumsuz etkisi olabilir.

Halka arz işlemi tamamlandıktan sonra, toplam 50.000.000 TL nominal değerli B grubu hamiline yazılı paylar BİST'te işlem görecektir. %25 oranındaki halka açıklık, payların likiditesini olumsuz etkileyebilir, payların alım-satım hacminin düşük olmasına neden olabilir ve sonuç olarak pay fiyatı üzerinde olumsuz etki yaratabilir.

Paylar Borsa'da işlem görmeye başladıktan sonra paylara ilişkin likidite oluşmaması durumunda pay sahipleri, istedikleri miktar, zaman ve fiyat üzerinden paylarını satamayabilir.

TL'nin değerindeki dalgalanmalar, Halka Arz Edilecek Paylar'ın değerini etkileyebilir.

Halka Arz Edilecek Paylar için kote edilen fiyat TL cinsinden olacaktır. Ayrıca, Halka Arz Edilecek Paylar paylar bakımından Şirket'in dağıtacağı kar payları, TL cinsinden ödenecektir. Şirket mali tabloları da TL cinsinden düzenlenmektedir. Şirket gelirlerinin çoğu Avro para birimine endeksli olmakla birlikte diğer para birimlerine karşı TL'nin değerindeki dalgalanmalar, Halka Arz Edilecek Paylar'ın değerini etkileyebilir.

Şirket'in ana pay sahibi tarafından ileride yapılabilecek pay satışları, pay fiyatı üzerinde olumsuz etki yaratabilir.

Şirket'in 04.05.2023 tarih ve 7 sayılı yönetim kurulu kararı ile Şirket'in paylarının halka arzını ve payların Borsa'da işlem görmeye başladığı tarihi takiben 12 (oniki) ay süreyle herhangi bir bedelli veya bedelsiz sermaye artırımı yapılmamasına ve dolaşımdaki pay miktarının artırılmamasına, bu süre boyunca yeni bir satış veya halka arz yapılmamasına ilişkin taahhütte bulunulmuştur.

KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

KUZU KONUT İNŞAAT A.Ş.

TERA YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

Yukarıda yer verilen taahhüde konu süre sona erince Şirket, bedelli ve/veya bedelsiz sermaye artırımına gidebilir. Söz konusu işlemler, pay fiyatı üzerinde olumsuz etki yaratabilir, payların Borsa fiyatı düşebilir.

Aynı şekilde Şirket'in ana pay sahibi Kuzu Toplu Konut ise 04.05.2023 tarihli ve 2023/10 sayılı yönetim kurulu kararı ile verdiği taahhüt ile Kuzugrup GYO paylarının Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 1 (bir) yıl boyunca, sahip olduğu halka arza konu olmayan Kuzugrup GYO paylarının, dolaşımdaki pay miktarının artmasına yol açacak şekilde satışa veya halka arza konu edilmeyeceği (Borsa İstanbul'dan alım yoluyla edinilen ortaklık payları hariç olmak üzere), bu doğrultuda bir karar alınmayacağı ve/veya Borsa İstanbul'a veya SPK'ya veya yurt dışındaki herhangi bir menkul kıymetlere ilişkin düzenleyici kurum, borsa ve kotasyon otoritesine başvuruda bulunulmayacağı ve bu süre boyunca ileride yeni bir satış veya halka arz yapılacağına dair bir açıklama yapılmayacağı ve ayrıca Şirket paylarının Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 180 (yüzseksen) gün boyunca Kuzu Toplu Konut'un sahip olduğu halka arza konu olmayan payların Borsa İstanbul'da veya Borsa İstanbul dışında satılmayacağı, başka yatırımcı hesaplarına virmanlanmayacağı veya Borsa İstanbul'da özel emir il eve/veya toptan satış işlemlerine konu edilmeyeceği, şüpheye mahal vermemek adına Kuzugrup GYO paylarının Borsa İstanbul'da işlem görmeye başlamasının ardından Kuzu Toplu Konut'un, fiyat istikrarı işlemlerinden edinebileceği payların, yukarıdaki sınırlamalardan hariç tutulacağını kabul, beyan ve taahhüt etmiştir.

Yine Kuzu Toplu Konut tarafından verilen ve yukarıda yer alan taahhüde konu süre sona erince mevcut ortağın pay satışları veya bu gibi bir satışın gerçekleşebileceğine yönelik bir beklenti oluşabilir ve söz konusu işlemler, Şirket'in pay fiyatını olumsuz etkileyebilir. Yine ana pay sahibinin gerçekleştirebileceği pay satışları, Şirket'in kontrolünde bir değişime sebebiyet verebilir, bu da pay değerini olumsuz etkileyebilir. Şirket'in aciz haline düşmesi durumunda yatırımcıların ortaklarının elindeki paylar tamamen değer kaybedebilir. Satılan payların yeni sahibi, Şirket'in idaresi konusunda mevcut ortak ile aynı başarıyı gösteremeyebilir. Bu durumda Şirket'in faaliyetleri ve finansal performansı olumsuz yönde etkilenebilir.

Ayrıca gelecekte yapılacak sermaye artırımlarında, yatırımcıların yeni pay alma haklarının tamamen veya kısmen kısıtlanması ya da bu haklarını kullanmamaları durumunda; Şirket'in sermayesi artarken yatırımcıların sahip oldukları pay adedi artmayacağından, yatırımcıların payının toplam sermayeye oranı azalabilecektir.

Halka Arz Edilen Paylar için aktif, likit ve düzenli işlem yapılan bir piyasa gelişmeyebilir.

Halka arz işleminden önce, Şirket'in payları Türkiye'de veya yurtdışında halka açık herhangi bir piyasada 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 hiçbir güvence bulunmamaktadır. Buna ek olarak, Halka Arz Edilecek Paylar'a ilişkin oluşan piyasanın likiditesi de Halka Arz Edilecek Paylar'ı elinde bulunduranların sayısına, yatırımcıların Halka Arz Edilecek Paylara 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 da yatırımcıların halka arz kapsamında satın aldıkları paylara ilişkin alım ve satım işlemleri yapma imkanlarını olumsuz yönde etkileyebilir. Halka Arz Edilecek Paylar'a ilişkin pazarın sınırlı olması, Halka Arz Edilecek Paylar'ı elinde bulunduranların bu payları arzu ettikleri miktarda, fiyatta ve zamanda satma kabiliyetlerini olumsuz etkileyebilir ve Halka Arz Edilecek Paylar'ın işlem gördüğü fiyatın değişkenliğini etkileyebilir.

KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

KUZU TOPLU KONUT İNŞAAT A.Ş.

TERA YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

Şirket, esas sözleşmesi ve sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde, pay sahiplerine kar payı ödememeye karar verebilir ya da gelecekte kar payı dağıtamayabilir.

Türkiye'de halka açık şirketlerin tabii oldukları mevzuata ve ayrıca Şirket esas sözleşmesinde yer alan ve pay sahiplerinin kabul ettiği kâr payı dağıtım politikalarına uygun olarak kâr payı dağıtmaları gerekmekte olup söz konusu kâr payı dağıtım politikaları zaman zaman SPK'nın ortaya koyduğu belirli düzenlemelerden etkilenebilir.

Halka açık şirketler, pay sahiplerinin vereceği karara bağlı olarak nakit ve/veya bedelsiz olmak üzere kâr payı dağıtabilmekte veya dağıtılabilir kâr payını şirket bünyesinde bırakabilmektedir. Söz konusu dağıtılabilir kâr payının hesaplanmasında kullanılan meblağlar ve formüller, SPK tarafından değiştirilebilir.

Şirket tarafından kendi pay sahiplerine yapılacak olan herhangi bir kâr payı ödemesinin tutarı ve şekli aşağıdakiler dahil ama bunlarla sınırlı olmamak üzere pek çok etkene bağlıdır:

- Yeterli seviyede kar elde edilmesi,
- Dağıtılabilir kar veya yedeklerin durumu,
- Şirket'in serbest nakit akışının müsait olması,
- Şirket'in borçluluk düzeyi, mevcut yükümlülükleri,
- Türkiye'de faaliyet gösteren diğer karşılaştırılabilir halka açık şirketlerin ödediği temettü tutarları,
- Pay sahiplerinin kâr payı hedefleri ve beklentileri,
- Pandemi ve diğer doğal afetler sonucu düzenleyici otoriteler veya hükümetlerin aldığı tedbirler,
- Bankalarla imzalanmış genel kredi sözleşmeleri kapsamında bankalara verilen negatif taahhütler,
- Yönetim kurulunun takdirine bağlı diğer etkenler,
- Taraf olunan kredi sözleşmelerinin bir bölümünde kar dağıtımına ilişkin sınırlamalar veya ancak belirli şartların sağlanması halinde kar dağıtılabileceğine ilişkin düzenlemeler mevcuttur.

Şirket'in karlılık düzeyinin yeterli seviyede olmasına rağmen Şirket'in yönetim kurulu, şirket menfaati açısından karın başka amaçlar için kullanılmasının daha doğru olacağına kanaat getirebilir. Bu durumda veya Şirket tarafından kendi pay sahiplerine kâr payı ödenmeyebilir. Bunların sonucunda Şirket'in gelecekte kâr payı ödeme kabiliyeti değişkenlik gösterebilir.

Şirket'in payları piyasada işlem görmeye başladıktan sonra, Şirket'in ana pay sahibi Şirket sermayesine sahip olmaya devam edeceğinden ana pay sahibinin menfaatleri, piyasada yatırım yapan pay sahiplerinin menfaatleri ile örtüşmeyebilir.

Halka arz öncesinde Kuzu Toplu Konut, Şirket'in tek pay sahibidir ve bu sebeple Şirket'in yönetim kontrolüne sahiptir. Halka arzın tamamlanmasını takiben Şirket'in ana pay sahibi olan Kuzu Toplu Konut'un, ortaklık sermayesinin çoğunluğuna sahip olmaya devam edeceği öngörülmektedir.

Gelecekte Kuzu Toplu Konut ile Şirket ve yatırımcıların menfaatleri her zaman örtüşmeyebilir.

Şirket'in ana pay sahibi Kuzu Toplu Konut çoğunluk hissedarı olmaya devam ettiği sürece bu durum, Şirket'in önemli politikalarını, Halka Arz Edilecek Paylar'ı satın alanların menfaatleri ile çatışacak şekilde etkileyebilir.

Fiyat tespit raporuna ilişkin varsayımların gerçekleştirilmemesi, Şirket'in pay fiyatını olumsuz etkileyebilir.

Şirket paylarının halka arz fiyatının belirlenmesine esas teşkil eden fiyat tespit raporunda belirtilen varsayımlarının gerçekleşmemesi durumunda Şirket'in finansal performansı beklentilerin altında oluşabilir ve bu durum, Şirket'e ilişkin gelecek beklentilerini olumsuz etkileyerek Şirket'in pay fiyatını düşebilir.

Fiyat tespit raporundaki varsayımların gerçekleştirilmesi veya gerçekleştirilmemesi, Şirket pay fiyatlarının halka arz sonrasındaki seyrini etkileyeceğinden, yatırımcıların yatırım kararlarının söz konusu varsayımların detaylı şekilde incelenmesinin ardından verilmesi gerekmektedir

.

5.4. Diğer Riskler:

Kredi Riski

Borçlanma araçlarının elde bulundurulması, borçlanma araçlarının konu olduğu anlaşmanın gereklerini karşı tarafın yerine getirememe riskini taşımaktadır. Şirket'in tahsilat riski, esas olarak ticari alacaklarından doğmaktadır. Şirket, kredili müşterilerinden doğabilecek bu riski, alınan garantiler vasıtası ile azaltarak kontrol eder. Kredi limitlerinin kullanımı Şirket tarafından sürekli olarak izlenmekte ve müşterinin finansal pozisyonu, geçmiş tecrübeler ve diğer faktörler göz önüne alınarak müşterinin kredi kalitesi sürekli değerlendirilmektedir. Ticari alacaklar, Şirket politikaları ve prosedürleri dikkate alınarak değerlendirilmekte ve bu doğrultuda şüpheli alacak karşılığı ayrıldıktan sonra bilançoda net olarak gösterilmektedir.

Likidite Riski

Likidite riski, Şirket'in net fonlama yükümlülüklerini yerine getirmeme ihtimalidir. Şirket yönetimi, fon kaynaklarını dağıtarak mevcut ve muhtemel yükümlülüklerini yerine getirmek için yeterli tutarda nakit ve benzeri kaynağı bulundurmak suretiyle likidite riskini yönetmektedir.

Faiz Oranı Riski

Şirket, faiz haddi bulunan varlık ve yükümlülüklerin tabi olduğu faiz oranlarının değişimlerin etkisinden doğan faiz riskine açıktır. Şirket, bu riskini risk yönetimi stratejileri uygulayarak varlık ve yükümlülüklerin faiz değişim tarihlerini eşleştirerek yönetmektedir. Finansal borçlarla ilgili olan faiz oranlarının bir kısmı piyasada geçerli olan faiz oranlarına dayanmaktadır. Bundan dolayı Şirket ulusal ve uluslararası piyasalarda faiz oranlarındaki değişikliklerden etkilenmektedir. Şirket'in faiz oranlarındaki değişikliklerden kaynaklanan piyasa riskinden etkilenmesi öncelikli olarak borç yükümlülükleriyle ilişkilidir. Şirket'in finansal yükümlülükleri sabit faizli borçlanmalardır.

Kur Riski

Şirket'in döviz cinsinden olan finansal araçları ve Şirket portföyünde yer alan JW Marriott Marmara Sea Otel bünyesindeki odaların kira gelirlerinin Avro cinsinden olması sebebiyle Şirket gelirleri, kur değişimlerinden dolayı kur riskine maruz kalmaktadır.

Hakim Ortak Riski

Şirket'in tek ve hakim ortağı Kuzu Toplu Konut olup Kuzu Toplu Konut ile ilgili itibarı zedeleyici durumların oluşması halinde bu durum, Şirket'in yatırımcılarına olumsuz yönde yansıyabilir, Şirket karlılığını ve iş hacmini negatif olarak etkileyebilir. Bununla birlikte Şirket'in kurumsallaşma anlamında attığı adımlara ve Şirket'in hakim ortağının Şirket'e olan bağlılığına karşılık, hakim ortağın sahip olduğu Şirket paylarını satması, dolayısıyla Şirket yönetiminden ve faaliyetlerinden çekilmesi halinde Şirket'in faaliyetlerinde aksama

yaşanabilir, iş süreçleri olumsuz etkilenebilir, buna bağlı olarak Şirket'in satış ve karlılığı negatif etkilenebilir.

6. İHRAÇÇI HAKKINDA BİLGİLER

6.1. İhraççı hakkında genel bilgi:

6.1.1. İhraççının ticaret unvanı ve işletme adı:

Şirket, "*Kuzugrup Gayrimenkul Geliştirme Anonim Şirketi*" unvanıyla T.C. Siirt Ticaret Sicili Müdürlüğü nezdinde 15.06.2021 tarihinde tescil edilerek kurulmuştur. 03.05.2023 tarihinde "*Kuzugrup Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi*" unvanını alarak GYO'ya dönüşmüştür. Şirket'in ticaret unvanı Kuzugrup Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi olup kullanılan işletme adı bulunmamaktadır. Şirket'in GYO'ya dönüşüm işlemi 03.05.2023 tarihinde tescil edildiği için finansal tablolarda unvan Kuzu Grup Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.'dir.

6.1.2. İhraççının kayıtlı olduğu ticaret sicili ve sicil numarası:

Merkez Adresi	Esentepe Mah., Büyükdere Cd., Kanyon Blok No: 185, İç Kapı No: 206, Şişli/İSTANBUL
Ticaret Sicil Müdürlüğü	İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü
Ticaret Sicil Numarası	363871

6.1.3. İhraççının kuruluş tarihi ve süresiz değilse, öngörülen süresi:

Şirket, "*Kuzugrup Gayrimenkul Geliştirme Anonim Şirketi*" unvanıyla T.C. Siirt Ticaret Sicili Müdürlüğü nezdinde 15.06.2021 tarihinde tescil edilerek kurulmuştur. Şirket, 23.02.2022 tarihinde merkez nakli gerçekleştirerek T.C. İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü'ne taşınmıştır. Kurul'un 21.03.2023 tarihli kararını takiben 03.05.2023 tarihinde "*Kuzugrup Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi*" unvanını alarak tescil edilmiş olup GYO'ya dönüşmüştür. Şirket esas sözleşmesinin "*Şirket'in Süresi*" başlıklı 5. maddesi uyarınca Şirket'in hukuki varlığı herhangi bir süre ile kısıtlanmamıştır.

6.1.4. İhraççının hukuki statüsü, tabi olduğu mevzuat, ihraççının kurulduğu ülke, kayıtlı merkezinin ve fiili yönetim merkezinin adresi, internet adresi ve telefon ve fax numaraları:

Hukuki Statüsü	Anonim Şirket
Tabi Olduğu Yasal Mevzuat	T.C. Kanunları
Kurulduğu Ülke	Türkiye Cumhuriyeti
Merkez Adresi	Esentepe Mah., Büyükdere Cd., Kanyon Blok No: 185, İç Kapı No: 206, Şişli/İSTANBUL
Telefon	0 212 663 26 66
Fax	0 212 573 28 09
İnternet Adresi	www.kzgyo.com

<u>Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Mevzuat</u>

Şirket, SPK'nın 21.03.2023 tarihli Kurul kararı sonrası GYO'ya dönüşmüş olduğundan, SPKn ve SPK'nın GYO'lara ilişkin esaslarının düzenlendiği GYO Tebliği başta olmak üzere sermaye piyasası mevzuatına tabi olarak faaliyet göstermektedir.

GYO Tebliği, GYO'ların kuruluşlarına, kurucularına, payların ihracına, satışına ve devrine, faaliyet esaslarına, yönetim ilkelerine, portföy sınırlamalarına, portföylerinde bulunan varlıkların ve hakların değerlemesine, varlıkların saklanmasına, imtiyazlı pay ihracına,

KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

KUZU KOPLU KONUT İNŞAAT A.Ş.

TERA YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

ortaklarında ve yöneticilerinde aranacak niteliklere, kamuyu aydınlatma ve yatırımcıların bilgilendirilmesi yükümlülüklerine, kar dağıtımına, GYO statüsünden çıkarılmasına, tabi olacakları diğer yükümlülüklere ve anonim ortaklıkların GYO'ya dönüşümüne ilişkin esasları düzenlemektedir. GYO Tebliği uyarınca GYO'ların yatırım faaliyetlerine ilişkin sınırlamalar getirilmiş ve aynı zamanda yapamayacakları işler öngörülmüştür.

GYO'lar gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkullere dayalı haklar, altyapı yatırım ve hizmetleri, sermaye piyasası araçları, Takasbank para piyasası ve ters repo işlemleri, TL cinsinden vadeli mevduat veya katılma hesabı, yabancı para cinsinden vadeli ve vadesiz mevduat veya özel cari katılma hesapları ile iştirakler ve Kurulca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulmuş bir sermaye piyasası kurumudur.

GYO'ların Yatırım Faaliyetlerine İlişkin Esaslar

GYO Tebliği GYO'ların kuruluş usul ve esaslarının yanı sıra, GYO Tebliği'nin 22. maddesi ve devamında, ortaklıkların sürdürebilecekleri yatırım faaliyetlerini düzenlemektedir.

GYO Tebliği'nin 22. maddesi GYO'ların yapabilecekleri yatırım faaliyetlerini düzenlerken 23. maddesi de bu konudaki yasaklamaları öngörmektedir. GYO Tebliği'nin 22. maddesi yapılabilecek yatırım faaliyetleri ile birlikte bunlara ilişkin birtakım sınırlandırmalar da barındırmaktadır.

GYO Tebliği'nin 22. maddesinin 1. fıkrasının (a) bendi uyarınca; GYO'lar alım satım kârı veya kira gelirleri 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. Münhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletecek ortaklıklar sadece altyapı yatırım ve hizmet konusu gayrimenkuller ile ilgili olan işlemleri gerçekleştirebilir.

GYO'ların portföylerine alınacak bina ve benzeri yapılar için yapı kullanma izninin alınması ve kat mülkiyetinin tesis edilmesi zorunlu tutulmuştur. İmar Kanunu'nun geçici 16. maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkrada yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir. Mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması istisna olarak kabul edilir.

GYO Tebliği'nin 22. maddesinin 1. fıkrasının (r) bendi uyarınca GYO'ların mülkiyetinde olan gayrimenkuller üzerinde metruk halde veya ekonomik ömrünü tamamlamış veya herhangi bir gelir getirmeyen veya tapu kütüğünün beyanlar hanesinde riskli yapı olarak belirtilmiş yapıların bulunması ya da tapuda mevcut görünmekle birlikte yapıların yıkılmış olması durumunda yapı kullanma izni alınması ve kat mülkiyetinin tesis edilmesi şartı aranmaz. Bu madde kapsamında, ilgili gayrimenkulün ortaklık portföyüne arsa olarak dahil edilebilmesi için iki şart mevcuttur: **(i)** ilk olarak söz konusu gayrimenkulün yukarıda sayılan nitelikleri haiz olduğunun bir gayrimenkul değerleme raporu ile tespit ettirilmesi ve **(ii)** varsa söz konusu yapıların yıkılacağının ve gerekmesi halinde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağının Kurul'a beyan edilmesi gerekmektedir.

Şirket'in otel ve toptan ve perakende ticaret için kullandığı bağımsız bölümlerinin 08.02.2022 tarihli yapı kullanma izin belgeleri bulunmaktadır.

KUZUŞRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

KUZU

TERA YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

GYO'ların Yatırımlara Yönelik Sınırlamalar

GYO'ların yatırımlarına yönelik GYO Tebliği'nde mevcut olan sınırlamalara aşağıda liste halinde yer verilmektedir:

- GYO'lar alım satım kârı 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, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaat edebilir.
- GYO'ların portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur.
- GYO'ların portföylerinde ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyebilecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir.
- GYO'ların kendi mülkiyetlerindeki arsa ve arazilerin yanı sıra, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı arsa satışı sözleşmeleri akdettiği başka kişilere ait arsa üzerinde, gayrimenkul projesi geliştirebilirler veya projelere üst hakkı tesis ettirmek suretiyle yatırım yapabilirler. Yapılacak sözleşme hükümleri çerçevesinde bir veya birden fazla tarafla ortak bir şekilde yürütülecek projelerde, ortaklık lehine mülkiyet edinme amacı yoksa ise ortaklığın sözleşmeden doğan haklarının Kurulca uygun görülecek nitelikte bir teminata bağlanmış olması zorunludur.
- GYO'ların gerçekleştirecekleri veya yatırım yapacakları projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerin tam ve doğru olarak mevcut olduğu hususlarının bağımsız gayrimenkul değerleme kuruluşları tarafından tespit edilmiş olması zorunludur.
- GYO'ların mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ve ipotek tesis edilmiş arsalar üzerinde proje geliştirebilmesi 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 geliştirecek ipotekli arsaların ipotek bedellerinin, ortaklığın kamuya açıkladığı bağımsız denetimden geçmiş son finansal tablolarında yer alan aktif toplamının %10'unu aşmaması gereklidir.
- GYO'lar faaliyete geçirebilmesi için belirli asgari donanıma ihtiyaç duyan gayrimenkullerin kiraya verilmeden önce tefrişini temin edebilirler.
- GYO'lar üçüncü kişilerin mülkiyetindeki gayrimenkuller üzerinde kendi lehine üst hakkı, intifa hakkı ve devre mülk irtifakı tesis edebilir ve bu hakları üçüncü kişilere devredebilirler.
- GYO'lar maliki oldukları gayrimenkuller üzerinde başka kişiler lehine üst hakkı, intifa hakkı ve devre mülk irtifakı tesis edebilir ve bu hakların üçüncü kişilere devrine izin verebilirler.
- GYO'lar mülkiyetlerini edinmek kaydıyla yurt dışındaki gayrimenkullere ve yabancı sermaye piyasası araçlarına yatırım yapabilirler.
- 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 ettirebilirler.
- GYO'lar herhangi bir şekilde, devredilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar. Yüksek Planlama Kurulu'ndan izin alınması şartı bu hüküm kapsamında devir olarak değerlendirilmez.
- GYO'lar aracılık faaliyeti kapsamında olmamak kaydıyla yerli ve yabancı sermaye piyasası araçlarını alabilir ve satabilir. Takasbank para piyasası ve ters repo işlemi yapabilir, TL cinsinden vadeli mevduat veya katılma hesabı, yabancı para cinsinden ise

TERA YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

vadeli ve vadesiz mevduat veya özel cari ve katılma hesabı açtırabilirler, sermaye piyasası araçlarını ödünç verebilir.

- GYO'lar hiçbir şirkette veya oy haklarının %5'inden fazlasına sahip olamazlar. Ortaklığın tek bir ihraççıya ait para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı ortaklığın aktif toplamının %10'unu aşamaz.
- GYO'lar altın kıymetli madenler ve diğer emtialar ile bunlara dayalı vadeli işlem sözleşmelerine yatırım yapamazlar.
- 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.
- Sermaye piyasası araçlarını açığa satamazlar, kredili menkul kıymet işlemi yapamazlar ve sermaye piyasası araçlarını ödünç alamazlar. Türev araçları kullanarak koruma amacını aşan işlemler yapamazlar.
- Kanunen ödemekle yükümlü oldukları vergi, harç ve benzeri diğer giderler hariç olmak üzere varlıkların portföye alımı ve portföyden satımı sırasında varlık değerinin %3'ünü aşan komisyon ücreti ödeyemezler ve benzeri giderler yapamazlar.

GYO'ların İştiraklerine İlişkin Esaslar

GYO Tebliği uyarınca, Şirket yalnızca aşağıda sıralanan şirketlere iştirak edebilir:

- İşletmeci şirketler,
- Diğer GYO'lar,
- yap-işlet-devret projeleri kapsamında kurulan şirketler,
- belirli gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ya da gayrimenkule dayalı hakların portföye alınması amacıyla sınırlı olarak faaliyet konusu yalnızca gayrimenkul olan yurt dışında kurulu şirketlere doğrudan veya sadece bu amacı gerçekleştirmek üzere yurt dışındaki şirketlere yatırım yapmak üzere yurt içinde/yurt dışında kurulan özel amaçlı şirketler,
- gayrimenkullerin ya da gayrimenkule dayalı hakların değerinin, iştirak edilecek şirketin tabi olduğu mevzuat hükümlerine göre hazırlanan finansal tablolarında yer alan aktif toplamının olduğu mevzuat hükümlerine göre hazırlanan finansal tablolarında yer alan aktif toplamının en az %75'ini oluşturduğu Türkiye'de kurulu şirketler ve
- portföylerinde yer alan ve/veya yer alması planlanan gayrimenkul, gayrimenkule dayalı hak veya gayrimenkul projelerine ilişkin yol, su, elektrik, kanalizasyon, peyzaj, çevre gibi hizmetlerin ilgili mevzuatta yer alan yasal zorunluluklar gereği yalnızca bu hizmetlerin yerine getirilmesi amacıyla sınırlı olarak kurulmuş veya kurulacak şirketler tarafından gerçekleştirilmesinin zorunlu olması halinde bu şirketler.

Şirket, anılan düzenlemeler çerçevesinde Kuzu Otel'in %100 pay sahibidir. Şirket, kendi tüzel kişiliği lehine kullandığı tüm krediler veya sermayesinde %100 oranın iştirak ettiği şirketler tarafından kullanılan tüm krediler için kendi portföyündeki malvarlıkları üzerinde teminat tesis edebilir.

GYO'ların Portföylerine İlişkin Esaslar

GYO Tebliği'nde, Şirket'in portföyünü oluştururken uyması gereken sınırlama ve kurallara yer verilmiştir. Buna göre Şirket, aktif toplamının en az %51'i oranında aşağıda sayılı şirketlere yatırım yapmak zorundadır:

- gayrimenkuller,
- gayrimenkul projelerin,
- gayrimenkule dayalı haklar ve
- yalnızca bunların portföye alınması amacıyla sınırlı olarak faaliyet konusu yalnızca gayrimenkul olan yurt dışında kurulu şirketlere doğrudan ve sadece bu amacı gerçekleştirmek üzere yurt dışındaki şirketlere yatırım yapmak üzere yurt içinde veya yurt dışında kurulan ve sermayesine %100 oranında iştirak ettiği özel amaçlı şirketler.

Şirket'in hesap dönemi sonunda hazırlayıp kamuya açıkladığı finansal tablolarda söz konusu asgari oran sağlanamıyorsa Şirket'in talebi ve Kurul'un uygun görmesi halinde ilgili portföy sınırlamalarına uyulması için Şirket'e aykırılığın oluştuğu hesap döneminin sonundan itibaren bir yıl süre verilebilir. Verilen sürenin sonunda sınırlamalara yine uyulmaması halinde Şirket GYO faaliyetlerini sürdüremez.

Şirket'in portföyünde bulunan ve alımından itibaren beş yıl geçmesine rağmen üzerinde proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufta bulunmayan arsa ve arazilerin oranı, Şirket'in aktif toplamının %20'sini aşamaz. Şirket'in kurulduktan sonra GYO dönüşmüş olması sebebiyle bu süre, GYO dönüşümüne ilişkin Esas Sözleşme değişikliğinin TTSG'ye tescil edildiği tarihten itibaren başlar.

GYO'ların Yapamayacakları İşler

GYO Tebliği'nde Şirket'in yapamayacağı işler sayılmıştır. Bu çerçevede:

- Şirket 5411 sayılı Bankacılık Kanunu'nda tanımlandığı üzere mevduat veya katılım fonu toplayamaz ve mevduat veya katılım fonu toplama sonucunu verecek iş ve işlemler yapamaz.
- Şirket hiçbir şekilde gayrimenkullerin, altyapı yatırım ve hizmetlerinin inşaat işlerini kendisi üstlenemez ve bu amaçlar personel ve ekipman edinemez.
- Şirket otel, hastane, alışveriş merkezi, ticari parklar, ticari depolar, konut siteleri, süper marketler ve bunlara benzer nitelikteki gayrimenkulleri ticari maksatla işletemez ve bu amaçla personel istihdam edemez.
- Kendi personeli vasıtasıyla portföye konu olan veya olacak projeler hariç olmak üzere başka kişi ve kuruluşlara proje geliştirme, proje kontrol, mali fizibilite, yasal izinlerin takibi ve buna benzer hizmetler veremez.
- Şirket portföyünde yer alan arsa, arazi, haklar, henüz inşaatına başlanmamış projeler ve sermaye piyasası araçları hariç olmak üzere tüm varlıkların oluşabilecek her hasara karşı rayiç değerleri dikkate alınarak sigortalanması zorunludur.
- Şirket sermayesinde %100 oranında iştirak ettiği bağlı ortaklıkları haricindeki ilişkili taraflara herhangi bir mal veya hizmet satımı işlemine dayanmayan borç veremez.
- Belgeye dayandırılmayan ve piyasa rayicinden bariz farklılık gösteren bir harcama veya komisyon ödemesinde bulunamazlar.
- Sürekli olarak kısa vadeli gayrimenkul alım satımı yapamaz.

Yukarıdaki açıklamalarımız kapsamında Şirket'in tabi olduğu SPKn ve GYO düzenlemelerine uyulmadığına işaret eden herhangi bir dava, tetkik, uyarı veya ihtar bulunmamaktadır.

KUZU TOPLU KONUT İNŞAAT A.Ş.

TERA YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

Çevre Mevzuatı

Çevresel Etki Değerlendirmesi

Şirket'in portföyünde yer alan taşınmazlar için çevre mevzuat kapsamında ek izin ve onayların alınması gerekmektedir. Söz konusu mevzuatta belirtilen yükümlülüklerin ihlali, Şirket'in ve Kuzu Otel'in faaliyetlerinin geçici veya kalıcı olarak durdurulmasına ve/veya idari para cezası verilmesine neden olabilecektir. 2872 sayılı Çevre Kanunu, çevreyi korumak için teşebbüsler tarafından alınması gereken tedbirlerin genel hatlarını ve bu tedbirlere uymamanın sonuçlarını düzenlemektedir. Çevreyi kirletme riski taşıyabilecek faaliyetlerde bulunan işletmeler, Çevre Kanunu madde 11 kapsamında 29.07.2022 tarihli ve 31907 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliği uyarınca ÇED raporu almak ve çeşitli çevre lisansları ve ikincil mevzuat kapsamında gereken ilgili diğer lisansları almakla yükümlüdür. Şirket bu kapsamda T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Çevresel Etki Değerlendirmesi İzin ve Denetim Genel Müdürlüğü tarafından 01.07.2013 tarihinde İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Zeytinlik Mahallesi 50 nolu pafta, 564 pafta, 181 nolu parselde yer alan "Kat Ataköy Projesi" hakkında ÇED Yönetmeliği kapsamında verilen ÇED Olumlu Belgesi'ni almıştır.

Çevre İzni

ÇİLY, çevre izin ve lisanslarına tabi işletmeleri iki kategoride sınıflandırmaktadır. Bunlar: çevre üzerinde kirlilik yaratma etkisi fazla olan faaliyetlerde bulunan işletmeler ve çevre üzerinde kirlilik yaratma etkisi olan faaliyetlerde bulunan işletmelerdir. ÇİLY EK-1 numaralı eki uyarınca, yatak kapasitesi 200 ve daha fazla olan turizm konaklama tesisleri, tatil köyleri ve/veya turizm kompleksleri çevreye kirletici etkisi yüksek düzeyde olan işletmeler arasında sayılmıştır. ÇİLY 5. maddesi uyarınca ise bu işletmelerin faaliyette bulunabilmeleri için ilk olarak geçici faaliyet belgesi almaları gerekmektedir. Geçici faaliyet belgesi alan işletmelerin, belge tarihinden itibaren bir yıl içerisinde faaliyetleri uyarınca belirlenecek şekilde: "Çevre İzin Belgesi" (emisyon, deşarj ve gürültü kontrol izinleri gibi izinlerden oluşan); veya "Çevre İzin ve Lisans Belgesi" (yukarıda belirtilen çevre izni ve atıkların toplanması, geri dönüştürülmesi ve boşaltılması için gereken izinlerden oluşan) almak için İl Çevre ve Şehircilik Müdürlüğü'ne müracaat etmesi gerekmektedir. "Çevre İzin Belgesi" ve "Çevre İzin ve Lisans Belgesi" veriliş tarihinden itibaren 5 yıl süre için geçerlidir. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Çevre Kanunu'nda veya ikincil mevzuatta belirtilen yükümlülüklere uymayan işletmelere uyarıda bulunabilir ve meydana gelen ihlalin giderilmesi için ilgili işletmeye süresi 1 yılı aşmayan bir düzeltme süresi verebilir. İhlalin devam etmesi halinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı işletmenin faaliyetlerinin tamamının veya bir kısmının, geçici veya kalıcı olarak durdurulmasına karar verebilir. Çevre Kanunu hükümlerini ihlal eden işletmeler her ihlalin niteliği doğrultusunda değişiklik gösteren miktarda idari para cezalarına tabi tutulabilir. Buna ek olarak, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından yapılan bir denetim sırasında denetçilere yanlış veya yanıltıcı bilgi verilmesi, sorumlulara altı aydan bir yıla kadar hapis cezası verilmesine neden olabilir. Bu kapsamda Kuzu Otel, Ataköy 2-5-6. Kısım Mahallesi, Rauf Orbay Caddesi, No: 2 /1LB, Bakırköy/İstanbul adresinde faaliyet gösteren Marmara Sea Otel projesinin Çevre İzin ve Lisans Yönetmeliği uyarınca değerlendirilmesi amacıyla 09.06.2023 tarihinde T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü Çevre İzinleri Şube Müdürlüğü'ne çevre izin görüşü konulu başvuruda bulunmuştur. Ancak izin süreci henüz tamamlanmamıştır. ÇİLY'nin "*Çevre iznine tabi olmayan işletmeler*" başlıklı m.17 hükmü uyarınca ÇİLY'nin EK-1 ve EK-2 listelerinde yer aldığı halde alıcı ortama herhangi bir hava emisyonu ve atıksu deşarjı olmayan işletmelerin çevre izin muafiyetine ilişkin değerlendirilmesi il müdürlüğü tarafından yapılır. Kuzu Otel tarafından herhangi bir hava emisyonu ve atıksu deşarjı yapılmaması sebebiyle Kuzu Otel açısından muafiyet belgesi verilmesi beklenmekte olup muafiyet belgesi sonrası Kuzu Otel'in herhangi bir yükümlülüğü bulunmayacaktır. Muafiyet belgesinin Kuzu Otel'e verilmemesi ihtimalinde Kuzu Otel'in ÇİLY kapsamında öncelikle il müdürlüğü uygunluk yazısı akabinde

ise geçici faaliyet belgesi başvurusunda bulunması gerekecektir. Kuzu Otel'e muafiyet belgesi ve yine il müdürlüğü uygunluk yazısı akabinde geçici faaliyet belgesi verilmemesi halinde ise ÇİLY'nin "*Geçici faaliyet belgesi olmayan işletmeler*" başlıklı m.15/1 hükmü uyarınca 2872 sayılı Çevre Kanunu'nun ilgili hükümlerine göre idari yaptırımlar uygulanabilecektir. ÇİLY m.15/1 uyarınca geçici faaliyet belgesi düzenlenene kadar ise faaliyette bulunamayacaktır.

Bitkisel Atık Yağların Kontrolü Yönetmeliği

Bitkisel Atık Yağların Kontrolü Yönetmeliği, bitkisel atık yağların oluşumundan bertarafına kadar çevre ve insan sağlığına zarar vermeden yönetiminin sağlanması, yönetiminde gerekli teknik ve idari standartların oluşturulması ve buna yönelik, prensip, politika ve programların belirlenmesine ilişkin usul ve esasları düzenlemektedir. Söz konusu yönetmelik, 29314 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Atık Yönetimi Yönetmeliğinin EK-4'ünde yer alan "20 01 25 - Yenilebilir sıvı ve katı yağlar" kodu kapsamında değerlendirilen bitkisel atık yağlar ve "20 01 26 * - 20 01 25" dışındaki sıvı ve katı yağlar (A)" kodu kapsamında değerlendirilen kullanılmış kızartmalık yağları kapsar. Bitkisel atık yağ üreten kurum, kuruluş veya işletmeler, bu yağların toplanması için çevre lisanslı geri kazanım tesisleriyle veya bitkisel atık yağ ara depolama tesisleri ile yıllık sözleşme yapmakla yükümlüdür. Bağlı Ortaklık, Bitkisel Atık Yağların Kontrolü Yönetmeliği gereği atık yağ üreticisi sıfatındadır. Bu kapsamda Bağlı Ortaklık, 01.05.2022 tarihinde geri kazanım firması Kolza Biodizel Yakıt ve Petrol Ürünleri San. ve Tic. A.Ş. ile bitkisel atık yağ alım sözleşmesi akdetmiştir.

Çevre Danışmanlık Hizmeti

ÇİLY EK-1 listesinde yer alan işletmelerin Çevre Yönetimi Hizmetleri Hakkında Yönetmelik kapsamında (i) Bakanlıktan yeterlik belgesi alarak çevre yönetim birimlerini kurma veya (ii) danışmanlık firmalarından çevre yönetimi hizmeti alma yükümlülükleri; ÇİLY EK-2 listesinde yer alan işletmelerin ise en az bir personeli sürekli istihdam etmek veya Bakanlıktan yeterlik belgesi alarak çevre yönetim birimlerini kurmak veya çevre danışmanlık firmalarından çevre yönetimi hizmeti almak yükümlülükleri bulunmaktadır. Faaliyeti ÇİLY EK-1 listesinde yer alan Bağlı Ortaklık, T.C. Çevre, Şehircilik İklim Değişikliği Bakanlığı'na akredite olan, Serra Çevre Danışmanlık ve İnş. San. Tic. Ltd. Şti.'den çevre danışmanlık hizmetleri almaktadır.

Sıfır Atık Yönetmeliği

12.07.2019 tarihli ve 30829 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Sıfır Atık Yönetmeliği, sıfır atık sistemi kurması zorunlu olan ve gönüllülük esasına dayalı olarak sıfır atık sistemi kurmak isteyen işletmelere ilişkin hususları düzenlemektedir. Bu kapsamda ÇED Yönetmeliği kapsamında ÇED uygulamasına tabi işletmeler ve seçme eleme kriterine tabi işletmelerin sırasıyla 31.12.2020 ve 31.12.2021 tarihleri itibarıyla sıfır atık sistemine geçmesi ve Sıfır Atık Belgesi alması zorunludur. Sıfır atık yönetim sistemini kuran tesisler, sorumluluk alanları dahilindeki tüm kişi ve kuruluşları atıkları türlerine göre ayırmaya ve ayrı biriktirmeye teşvik etmekle, israfı önlemeye yönelik çalışmalarda bulunarak atık oluşumunun önlenmesini veya azaltılmasını sağlamakla, sıfır atık sistemine ilişkin Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından çıkarılan kılavuzlara uymakla ve hizmetlerini bu kılavuzlara entegre etmekle, sıfır atık yönetim sistemini sorumluluk alanındaki tüm kişi ve kuruluşlara ilan yoluyla duyurmakla, sıfır atık yönetim sisteminin yaygınlaştırılması ve bu konudaki farkındalığın artırılmasına yönelik eğitim faaliyetleri yapmakla, sıfır atık bilgi sistemine kaydolarak gerekli bilgi ve belgeleri sisteme kaydetmekle yükümlüdür. Sıfır Atık Yönetmeliği hükümlerine aykırı hareket edenler hakkında, söz konusu aykırı fiilin niteliğine göre Çevre Kanunu, Büyükşehir Belediyesi Kanunu, Belediye Kanunu, Kabahatler Kanunu veya diğer mevzuatta öngörülen idari yaptırımlar uygulanır. T.C. İstanbul Valiliği, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü tarafından Bağlı Ortaklık adına TS/34/B2/9/99 belge no.lu ve 27/04/2023 tarihli Sıfır Atık Belgesi düzenlenmiştir.

KUZU OTELCİLİK GRAYA A.Ş.

TERA YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

Tıbbi Atıkların Kontrolü Yönetmeliği

Tıbbi Atıkların Kontrolü Yönetmeliği, tıbbi atıkların oluşumundan bertarafına kadar çevreye ve insan sağlığına zarar verecek şekilde doğrudan veya dolaylı bir biçimde alıcı ortama verilmesinin önlenmesine, çevreye ve insan sağlığına zarar vermeden kaynağında ayrı olarak toplanması, sağlık kuruluşu içinde taşınması, geçici depolanması, tıbbi atık işleme tesisine taşınması ve bertaraf edilmesine yönelik prensip, politika ve programlar ile hukuki, idari ve teknik esasların belirlenerek uygulanmasına ilişkin usul ve esasları düzenlemektir. Bağlı Ortaklık işyeri hekimi istihdam etmekte olup Tıbbi Atıkların Kontrolü Yönetmeliği kapsamında tıbbi atık üreticisidir. Bağlı Ortaklık'a T.C. İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı Çevre Koruma ve Kontrol Daire Başkanlığı Atık Yönetimi Müdürlüğü tarafından 66876 sayılı ve 31.12.2023 tarihine kadar geçerli Tıbbi Atık Kabul Belgesi verilmiştir.

Sosyal Güvenlik Mevzuatı

Sosyal güvenliğe ilişkin mevzuat 5510 sayılı Sosyal Sigortalar ve Genel Sağlık Sigortası Kanunu ile bu kanuna dayanılarak çıkarılan ikincil mevzuattan oluşmaktadır. Sosyal güvenlik mevzuatı iş kazası, meslek hastalığı ve hastalık riskleri karşısında ekonomik açıdan korunmaya muhtaç durumda olan işçileri korumayı ve işverenlerin bu husustaki sorumluluklarını düzenler. Şirket'in işçi istihdamında bulunmasından kaynaklı işveren konumunda bulunması nedeniyle Sosyal Sigortalar Kanunu ve ikincil mevzuatta işverenlere öngörülen yükümlülüklere uymak zorundadır. Şirket en geç sigortalı çalıştırmaya başladığı tarihte işyeri bildirgesini Sosyal Güvenlik Kurumu'na vermekle yükümlüdür. Şirket kuruluşunun ticaret sicili memurluklarına bildirilmesi halinde bu bildirim Sosyal Güvenlik Kurumu'na yapılmış sayılır ve ilgililerce ayrıca işyeri bildirgesi düzenlenmez. Şirket'e T.C. Sosyal Güvenlik Kurumu Başkanlığı'ndan 25.02.2022 tarihli işyeri açılış bildirgesi, Bağlı Ortaklık'a ise T.C. Sosyal Güvenlik Kurumu Başkanlığı'ndan 13.10.201 tarihli işyeri açılış bildirgesi verilmiştir.

İş Sağlığı ve Güvenliği

Şirket, iş sağlığı ve güvenliği mevzuatı kapsamında; işyeri risk analizlerinin hazırlanması veya revizyonunda teknik destek verilmesi, acil durum planları, yangınla mücadele ve ilk yardım ile ilgili çalışmaların yürütülmesinde teknik destek verilmesi, yangın eğitiminin verilmesi ve tatbikatlarının yapılarak raporlanması, senaryolu yangın tahliye tatbikatlarının yapılması ve raporlanması, iş sağlığı ve güvenliği sistemi dokümantasyon yapısının oluşturulmasında teknik destek verilmesi, iş sağlığı ve güvenliği eğitimlerinin verilmesi, periyodik olarak denetimlerin yapılması ve raporlama, alt işverenlere yönelik örnekleme yöntemi ile dokümantasyon denetimlerinin yapılması, işyerinde kullanılması gereken güvenlik ve sağlık işaretlerinin tespit edilmesi, işyerinde kullanılması gereken kişisel koruyucu donanım standartlarının hazırlanması, işyerinde çalışan personelin görevlerine göre yapılacak olan sağlık muayene ve tetkiklerini belirten sağlık standardının hazırlanması, işyerinde yapılacak olan test ve ölçümlere ilişkin izleme ve ölçme planının oluşturulması ve takibi, mevzuat değişikliklerinden firmanın haberdar edilmesi ve değişikliklerin işyerine entegre edilmesinde teknik destek verilmesi, iş müfettişleri tarafından yapılacak olan denetimlere iştirak edilmesi, kaza-araştırma raporlarının oluşturulması ve/veya oluşturulan raporların kontrolü ve kaza sonrası düzeltici faaliyetlerin belirlenmesinde teknik destek verilmesi ve 15.05.2013 tarihli ve 28648 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Çalışanların İş Sağlığı ve Güvenliği Eğitimlerinin Usul ve Esasları Hakkında Yönetmelik gereğince işyerinde çalışan üst düzey, orta düzey ve diğer çalışanlara yapılacak olan yıllık eğitim planına göre eğitimlerin verilmesi. Kuzu Otel, Dönüşüm İş Sağlığı ve Güvenliği Danışmanlık Eğitim Yazılım Mühendislik Organizasyon San. ve Ticaret Ltd. Şti. ile; 01.08.2023 tarihine kadar geçerli olan ve az tehlikeli olarak sınıflandırılmış olan otelcilik faaliyeti kapsamında iş güvenliği uzmanı ve işyeri hekimi görevlendirilmesi amacıyla İş Sağlığı ve Güvenliği Hizmet Sözleşmesi akdetmiştir.

TERA
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

İmar, Yapı Kullanımı, İşyeri Açma ve İşletmeye İlişkin Mevzuat

İnşaat ve Yapı Kullanımı

3194 sayılı İmar Kanunu uyarınca, belediye ve mücavir alan sınırları içinde ve dışında kalan yerlerde inşa edilecek resmi ve özel bütün yapılar için belediye veya valiliklerden yapı ruhsatı (inşaat ruhsatı) alınması mecburidir. Ayrıca, yapı tamamen bittiği takdirde tamamının, kısmen kullanılması mümkün kısımları tamamlandığı takdirde ise bu kısımlarının kullanılabilmesi için, inşaat ruhsatını veren belediye veya valilik bürolarından yapı kullanma izni alınması gerekir.

GYO Tebliğ madde 25(1)'de belirtildiği üzere GYO'ların portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur.

İlk 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 inşaat izni başvurusunda bulunulması gerekir. İznin verilmesinden itibaren iki yıl içinde inşaata başlanması ve inşaatın beş yıllık ruhsat sürecinde tamamlanması gerekir. İnşaat sürecinin gerektirdiği ölçüde temin edilecek uzatma süreleri saklıdır. İnşaat sürecinin tamamlanması üzerine, yapının ruhsatı ve İmar Kanunu'na uygun olarak inşa edildiğini ve kullanım amacına uygun olduğunu tasdik eden yapı kullanma izni temin edilmesi gerekir. Altyapı hizmetlerinin temini yapı kullanma izninin düzenlenmesini takiben mümkün olur.

Bir inşaatın tamamlanmasının ve yapı kullanma izni şartlarının yerine getirilmesinin ardından, kat mülkiyeti ilgili tapu siciline tescil ile tesis edilebilir. 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, çevre her bir ünite ayrı mülkiyet haklarına tabi iken, ortak alanlar, aksi kararlaştırılmadıkça, arsa payları oranında birim sahiplerinin ortak mülkiyetindedir.

İşbu izahname tarihi itibarıyla Şirket'in portföyünde yer alan tüm gayrimenkullere ilişkin olarak 08.02.2022 tarihli yapı kullanma izin belgeleri bulunmaktadır.

İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatı

10.08.2005 tarihli ve 25902 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik uyarınca faaliyeti sırasında çerçevesinde bulunanlara biyolojik, kimyasal, fiziksel, ruhsal ve sosyal yönden az veya çok zarar veren veya vermesi muhtemel olan ya da doğal kaynakların kirlenmesine sebep olabilecek müesseseler gayrisıhhi müessese olarak adlandırılmaktadır. Gayrisıhhi müesseseler de kendi içlerinde birinci, ikinci ve üçüncü sınıf gayrisıhhi müesseseler olarak üçe ayrılmaktadırlar. Konutlardan ve insan ikametine mahsus diğer yerlerden mutlaka uzak bulundurulmaları gereken müesseseler birinci sınıf gayrisıhhi müessese olarak adlandırılırken, konutlardan ve insan ikametine mahsus diğer yerlerden mutlaka uzak bulundurulmaları gerekmeyen, bununla birlikte müessesenin faaliyetinin gerektirdiği durumlarda izin verilmeden önce civarında ikamet edenlerin esenlik ve istirahati hususunda konumu, tesisatı ve vaziyeti itibarıyla bir zarar vermeyeceğine kanaat oluşması için inceleme yapılması gerekli müesseseler ikinci sınıf gayrisıhhi müessese olarak adlandırılmaktadırlar. Bu kapsamda, söz konusu müesseseler: (i) geçerli bir işyeri açma ve çalışma ruhsatı kapsamında faaliyet göstermeli ve (ii) işletmenin faaliyet alanında gerekli mesleki niteliklere sahip bir yönetici atamalıdır. Belediyeler, hijyenik ve hijyenik olmayan tesisleri denetleme ve bu tesislerin kamu sağlığı ve çevre bakımından tehlike arz etmesi halinde, söz konusu tesisin faaliyetlerinin geçici veya kalıcı olarak durdurulması dahil olmak üzere gerekli tedbirleri almaya yetkilidir.

Şirket'in ve Kuzu Otel'in işyeri açma ve çalışma ruhsatları durumları aşağıda belirtilmiştir:

- Ataköy 2-5-6 Kısım Mah. Rauf Orbay Cad. 9. Blok Kapı No: 2/1LB İç Kapı No: 1 Ada:564 Pafta:50 Parsel:181 adresinde yer alan Marmara Sea Otel projesi için T.C. Bakırköy Belediye Başkanlığı Ruhsat ve Denetim Müdürlüğü tarafından Kuzu Otel'e 30.03.2022 tarihli ve 20220170 arşiv numaralı İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatı verilmiştir.
- Şirket'in merkez ofisi için Şişli Belediye Başkanlığı nezdinde 23.12.2022 tarihinde İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatı başvurusu yapılmış olup ruhsat inceleme süreci devam etmektedir.

Turizm İşletmesi Belgesi

Turizm sektöründe, 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu, Turizm Tesislerinin Niteliklerine İlişkin Yönetmelik ve ilgili mevzuatta yer alan teşvik tedbirleri ile istisna, muafiyet ve haklardan yararlanabilmek için T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı'nda turizm yatırımı belgesi veya turizm işletme belgesi alınması zorunludur. Yetkili idare tarafından işyeri açma ve çalışma ruhsatı verilen konaklama işletmelerinin bu ruhsatı aldıkları tarihten itibaren bir yıl içinde Kültür ve Turizm Bakanlığı'ndan turizm işletmesi belgesi almaları gerekmektedir. Turizm işletmesi belgesi alamayan konaklama ve plaj işletmeleri, işletmeye açılamaz ve faaliyette bulunamaz. Bu işletmelerin işyeri açma ve çalışma ruhsatı Kültür ve Turizm Bakanlığı'nca yapılan bildirim üzerine yetkili idare tarafından bir ay içinde iptal edilir ve faaliyetlerine son verilir.

Turizm İşletme Belgesi; turizm sektörü yatırımlarında, turizm tesislerinin yatırımlarının tamamlanıp işletmeye geçildiği anda alınan ve turistik tesisin mevzuata uygun niteliklerde yapıldığını ve uygun şekilde işletmeye geçildiğini gösterir bir belgedir.

Turizmi Teşvik Kanunu'nun "Belge İptali" başlıklı 34. maddesi uyarınca turizm işletme belgesi, özellikle aşağıda yer alan hal ve durumların gerçekleşmesi halinde Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından iptal edilebilir:

- Turizm belgesinde belirtilen belge sahibinin ya da işletmecinin değişmesi halinde Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından verilen sürede uygun evrakın sunulmaması veya belge sahibi değişikliğinin uygun görülmesine rağmen doğacak yükümlülüklerin yerine getirilmemesi,
- Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından verilen sürede işletme iznine esas belgenin gönderilmemesi,
- İşletmeye açılan turizm yatırım belgeli tesise ilişkin işletme iznine esas belgenin Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından verilen süre içerisinde gönderilmemesi veya bu tesislerde yapılan denetimde tespit edilen eksikliklerin Bakanlıkça verilen sürede giderilmemesi nedeniyle kısmi turizm işletmesi veya turizm işletmesi belgesi düzenlenememesi,
- Tür, sınıf veya kapasite değişikliği nedeniyle tesisin turizm belgesinin yeniden düzenlenmesinin uygun görülmesi,
- Yapılan denetim ya da sınıflandırma çalışması sonucunda niteliklerin önemli ölçüde kaybedilmiş olduğunun tespit edilmesi,
- İşletme faaliyetine son verilmesi ve
- Turizm Teşvik Kanunu'ndaki diğer hallerde.

TERA YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.

Kuzu Otel'in Turizmi Teşvik Kanunu ve Turizm Tesislerinin Niteliklerine İlişkin Yönetmelik uyarınca T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı'ndan 19.11.2015 tarih ve 16466 sayılı Turizm Yatırım Belgesi bulunmakta olup bu belgede yatırımın tamamlanma süresi 19.11.2021 tarihi olarak belirlenmiştir. Turizm Tesislerinin Niteliklerine İlişkin Yönetmelik uyarınca turizm yatırımı belgeli tesisin kısmen veya tamamen işletmeye açıldığının tespit edilmesi veya belge sahibi tarafından bildirilmesi halinde; belgede belirtilen süreye bakılmaksızın yatırım süresi sona erer. Bu durumda, Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından tesise kısmi turizm işletmesi belgesi veya turizm işletmesi belgesi düzenlenmesi süreci başlatılmaktadır. Bu kapsamda Kuzu Otel, JW Marriott Hotel İstanbul Marmara Sea projesi için "5 Yıldızlı Otel" sınıfında ve türünde, Kültür ve Turizm Bakanlığı'ndan 29.04.2022 tarih ve 20435 sayılı Turizm İşletmesi Belgesi almıştır.

6.1.5. İhraççı faaliyetlerinin gelişiminde önemli olaylar

Şirketimizin kuruluşundan itibaren kurucuları, unvanı/tür değişimleri, ortakları, finansal durumu ve faaliyetlerine ilişkin yaşanan önemli değişim ve gelişmeleri içeren Şirket tarihçesi aşağıda sunulmaktadır:

Yıl	Gelişme
2021	Şirket, "*Kuzugrup Gayrimenkul Geliştirme Anonim Şirketi*" unvanıyla, 90.000 TL (doksan bin Türk Lirası) kuruluş sermayesi ile T.C. Siirt Ticaret Sicili Müdürlüğü nezdinde 15.06.2021 tarihinde tescil edilerek kurulmuştur. Kuruluş gazetesi, 15.06.2021 tarihli ve 10349 sayılı TTSG'de yayımlanmıştır. Şirket'in kurucuları Özen Kuzu, Güven Kuzu ve Gökçen Kuzu'dur. Kuzu Toplu Konut ile Türkiye Halk Bankası A.Ş. arasında 29.12.2021 tarihinde 1.000.000.000 TL (bir milyar Türk Lirası) limitli bir genel kredi sözleşmesi akdedilmiştir.
2022	Şirket, 23.02.2022 tarihinde merkez nakli gerçekleştirerek 25.02.2022 tarihli ve 10525 sayılı TTSG'de ilan edildiği üzere, "Esentepe Mah. Büyükdere Cad. Kanyon Blok No: 185 Şişli/İstanbul" adresine taşınmış ve Şirket, Siirt Ticaret Sicil Müdürlüğü'nden İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü'nün yetki alanına geçmiştir. Kuzu Otel İşletmeciliği ile Şirket arasında akdedilen otelin kiralanmasına ilişkin 01.05.2022 tarihli otel kira sözleşmesi akdedilmiştir. Kuzu Toplu Konut ile Türkiye Halk Bankası A.Ş. arasında 1.000.000.000 TL limitli kredinin Şirket'e devredilmesine ilişkin Kuzu Toplu Konut tarafından Türkiye Halk Bankası A.Ş.'ye 30.06.2022 tarihinde bir talimat iletilmiştir. Kuzu Toplu Konut İnşaat A.Ş.'nin kredi aktarım talimatının ardından 15.09.2022 tarihinde Türkiye Halk Bankası A.Ş. tarafından Şirket'e bir yazı gönderilerek Kuzu Toplu Konut'un kredi aktarımına ilişkin talimatı gereği 29.12.2021 tarihinde Türkiye Halk Bankası A.Ş.'den Kuzu Toplu Konut'a kullandırılan 1.000.000.000 TL (bir milyar Türk Lirası) değerindeki kredinin, 07.07.2022 tarihinde Şirket'e devrinin onaylandığı belirtilmiş olup ilgili kredinin devredilmesi amacıyla Şirket ile Türkiye Halk Bankası A.Ş. arasında 07.06.2022 tarih ve 1.250.000.000 TL (bir milyar iki yüz elli milyon Türk Lirası) limitli bir genel kredi sözleşmesi akdedilmiştir. Şirket, 30.06.2022 tarih ve 10610 sayılı TTSG'de yayımlandığı üzere Kuzu Otel İşletmeciliği'nin tek pay sahibi olmuştur. Şirket'in "*Kuzugrup Gayrimenkul Geliştirme Anonim Şirketi*" unvanlı bir anonim şirketten "*Kuzugrup Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi*" unvanlı bir

KUZUGRUP GAYRIMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

KUZU TOPLU KONUT İNŞAAT A.Ş.

TERA YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

	gayrimenkul anonim ortaklığına dönüştürülmesi ve yine bu amaçla Şirket Esas Sözleşmesi'nin SPKn amaç ve ilkeleri ile GYO Tebliği ile SPK düzenlemelerine uygun hale getirilmesi amacıyla 24.08.2022 tarihinde SPK'ya Esas Sözleşme değişikliği başvurusunda bulunulmuştur. İlk etapta, JW Marriott Marmara Sea Otel'in yer aldığı taşınmazın Kuzu Toplu Konut mülkiyetinde olması sebebiyle, Kuzu Toplu Konut, Bağlı Ortaklık (Kuzu Otel İşletmeciliği), Luxury Hotels Uluslararası Otel İşletmeciliği Ltd. Şti. ve Luxury Hotels International Management Company B.V. arasında 06.09.2021 akdedilen Yönetim Sözleşmesi, Otel Taşınmazı'nın Şirket'e devri sonrası eski Yönetim Sözleşmesi'nin yerine geçmek üzere 06.09.2022 tarihinde Bağlı Ortaklık ile Luxury Hotels arasında Amended and Restated Management Agreement ("**Yönetim Sözleşmesi**") adıyla yeniden tadil edilerek akdedilmiştir.
2023	Şirket, Kurul'un 21.03.2023 tarih ve 17/363 sayılı kararını takiben 03.05.2023 tarihinde tescil edilerek "*Kuzugrup Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi*" unvanını alarak gayrimenkul anonim ortaklığına dönüşmüştür. 21.03.2023 tarihinde önceki dönem kullanılan söz konusu kredinin vadesinin uzatılması amacıyla, 555.555.555,55 TL anapara ödemesi, 37.668.750 TL (BSMV dahil) faiz ödemesi ve 6.410.250 TL tutarında kredi kullandırım ücreti olmak üzere toplam 599.634.556 TL kısmi erken ödeme yapılmış ve aynı anapara tutarında kullanılan 19.03.2027 vadeli %13,85 faiz oranlı kredi ile kredi vadesi 2 yıl ötelenmiştir. Şirket, kayıtlı sermaye sistemine geçişin kabulü ve GYO'ya dönüşüm amacıyla Esas Sözleşme tadili gerçekleştirmek adına 14.04.2023 tarihinde olağanüstü genel kurul toplantısı yapılmış ve anılan hususlar, 08.05.2023 tarihli ve 10826 sayılı TTSG'de ilan edilmiştir. Kuzu Otel İşletmeciliği ile Şirket arasında akdedilen otelin kiralanmasına ilişkin 01.05.2022 tarihli otel kira sözleşmesi 02.06.2023 tarihinde tekrar akdedilmiştir. Bahsi geçen kira sözleşmesi uyarınca her ay ödenecek kira bedelinin; aylık asgari kira bedeli olan 10.000 TL ya da Kuzu Otel İşletmeciliği'nin JW Marriott Marmara Sea Otel'in işletilmesinden sağladığı net faaliyet karının %90'ı ya da brüt hasilatın %20'sinden hangisi yüksek ise ona göre belirleneceği kararlaştırılmıştır.

6.1.6. Depo sertifikasını ihraç eden hakkındaki bilgiler

Yoktur.

6.2. Yatırımlar:

6.2.1. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle ihraççının önemli yatırımları ve bu yatırımların finansman şekilleri hakkında bilgi:

Şirket'in işbu izahname tarihi itibarıyla sahip olduğu 72 adet bağımsız bölümden oluşan gayrimenkulü bulunmaktadır. Bu gayrimenkuller, 50 pafta 564 ada 181 parsel numaralı Zeytinlik Mah. Bakırköy/İstanbul adresinde bulunan 127.648,83 m² yüz ölçümüne sahip ana taşınmaz arsa üzerinde yer alan **(I)** 1 adet otel, **(ii)** 62 adet apart otel ve **(iii)** 9 adet ticaret amacıyla kullanılan bağımsız bölümlerden oluşmaktadır.

Bahsi geçen 72 adet bağımsız bölüm;

- 1 adet JW Marriott Marmara Sea Otel'in konumlandırıldığı bağımsız bölüm,
- 62 adet apart otel (rezidans) nitelikli bağımsız bölüm ve
- 9 adet ticari amaçla kullanılan bağımsız bölüm olacak şekilde bölümlere ayrılmıştır.

KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

KUZU TOPLU KONUT İNŞAAT A.Ş.

TERA YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

Ana taşınmaz üzerinde yer alan 28.765/346.158 arsa payına sahip 21.297,84 m²'lik bağımsız bölüm olan ve detayları yukarıda açıklanan 9. bloğun tüm inşa süreçleri tamamlanmış olup, 1 adet otel nitelikli bağımsız bölüm, "*JW Marriott Marmara Sea Otel*" olarak işletilmektedir. Taşınmazlardan apart otel nitelikli 62 adet bağımsız bölüm ise henüz kullanılmamaktadır. Ek olarak blok içerisinde yer alan dükkân nitelikli 9 adet bağımsız bölümden 5 tanesi ise çeşitli üçüncü kişilere kiralanmış ve farklı markalar tarafından işletilmektedir. Kiralanan taşınmazlar genellikle Marmara Sea Otel ve rezidanslar bölümünde kalacak olan misafirlerin kullanabileceği kuaför, hediyelik eşya konseptli mağazalar, tekstil ve hazır giyim mağazaları ile temizlik, mimarlık hizmetleri vb. hizmetlerde bulunan mağaza ve benzeri işletmelere kiralanmaktadır.

Kuzu Toplu Konut ile Türkiye Halk Bankası A.Ş. arasında 29.12.2021 tarihinde 1.000.000.000 TL (bir milyar Türk Lirası) limitli bir genel kredi sözleşmesi akdedilmiş olup işbu kredinin Şirket'e devredilmesine ilişkin Kuzu Toplu Konut tarafından Türkiye Halk Bankası A.Ş.'ye 30.06.2022 tarihinde bir talimat iletilmiştir. Kuzu Toplu Konut İnşaat A.Ş.'nin kredi aktarım talimatının ardından 15.09.2022 tarihinde Türkiye Halk Bankası A.Ş. tarafından Şirket'e bir yazı gönderilerek Kuzu Toplu Konut'un kredi aktarımına ilişkin talimatı gereği 29.12.2021 tarihinde Türkiye Halk Bankası A.Ş.'den Kuzu Toplu Konut'a kullandırılan 1.000.000.000 TL (bir milyar Türk Lirası) değerindeki kredinin, 07.07.2022 tarihinde Şirket'e devrinin onaylandığı belirtilmiş olup ilgili kredinin devredilmesi amacıyla Şirket ile Türkiye Halk Bankası A.Ş. arasında 07.06.2022 tarih ve 1.250.000.000 TL (bir milyar iki yüz elli milyon Türk Lirası) limitli bir genel kredi sözleşmesi akdedilmiştir. Bahsi geçen genel kredi sözleşmesi Şirket'in portföyünde yer alan Marmara Sea Otel'in finansmanında kullanılmış olup ilgili genel kredi sözleşmesi kapsamında Özen Kuzu, Gökçen Kuzu, Güven Kuzu ve Kuzu Toplu Konut'un 1.250.000.000 TL için müteselsil kefalet beyanları bulunmaktadır.

21.03.2023 tarihinde önceki dönem kullanılan kredinin vadesinin uzatılması amacıyla, 555.555.555,55 TL anapara ödemesi, 37.668.750 TL (BSMV dahil) faiz ödemesi ve 6.410.250 TL tutarında kredi kullandırım ücreti olmak üzere toplam 599.634.556 TL kısmi erken ödeme yapılmış ve aynı anapara tutarında kullanılan 19.03.2027 vadeli %13,85 faiz oranlı kredi ile kredi vadesi 2 yıl ötelenmiştir. İlgili toplam tutar Şirket ana ortağı olan Kuzu Toplu Konut tarafından karşılanmış olup, aynı gün içinde kullanılan 555.555.555,55 TL tutarındaki kredi ile anapara ödemesi Kuzu Toplu Konut'a iade edilmiş olup bu işlem için bakiye borç 44.079.000 TL'dir.

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

Yoktur.

6.2.3. İhraççının yönetim organı tarafından geleceğe yönelik önemli yatırımlar hakkında ihraççıyı bağlayıcı olarak alınan kararlar, yapılan sözleşmeler ve diğer girişimler hakkında bilgi:

Yoktur.

6.2.4. İhraççıyla ilgili teşvik ve sübvansiyonlar vb. ile bunların koşulları hakkında bilgi:

Vergisel mevzuat düzenlemeleri ile GYO'lar bazı vergisel teşviklere sahiptir. Bahsi geçen vergisel teşvikler aşağıda sıralanmaktadır:

Türkiye'de GYO kazançları, KVK'nın 5/1-d-4 maddesi gereğince kurumlar vergisinden istisnadır.

KVK'nın 15/3 maddesi uyarınca GYO'ların elde ettiği kazançlar, dağıtılsın yahut dağıtılmasın %15 vergi kesintisine tabi tutulur. Kanunun geçici 1. Maddesinde ise; "Bakanlar Kurulu

KUZU

TERA YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

tarafından yeni bir karar alınıncaya kadar 193 sayıl GVK ile 5422 sayılı Kanun kapsamındaki vergi oranları bu kanunda belirtilen yasal sınırları aşmamak üzere geçerliliğini korur." Hükmü yer almaktadır. 193 sayılı GVK'da vergi tevkifatı konusu 94. Maddede düzenlenmiştir. Bu maddenin 6. Fıkrasının (a) bendinde göre; dağıtılsın ya da dağıtılmasın GYO'ların elde ettikleri kazançlar %0 oranında vergi tevkifatına tabidir. Bu kapsamda GYO kazançlarına uygulanacak stopaj oranı %0'dır.

GYO'ların münhasıran gayrimenkul portföylerine ilişkin alım satım sözleşmeleri ile gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri damga vergisinden istisna edilmiştir.

7. FAALİYETLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

7.1. Ana faaliyet alanları:

Şirket, GYO Tebliği'nde belirlenmiş usul ve esaslar dahilinde gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri gibi varlık ve gayrimenkule dayalı haklardan oluşan bir portföyü işletmek veya belirli bir projeye, gayrimenkule veya altyapı yatırım hizmetine yatırım yapmak amacıyla faaliyet gösteren SPKn 48'inci maddesinde sınırı çizilen faaliyetler çerçevesinde olmak kaydı ile GYO Tebliği'nde izin verilen faaliyetlerde bulunabilen bir sermaye piyasası kurumu olarak faaliyetlerini yürütmektedir.

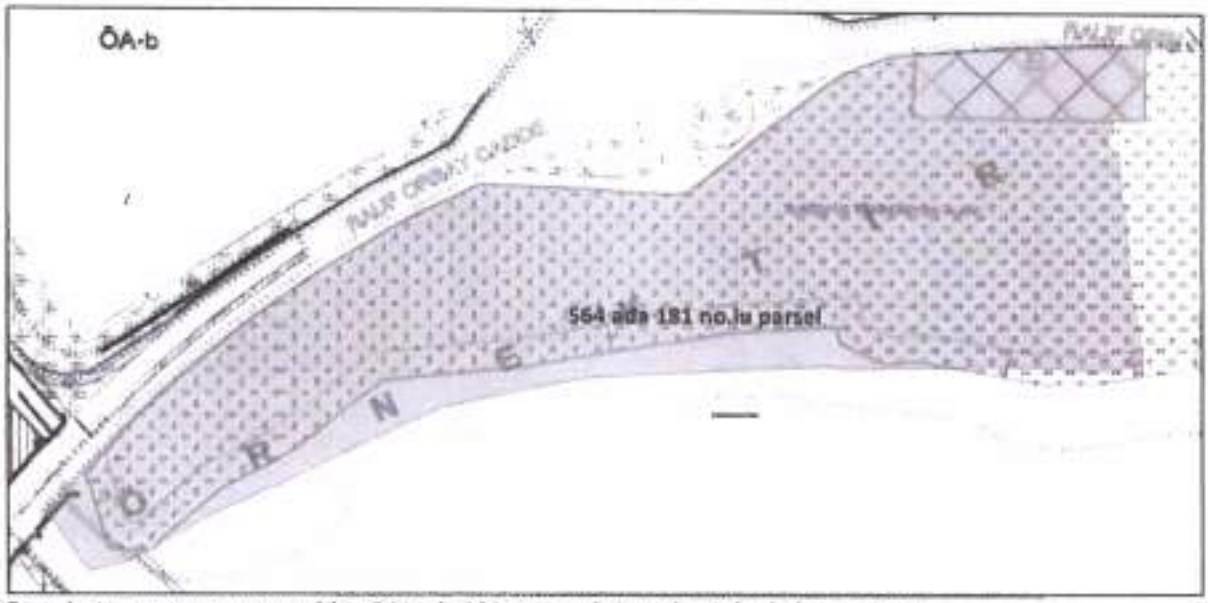
7.1.1. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle ana ürün/hizmet kategorilerini de içerecek şekilde ihraççı faaliyetleri hakkında bilgi:

Şirket, "*Kuzugrup Gayrimenkul Geliştirme Anonim Şirketi*" unvanı ile 15.06.2021 tarihinde T.C. Siirt Ticaret Sicili Müdürlüğü'nde tescil edilerek kurulmuş ve Kurul'un 21.03.2023 tarih tarihli yazısını takiben 03.05.2023 tarihinde tescil edilerek "*Kuzugrup Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi*" unvanını alarak GYO'ya dönüşmüştür.

Şirket'in portföyünde yer alan JW Marriott Marmara Sea Otel'in temeli 2015 yılında atılmış olup yaklaşık 7 yıl süren inşaat süreci sonrasında 2022 yılında hizmete açılmıştır.

Görsel: JW Marriott Marmara Sea Otel

Şirket'in işbu izahname tarihi itibarıyla sahip olduğu 72 adet bağımsız bölümden oluşan gayrimenkulü bulunmaktadır. Bu gayrimenkuller, 50 pafta 564 ada 181 parsel numaralı Zeytinlik Mah. Bakırköy/İstanbul adresinde bulunan 127.648,83 m² yüz ölçümüne sahip ana taşınmaz arsa üzerinde yer alan **(I)** 1 adet otel, **(ii)** 62 adet apart otel ve **(iii)** 9 adet ticaret amacıyla kullanılan bağımsız bölümlerden oluşmaktadır.



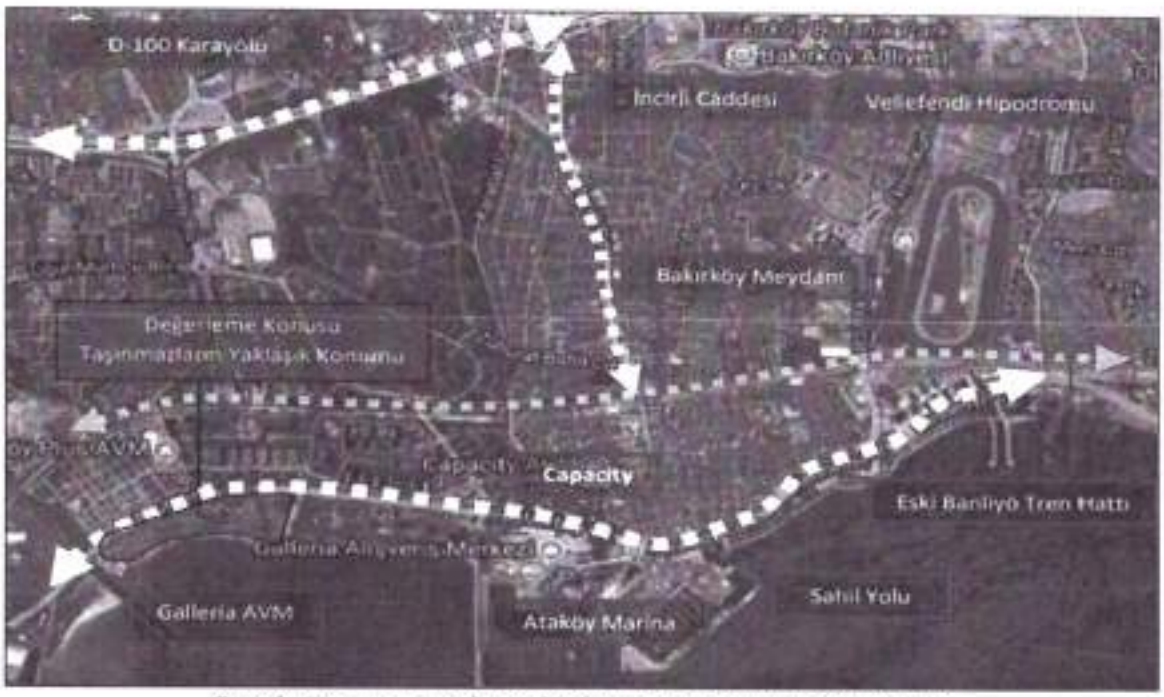
Görsel: Ana taşınmazın yer aldığı 564 ada 181 numaralı parsele ait kuşbakışı görüntü

Bahsi geçen Şirket ana taşınmazına ilişkin detaylar aşağıda yer alan tabloda verilmektedir:

Yasal Belge	Tarih	No	Alan (m²)	Veriliş Amacı	Açıklama
Onaylı Mimari Proje	02.07.2016	-	85.880,08	Tadilat	9 numaralı Blok inşaatı
Yapı Ruhsatı	03.12.2013	5736-J	54.206,93	Yeni Yapı	9 Blok – Apart Otel: 22.171,69 m² Ortak Alan: 32.035,24 m² 9.Blok – Otel: 64.838,64 m²
Yapı Ruhsatı	13.12.2016	31088/9	85.859,68	Tadilat	Toptan ve Perakende Ticaret: 2.599,98 m² Ortak Alan: 18.441,46 m² 9. Blok – Otel: 64.838,64 m²
Yapı Kullanma İzin Belgesi	08.02.2022	6124	85.880,08	Yeni Yapı	Toptan ve Perakende Ticaret: 2.599,98 m² Ortak Alan: 18.441,46 m²
Turizm İşletme Belgesi	29.04.2022	20435	-	-	204 Odalı 5 Yıldızlı Otel için verilmiştir.

YERA YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

KUZU



Görsel: Ana taşınmazın konumlandığı yer ve çevresine ilişkin görüntü

Şirket taşınmazlarının yer aldığı bölge, yukarıda yer alan görüntüden de takip edilebileceği üzere deniz kenarında konumlandırılmış olup çevresinde çeşitli oteller, konaklama tesisleri, alışveriş merkezi projeksiyonlarını da içeren karma inşaatlar, karayolu, denizyolu ve bunların bağlantıları bulunmaktadır.

Şirket taşınmazları, üzerinde yer aldıkları Rauf Orbay Caddesi'ne 0,2 km, çevresinde yer alan 3 (üç) adet alışveriş merkezine yaklaşık olarak 1,3 km ve D-100 karayoluna ise 1,7 km uzaklıkta konumlandırılmıştır. Bahsi geçen taşınmaz ile üzerinde bulunduğu ana caddenin konumları yanda yer alan görselde bulunmaktadır.

Görsel: Ana taşınmaz ile Rauf Orbay Caddesi'nin konumuna ilişkin görüntü

Şirket'in portföyü JW Marriott Marmara Sea Otel, 62 adet apart otel (rezidans) nitelikli bağımsız bölüm ve 9 adet ticari amaçla kullanılan bağımsız bölümden oluşmaktadır. JW Marriott Marmara Sea Otel'in girişi 1.bodrum kattan sağlanmakta olup bu bölümde otel girişi, konferans salonları girişi, balo salonu girişi ve ticari üniteler girişi olmak üzere toplamda 4 adet giriş bulunmaktadır. Söz konusu otel mevcut durumda; 4 bodrum kat, zemin kat ve 16 normal kat olmak üzere toplam 21 kattan oluşmaktadır.

Normal katlarda otel bloğunda otel odaları, rezidans bloğunda ise apart ünite kısımları yer almaktadır. Otel bloğu toplamda 72 adet bağımsız bölümden oluşmakta olup 1 adet bağımsız bölüm JW Marriott Marmara Sea Otel, 9 adet bağımsız bölüm dükkân, 62 adet bağımsız bölüm ise apart ünite (rezidans) niteliklidir. Bahsi geçen 9 numaralı bağımsız bölümün katlarına ilişkin detaylar aşağıda yer almaktadır;

- 1 ve 2. katlarda 6'şar adet, 3, 4, 5 ve 6. katlarda 5'er adet, 7, 8, 9 ve 10. katlarda 4'er adet, 11 ve 12. katlarda 3'er adet, 13, 14, 15 ve 16. katlarda ise 2'şer adet bağımsız bölüm yer almaktadır. Proje içerisinde normal katlarda yer alan taşınmazların tamamında teras veya balkon kullanımı bulunmaktadır.
- 9 numaralı bağımsız bölümün 3. ve 2. bodrum katları, mevcut durumda otopark alanlarına ayrılmıştır.
- 2. bodrum katta 9 numaralı bağımsız bölüme ait depo hacmi yer almaktadır.
- Bloğa cadde seviyesinden girişin sağlandığı 1.bodrum mevcut durumda; otel girişi, resepsiyon alanı, toplantı odaları, balo salonu, restaurantlar, rezidans bloğunun resepsiyon alanı ve dükkân hacimleri yer almaktadır.
- Zemin katta mevcut durumda executive lounge, otele ait ofisler, spa, spor salonu, açık ve kapalı havuzlar, hamam, buhar odası gibi hacimler bulunmaktadır. Bu alanlar, otel misafirlerine ve üyelerin ortak kullanımına sunulmuş alanlardır.
- Zemin kat ve 1. normal kat arasında mevcut durumda tesisat katı yer almakta olup bu alanda yatırım hacimler yer almaktadır.

Görsel: JW Marriott Marmara Sea Otel ile Sea Pearl projesinin konumlarını gösteren görsel

Bahsi geçen 72 adet bağımsız bölüm;

- 1 adet JW Marriott Marmara Sea Otel'in konumlandırıldığı bağımsız bölüm,
- 62 adet apart otel (rezidans) nitelikli bağımsız bölüm ve
- 9 adet ticari amaçla kullanılan bağımsız bölüm olacak şekilde bölümlere ayrılmıştır.

Ana taşınmaz üzerinde yer alan 28.765/346.158 arsa payına sahip 21.297,84 m²'lik bağımsız bölüm olan ve detayları yukarıda açıklanan 9. bloğun tüm inşai süreçleri tamamlanmış olup 1 adet otel nitelikli bağımsız bölüm, "*JW Marriott Marmara Sea Otel*" olarak işletilmektedir. Taşınmazlardan apart otel nitelikli 62 adet bağımsız bölüm ise henüz kullanılmamaktadır. Ek olarak blok içerisinde yer alan dükkân nitelikli 9 adet bağımsız bölümden 5 tanesi ise çeşitli üçüncü kişilere kiralanmış ve farklı markalar tarafından işletilmektedir. Kiralanan taşınmazlar genellikle Marmara Sea Otel ve rezidanslar bölümünde kalacak olan misafirlerin kullanabileceği kuaför, hediyelik eşya konseptli mağazalar, tekstil ve hazır giyim mağazaları ile temizlik, mimarlık hizmetleri vb. hizmetlerde bulunan mağaza ve benzeri işletmelere kiralanmaktadır.

KUZU PERLO KONUT İNŞAATA

TERA YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

Aşağıdaki tabloda Şirket'in maliki olduğu 72 adet bağımsız bölüme ilişkin detaylara yer verilmektedir:

Bağımsız Bölüm No	Bağımsız Bölümün Niteliği	Blok	Kat	Net Alan (m²)	Giriş	Malik / Hisse
1	Otel	9	1.Bodrum+ Zemin+ 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11, 12,13,14,15 ve 16. Katlar	21.297,84	2/1LB	Şirket / (Tam)
2	Ticaret	9	1. Bodrum	45.25	2/1LC	Şirket / (Tam)
3	Ticaret	9	1. Bodrum	39.25	2/1LC	Şirket / (Tam)
4	Ticaret	9	1. Bodrum	147,35	2/1LC	Şirket / (Tam)
5	Ticaret	9	1. Bodrum	20,20	2/1LC	Şirket / (Tam)
6	Ticaret	9	1. Bodrum	20,45	2/1LC	Şirket / (Tam)
7	Ticaret	9	1. Bodrum	138,25	2/1LC	Şirket / (Tam)
8	Ticaret	9	1. Bodrum	64,75	2/1LC	Şirket / (Tam)
9	Ticaret	9	1. Bodrum	342,65	2/1LC	Şirket / (Tam)
10	Ticaret	9	1. Bodrum	1.202,05	2/1LA	Şirket / (Tam)
11	Apart Otel	9	1	140,00	2/1L	Şirket / (Tam)
12	Apart Otel	9	1	66,25	2/1L	Şirket / (Tam)
13	Apart Otel	9	1	94,00	2/1L	Şirket / (Tam)
14	Apart Otel	9	1	109,85	2/1L	Şirket / (Tam)
15	Apart Otel	9	1	35,55	2/1L	Şirket / (Tam)
16	Apart Otel	9	1	136,70	2/1L	Şirket / (Tam)
17	Apart Otel	9	2	140,00	2/1L	Şirket / (Tam)
18	Apart Otel	9	2	66,25	2/1L	Şirket / (Tam)
19	Apart Otel	9	2	94,00	2/1L	Şirket / (Tam)
20	Apart Otel	9	2	109,85	2/1L	Şirket / (Tam)
21	Apart Otel	9	2	35.55	2/1L	Şirket / (Tam)
22	Apart Otel	9	2	110.50	2/1L	Şirket / (Tam)
23	Apart Otel	9	3	140,00	2/1L	Şirket / (Tam)
24	Apart Otel	9	3	66,25	2/1L	Şirket / (Tam)
25	Apart Otel	9	3	94.00	2/1L	Şirket / (Tam)
26	Apart Otel	9	3	109,85	2/1L	Şirket / (Tam)
27	Apart Otel	9	3	112,15	2/1L	Şirket / (Tam)
28	Apart Otel	9	4	140,00	2/1L	Şirket / (Tam)
29	Apart Otel	9	4	66,25	2/1L	Şirket / (Tam)
30	Apart Otel	9	4	94,00	2/1L	Şirket / (Tam)
31	Apart Otel	9	4	109,85	2/1L	Şirket / (Tam)
32	Apart Otel	9	4	112,15	2/1L	Şirket / (Tam)
33	Apart Otel	9	5	140,00	2/1L	Şirket / (Tam)
34	Apart Otel	9	5	66,25	2/1L	Şirket / (Tam)
35	Apart Otel	9	5	94,00	2/1L	Şirket / (Tam)
36	Apart Otel	9	5	109,85	2/1L	Şirket / (Tam)
37	Apart Otel	9	5	81,05	2/1L	Şirket / (Tam)
38	Apart Otel	9	6	140,00	2/1L	Şirket / (Tam)
39	Apart Otel	9	6	66,25	2/1L	Şirket / (Tam)
40	Apart Otel	9	6	94,00	2/1L	Şirket / (Tam)
41	Apart Otel	9	6	109,85	2/1L	Şirket / (Tam)
42	Apart Otel	9	6	81,05	2/1L	Şirket / (Tam)
43	Apart Otel	9	7	140,00	2/1L	Şirket / (Tam)
44	Apart Otel	9	7	66,25	2/1L	Şirket / (Tam)
45	Apart Otel	9	7	94,00	2/1L	Şirket / (Tam)
46	Apart Otel	9	7	156,95	2/1L	Şirket / (Tam)
47	Apart Otel	9	8	140,00	2/1L	Şirket / (Tam)
48	Apart Otel	9	8	66,25	2/1L	Şirket / (Tam)
49	Apart Otel	9	8	94,00	2/1L	Şirket / (Tam)

50	Apart Otel	9	8	156,95	2/1L	Şirket / (Tam)
51	Apart Otel	9	9	140,00	2/1L	Şirket / (Tam)
52	Apart Otel	9	9	66,25	2/1L	Şirket / (Tam)
53	Apart Otel	9	9	94,00	2/1L	Şirket / (Tam)
54	Apart Otel	9	9	156,95	2/1L	Şirket / (Tam)
55	Apart Otel	9	10	140.00	2/1L	Şirket / (Tam)
56	Apart Otel	9	10	66.25	2/1L	Şirket / (Tam)
57	Apart Otel	9	10	94.00	2/1L	Şirket / (Tam)
58	Apart Otel	9	10	119.10	2/1L	Şirket / (Tam)
59	Apart Otel	9	11	213.15	2/1L	Şirket / (Tam)
60	Apart Otel	9	11	94,00	2/1L	Şirket / (Tam)
61	Apart Otel	9	11	119,10	2/1L	Şirket / (Tam)
62	Apart Otel	9	12	213,15	2/1L	Şirket / (Tam)
63	Apart Otel	9	12	94.00	2/1L	Şirket / (Tam)
64	Apart Otel	9	12	119,10	2/1L	Şirket / (Tam)
65	Apart Otel	9	13	211,25	2/1L	Şirket / (Tam)
66	Apart Otel	9	13	193,95	2/1L	Şirket / (Tam)
67	Apart Otel	9	14	211,25	2/1L	Şirket / (Tam)
68	Apart Otel	9	14	193,95	2/1L	Şirket / (Tam)
69	Apart Otel	9	15	211,25	2/1L	Şirket / (Tam)
70	Apart Otel	9	15	193,95	2/1L	Şirket / (Tam)
71	Apart Otel	9	16	211.25	2/1L	Şirket / (Tam)
72	Apart Otel	9	16	175,45	2/1L	Şirket / (Tam)

Yukarıda detaylarına yer verilen 72 adet bağımsız bölümden, No.9/2/1LB/1, No.9/2/1LC/9, No. 9/2/1LA/10 numaralı bağımsız bölümler, Şirket ile Bağlı Ortaklık arasında akdedilen 02.06.2023 tarihli kira sözleşmesi kapsamında Bağlı Ortaklık'a kiralanmıştır. Bağlı Ortaklık, kira bedeli olarak Şirket'e, aylık asgari kira bedeli olarak belirlenmiş olan 10.000 TL[2] ya da taşınmazın işletilmesinden sağlanan net faaliyet karının %90'ı ya da brüt hasılatın %20'sinden büyük olanı oranında ödeme yapacaktır.

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 ihraççının bu sektörlerdeki/pazarlardaki yeri ile avantaj ve dezavantajları hakkında bilgi:

Şirket'in faaliyet gösterdiği gayrimenkul sektörü, AVM ve perakende sektörü, turizm ve otel, ofis, lojistik ve konut sektörlerini içinde barındıran, ülke ekonomisinin lokomotif sektörlerinden biridir. Şirket gayrimenkul sektörü içinde olmakla birlikte ağırlıklı olarak gelirlerini portföyünde bulunan otel aracılığıyla turizm faaliyetlerinden elde etmektedir.

İnşaat ve Gayrimenkul Sektörü

İnşaat sektörünün 2023 birinci çeyreği itibarıyla GSYH içindeki payı %5,4 olmakla birlikte birçok alt sektör üzerinde doğrudan ve dolaylı etkileri bulunmaktadır.

2023 yılı Şubat ayında olağanüstü bir doğal afet yaşayan ülkemizde 11 şehri doğrudan etkileyerek yıkımlara neden olan depremin, hem insani hem de ekonomik olarak sonuçlar yarattığı görülmektedir. Yaşadığımız deprem faciasının gerek yıkılan şehirlerin tekrar imarı gerekse yarattığı göç süreci, inşaat sektörü başta olmak üzere tüm ekonomik faaliyetleri

[2] İlgili asgari kira tutarı, Türk Parasının Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Karar ve 2008-32/34 sayılı Türk Parasının Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Karara İlişkin Tebliğ uyarınca kanuni bir zorunluluktur.

KUZU TOPLU KONUT İNŞAAT A.Ş.

TERA YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

etkilemektedir.

Küresel ekonomik gelişmeler göz önüne alındığında 2022 yılından süre gelen enflasyonist baskılar ve bunları önlemek için alınan önlemlerin hâkim olduğu bir dönemi 2023 yılı ilk çeyreğinde de yaşamış bulunmaktayız. Küresel kaynak maliyetlerinin arttığı bu dönemde ülke büyümelerinde de yavaşlamalar görülmeye başlanmıştır.

Türkiye'de inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan "konut satış" rakamlarına bakıldığında; 2023 yılı ilk çeyrek döneminde toplam 283 bin adet konut satılmıştır. 2022 yılının aynı döneminde ise satışlar 320 bin adet olarak gerçekleşmiştir. Bir önceki yıla göre satışlarda %11,5'lik bir düşüş meydana gelmiştir. Satış türlerine göre ise farklılık ipotekli satışlarda yaşanmıştır. 2022 yılının ilk üç aylık döneminde 68 bin adet ipotekli konut satışı yapılırken bu yılın aynı döneminde ise %13.9'luk bir düşüş ile 58 bin adet düzeyinde gerçekleşmiştir. İpotekli satışlardaki azalma konut kredi faizlerinde ve konut fiyatlarındaki artışın etkisiyle meydana gelmiş görülmektedir. Yabancılara yapılan konut satışları 2023 yılının ilk çeyreğinde gerilemiştir. Ocak-Mart döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %23,8 azalarak 10 bin 926 olarak gerçekleşmiştir.

Talebin güçlü olması ve enflasyonist eğilimden kaçış çabasıyla konut fiyatlarında kayda değer bir yükseliş yaşanmıştır. TCMB tarafından açıklanan 2023 Şubat ayı verilerinde; bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak %141,5, reel olarak ise %56,3 oranında artış gerçekleşmiştir. Türkiye genelinde birim metrekare fiyatı 20,493 TL'ye ulaşmıştır. En yüksek metrekare fiyatı ise İstanbul da gerçekleşmiş olup 31,802 TL olmuştur.

Kaynak: *https://www.gyoder.org.tr/files/202306/ce6f6992-99d6-4761-b32c-7e3a93965917.pdf*

Yabancılara yapılan konut satışları 2023 Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %38,7 azalarak 3.415 olmuştur. 2023 Mart ayında toplam konut satışları içinde yabancılara yapılan konut satışının payı %3,2 olmuştur. Yabancılara yapılan konut satışları Ocak-Mart döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %23,8 azalarak 10.926 olmuştur.

TERA A.Ş.
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

Kaynak: *https://www.gyoder.org.tr/files/202306/ce6f6992-99d6-4761-b32c-7e3a93965917.pdf*

Türkiye'de inşaat ve gayrimenkul sektörü, 2020 yılından itibaren küresel bir risk olan Covid-19 pandemisinden etkilenmiş olmasına rağmen 2021 başı itibarıyla sektör büyük ölçüde toparlanmaya başlamıştır. 2019 yılında %8,6 oranında, 2020 yılında ise %5,5 oranında küçülen inşaat sektöründe 2021 yılındaki küçülme %0,9 olarak gerçekleşmiştir. İnşaat sektöründeki küçülmenin yavaşlamasının etkilerini güven endekslerinde görmek mümkündür. 2019 yılında 72 olan inşaat güven endeksi, 2020'de 80'e, 2021 yılında 83'e, 2022 yılında ise %1,2 artarak 92,6 olmuştur. Mevsim etkilerinden arındırılmış güven endeksi Nisan 2023'te bir önceki yılın aynı dönemine göre göre inşaat sektöründe %5,9 artarak 88.4 olarak gerçekleşmiştir.

Covid-19 sürecinin başladığından beri diğer sektörlerde olduğu gibi inşaat ve gayrimenkul sektörleri de gerek iş yapısı gerekse talep yönlü olarak salgından etkilenmiştir. Küresel olarak salgın önemli bir sorun olsa da 2021 yılının ikinci yarısından itibaren maliyet enflasyonu hemen hemen tüm ülkelerde yükselmiştir. Talep yapısının değişimi ile üretim süreçlerinin aksaması, tedarik ve lojistik sonuçlarına neden olmuştur. Bununla birlikte hammadde maliyetlerinin artması ve oldukça dalgalı bir seyir izlemesi dünya genelinde enflasyonist eğilimi güçlendirmiştir. Buna paralel olarak da inşaat maliyetlerinde önemli yükselişler görülmüştür. İnşaat maliyet endeksi 2019 yılında %10,06 iken, 2020 de %25,02, 2021 yılında ciddi bir artış ile %67,74 ve 2022 yılında ise %78,40 olarak gerçekleşmiştir. İnşaat maliyet endeksi, 2023 yılı Şubat ayında bir önceki aya göre %2,08, bir önceki yılın aynı ayına göre %72,37 artmıştır.

Türkiye genelindeki kira fiyatlarındaki yıllık değişim 2022 Kasım - 2023 Şubat arasındaki artıştan sonra Mart'ta gerilemiştir. Şubat'ta %189,5 olan yıllık kira fiyatlarının yıllık artış oranı Mart'ta %157'ye düşmüştür. Geçen yılın aynı döneminde 37,7 TL olan Türkiye geneli güncel ortalama m^2 kira fiyatı 97 TL olmuştur. Kiralık m^2 fiyatlarındaki yıllık artış oranları Ankara'da ve İzmir'de yükselirken İstanbul'da düşmüştür. Yıllık kira fiyatı artış oranı Şubat'tan Mart'a, Ankara'da %153'ten %199'a, İzmir'de %182,1'den %186,5'e yükselmiş, İstanbul'da ise %138,5'ten %127'ye düşmüştür. Ortalama kiralık konut m^2 fiyatları İstanbul'da 122,2 TL, Ankara'da 77,5 TL, İzmir'de ise 93,1 TL'dir.

Turizm ve Otel Sektörü

2022 yılında Türkiye'ye gelen yaklaşık 51,4 Milyon turistin yapmış olduğu harcamalar kişi başı ortalama 901 dolar olarak belirtilmektedir. 2021 yılında gelen kişi sayısının 29,4 Milyon ve kişi başı ortalama harcamanın 1.028 dolar olduğu göz önünde bulundurulduğunda 2022 senesinde gelen turist sayısında artış, kişi başı harcama miktarında ise azalış yaşanmıştır.

2023 yılının ilk çeyreğinde ise Türkiye'yi 8,1 milyon turist ziyaret etmiştir. Bir önceki yılın aynı dönemi ile kıyaslandığında gelen turist sayısında %26,8'lik bir artış yaşandığı gözlemlenmektedir. Aynı dönem için turistlerin kişi başına yaptığı harcama ise 1.062 dolar olarak kaydedilmiştir.

KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Esentepe Mah. Büyükdere Cad. No:125 Levent 34394 Şişli - İstanbul
Kadıköy V.D. 002 090 0096

KUZU TOPLU KONUT İNŞAAT A.Ş.
Bağcılar Mah. 181. Sokak Mahmutbey Cad. No:3 Bağcılar - İSTANBUL
Tel: 0212 601 04 47 Yedek
Vergi Dairesi: Bağcılar V.D. 1010
www.kuzugrup.com

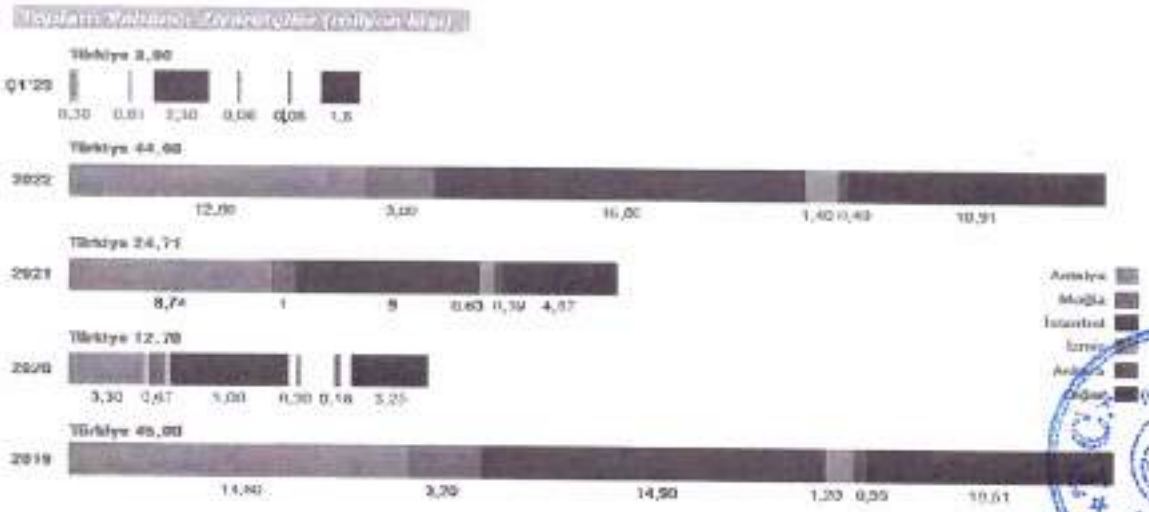
TERA YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

Kaynak: *https://gyoder.org.tr/files/202304/2ddfba6c-d095-4cbb-b5ac-7f4071937e1a.pdf*

Kültür ve Turizm Bakanlığı'ndan elde edilen verilere göre 2021 yılında Türkiye'ye gelen toplam yabancı ziyaretçi sayısı yaklaşık olarak 24,7 milyon olurken, 2022 yılında bu sayının 44,6 milyon olduğu gözlemlenmektedir. 2023 yılının ilk çeyreğinde ise Türkiye'ye 3,9 milyon yabancı ziyaretçi gelmiştir. Gelen yabancı turist sayısında bir önceki yılın aynı dönemine göre %37,3'lük bir artış gözlemlenmiştir.

Mart 2020 itibarıyla dünya ile paralel olarak Türkiye'yi de önemli bir ölçekte etkileyen COVID-19 salgını Türkiye'nin turizm performansını da önemli ölçekte etkilemiştir. Yabancı turist sayıları göz önünde bulundurulduğunda 2019 yılı, COVID-19 salgınından önceki en yüksek performans gösteren yıldır. 2022 yılı itibarıyla ziyaretçi sayılarının pandemi öncesi döneminin (2019) ziyaretçi sayılarının yakalandığı gözlenmektedir.

2023 yılının ilk çeyreğinde ise Türkiye'ye gelen 3,9 milyon yabancı turistin %59'u İstanbul'a, %9,7'si Antalya'ya, %1,6'sı İzmir'e gelmiştir. Bu üç ili %1,5'lik ve %0,4'lük paylar ile Ankara ve Muğla izlemiştir.



Kaynak: *https://gyoder.org.tr/files/202304/2ddfba6c-d095-4cbb-b5ac-7f4071937e1a.pdf*

İşletme Belgeli ve Yatırım Belgeli tesis sayıları incelendiğinde Türkiye genelinde toplam 850.142 oda kapasitesi ile 20.022 işletme belgeli, 74.221 oda kapasitesi ile 698 yatırım belgeli konaklama tesisi olduğu görülmektedir. İşletme belgeli tesislerin şehir kırılımlarına bakıldığında ilk sırayı 2.829 tesis ve 118.430 oda kapasitesi ile İstanbul çekmekte, onu takiben 2.605 tesis ve 103.827 oda kapasitesi ile Muğla gelmektedir. Antalya ise 2.490 işletme belgeli tesise ve 284.433 oda arzına sahiptir.

İşletme belgeli tesislerin şehir kırılımlarına ait tablo aşağıdaki gibidir:

	İşletme Belgeli		Yatırım Belgeli	
Şehir	**Tesis**	**Oda**	**Tesis**	**Oda**
Antalya	2.490	284.433	82	15.086
Muğla	2.605	103.827	81	9.439
İstanbul	2.829	118.430	98	9.234
İzmir	1.651	39.676	64	5.439
Ankara	360	21.079	22	2.214
Diğer	10.087	282.697	351	32.809
Türkiye	**20.022**	**850.142**	**698**	**74.221**

Kaynak: *https://gyoder.org.tr/files/202304/2ddfba6c-d095-4cbb-b5ac-7f4071937e1a.pdf . (T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı)*

Pandemi öncesi son tam performans yılı olan 2019 yılında Türkiye genelinde işletme belgeli tesislerin yatak doluluk oranı %58, 2022 yılı itibarıyla ise Türkiye genelinde yatak doluluk oranı %54,9'dur. Yatak doluluğu en yüksek olan şehir %65,5 ile Antalya, onu takiben %62,7 ve %55,8 ile İstanbul ve Muğla gelmektedir. İzmir ve Ankara'nın yatak doluluk oranları sırasıyla yaklaşık %46,7 ve %40,8 olmuştur. 2023 yılı Şubat ayı itibarıyla Türkiye genelinde işletme belgeli tesislerin yatak doluluk oranı %32,18'dir. 2022 yılı doluluk oranları bir önceki yıla (2021) göre artış göstererek Türkiye genelinde %66,8 İstanbul için %74,7'dir.

Oda fiyatları ise yine 2021 yılına kıyasla artış göstererek, 2022 yılında Türkiye genelinde 117 Euro, İstanbul'da ise 144 Euro'ya yükselmiştir. 2022 yılı performans göstergeleri göz önünde bulundurulduğunda, Türkiye geneli ortalama gerçekleşen oda fiyatları 2019 yılı fiyatlarının %53 üzerine çıkmış, otel doluluk oranlarının ise 2019 senesi ile aynı seviyeye gelmiştir. 2023 yılı ilk çeyreğinde otel doluluk oranları Türkiye geneli için %51,2 olarak hesaplanırken İstanbul için doluluk oranı %56,4 olmuştur. Aynı dönem için Türkiye'de gerçekleşen oda fiyatı geneli için 104 Euro iken İstanbul'da 128 Euro olmuştur.

2023 yılı verileri incelendiğinde turizm geliri 1. çeyrekte bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %32,3 artarak 8.690.505.000 Dolar olarak gerçekleşmiştir. Turizm gelirinin %20,8'i, ülkemizi ziyaret eden yurt dışı ikametli vatandaşlardan elde edilmiştir.

2023 yılı 1.çeyrekte Türkiye'ye gelen 6,5 Milyon yabancı turistin yapmış olduğu harcamalar kişi başı ortalama 1.057 Dolar olarak görülmektedir. Bir önceki yılın aynı dönemine göre yabancı turist sayısı %20,8 artmış, kişi başı yapılan ortalama harcama ise %25,7 artmış görünmektedir. Dönemler itibarıyla yabancı turist sayısı ve yabancı turist başına harcama bilgilerine aşağıdaki tabloda yer verilmiştir.

Dönem	Toplam Yabancı Turist	Kişi Başı Harcama (Dolar)
Ç1'17	3.772.293	637
Ç2'17	7.675.032	570
Ç3'17	13.770.308	634
Ç4'17	6.861.894	687
2017	32.079.527	630
Ç1'18	4.908.831	682
Ç2'18	9.855.102	602
Ç3'18	15.904.734	589
Ç4'18	8.283.235	649
2018	38.951.902	617
Ç1'19	5.460.380	678

KUZU KOPLU KONUT İNŞAAT A.Ş.

TERA YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Ç2'19	11.499.211	607
Ç3'19	18.438.139	623
Ç4'19	9.315.240	702
2019	44.712.970	642
Ç1'20	4.635.845	710
Ç2'20	*	*
Ç3'20	4.430.053	649
Ç4'20	3.642.367	804
2020	12.708.265	716
Ç1'21	1.826.227	918
Ç2'21	3.144.815	694
Ç3'21	11.457.951	773
Ç4'21	7.511.028	809
2021	23.940.021	785
Ç1'22	4.943.964	841
Ç2'22	10.382.068	702
Ç3'22	18.626.003	826
Ç4'22	10.389.487	927
2022	44.341.522	822
Ç1'23	6.509.234	1.057

Kaynak: *https://gyoder.org.tr/files/202304/2ddfba6c-d095-4cbb-b5ac-7f4071937e1a.pdf, (TÜİK, 28.04.2023 tarihinde güncellenmiştir*

**TÜİK tarafından 2020 yılı ikinci çeyrek verileri yayınlanmamıştır.*

Pandemi öncesi son tam performans yılı olan 2019 yılında Türkiye genelinde işletme belgeli tesislerin yatak doluluk oranı %58, 2022 yılı itibarıyla ise Türkiye genelinde yatak doluluk oranı %54,9'dur. Yatak doluluğu en yüksek olan şehir %65,5 ile Antalya, onu takiben %62,7 ve %55,8 ile İstanbul ve Muğla gelmektedir. İzmir ve Ankara'nın yatak doluluk oranları sırasıyla yaklaşık %46,7 ve %40,8 olmuştur. 2023 yılı Şubat ayı itibarıyla Türkiye genelinde işletme belgeli tesislerin yatak doluluk oranı %32,18'dir.

5 büyükşehirde ve Türkiye genelinde otel doluluk oranları (%) tablosu aşağıdaki gibidir;

Kaynak: *https://gyoder.org.tr/files/202304/2ddfba6c-d095-4cbb-b5ac-7f4071937e1a.pdf*

TERA YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

Turizm ve otel sektörü, otel doluluk oranları bakımından incelendiğinde Türkiye geneli otel doluluk yüzdesel oranlarına ilişkin grafik aşağıda yer almaktadır:

Kaynak: *https://gyoder.org.tr/files/202304/2ddfba6c-d095-4cbb-b5ac-7f4071937e1a.pdf*

2023 yılı ilk çeyreğinde otel doluluk oranları Türkiye geneli için %51,2 olarak hesaplanırken İstanbul için doluluk oranı %56,4 olmuştur.

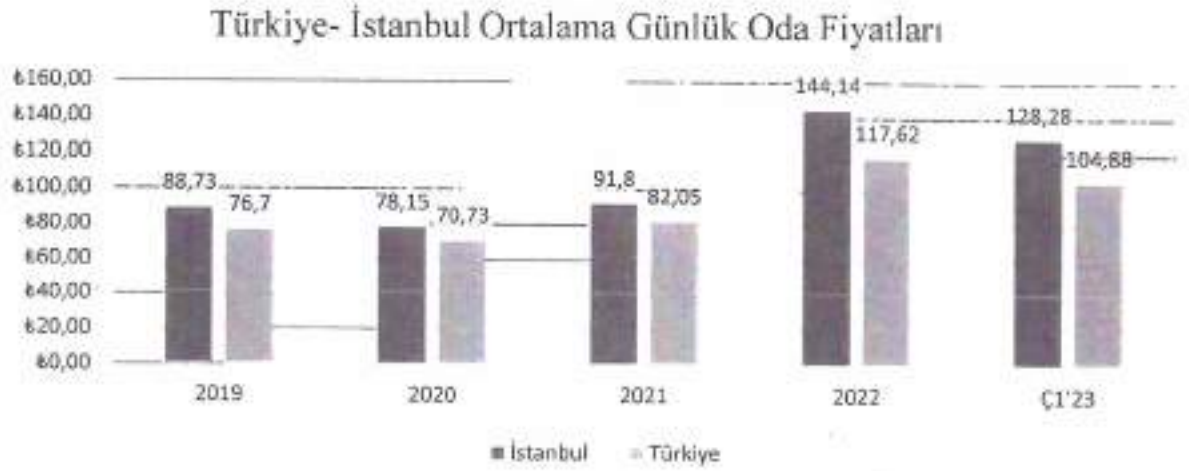
Türkiye- İstanbul yıllık oda doluluk yüzdesel oranlarına ilişkin grafik aşağıda yer almaktadır:

Kaynak: *https://gyoder.org.tr/files/202304/2ddfba6c-d095-4cbb-b5ac-7f4071937e1a.pdf; STR Global, Güncellenme tarihi; 28.04.2023)*

2023 yılı ilk çeyreği için Türkiye'de gerçekleşen ortalama günlük oda fiyatları (ADR) için 105 Euro iken İstanbul'da 128 Euro olmuştur.

Türkiye- İstanbul Ortalama Günlük Oda Fiyatları yüzdesel oranlarına ilişkin grafik aşağıda yer almaktadır:

TERA YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ



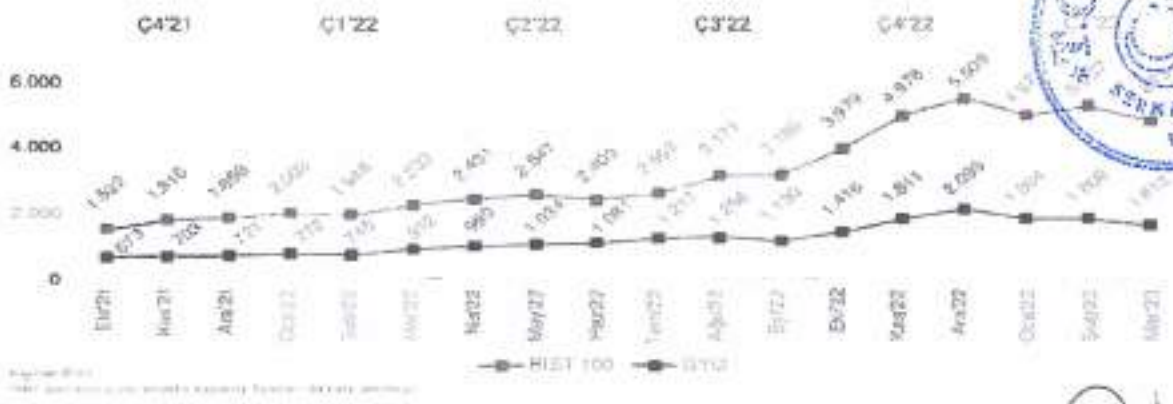
Kaynak: *https://gyoder.org.tr/files/202304/2ddfba6c-d095-4cbb-b5ac-7f4071937e1a.pdf; STR Global, Güncellenme tarihi; 28.04.2023)*

GYO Sektörü

2022 yılını rekor artışla tamamlayan GYO endeksi, 2023 yılının ilk çeyreğinde yaşanan deprem felaketinin yanı sıra seçim sürecine girilmesinin de etkisiyle BIST 100 endeksindeki düşüşe paralel bir şekilde yıla negatif bir seyirle başlamış ve Mart 2023 sonu itibarıyla yıllık bazda %23 gerilemiştir. Aynı dönemde BIST 100 de yaklaşık %13 değer kaybetmiştir. Borsaya kote olan 39 adet GYO'nın halka açıklık oranı %46'dan %49'a yükselirken fiili halka açıklık oranı %33 seviyesinde gerçekleşmiştir. Yabancıların 2023 yılının birinci çeyreğinde 53,40 milyon USD satış yaptığı bu dönemde GYO'ların piyasa değeri 191,7 milyar TL (10 milyar USD) olmuştur.

GYO'lar 2021 yılı ile mukayese edildiğinde, artan enflasyonun ve yatırımların da etkisiyle 2022 yılında, özkaynak, sermaye, aktif toplam ve karlılıklarını arttırmış ve GYO'ların ortalama borçluluk rasyosu düşmüştür.

Borsa İstanbul GYO Endeksi 2021 yılını 721 puandan kapatmış olup, 2022 yılında Mayıs 2022'de önce 1000 puanı geçen endeks 2022 yılının son çeğreğinde 2000 puanı da aşarak %191'lik bir getiri ile yılı 2.099 puandan kapatmıştır. Endeks sadece son çeyrekte %85'lik bir büyüme getiri sağlamıştır. BIST 100 endeksinde gelişen bu büyüme ile piyasa değeri 245,21 milyar TL'ye ulaşan GYO piyasa değeri bir önceki yıldaki değerinin 2,5 katını aşmakta olup, 2022 yılında 2 GYO daha kurularak sayıları 39'a ulaşan GYO'ların halka açıklık ve fiili halka açıklık oranları da sırasıyla %45,33 ve %33,47'ye yükselmiştir.



Kaynak: ***https://www.gyoder.org.tr/files/202306/ce6f6992-99d6-4761-b32c-7e3e93965917.pdf***

Yukarıda yer verilen grafikten de takip edilebileceği üzere GYO endeksi, TL bazında 2022 yılı 3. çeyrekte 1129,65 ile tamamladığı seyrine 2022 yılı 4. çeyrek sonu itibarıyla 2098,94 seviyesinde kapatmıştır. 2023 yılı 1.çeyrek sonu itibarıyla 1613,46 seviyesinde kapatmıştır.

Borsa İstanbul'da işlem gören GYO sayıları 2014-2022 yılları ve 2023 yılının ilk çeyreği arasındaki değişimi itibarıyla aşağıda yer almaktadır:

2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023/01
31	31	32	31	33	33	33	37	39	39

Kaynak: https://www.gyoder.org.tr/files/202306/ce6f6992-99d6-4761-b32c-7e3a93965917.pdf

Yukarıda sayıları belirtilen GYO'ların halka açıklık oranları aşağıda yer almaktadır:

2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023/01
52%	52%	51%	50%	53%	53%	53%	44%	45.33%	49,09%

Kaynak: https://www.gyoder.org.tr/files/202306/ce6f6992-99d6-4761-b32c-7e3a93965917.pdf

2014 yılında GYO piyasa değeri 21.731 milyon TL olarak gerçekleşmişken bu tutar 2019 yılına gelindiğinde 27.777 milyon TL, 2020 yılına gelindiğinde 54.163 milyon TL, 2021 yılına gelindiğinde 94.951,87 milyon TL ve 2022 yılına gelindiğinde 245.216,51 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.2023 yılının birinci çeyreğinde ise piyasa değeri 191.650,83 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Ç1'23
21.731	21.465	25.447	26.924	18.384	27.777	54.163	94.951,87	245.216,51	191.650,83

Kaynak: *https://www.gyoder.org.tr/files/202306/ce6f6992-99d6-4761-b32c-7e3a93965917.pdf*

2022 yılını rekor artışla tamamlayan GYO endeksi, 2023 yılının ilk çeyreğinde yaşanan deprem felaketinin yanı sıra seçim sürecine girilmesinin de etkisiyle BIST 100 endeksindeki düşüşe paralel bir şekilde yıla negatif bir seyirle başlamış ve Mart 2023 sonu itibarıyla yıllık bazda %23 gerilemiştir. Aynı dönemde BIST 100 de yaklaşık %13 değer kaybetmiştir. Borsaya kote olan 39 adet GYO'nın halka açıklık oranı %46'dan %49'a yükselirken fiili halka açıklık oranı %33 seviyesinde gerçekleşmiştir. Yabancıların 2023 yılının birinci çeyreğinde 53,40 milyon USD satış yaptığı bu dönemde GYO'ların piyasa değeri 191,7 milyar TL (10 milyar USD) olmuştur.

Halka Açık Kısmın Piyasa Değerlerine Göre Kurumsal - Bireysel, Yerli - Yabancı Yatırım Dağılımı (Milyon TL) ile ilgili tablo aşağıdaki gibidir;

	Ç3'22	2022	Ç1'23
Yabancı Bireysel	101	458	408
Yabancı Fon	2.952	4.198	3.407
Yabancı Tüzel	4.438	7.163	4.854
Yerli Bireysel	31.838	60.691	49.133
Yerli Fon	5.917	13.012	8.232
Yerli Tüzel	14.148	21.850	23.495
Yerli Yatırım Ortaklığı	2.694	3.486	4.409
Yerli Diğer	143	307	150
Toplam	**62.230**	**111.165**	**94.088**

Kaynak: *https://www.gyoder.org.tr/files/202306/ce6f6992-99d6-4761-b32c-7e3a93965917.pdf*

KUZU

TERA YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

GYO'ların Aktif Toplam Gelişimi ile ilgili tablo aşağıdaki gibidir:

	2019	2020	2021	2022
AKFEN GYO	17,2%	-33,5%	47,9%	39,3%
AKİŞ GYO	13,7%	-12,7%	5,7%	56,7%
AKMERKEZ GYO	32,7%	23,7%	37,5%	38,0%
ALARKO GYO	25,7%	18,2%	41,2%	47,1%
ATA GYO	-20,8%	-3,0%	30,6%	68,5%
ATAKULE GYO	6,3%	0,3%	13,3%	66,2%
AVRASYA GYO	16,5%	19,7%	8,9%	34,1%
DENİZ GYO	5,0%	1,8%	13,6%	45,7%
DOĞUŞ GYO	9,7%	-57,9%	-56,6%	86,8%
EMLAK KONUT GYO	5,7%	5,8%	8,5%	16,3%
EYG GYO				26,4%
HALK GYO	12,5%	12,0%	11,5%	63,3%
İDEALİST GYO	3,7%	49,2%	6,2%	50,0%
İŞ GYO	7,7%	6,5%	24,3%	60,1%
KIZILBÜK GYO	-	-	4,8%	59,4%
KİLER GYO	-61,4%	-1,1%	31,1%	56,7%
KORAY GYO	4,7%	1,8%	22,4%	-154,4%
KÖRFEZ GYO	11,8%	5,2%	16,9%	47,2%
MARTI GYO	1,5%	-9,6%	-2,9%	36,4%
MİSTRAL GYO	14,0%	4,9%	46,0%	62,1%
NUROL GYO	-81,4%	-65,8%	-25,7%	67,6%
ÖZAK GYO	12,7%	17,7%	37,5%	48,7%
ÖZDERİCİ GYO	-3,2%	2,7%	61,4%	55,2%
PANORA GYO	6,5%	3,2%	21,5%	62,0%
PASİFİK GYO	-	-	2,3%	72,9%
PEKER GYO	-0,3%	17,3%	28,4%	20,2%
PERA GYO	-10,0%	-10,1%	10,6%	74,8%
REYSAŞ GYO	32,3%	19,5%	39,2%	67,9%
SERVET GYO	9,3%	53,6%	22,5%	48,3%
SİNPAŞ GYO	38,3%	21,1%	65,4%	45,8%
ŞEKER GYO				55,0%
TORUNLAR GYO	10,2%	3,3%	36,6%	54,6%
TREND GYO	15,6%	-3,4%	35,4%	41,6%
TSKB GYO	16,8%	-9,9%	16,9%	59,1%
VAKIF GYO	9,0%	8,2%	19,4%	48,9%
YENİ GİMAT GYO	15,1%	4,9%	25,3%	52,4%
YEŞİL GYO	385,5%	59,1%	33,1%	132,9%
ZİRAAT GYO	-	-	15,8%	56,4%
SEKTÖR RASYOSU	**9,0%**	**5,5%**	**25,4%**	**52,2%**

Kaynak: *https://www.gyoder.org.tr/files/202306/ce6f6992-99d6-4761-b32c-7e3a93965917.pdf*, Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş

**GYO'ların Özkaynak Karlılığı Değişim oranı Dönem Karı/Özkaynak şeklinde hesaplanmıştır.*

KUZU TOPLU K. YATIRIM A.Ş

KUZU

TERA YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

GYO'ların Özsermaye Rasyosu Gelişimi Oranı İlgili tablo aşağıdaki gibidir:

	2019 (%)	2020 (%)	2021 (%)	2022 (%)
SERVET GYO	10,8	32,5	57,6	145,5
ALARKO GYO	142,1	28,1	47,5	90,7
AKMERKEZ GYO	6,7	6,4	6,8	88,0
PANORA GYO	11,0	10,7	13,3	34,0
TORUNLAR GYO	8,5	8,8	14,5	33,8
REYSAŞ GYO	6,9	8,6	7,9	24,6
YENİ GİMAT GYO	14,1	13,7	17,2	24,3
ÖZAK GYO	6,7	9,6	18,5	23,4
KIZILBÜK GYO	-	-	9,1	18,0
İŞ GYO	4,0	4,3	5,7	14,5
AKİŞ GYO	9,3	6,5	5,1	12,2
DOĞUŞ GYO	2,9	1,9	1,2	9,2
MARTI GYO	2.9	3,7	3,2	9,1
ÖZDERİCİ GYO	1,6	1.7	4,0	9,1
MİSTRAL GYO	1,9	1,9	3,5	8,9
SİNPAŞ GYO	0,6	0,8	5,6	7,6
ATAKULE GYO	2,1	2,1	2,3	6,8
HALK GYO	2.8	3,0	3,2	6,6
YEŞİL GYO	-0,1	-1,7	-2,1	6,2
AKFEN GYO	5,2	3,9	3,3	6,0
AVRASYA GYO	2,9	3,7	3,1	5,7
EYG GYO	-	-	-	5,5
ATA GYO	1,5	1,5	2.1	5,0
EMLAK KONUT GYO	3,6	3,8	4,1	4,8
PASİFİK GYO	-	-	4,8	4,7
TREND GYO	1,7	1,7	2.6	4,5
KİLER GYO	5,9	2,0	2,8	4,2
VAKIF GYO	4,6	3,1	2,4	4,2
ZİRAAT GYO	-	-	1,8	4,1
KÖRFEZ GYO	1,7	1,8	2,2	4,1
PERA GYO	0,9	0,8	1,0	4,0
NUROL GYO	1,7	1,1	1,3	3,8
DENİZ GYO	5,3	2,5	1,8	3,3
ŞEKER GYO	-	-	-	2,9
TSKB GYO	1,0	0,9	1,1	2,8
PEKER GYO	4,4	1,5	1,6	2,7
İDEALİST GYO	0,7	1,4	1,2	2,3
KORAY GYO	2,0	2,1	2,7	1,0
SEKTÖR RASYOSU	**4,3**	**4,1**	**5,6**	**10,4**

Kaynak: *https://www.gyoder.org.tr/files/202306/ce6f6992-99d6-4761-b32c-7e3a93965917.pdf.*
(Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.(Konsolide finansal tablo yayımlayan şirketlerin konsolide, konsolide finansal tablo yayımlamayan şirketlerin solo finansal tabloları alınmıştır. Martı GYO Özel Hesap Dönemine Göre Finansal yayımladığından 9 aylık verileri dikkate alınmıştır.)

**Özsermaye Rasyosu: Özkaynaklar/ Ödenmiş Sermayedir.*

Avantajlar

Şirket, pek çok firmanın faaliyet gösterdiği ve rekabetin yoğun olduğu bir sektörde faaliyet göstermektedir. Şirket, detayları 7.1. bölümde belirtilen taşınmazların mülkiyetine sahiptir. Bu durum tahsisli taşınmazlar üzerinde proje geliştiren veya işleten rakiplerine göre Şirket'e avantaj sağlamaktadır.

TERA YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

Ayrıca Şirket'in sahibi olduğu 9 numaralı bağımsız bölüm üzerinde konumlandırılmış Marmara Sea Otel'in "JW Marriott" markası ile sunulması, halihazırda Şirket taşınmazlarına yakın bölgelerde ve benzer konseptlerde proje sayısının sınırlı olması, alışveriş merkezleri, toplu taşıma araçları, deniz ve çeşitli sosyal aktivitelerin yer aldığı destinasyonlarına yakın olması, karma kullanımın verdiği imkanla yıl boyu kullanılabilir konaklama ve havuz, spa vb. bölümlerden faydalanma imkanı sunması, alternatif tatil imkanları sunması sayesinde avantajlı bir konumda olduğu düşünülmektedir.

- Şirket taşınmazlarının yer aldığı projeye erişim, toplu taşıma araçları ile karayolu, denizyolu ve bunların bağlantıları ile kolaylıkla sağlanabilmektedir.
- Şirket taşınmazlarının yer aldığı proje, Marmara Denizi'ne cepheli durumdadır.
- Şirket taşınmazlarının inşaat safhasında özellikle JW Marriott standartlarına uygun olacak şekilde nitelikli işçilik ve malzeme kullanılmıştır.
- Şirket taşınmazlarının yer aldığı projede gölet ve mevsim bitkileri kullanılarak görsel ve fonksiyonel olarak nitelikli peyzaj alanları oluşturulmuştur.
- Şirket taşınmazlarının yer aldığı çevrede çok sayıda alışveriş merkezi, marina vb. sosyal alanlar bulunmaktadır.
- Şirket taşınmazlarının yer aldığı ana gayrimenkulün otopark, güvenlik gibi imkanları bulunmaktadır.
- Şirket taşınmazlarının batısında ve doğusunda sahil aksı boyunca yer alan parsellerin yapılaşması ve sahil aksının düzenlenmesiyle bölgeye olan talep artabilecektir.
- Şirket taşınmazlarının bulunduğu bölgede, Şirket taşınmazlarına benzer nitelikte boş arsa arzı bulunmamaktadır.

Dezavantajlar

Şirket'in işbu izahname tarihi itibarıyla yaşamakta olduğu temel dezavantajlardan biri, portföyünün henüz tek bir otel ve kapsamındaki diğer ünitelerden oluşmasıdır. Söz konusu durum Şirket için bir yoğunlaşma riski meydana getirmektedir. Şirket özellikle gelecekte, halihazırda portföyünde yer alan ana taşınmaz gibi avantajlı konumlandırılmış destinasyonlarda portföyünü zenginleştirmeyi ve zaman içerisinde bu dezavantajı da ortadan kaldırmayı planlamaktadır.

- Şirket projesi, gelir düzeyi gereklilikleri doğrultusunda kısıtlı bir alıcı kitlesine hitap etmektedir.
- Şirket taşınmazlarının yer aldığı bölgede inşaatları devam eden projelerdeki proje çeşitliliği ve karmaları, uzun vadede birbirine alternatif çok fazla proje yaratabilecektir.
- Şirket özelinde bir dezavantaj olmamakla birlikte ülke ekonomisindeki dalgalanmalar tüm sektörleri etkilediği gibi gayrimenkul sektörünü de olumsuz yönde etkilemektedir.
- Şirket özelinde bir dezavantaj olmamakla birlikte döviz kurundaki dalgalanmalar, inşaat maliyetini artırmakta olup üst gelir grubuna hitap eden projelerin satış fiyatları, inşaat maliyetlerindeki artışı karşılamamaktadır.
- Şirket özelinde bir dezavantaj olmamakla birlikte pandemi ilan edilen COVID-19 hem global ölçekte hem de ülke genelinde sosyal ve ticari hareketliliği etkilemiş olup ekonomi ve finansal piyasaların ardından gayrimenkul piyasasında da olumsuz etkileri görülmektedir.

KUZUDERE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

KUZU

TERA YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

7.2.2. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle ihraççının net satış tutarının faaliyet alanına ve pazarın coğrafi yapısına göre dağılımı hakkında bilgi:

Şirket'in kuruluş tarihi 15.06.2021 olup 31.12.2021 tarihli finansal tablolara göre satış hasılatı elde etmemiştir. Şirket işbu izahname tarihi itibarıyla herhangi bir taşınmazın satışını gerçekleştirmemiş olup dolayısıyla satışlara ilişkin herhangi bir tahsilat elde edilmemiştir.

Şirket'in gelir elde ettiği portföyü sadece JW Marriott Marmara Sea otelini içerdiği için gelirleri otelcilik faaliyetinden ve tek bir coğrafi alandan (İstanbul-Türkiye) oluşmaktadır. 31.03.2023 ve 31.12.2022 tarihleri itibarıyla Otel işletmeciliği gelirleri (hasılat) sırası ile 56.018.384 TL ve 189.898.553 TL'dir.

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

Şirket'in 7.1.1. ve 7.2.'de sayılan bilgilerin işbu izahnamenin 5. bölümünde belirtilen risklerden olumsuz etkilenme durumu bulunmaktadır.

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

Şirket'in önemli sözleşmelerine ilişkin detaylı bilgilere işbu izahnamenin "Önemli Sözleşmeler" başlıklı 22'nci bölümünde yer verilmiştir.

7.5. İhraççının rekabet konumuna ilişkin olarak yaptığı açıklamaların dayanağı:

İzahname'nin 7.2.1 bölümünde yer alan açıklamalar aşağıdaki kaynaklardan faydalanılarak hazırlanmıştır:

https://www.gyoder.org.tr/files/202306/ce6f6992-99d6-4761-b32c-7e3a93965917.pdf

https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Turizm-Istatistikleri-I.-Ceyrek:-Ocak---Mart,-2023-4960

7.6. Personelin ihraççıya 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. İhraççının dahil olduğu grup hakkında özet bilgi, grup şirketlerinin faaliyet konuları, ihraççıyla olan ilişkileri ve ihraççının grup içindeki yeri:

İşbu izahname tarihi itibarıyla Şirket, Kuzu Toplu Konut'un %100 bağlı ortaklığıdır. Kuzu Toplu Konut'a ilişkin detaylı bilgiler aşağıda yer almaktadır:

Kuzu Toplu Konut Anonim Şirketi

21.10.1981 tarihinde T.C. Siirt Ticaret Sicili Müdürlüğü nezdinde "*Kuzu Toplu Konut İnşaat Limited Şirketi*" unvanıyla kurulan Kuzu Toplu Konut, 29.06.2011 tarihinde nevi değiştirerek limited şirket statüsünden anonim şirket statüsüne geçmiş ve unvanı "*Kuzu Toplu İnşaat Anonim Şirketi*" olarak güncellenmiştir.

Kuzu Toplu Konut'un işbu izahname tarihi itibarıyla ödenmiş sermayesi 450.000.000 TL olup pay sahiplerine ilişkin bilgi tablo aşağıdaki gibidir.

TERA YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

Kuzu Toplu Konut A.Ş. Pay Sahipliğine İlişkin Bilgi		
Adı Soyadı	**(TL)**	**(%)**
Gökçen Kuzu	150.000.000	33,30
Özen Kuzu	150.000.000	33,30
Güven Kuzu	150.000.000	33,30
TOPLAM	**450.000.000**	**100,00**

Kuzu Toplu Konut'un ana faaliyet konusu, esas sözleşmesinin "*Amaç ve Konu*" başlıklı 3'ncü maddesi uyarınca, her çeşit inşaat, toplu konut ve yol müteahhitliği, her türlü iş arabaları ve bunlarla ilgili araç gereçlerin ithalat ve ihracatı ile her türlü inşaat malzemesi ticareti olarak sıralanabilir.

Şirket, işbu izahname tarihi itibarıyla Kuzu Otel İşletmeciliği'nin %100'üne sahiptir. Kuzu Otel İşletmeciliği'ne ilişkin detaylı bilgiler, 8.2. başlıkta yer almaktadır.

8.2. İhraççının doğrudan veya dolaylı önemli bağlı ortaklıklarının dökümü:

Kuzugrup GYO'nun konsolidasyona tabi tutulan Kuzu Otel İşletmeciliği ve Gayrimenkul Yatırım A.Ş. unvanı altında 1 (bir) adet doğrudan bağlı ortaklığı bulunmaktadır.

Şirket'in %100 bağlı ortaklığı olan Kuzu Otel İşletmeciliği, 24.03.2021 tarihinde İstanbul, Türkiye'de kurulmuştur. Ataköy 2-5-6. kısım Mah. Rauf Orbay Cad. No: 2/11b Bakırköy/ İstanbul adresinde bulunan Kuzu Otel'in ana faaliyet konusu otel işletmeciliğidir. Kuzu Otel'in ödenmiş sermayesi 50.000 TL'dir. Bu sermaye, her biri 1 TL (bir Türk Lirası) değerinde 50.000 (ellibin) adet paya bölünmüş olup paylar gruplara ayrılmamıştır ve ilgili paylar üzerinde herhangi bir imtiyaz bulunmamaktadır.

Kuzu Otel İşletmeciliği'nin kurucuları Özen Kuzu, Gökçen Kuzu ve Güven Kuzu'dur.

Kuzu Otel İşletmeciliği'nin mevcut tek pay sahibi, Kuzugrup GYO'dur.

Kuzu Otel İşletmeciliği'nin ana faaliyet konusu, esas sözleşmesinin "*Amaç ve Konu*" başlıklı 3'ncü maddesi uyarınca, menkul kıymetleri, arsa, arazi, konut, iş merkezi, alışveriş merkezi, hastane, otel, ticari depolar, ticari parklar ve buna benzer gayrimenkulleri alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir, ipotek alabilir, tesis edilmiş olan ipotekleri kaldırabilir, portföyünde bulunan varlıklar üzerinde, üçüncü kişiler lehine rehin ve ipotek verebilir, portföyünde yer alan gayrimenkuller üzerinde üçüncü kişiler lehine tasarrufta bulunabilir, irtifak, intifa, kat irtifakı, üst hakkı, inşaat hakkı tesis edebilir, devir ve ferağ edebilir, gayrimenkuller üzerinde kendisi lehine sözleşmeden doğan şufa, vefa ve iştira hakları ile gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri ve TMK hükümlerine uygun olarak diğer ayni haklar tesis edebilir, yola veya yeşile terk, parka terk, taksim, takas, birleştirme (tevhit), parselasyon, bağışlama işlemleri dahil yatırımların gerektirdiği tüm işlemleri yapabilir, bu hakları tescil, devir ve ferağ edebilir, hukukun cevaz verdiği tüm işlemleri ifa ve icra edebilir, bu hakları tesis edebilir, tesis edilmiş olan hakları kaldırabilir, otel işletmeciliği yapabilir.

FERA YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

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 ihraççının finansal kiralama yolu ile edinilmiş bulunanlar dahil olmak üzere sahip olduğu ve yönetim kurulu kararı uyarınca ihraççı tarafından edinilmesi planlanan önemli maddi duran varlıklara ilişkin bilgi:

İzahnamede'de yer alan son finansal tablo tarihi olan 31.03.2023 ve 31.12.2022 itibarıyla Şirket'in maddi duran varlıkları aşağıdaki gibidir:

Maddi Duran Varlıklar	**31.12.2022**	**31.03.2023**
Döşeme ve demirbaşlar	6.980.928	6.961.332
Toplam	**6.980.928**	**6.961.332**
Birikmiş Amortismanlar	(152.891)	(351.167)
Net	**6.828.037**	**6.610.165**

Kaynak: Bağımsız Denetim Raporu

İzahname'de yer alan son finansal tablo tarihi olan 31.03.2023 tarihi itibarıyla Şirket'in sahip olduğu "Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller"e ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda yer almaktadır:

Cinsi	**Edinildiği Yıl**	**m²**	**Mevkii**	**Net Defter Değeri (TL)**	**Kullanım Amacı**	**Kiraya Verildi ise Kiralayan Kişi/Kurum**	**Kira Dönemi**	**Yıllık Kira Tutarı (TL)**
Otel ve Ticari üniteler	11.01.2022	31.497	İstanbul/ Bakırköy	3.022.636.463	Otel ve Ticari üniteler	Kuzu Otel İşletmeciliği	-	*
Apart Oteller	11.01.2022	14.166	İstanbul/ Bakırköy	2.347.517.000	Apart Otel	-	-	-
TOPLAM		**45.663**		**5.370.153.463**				

(*) 31.03.2023 tarihi itibarıyla Şirket'in Bakırköy/İstanbul'daki yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri, 13.01.2023 tarihli değerleme raporlarına dayalı olarak TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından SPK gerekliliklerine uygun olarak belirlenmiştir.

31.03.2023 tarihi itibarıyla Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri, kiralama emsal araştırması verileri ile bir gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi olan direkt kapitalizasyon yöntemi kullanılarak belirlenmiştir. Söz konusu apart otelin bulunduğu bölgedeki emsal araştırmasına göre kira değerlerinin m² başına aylık 450-550 TL olacağı ve kapitalizasyon oranı %3,25 olarak varsayılmıştır.

Edinilmesi planlanan maddi duran varlıklar yoktur.

Finansal ya da faaliyet kiralaması yoluyla edinilen maddi duran varlıklar yoktur.

9.1.2. İhraççının maddi duran varlıklarının kullanımını etkileyecek çevre ile ilgili tüm hususlar hakkında bilgi:

Yoktur.

TERA YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

KUZU

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

Şirket'in 31.03.2023 tarihli finansal tablolarında raporlanan maddi duran varlıkları üzerinde herhangi bir kısıtlama, ayni hak veya ipotek bulunmamakla birlikte, son finansal tablo dönemi olan 31.03.2023 tarihi itibarıyla aktifinde bulunan yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin kendi lehine verdiği ipotek bilgileri aşağıdaki gibidir:

Maddi Duran Varlıklar Üzerindeki Kısıtlamalar, Ayni Haklar, İpotekler Hakkında Bilgi					
Maddi Duran Varlık Cinsi	**Kısıtlamanın/ Ayni Hakkın Türü**	**Kimin Lehine Verildiği**	**Nedeni**	**Veriliş Tarihi**	**Tutarı (TL)**
Otel ve Ticari üniteler ve apart otel	İpotek(*)	Halk Bankası	Kredi	07.02.2022	2.000.000.000

Şirket 7 Haziran 2022 tarihinde Halkbank ile 1.250.000.000 TL'lik genel kredi sözleşmesi imzalamıştır. Kredi sözleşmesi karşılığında Kuzu ailesi ve Kuzu Toplu Konut İnşaat A.Ş.'den toplamda 5.000.000.000 TL'lik kefalet alınmıştır.

Kuzu Toplu Konut ile Türkiye Halk Bankası A.Ş. arasında 29.12.2021 tarihinde 1.000.000.000 TL (bir milyar Türk Lirası) limitli bir genel kredi sözleşmesi akdedilmiş olup işbu kredinin Şirket'e devredilmesine ilişkin Kuzu Toplu Konut tarafından Türkiye Halk Bankası A.Ş.'ye 30.06.2022 tarihinde bir talimat iletilmiştir. Kuzu Toplu Konut İnşaat A.Ş.'nin kredi aktarım talimatının ardından 15.09.2022 tarihinde Türkiye Halk Bankası A.Ş. tarafından Şirket'e bir yazı gönderilerek Kuzu Toplu Konut'un kredi aktarımına ilişkin talimatı gereği 29.12.2021 tarihinde Türkiye Halk Bankası A.Ş.'den Kuzu Toplu Konut'a kullandırılan 1.000.000.000 TL (bir milyar Türk Lirası) değerindeki kredinin, 07.07.2022 tarihinde Şirket'e devrinin onaylandığı belirtilmiş olup ilgili kredinin devredilmesi amacıyla Şirket ile Türkiye Halk Bankası A.Ş. arasında 07.06.2022 tarih ve 1.250.000.000 TL (bir milyar iki yüz elli milyon Türk Lirası) limitli bir genel kredi sözleşmesi akdedilmiştir. Bahsi geçen genel kredi sözleşmesi Şirket'in portföyünde yer alan Marmara Sea Otel'in tamamlanması ve otel işletmesinin hazır hale getirilmesi amacıyla satın alınan inşaat, tefrişat ve sarf malzemelerinin finansmanında kullanılmış olup ilgili genel kredi sözleşmesi kapsamında Özen Kuzu, Gökçen Kuzu, Güven Kuzu ve Kuzu Toplu Konut'un 1.250.000.000 TL için müteselsil kefalet beyanları bulunmaktadır..

Söz konusu kredinin, 21 Mart 2023 tarihinde 555.555.555 TL tutarı ile bu tutara tahakkuk etmiş faizi ödenerek, aynı tutarda 2 yıl ana para ödemesiz 4 yıl vadeli olarak, tekrar bir kredi kullanılmıştır. Yapılan bu işlem vasıtası ile Şirket'in ana para ödemeleri 2 yıl ötelenmiştir. Söz konusu işlem sırasında tahakkuk etmiş 44.079.000 TL faiz ve komisyonu ana ortak Kuzu Toplu Konut A.Ş.'den borçlanılarak finanse edilmiştir.

Alınan kredilerin teminatı olarak Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri ve maddi duran varlıkları üzerinde Türkiye Halk Bankası A.Ş. lehine, FBK süreli, 1. dereceden, 10.000.000.000 TL tutarında ipotek tesis edilmiştir. 3 Mart 2023 tarihi itibarıyla söz konusu ipotek tutarı, 2.000.000.000 TL'ye düşürülmüştür. Diğer bir ifade ile izahname tarihi itibarıyla Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri ve maddi duran varlıkları üzerindeki ipotek tutarı 2.000.000.000 TL'dir.

31.03.2023 ve 31.12.2022 tarihleri itibarıyla Grup'un almış olduğu teminatlar bulunmamaktadır. 31.03.2023 tarihli Bilanço dipnotunda yer verilmiş olunan 5.072.569 TL tutarındaki alınan depozito ve teminatlar Şirket'in bağlı ortaklığı Kuzu Otel İşletmeciliği tarafından müşterilerinden alınan depozito bedelleridir. (31.12.2022: 1.365.500 TL)

TERA YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

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

İzahname'de yer alan son finansal tablo tarihi olan 31.03.2023 tarihi itibarıyla Şirket'in sahip olduğu "Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller"inin rayiç değerleri aşağıdaki tablodaki gibidir:

Maddi Duran Varlık Cinsi	Edinme Tarihi	Ekspertiz Değeri	Ekspertiz Raporu Tarihi	Ekspertiz Rapor No
Otel ve Ticari üniteler	11.01.2022	3.021.990.000	13.01.2023	2022REV911
Apart Oteller	11.01.2022	2.347.517.000	13.01.2023	2022REV911
TOPLAM		**5.369.507.000**		

9.2. Maddi olmayan duran varlıklar hakkında bilgiler:

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

Şirket'in 31.12.2022 ve 31.03.2023 tarihli konsolide finansal tablolarındaki maddi olmayan duran varlıkları aşağıdaki gibidir:

Maliyet	31.12.2022	31.03.2023
Lisanslar*	206.014	206.014
Birikmiş itfa payı	**206.014**	**206.014**
Lisanslar	19.123	25.903
	19.123	**25.903**
Net kayıtlı değeri	**186.891**	**180.111**

**Lisanslar, konaklama, reservasyon, stok, restoran yönetimi ve muhasebe kayıtlarının tutulduğu yazılımlardan oluşmaktadır.*

9.2.2. Maddi olmayan duran varlıkların, ihraççının faaliyetleri içerisindeki rolü ve faaliyetlerin maddi olmayan duran varlıklara bağımlılık derecesi hakkında bilgiler:

Bağımlılık derecesi düşük olmak ile birlikte lisanslar, konaklama, reservasyon, stok, restoran yönetimi ve muhasebe kayıtlarının tutulduğu yazılımlardan oluşmaktadır.

9.2.3. İşletme içi yaratılan maddi olmayan duran varlıkların bulunması halinde, ihraççı 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.

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, ihraççı bilgi dokümanında yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla şerefiye edinimine yol açan işlemler hakkında bilgi:

Yoktur.

TERA YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

KUZU

10.FAALİYETLERE VE FİNANSAL DURUMA İLİŞKİN DEĞERLENDİRMELER

10.1. Finansal durum:

10.1.1. İhraççının izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle finansal durumu, finansal durumunda yıldan yıla meydana gelen değişiklikler ve bu değişikliklerin nedenleri:

Aşağıda yer alan tablo Şirket'in 31.12.2021, 31.12.2022 ve 31.03.2023 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ilişkin özel bağımsız denetimden geçmiş konsolide finansal durum tablosunu içermektedir.

TMS'ye göre hazırlanan, Kurul'un bağımsız denetime ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde denetime tabi tutulan ve İzahname'de yer alması gereken 31.12.2022 ve 31.12.2021 tarihli finansal tablolar ve bunlara ilişkin bağımsız denetim raporları İzahname Ek-3'te ve 31.03.2023 tarihli finansal tablolar ve bunlara ilişkin bağımsız denetim raporu İzahname Ek-8'de ve her ikisi de ayrıca www.kap.org.tr'de yer almaktadır.

Bilanço (TL)	31.12.2021	31.12.2022	31.03.2023
Nakit ve Nakit Benzerleri	104.245	51.319.203	49.424.416
Ticari Alacaklar	11.194	10.822.171	10.757.965
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	*11.194*	*193.926*	*4.524.669*
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	-	*10.628.245*	*6.233.296*
Diğer Alacaklar	1.477	5.752	9.840
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	-	-	-
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	*1.477*	*5.752*	*9.840*
Stoklar	-	7.147.639	8.152.884
Peşin Ödenmiş Giderler	-	21.957.087	23.887.182
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	-	-	449
Diğer Dönen Varlıklar	4.181	5.273.506	2.094.292
DÖNEN VARLIKLAR	**121.097**	**96.525.358**	**94.327.028**
Diğer Alacaklar	-	352.723	680.600
Finansal Yatırımlar	-	-	-
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	-	5.369.507.000	5.370.153.463
Maddi Duran Varlıklar	-	6.828.037	6.610.165
Kullanım Hakkı Varlıkları	-	-	-
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	-	186.891	180.111
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	-	-	-
Diğer Duran Varlıklar	-	-	-
Ertelenmiş Vergi Varlığı	86.706	-	-
Peşin Ödenmiş Giderler	-	433	433
DURAN VARLIKLAR	**86.706**	**5.376.875.084**	**5.377.624.772**
TOPLAM VARLIKLAR	**207.803**	**5.473.400.442**	**5.471.951.800**
KV Finansal Borç	-	-	-
Banka Kredileri	-	-	-
Kiralama İşlemlerinden Borçlar	-	-	-
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	-	237.616.739	136.399.496
Ticari Borçlar	249.074	73.308.199	69.370.620
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	*241.299*	*34.908.045*	*35.142.326*
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	*7.775*	*38.400.154*	*34.128.294*
Diğer KV Borçlar	20.612	6.245.956	60.017.654
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	*20.000*	*5.253.759*	*50.653.785*
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	*612*	*992.197*	*9.363.869*
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	198.533	6.349.315	9.400.117
Ertelenmiş Gelirler	-	2.154.828	2.379.008
İlişkili Olmayan Taraflara Ertellemiş Gelirler	-	*2.154.828*	*2.379.008*
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	3.217	2.309.464	17.270
Kısa Vadeli Karşılıklar	-	9.358.709	3.784.030

KUZU

TERA YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	-	*3.034.105*	*2.447.320*
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	-	*6.324.604*	*1.336.710*
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	**471.436**	**337.343.210**	**281.268.195**
UV Finansal Borç	-	763.102.891	867.013.621
Banka Kredileri	-	763.102.891	867.013.621
Uzun Vadeli Karşılıklar	-	2.046.727	3.270.914
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar	-	*2.046.727*	*3.270.914*
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	-	432.205.613	431.691.338
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	-	**1.197.355.231**	**1.301.975.873**
Ödenmiş Sermaye	90.000	175.000.000	175.000.000
Pay Sahiplerinin Diğer Katkıları	-	3.151.159	3.151.159
Ortak Kontrole Tabi Teşebbüs Veya İşletmeler İçeren Birleşmelerin Etkisi	12.500	-	-
Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	-	-	320.198
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları /Kayıpları	-	-	*320.198*
Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	-	3.616.725.271	3.616.725.271
Yeniden Değerleme Ölçüm Kazanç/Kayıpları	-	*3.616.725.271*	*3.616.725.271*
Geçmiş Yıllar Karı/Zararı (-)	-	-366.133	143.825.571
Net Dönem Karı/Zararı (-)	-366.133	144.191.704	-50.314.467
Diğer	-	-	-
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	-	-	-
ÖZKAYNAKLAR	**-263.633**	**3.938.702.001**	**3.888.707.732**
TOPLAM KAYNAKLAR	**207.803**	**5.473.400.442**	**5.471.951.800**

Finansal tablolar açısından, Şirket ve konsolidasyona tabi tutulan bağlı ortaklığı Kuzu Otel İşletmeciliği; "Grup" olarak adlandırılmaktadır.

Aşağıda detayları açıklanan gelişmeler sonucunda konsolide Şirket bilançosu 31.12.2022 tarihinde bir önceki yılın aynı döneme oranla önemli ve büyük ölçüde artış göstermiştir. Bu artışın temel nedeni Kuzugrup Gayrimenkul Geliştirme Anonim Şirketi olarak 11 Haziran 2021'de Siirt'te kurulan Şirket'in GYO dönüşümü aşamasında gerçekleştirilen işlemlerdir.

Buna göre Şirket'in 31.12.2021, 31.12.2022 ve 31.03.2023 tarihli finansal tablolarına göre, yıllar itibarıyla sırasıyla toplam varlıklarının %58, %2'si ve %2'si dönen varlıklardan, %42, %98'i ve %98'i duran varlıklardan oluşmaktadır.

Bu kapsamda gerçekleştirilen işlemler özetle aşağıdaki gibidir;

Şirket sermayesinin, 11 Ocak 2022 tarihinde tescil edilen genel kurul toplantısında alınan karar ile 90.000 TL'den 1.041.597.943 TL'ye çıkarılmasına karar verilmiştir. 1.041.507.943 TL tutarındaki sermaye artışı, Şirket'in ana ortağı olan Kuzu Toplu Konut'un bilançosunda kayıtlı bulunan otel taşınmazlarının ayni sermaye olarak devralınması suretiyle gerçekleşmiştir.

11.04.2022 tarihli Genel Kurul Toplantısı''nda Şirket sermayesinin 1.041.597.943 TL 'den 1.084.897.942 TL'ye çıkartılmasına karar verilmiştir. Artırılan 43.299.999 TL sermayenin tamamı nakden taahhüt edilmiş olup miktarın tamamı tescilden önce ödenmiştir.

Şirket ile Kuzu Otel İşletmeciliği arasında Otel'in kullanılması ve işletilmesi için 11.02.2022 tarihinde sözleşme imzalanmıştır. Söz konusu sözleşme JW Marriott ile Otel'in eski maliki Kuzu Toplu Konut arasındaki sözleşme yürürlükte kaldığı müddetçe geçerli olacak şekilde düzenlenmiştir.

Şirket'in 19.04.2022 tarihli Genel Kurul toplantısında sermaye azaltımı kararı alınmış, 07.06.2022 tarihinde ticaret sicilde tescil edilerek toplam sermayesinin 1.000.000.000 TL

TERA YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

azaltılarak 84.897.942 TL'ye indirilmiştir. Şirket''in azaltılan sermayesi olan 1.000.000.000 TL ortaklara borçlar hesabına kaydedilmiştir.

Şirket'in 19.08.2022 tarihli Genel Kurul toplantısında sermayesinin 84.897.942 TL'den 175.000.000 TL'ye çıkarılmasına karar verilmiştir. Bu defa artırılan 90.102.058 TL taahhüt edilerek nakden ödenmiştir.

Şirket'in 31.12.2021, 31.12.2022 ve 31.03.2023 tarihli finansal tablolarına göre, yıllar itibarıyla sırasıyla toplam varlıklarının %58 ,%2 ve %2'si dönen varlıklardan, %42 , %98 ve %98'i duran varlıklardan oluşmaktadır.

Dönen Varlıklar:

Şirket'in dönen varlıkları; nakit ve nakit benzerleri, ticari alacaklar, diğer alacaklar, stoklar, peşin ödenmiş giderler ve diğer dönen varlıklar kalemlerinden oluşmaktadır.

Şirket'in dönen varlıkları; 31.03.2023 tarihinde 94.327.028 TL (31.12.2022: 96.525.358 TL, 31.12.2021; 121.097 TL). 31.12.2022 döneminde bir önceki yıla oranla yaşanan yükselişin nedeni Şirket'in portföyünde bulunan Otel'in 13.05.2022 tarihinde faaliyete başlamasıdır.

Nakit ve nakit benzerleri, 31.03.2023 tarihinde 49.424.416 TL olarak gerçekleşmiştir. (31.12.2022: 51.319.203 TL, 31.12.2021: 104,245 TL). Bu tutarın 410.440 TL'si kasa bakiyesi, 30.324.924 TL'si vadesiz mevduat, 98.872 TL'si vadeli mevduat ve 18.590.180 TL'si kredi kartı pos tahsilatlarından oluşmaktadır. Pos komisyonu %0 olup, 40 gün valör bulunmaktadır. 31.12.2022 döneminde bir önceki yıla oranla yaşanan yükselişin nedeni Şirket'in portföyünde bulunan Otelin 13.05.2022 tarihinde faaliyete başlamasıdır. 31.03.2023 döneminde ise geçen yıl sonu finansallarına oranla %3,7 azalış gerçekleşmiştir. Bunun nedeni şehir otellerinin turizm sektörü içinde kış aylarında daha az tercih edilmesi ile 06.02.2023 tarihinde gerçekleşen Kahramanmaraş merkezli 7.7 ve 7.6 şiddetinde 10 ili etkileyen deprem felaketine bağlı olarak turizm faaliyetlerindeki azalıştır.

Ticari alacaklar, 31.03.2023 tarihinde 10.757.965 TL olarak gerçekleşmiştir. (31.12.2022: 10.822.171 TL, 31.12.2021: 11.194 TL). Söz konusu ticari alacakların tamamı Şirket'in bağlı ortaklığı Kuzu Otel İşletmeciliği'nin otel işletme faaliyetlerinden (Konaklama ve diğer otelcilik hizmetlerinden) kaynaklanmaktadır. 31.03.2023 döneminde ilişkili taraflardan alacaklar 4.524.669 TL ve ilişkili olmayan taraflardan alacaklar ise 6.233.296 TL olarak gerçekleşmiştir. Ticari alacakların ortalama vadesi 30 gündür. 31.03.2023 tarihinde bir önceki sene sonuna oranla önemli bir değişiklik göstermemiştir. 31.12.2022 tarihinde bir önceki yıla oranla yaşanılan artışın nedeni Otel'in 13.05.2022 tarihinde faaliyete geçerek gelir üretimine başlaması ve kurumsal satışlar (kredili ticari müşteri ve acentalar) nedeniyle meydana gelen cari hesap alacaklarıdır.

Stoklar, 31.03.2023 tarihinde 8.152.884 TL olarak gerçekleşmiştir. Bu tutarın 5.359.876 TL'si Otel'de tüketilen ilk madde ve malzeme ile 2.793.008 TL'si diğer stoklardan (Otel'in temizlik ve bakım sarf malzemeleri) meydana gelmiştir. (31.12.2022: 7.147.639 TL, 31.12.2021: Yoktur). 31.12.2022 tarihinde bir önceki yılın aynı dönemine göre yaşanan artışın nedeni Otel'in 13.05.2022 tarihinde faaliyete geçmesi ile Otel'e ilişkin tüketim ve diğer sarf malzemelerinin tedarikinden kaynaklanmıştır. 31.03.2023 tarihinde bir önceki sene sonuna oranla önemli bir değişiklik göstermemiştir.

Peşin ödenmiş giderler, 31.03.2023 tarihinde 23.887.182 TL olarak gerçekleşmiştir. (31.12.2022: 21.957.087 TL, 31.12.2021: Yoktur). Bu tutarın 18.740.641 TL'si Otel'in faaliyetleriyle ilgili olarak almış olduğu malzeme ve benzeri ürünler için verilen avanslardan, 4.587.521 TL'si diğer peşin ödenen giderler, 99.511 TL'si iş avansları ve 459.509 TL'si personel avanslarından oluşmaktadır. 31.12.2022 tarihinde bir önceki yılın aynı dönemine göre

yaşanan artışın nedeni Otel'in 13.05.2022 tarihinde faaliyete geçmesidir. 31.03.2023 tarihinde bir önceki sene sonuna oranla önemli bir değişiklik göstermemiştir.

Diğer dönen varlıklar, 31.03.2023 tarihinde 2.094.292 TL olarak gerçekleşmiştir. (31.12.2022: 5.273.506 TL, 31.12.2021: 4.181 TL.). 31.12.2022 tarihinde bir önceki yılın aynı dönemine göre yaşanan artışın nedeni Otel'in 13.05.2022 tarihinde faaliyete geçmesiyle birlikte devreden KDV ve gelir tahakkuklarının meydana gelmesidir.

Duran Varlıklar:

Şirket'in duran varlıkları; diğer alacaklar, yatırım amaçlı gayrimenkuller, maddi duran varlıklar, maddi olmayan duran varlıklar, ertelenmiş vergi varlığı ve peşin ödenmiş giderler kalemlerinden oluşmaktadır.

Şirket'in duran varlıkları, 31.03.2023 tarihinde 5.377.624.772 TL (31.12.2022: 5.376.875.084 TL, 31.12.2021; 86.706 TL). 31.12.2022 tarihinde bir önceki yıla oranla yaşanan artışın nedeni Şirket'in portföyünde bulunan Otel'in 13.05.2022 tarihinde faaliyete başlaması ve ayni sermaye olarak devralınan Otel'in Şirket aktifine katılmasıdır. 31.03.2023 tarihinde bir önceki sene sonuna oranla önemli bir değişiklik göstermemiştir. Bu dönemde yeni bir gayrimenkul yatırımı yapılmamıştır.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, 31.03.2023 tarihinde 5.370.153.463 TL olarak gerçekleşmiştir. (31.12.2022: 5.369.507.000 TL, 31.12.2021: Yoktur). Şirket'in otel, ticari ve apart ünitelerden oluşan yatırım amaçlı gayrimenkulleri 31.03.2023 tarihinde duran varlıkların %99,9'unu oluşturmaktadır. 31.12.2022 tarihi itibarıyla Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri, 13 Ocak 2023 tarihli değerleme raporlarına dayalı olarak TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından SPK gerekliliklerine uygun olarak belirlenmiştir. TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 13.01.2023 tarihli değerleme raporu işbu izahnamenin (Ek-4) ekinde yer almaktadır.

31.03.2023 ve 31.12.2022 tarihlerinde sona eren dönemler içinde yatırım amaçlı gayrimenkuller ve ilgili birikmiş amortismanlarında gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

Cari Dönem	1.01.2023	İlaveler	Değer Artışı	31.03.2023
Maliyet				
Otel ve ticari üniteler	3.021.990.000	646.463	-	3.022.636.463
Apart oteller	2.347.517.000	-	-	2.347.517.000
Toplam	**5.369.507.000**	**646.463**	**-**	**5.370.153.463**

Önceki Dönem	1.01.2022	İlaveler	Değer Artışı	31.12.2022
Maliyet				
Otel ve ticari üniteler (*)	-	691.764.309	2.330.225.691	3.021.990.000
Apart oteller (*)	-	403.013.443	1.944.503.557	2.347.517.000
Toplam	**-**	**1.094.777.752**	**4.274.729.248**	**5.369.507.000**

Kaynak; 31.03.2023 tarihinde sona eren döneme ait özel bağımsız denetim raporu ve finansal tablolar

31.12. 2022 tarihi itibarıyla Şirket'in Bakırköy/İstanbul'daki yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri, 13 Ocak 2023 tarihli değerleme raporlarına dayalı olarak TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından SPK gerekliliklerine uygun olarak belirlenmiştir.

Maddi duran varlıklar, 31.03.2023 tarihinde 6.610.165 TL olarak gerçekleşmiştir. (31.12.2022: 6.828.037 TL, 31.12.2021: Yoktur). Maddi duran varlıklar 31.12.2022 ve 31.03.2023 döneminde, duran varlıkların %0,01'ini oluşturmaktadır. Maddi duran varlıklar; otelde kullanılan ses sistemleri, teknik cihazlar, soğutucular ve teknik ekipmanlar gibi demirbaşlardan oluşmaktadır.

TERA YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

KUZU

31.03.2023 ve 31.12.2022 tarihlerinde sona eren dönemler içinde maddi duran varlıklar ve ilgili birikmiş amortismanlarında gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

Cari dönem	1.01.2023	İlaveler	Çıkışlar	31.03.2023
Maliyet				
Döşeme ve demirbaşlar	6.980.928	–	-19.596	6.961.332
Toplam	**6.980.928**	–	**-19.596**	**6.961.332**
Birikmiş amortisman				
Döşeme ve demirbaşlar	152.891	198.603	-327	351.167
Toplam	**152.891**	**198.603**	**-327**	**351.167**
Net kayıtlı değer	6.828.037			6.610.165

Önceki dönem	1.01.2022	İlaveler	Çıkışlar	31.12.2022
Maliyet				
Döşeme ve demirbaşlar	–	6.980.928	–	6.980.928
Toplam	–	**6.980.928**	–	**6.980.928**
Birikmiş amortisman				
Döşeme ve demirbaşlar	–	152.891	–	152.891
Toplam	–	**152.891**	–	**152.891**
Net kayıtlı değer	–			**6.828.037**

Kaynak; 31.03.2023 tarihinde sona eren döneme ait özel bağımsız denetim raporu ve finansal tablolar

Maddi olmayan duran varlıklar, 31.03.2023 tarihinde 180.111 TL olarak gerçekleşmiştir. (31.12.2022: 186.891 TL, 31.12.2021: Yoktur).

Kısa Vadeli Yükümlülükler:

Şirket'in kısa vadeli yükümlülükleri; uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları, ticari borçlar, diğer kısa vadeli borçlar, çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar, ertelenmiş gelirler, dönem karı vergi yükümlülüğü ve kısa vadeli karşılıklar kaleminden oluşmaktadır.

Kısa vadeli yükümlülükler, 31.03.2023 tarihinde 281.268.195 TL'dir. (31.12.2022: 337.343.210 TL, 31.12.2021; 471.436 TL). 31.12.2022 tarihinde bir önceki yıla oranla yaşanan artışın en önemli nedeni Kuzu Toplu Konut tarafından 29.12.2021 tarihinde Halkbank'tan %15,75 faiz oranı ve 26.12.2025 vadeli olarak alınmış olan; Otel'in inşasında ve Otel için alınan tefrişat malzemelerinin alımında kullanılan 1.000.000.000 TL tutarındaki kredinin, 7 Temmuz 2022 tarihinde maliyet şartları ve ödeme tablosu değiştirilmeden Şirket'e devredilmesidir.

21.03.2023 tarihinde ise söz konusu kredinin vadesinin uzatılması amacıyla, 555.555.555,55 TL anapara ödemesi, 37.668.750 TL (BSMV dahil) faiz ödemesi ve 6.410.250 TL tutarında kredi kullandırım ücreti olmak üzere toplam 599.634.556 TL kısmi erken ödeme yapılmıştır. Yapılan bu işlem sonucunda kredi, aynı anapara tutarı üzerinden son ödeme tarihi 19.03.2027 olacak şekilde %13,85 faiz oranıyla 2 yıl ötelenmiştir.

İlgili toplam tutar Şirket ana ortağı olan Kuzu Toplu Konut tarafından karşılanmış olup, aynı gün içinde kullanılan 555.555.555,55 TL tutarındaki kredi ile anapara ödemesi Kuzu Toplu Konut'a iade edilmiş olup, söz konusu işlemden dolayı Şirket'in Kuzu Toplu Konut'a borcu 44.079.000 TL olmuştur. Şirket, bakiye borç tutarı için Kuzu Toplu Konut'a herhangi bir faiz ödemesi yapmayacaktır.

31.03.2023 tarihi itibarıyla kısa vadeli yükümlülükler başlığı altında detayları açıklanmış olan kredi yapılandırılması sonucunda tutar azalmıştır.

31.12.2022 tarihinde, Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri ve maddi duran varlıkları üzerinde alınan 1.000.000.000 TL tutarındaki kredinin teminatı olarak Türkiye Halk Bankası A.Ş. lehine, FBK süreli, 1. dereceden, 10.000.000.000 TL tutarında ipotek bulunmaktadır.

Kullanılan kredinin oldukça üzerinde tesis edilen ipotek 3 Mart 2023 tarihi itibarıyla banka ile yapılan istişareler neticesinde söz konusu ipotek tutarı, 2.000.000.000 TL'ye düşürülmüştür.

Diğer bir ifade ile izahname tarihi itibarıyla Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri ve maddi duran varlıkları üzerindeki ipotek tutarı 2.000.000.000 TL'dir.

Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları, 31.03.2023 tarihinde 136.399.496 TL olarak gerçekleşmiştir. (31.12.2022: 237.616.739 TL, 31.12.2021: Yoktur). Yukarıda bahsedilen kredi devri nedeni ile 31.12.2022 döneminde bir önceki yıla göre artış yaşanmıştır. 31.03.2023 tarihi itibarıyla kısa vadeli yükümlülükler başlığı altında detayları açıklanmış olan kredi yapılandırılması sonucunda tutar azalmıştır.

Ticari borçlar, 31.03.2023 tarihinde 69.270.620 TL olarak gerçekleşmiştir. (31.12.2022: 73.308.199 TL, 31.12.2021: 249.074 TL). Bu tutarın 35.142.326'si ilişkili taraflara olan ticari borçlardır. İlgili tutar Kuzu Toplu Konut 'un otelin açılış döneminde Kuzu Otel İşletmeciliği adına katlandığı nakit ödemeler ile otel için yapmış olduğu demirbaş alımlarından kaynaklanan borç tutarı ile ofis kira bedelinden oluşmaktadır. 34.128.294 TL'si ise ilişkili olmayan taraflardan kaynaklı olup, Otelin günlük işleyen operasyonları için yapılan harcamalara ilişkin tedarikçilere ödenecek borcu gösteren cari hesap borçları ile faturalanmamış ticari borçlardan meydana gelmiştir. 31.12.2022 tarihinde bir önceki yıla oranla yaşanan artışın nedeni Şirket'in portföyünde bulunan otelin 13.05.2022 tarihinde faaliyete başlamasıdır. 31.03.2023 tarihinde bir önceki sene sonuna oranla önemli bir değişiklik göstermemiştir.

Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamındaki borçlar, 31.03.2023 tarihinde 9.400.117 TL olarak gerçekleşmiştir. (31.12.2022: 6.349.315 TL, 31.12.2021: 198.533 TL). 31.12.2022 tarihinde bir önceki yıla oranla yaşanan artışın nedeni Şirket'in portföyünde bulunan otelin 13.05.2022 tarihinde faaliyete başlamasıdır. 31.03.2023 tarihinde geçen yılın sonuna oranla yaşanan artışın nedeni personel sayısındaki artışın yanı sıra ve enflasyonist ortamın devam etmesidir.

Diğer borçlar, 31.03.2023 tarihinde 60.017.654 TL olarak gerçekleşmiştir. (31.12.2022: 6.245.956 TL, 31.12.2021: 20.612 TL).

31.03.2023 tarihinde yaşanan artışın sebebi; 21.03.2023 tarihinde önceki dönem kullanılan söz konusu kredinin vadesinin uzatılması amacıyla, 555.555.555,55 TL anapara ödemesi, 37.668.750 TL (BSMV dahil) faiz ödemesi ve 6.410.250 TL tutarında kredi kullandırım ücreti olmak üzere toplam 599.634.556 TL kısmi erken ödeme yapılmış ve aynı anapara tutarında kullanılan 19.03.2027 vadeli %13,85 faiz oranlı kredi ile kredi vadesi 2 yıl ötelenmiştir. İlgili toplam tutar Şirket ana ortağı olan Kuzu Toplu Konut tarafından karşılanmış olup, aynı gün içinde kullanılan 555.555.555,55 TL tutarındaki kredi ile anapara ödemesi Kuzu Toplu Konut'a iade edilmiş olup bu işlem için bakiye borç 44.079.000 TL'dir. Şirket, bakiye borç tutarı için Kuzu Toplu Konut'a herhangi bir faiz ödemesi yapmayacaktır.

Diğer borçların 50.653.785 TL'si T. Halk Bankası A.Ş.'den kullanılan kredinin vade uzatımı amacı ile erken ödeme faizini karşılamak ve diğer kısa vadeli nakit ihtiyaçları için Kuzu Toplu Konut'tan alınan tutardır. 9.363.869 TL ise ilişkili olmayan taraflara diğer borçların içeriği, ödenecek vergi ve fonlar ile alınan depozito ve teminatlardır. 31.12.2022 tarihinde bir önceki yılın aynı dönemine göre yaşanan artışın nedeni Otel'in 13.05.2022 tarihinde faaliyete geçmesiyle birlikte devreden KDV ve gelir tahakkuklarının meydana gelmesidir.

Ertelenmiş gelirler, 31.03.2023 tarihinde 2.379.008 TL olarak gerçekleşmiştir. (31.12.2022: 2.154.828 TL, 31.12.2021: Yoktur). 31.12.2022 tarihinde bir önceki yılın aynı dönemine göre yaşanan artışın nedeni Şirket'in portföyünde bulunan otelin 13.05.2022 tarihinde faaliyete başlamasıdır. 31.03.2023 tarihinde bir önceki sene sonuna oranla önemli bir değişiklik göstermemiştir.

Kısa vadeli karşılıklar, 31.03.2023 tarihinde 3.784.030 TL TL olarak gerçekleşmiştir. (31.12.2022: 9.358.709 TL 31.12.2021: Yoktur). Bu tutarın 2.447.320 TL'si çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında kullanılmayan izin karşılıkları ve primlerden ve 1.336.710 TL'si

diğer kısa vadeli karşılıklar kapsamında yönetim gider karşılıklarından oluşmaktadır. 31.12.2022 tarihinde bir önceki yılın aynı dönemine göre yaşanan artışın nedeni Şirket'in portföyünde bulunan otelin 13.05.2022 tarihinde faaliyete başlamasıdır. 31.03.2023 tarihinde bir önceki sene sonuna oranla önemli bir değişiklik göstermemiştir.

Kurumlar Vergisi karşılığı, Grup, Türkiye'de geçerli olan kurumlar vergisine tabidir. Grup'un cari dönem faaliyet sonuçlarına ilişkin tahmini vergi yükümlülükleri için ekli mali tablolarda gerekli karşılıklar ayrılmıştır. Vergiye tabi kurum kazancı üzerinden tahakkuk ettirilecek kurumlar vergisi oranı, ticari kazancın tespitinde gider yazılan vergi matrahından indirilemeyen giderlerin eklenmesi ve yurtiçinde yerleşik şirketlerden alınan temettüler, vergiye tabi olmayan gelirler ve kullanılan yatırım indirimleri düşüldükten sonra kalan matrah üzerinden hesaplanmaktadır. 2023 yılında uygulanan vergi oranı %20'dir (2022: %23).

31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Grup'un finansal durum tablosuna yansıyan kurumlar vergisi karşılığı aşağıdaki gibidir:

	31.03.2023	**31.12.2022**
Kurumlar vergisi karşılığı	17.270	2.384.524
Peşin ödenen vergiler (-)	(449)	(75.060)
Kurumlar vergisi karşılığı, net	**16.821**	**2.309.464**

Türkiye'de GYO kazançları, KVK'nın 5/1-d-4 maddesi gereğince kurumlar vergisinden istisnadır.

KVK'nın 15/3 maddesi uyarınca GYO'ların elde ettiği kazançlar, dağıtılsın yahut dağıtılmasın %15 vergi kesintisine tabi tutulur. Kanunun geçici 1. Maddesinde ise; "Bakanlar Kurulu tarafından yeni bir karar alınıncaya kadar 193 sayıl GVK ile 5422 sayılı Kanun kapsamındaki vergi oranları bu kanunda belirtilen yasal sınırları aşmamak üzere geçerliliğini korur." hükmü yer almaktadır. 193 sayılı GVK'da vergi tevkifatı konusu 94. maddede düzenlenmiştir. Bu maddenin 6. fıkrasının (a) bendinde göre; dağıtılsın ya da dağıtılmasın GYO'ların elde ettikleri kazançlar %0 oranında vergi tevkifatına tabidir. Bu kapsamda GYO kazançlarına uygulanacak stopaj oranı %0'dır.

GYO'ların münhasıran gayrimenkul portföylerine ilişkin alım satım sözleşmeleri ile gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri damga vergisinden istisna edilmiştir.

Şirket, 03.05.2023 tarihinde Şirket'in GYO'ya dönüşüm ve esas sözleşme değişikliği başvurusu onaylanmış olup Şirket GYO'ya dönüşmüş ve bu doğrultuda yukarıda açıklanan vergi avantajlarından faydalanmaya başlamıştır.

Uzun Vadeli Yükümlülükler:

Şirket'in uzun vadeli yükümlülükleri; uzun vadeli borçlanmalar, uzun vadeli karşılıklar ve ertelenmiş vergi yükümlülüğü kalemlerinden oluşmaktadır.

Uzun Vadeli Yükümlülükler, 31.03.2023 tarihinde 1.301.975.873 TL (31.12.2022: 1.197.355.231 TL, 31.12.2021; Yoktur). 31.12.2022 tarihinde bir önceki yıla oranla yaşanan artışın en önemli nedeni Kuzu Toplu Konut tarafından 29.12.2021 tarihinde Halkbank'tan %15,75 faiz oranı ve 26.12.2025 vadeli olarak alınmış olan; Otel'in inşasında ve Otel için alınan tefrişat malzemelerinin alımında kullanılan 1.000.000.000 TL tutarındaki kredinin 7 Temmuz 2022 tarihinde maliyet şartları ve ödeme tablosu değiştirilmeden Şirket'e devredilmesidir.

21.03.2023 tarihinde ise söz konusu kredinin vadesinin uzatılması amacıyla, 555.555.555,55 TL anapara ödemesi, 37.668.750 TL (BSMV dahil) faiz ödemesi ve 6.410.250 TL tutarında kredi kullandırım ücreti olmak üzere toplam 599.634.556 TL kısmi erken ödeme yapılmış ve aynı anapara tutarında kullanılan 19.03.2027 vadeli %13,85 faiz oranlı kredi ile kredi vadesi 2 yıl ötelenmiştir. İlgili toplam tutar Şirket ana ortağı olan Kuzu Toplu Konut tarafından

karşılanmış olup, aynı gün içinde kullanılan 555.555.555,55 TL tutarındaki kredi ile anapara ödemesi Kuzu Toplu Konut'a iade edilmiş olup, söz konusu işlemden dolayı Şirket'in Kuzu Toplu Konut'a borcu 44.079.000 TL olmuştur.Şirket, bakiye borç tutarı için Kuzu Toplu Konut'a herhangi bir faiz ödemesi yapmayacaktır. Bu yapılandırma sonucunca uzun vadeli yükümlülükler 31.03.2023 döneminde 31.12.2022 tarihine oranla artış göstermiştir.

Uzun vadeli borçlanmalar, 31.03.2023 tarihinde 867.013.621 TL olarak gerçekleşmiştir. (31.12.2022: 763.102.891 TL, 31.12.2021: Yoktur). Yukarıda bahsedilen kredi devri nedeni ile 31.12.2022 döneminde bir önceki yıla göre artış yaşanmıştır. 31.03.2023 tarihi itibarıyla söz konusu önceki dönem kullanılan kredinin vadesinin uzatılması amacıyla, 37.668.750 TL tutarında kısmi erken ödeme yapılmış olması nedeni ile uzun vadeli borçlanmalar artmıştır.

Uzun vadeli karşılıklar, 31.03.2023 tarihinde 3.270.914 TL TL olarak gerçekleşmiştir. (31.12.2022: 2.046.727 TL 31.12.2021: Yoktur). Bu tutarın tamamı çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında kıdem tazminatı karşılıklarıdır. 31.12.2022 tarihinde bir önceki yılın aynı dönemine göre yaşanan artışın nedeni Şirket'in portföyünde bulunan otelin 13.05.2022 tarihinde faaliyete başlamasıdır. 31.03.2023 tarihinde bir önceki sene sonuna oranla önemli bir değişiklik göstermemiştir.

Ertelenmiş Vergiler, Grup, vergiye esas yasal konsolide finansal tabloları ile TMS/TFRS'ye göre hazırlanmış konsolide finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğü muhasebeleştirmektedir. Söz konusu farklılıklar genellikle bazı gelir ve gider kalemlerinin vergiye esas mali tablolar ile TMS/TFRS'ye göre hazırlanan konsolide finansal tablolarda farklı dönemlerde yer almasından kaynaklanmakta olup, söz konusu farklar aşağıda belirtilmektedir.

Ertelenmiş vergi aktifleri ve pasiflerinin hesaplanmasında kullanılan vergi oranı kısa vadeli kısım için %20, uzun vadeli kısım için %20'dir. (2022: Sırasıyla %20, %20).

	31.03.2023	**31.12.2022**
Ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülükleri, net	431.691.338	432.205.613
Toplam vergi karşılıkları	**431.708.159**	**434.515.077**

Ertelenmiş vergi yükümlülüğü, 31.03.2023 tarihinde 431.691.338 TL olarak gerçekleşmiştir (31.12.2022: 432.205.613 TL, 31.12.2021; Yoktur). 31.12.2022 tarihinde bir önceki yılın aynı dönemine göre yaşanan artışın nedeni Şirket'in elde etmiş olduğu gelir nedeni ile ödenmesi gereken kurumlar vergisi karşılığıdır. 31.03.2023 tarihinde bir önceki sene sonuna oranla önemli bir değişiklik göstermemiştir.

Özkaynaklar:

Şirket'in özkaynakları; ödenmiş sermaye, pay sahiplerinin diğer katkıları, kar veya zararda yeniden sınıflandırmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler, kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler, geçmiş yıllar kar zararı ve net dönem kar zararından oluşmaktadır.

Özkaynaklar, 31.03.2023 tarihinde 3.888.707.732 TL'dir. (31.12.2022: 3.938.702.001 TL, 31.12.2021; -263.633 TL). 31.12.2022 tarihinde bir önceki yılın aynı dönemine göre yaşanan artışın nedeni Şirket'in ana ortağı olan Kuzu Toplu Konut'un bilançosunda kayıtlı bulunan otelin ayni sermaye olarak devralınması ve yeniden değerleme yöntemi ile değerlemesidir. 31.03.2023 döneminde 31.12.2022 dönemine göre azalış yaşanmasının sebebi kredi ödemesi nedeni ile oluşan net dönem zararından kaynaklanmaktadır.

Buna göre Şirket'in Özkaynak değişim tablosu aşağıdaki gibi oluşmaktadır:

			Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler	Birikmiş Karlar			
	Ödenmiş Sermaye	Pay Sahiplerinin Diğer Katkıları	Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç/Kayıpları	Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç/ (Kayıpları)	Geçmiş Yıllar Kar/ (Zararları)	Net Dönem Kârı/Zararı	Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	Toplam Özkaynaklar
1 Ocak 2022 tarihi itibarıyla bakiyeler (*)	90.000	–	–	–	–	2.248	92.248	92.248
Transferler	–	–	–	–	2.248	-2.248	–	–
Kısmi bölünme yoluyla sermaye artırımı	1.041.507.943	794.984		–	–	–	1.042.302.927	1.042.302.927
Toplam kapsamlı gelir	–	–	–	–	–	*-563.071*	*-563.071*	*-563.071*
Net dönem zararı	–	–	–	–	–	*-563.071*	*-563.071*	*-563.071*
31 Mart 2022 tarihi itibarıyla bakiyeler (*)	1.041.597.943	794.984	–	–	2.248	-563.071	1.041.832.104	1.041.832.104
1 Ocak 2023 tarihi itibarıyla bakiyeler	175.000.000	3.151.359	–	3.616.725.271	366.133)	144.191.704	3.938.702.001	3.938.702.001
Transferler	–		–	–	144.191.704	-144.191.704	–	–
Toplam kapsamlı gelir	–	–	320.198	–	–	-50.314.467	-49.994.269	-49.994.269
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç/Kayıpları	–	–	*320.198*	–	–	–	*320.198*	*320.198*
Net dönem zararı	–	–	–	–	–	*-50.314.467*	*-50.314.467*	*-50.314.467*
31 Mart 2023 tarihi itibarıyla bakiyeler	175.000.000	3.151.359	320.198	3.616.725.271	143.825.571	-50.314.467	3.888.707.732	3.888.707.732

Kaynak: Şirket'in 31.03.2022 tarihli Bağımsız Denetim Raporu

(*) 31.03.2022 tarihi itibarıyla Kuzu Otel İşletmeciliği ve Gayrimenkul Yatırımları A.Ş. Grup'un bağlı ortaklığı olmaması sebebiyle ilgili döneme ait tutarlar Kuzugrup Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.'nin konsolide olmayan bireysel mali tablo tutarlarından oluşmaktadır.

10.2. Faaliyet sonuçları:

10.2.1. İhraççının izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle faaliyet sonuçlarına ilişkin bilgi:

Şirket'in 31.12.2021 ve 31.12.2022 tarihlerinde biten 12 aylık ve 31.03.2023 tarihinde biten 3 aylık hesap dönemlerine ait özel bağımsız denetimden geçen konsolide finansal tablolarındaki gelir ve giderlerin detayı ve bunlara ilişkin açıklamalar aşağıdaki gibidir:

Gelir Tablosu	31.12.2021	31.12.2022	31.03.2023
Hasılat	-	189.898.553	56.018.384
Yurtiçi Satışlar	-	*190.208.138*	*56.018.384*
Diğer gelirler	-	*31.980*	
Brüt Satışlar	-	-	
Satıştan İadeler (-)	-	*(341.565)*	
Net Satışlar	-	***189.898.553***	***56.018.384***
Satışların Maliyeti (-)	-	(101.777.503)	(42.510.156)
Brüt Kâr/(Zarar)		**88.121.050**	**13.508.228**
Genel Yönetim Giderleri (-)	(470.541)	(62.019.177)	(11.406.945)
Pazarlama Satış ve Dağıtım Giderleri (-)		(23.944.353)	(5.966.483)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	21.045	4.895.294	3.412.821
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	(126)	(1.737.207)	(2.345.402)
Esas Faaliyet Kârı/(Zararı)	**(449.622)**	**5.315.607**	**(2.797.781)**
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	-	261.331.285	3.976
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	-	(4.689.387)	-
Finansman Gideri Öncesi Faaliyet Kârı/(Zararı)	**(449.622)**	**261.957.505**	**(2.793.805)**
Finansman Gelirleri	-	-	-
Finansman Giderleri (-)	-	(84.947.322)	(48.097.716)
Vergi Öncesi Kârı/(Zararı)	**(449.622)**	**177.010.183**	**(50.891.521)**
Vergi Gelir/(Gideri)	83.489	(32.818.479)	577.054
Dönem Vergi Gideri	(3.217)	(2.384.524)	(17.270)
Ertelenmiş Vergi Geliri	86.706	(30.433.955)	594.324
Dönem Net Kârı/(Zararı)	**(366.133)**	**144.191.704**	**(50.314.467)**

Konsolide finansal tablolar açısından, Şirket ve konsolidasyona tabi tutulan bağlı ortaklığı olan Kuzu Otel İşletmeciliği "Grup" olarak adlandırılmaktadır. Şirket ile Kuzu Otel İşletmeciliği 11.02.2022 tarihinde Otelin kullanılması ve işletilmesi için sözleşme imzalanmıştır. Dolayısı ile Grup'un finansal tablo dönemleri itibari ile hasılatı Kuzu Otel İşletmeciliği tarafından otel işletmesi yoluyla elde edilen gelirlerden meydana gelmektedir.

Şirket'in 31.12.2022 ve 31.03.2023 dönemine ait rasyoları aşağıdaki tabloda gösterildiği gibidir:

Rasyolar	31.12.2022	31.03.2023
Brüt Kar Marjı	*46,4%*	*24,1%*
Faaliyet Kar Marjı*	*1,1%*	*-6,9%*
Net Kar Marjı	*75,9%*	*-89,8%*
Cari Oran	*28,6%*	*33,5%*
Asit-Test Oranı	*26,5%*	*30,6%*
Nakit Oran	*15,2%*	*17,6%*

**Faaliyet Karı: brüt karden genel yönetim giderleri ve pazarlama satış dağıtım giderlerinin düşülmesiye hesaplanmıştır.*

31.12.2021 finansal tablolarında satış hasılatı ve maliyeti oluşmadığından dolayı kar marjı oluşmamıştır.

Şirketin portföyünde bulundurduğu otel faaliyetlerine 13.05.2022 tarihinde başlamış olup 2022 yılı içinde 7 ay faaliyet göstermiştir. Şehir otelleri turizm sektörü içinde kış aylarında daha az tercih edilen destinasyonlardır. Bununla beraber 6 Şubat 2023 tarihinde ülkemizin güney ve güneydoğu bölgesinde gerçekleşen ve 11 ili etkileyen deprem felaketi sonucunda ülkemizde genel olarak turizm aktivitesi yavaşlamıştır. Bu sebeplerden dolayı 31.03.2023 tarihi itibarıyla biten 3 aylık dönem sonuçları beklentilerin altında kalmıştır.

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

Şirket'in hasılatı 2022 yılında 189.898.553 TL ve 31.03.2023 döneminde 56.018.384 TL olarak gerçekleşmiştir (31.12.2021: Yoktur). 31.12.2022 tarihindeki yükselişin temel nedeni Şirket'in ana ortağı olan Kuzu Toplu Konut'un bilançosunda kayıtlı bulunan otel taşınmazlarının ayni sermaye olarak devralınması ve faaliyete başlamasıdır. Şirket ile Kuzu Otel İşletmeciliği 11 Şubat 2022 tarihinde otelin kullanılması ve işletilmesi için sözleşme imzalanmıştır. (Söz konusu sözleşme JW Marriott ile otelin eski maliki Kuzu Toplu Konut arasındaki sözleşme yürürlükte kaldığı müddetçe geçerli olacak şekilde düzenlenmiştir.)

10.2.3. İhraççının, izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle meydana gelen faaliyetlerini doğrudan veya dolaylı olarak önemli derecede etkilemiş veya etkileyebilecek kamusal, ekonomik, finansal veya parasal politikalar hakkında bilgiler:

Yoktur.

TERA
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

10.3. İhraççının borçluluk durumu

Eren Bağımsız Denetim A.Ş. tarafından düzenlenen 31.03.2023 dönemine ilişkin bağımsız denetim raporunda yer alan finansal verilerden yararlanılmıştır.

Borçluluk Durumu (TL)	31.03.2023
Kısa vadeli yükümlülükler (uzun vadeli borçların kısa vadeli kısımları dahil)	**281.268.195**
Garantili/ Teminatlı	281.268.195
Garantisiz/Teminatsız	
Uzun vadeli yükümlülükler (uzun vadeli borçların kısa vadeli kısımları hariç)	**1.301.975.873**
Garantili/ Teminatlı	1.301.975.873
Garantisiz/Teminatsız	-
Kısa ve Uzun Vadeli Yükümlülükler Toplamı	**1.583.244.068**
Özkaynaklar	3.888.707.732
Ödenmiş/çıkarılmış sermaye	175.000.000
Pay Sahiplerinin Diğer Katkıları	3.151.159
Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	3.616.725.271
Net Dönem Karı/Zararı (-)	-50.314.467
Geçmiş Yıllar Karı/Zararı (-)	143.825.571
TOPLAM KAYNAKLAR	**5.471.951.800**
Net Borçluluk Durumu (TL)	
A. Nakit	**49.424.416**
B. Nakit Benzerleri	-
C. Alım Satım Amaçlı Finansal Varlıklar	-
D. Likidite (A+B+C)	**49.424.416**
E. Kısa Vadeli Finansal Alacaklar	
F. Kısa Vadeli Banka Kredileri	
G. Uzun Vadeli Banka Kredilerinin Kısa Vadeli Kısmı	**136.399.496**
H. Diğer Kısa Vadeli Finansal Borçlar	-
I. Kısa Vadeli Finansal Borçlar (F+G+H)	**136.399.496**
J. Kısa Vadeli Net Finansal Borçluluk (I-E-D)	**86.975.080**
K. Uzun Vadeli Banka Kredileri	**867.013.621**
L. Tahviller	-
M. Diğer Uzun Vadeli Krediler	-
N. Uzun Vadeli Finansal Borçluluk (K+L+M)	**867.013.621**
O. Net Finansal Borçluluk (J+N)	**953.988.701**

TERA YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

11. İHRAÇÇININ FON KAYNAKLARI

11.1.İhraççının kısa ve uzun vadeli fon kaynakları hakkında bilgi:

Şirket'in 31.03.2023, 31.12.2022 ve 31.12.2021 tarihleri itibarıyla fon kaynakları aşağıdaki gibidir:

KAYNAKLAR (TL)	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş		
	31.12.2021	31.12.2022	31.03.2023
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	-	237.616.739	136.399.496
Ticari Borçlar	249.074	73.308.199	69.270.620
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	*241.299*	*34.908.045*	*35.142.326*
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	*7.775*	*38.400.154*	*34.128.294*
Diğer KV Borçlar	20.612	6.245.956	60.017.654
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	*20.000*	*5.253.759*	*50.653.785*
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	*612*	*992.197*	*9.363.869*
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	198.533	6.349.315	9.400.117
Ertelenmiş Gelirler	-	2.154.828	2.379.008
İlişkili Olmayan Taraflara Ertelenmiş Gelirler	-	*2.154.828*	*2.379.008*
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	3.217	2.309.464	17.270
Kısa Vadeli Karşılıklar	-	9.358.709	3.784.030
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	-	*3.034.105*	*2.447.320*
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	-	*6.324.604*	*1.336.710*
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	**471.436**	**337.343.210**	**281.268.195**
UV Finansal Borç	-	763.102.891	867.013.621
Banka Kredileri	-	763.102.891	867.013.621
Uzun Vadeli Karşılıklar	-	2.046.727	3.270.914
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar	-	*2.046.727*	*3.270.914*
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	-	432.205.613	431.691.338
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	-	**1.197.355.231**	**1.301.975.873**
Ödenmiş Sermaye	90.000	175.000.000	175.000.000
Pay Sahiplerinin Diğer Katkıları	-	3.151.159	3.151.159
Ortak Kontrole Tabi Teşebbüs Veya İşletmeler İçeren Birleşmelerin Etkisi	12.500	-	-
Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	-	-	320.198
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları /Kayıpları	-	-	*320.198*
Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	-	3.616.725.271	3.616.725.271
Yeniden Değerleme Ölçüm Kazanç/Kayıpları	-	*3.616.725.271*	*3.616.725.271*
Geçmiş Yıllar Karı/Zararı (-)	-	-366.133	143.825.571
Net Dönem Karı/Zararı (-)	-366.133	144.191.704	-50.314.467
Diğer	-	-	-
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	-	-	-
ÖZKAYNAKLAR	**-263.633**	**3.938.702.001**	**3.888.707.732**
TOPLAM KAYNAKLAR	**207.803**	**5.473.400.442**	**5.471.951.800**

Şirket'in fon kaynakları içinde en öne çıkan kalem özkaynaklar olup, 31.03.2023 itibarı ile fon kaynaklarının %71'ini oluşturmaktadır.31.12.2022 tarihi itibarıyla Şirket'in fon kaynaklarının %72'si özkaynaklar, %21,9'u uzun vadeli yükümlülükler, %6,2'si ise kısa vadeli yükümlülüklerden oluşmaktadır.

TERA YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

11.2. Nakit akımlarına ilişkin değerlendirme:

Şirket'in bağımsız denetimden geçen 31.12.2021 ve 31.12.2022 yıllarına ait 12 aylık ve 31.03.2023 dönemlerine ait 3 aylık nakit akış tablosuna aşağıda yer verilmektedir:

ÖZET NAKİT AKIŞ TABLOSU	31.12.2021	31.12.2022	31.03.2023
A. İşletme Faaliyetlerinden Nakit Akımları	**1.745**	**59.190.947**	**44.123.198**
Dönem Kârı/(Zararı)	(366.133)	144.191.704	(50.314.467)
Dönem Net Kârı/(Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler	(83.489)	(126.970.100)	43.762.362
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler	451.367	39.663.096	52.967.497
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları	-	2.306.247	(2.292.194)
B. Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları	**12.500**	**(1.101.971.523)**	**(623.218)**
Bağlı Ortaklıkların Kontrolünün Elde Edilmesine Yönelik Alışlara İlişkin Nakit Çıkışları	12.500	(12.500)	19.596
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	-		
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	-	(1.101.964.694)	(646.463)
Alınan Faiz		5.671	3.649
C. Finansman Faaliyetlerinden Nakit Akışları	**90.000**	**1.093.995.534**	**(45.394.767)**
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		1.000.000.000	555.000.000
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları			-555.555.556
Sermaye artışı	90.000	178.061.159	-
Faiz tahakkuku		719.630	3.249.043
Ödenen Faiz		(84.785.255)	(48.088.254)
Yabancı Para Çevrim Farklarının Etkisinden Önce Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış/(Azalış)	104.245	51.214.958	-1.894.787
D. Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi	104.245	51.214.958	-1.894.787
Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış/(Azalış)	**104.245**	**51.214.958**	**(1.894.787)**
E. Dönem Başındaki Nakit ve Nakit Benzerleri Mevcudu	-	104.245	51.319.203
F. Dönem Sonundaki Nakit ve Nakit Benzerleri Mevcudu	104.245	51.319.203	49.424.416

İşletme faaliyetlerinden nakit akışları; dönem net karındaki artışa bağlı olarak 2022 yılında 59,1 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. 2023 yılı ilk çeyreğinde şirketin turizm sektöründe faaliyet göstermesi nedeniyle hem mevsimsellik ve bunun yanı sıra Şubat ayında doğu ve güneydoğu illerimizde yaşanan deprem felaketinin etkisiyle birlikte ülkemize gelen yabancı misafir sayısında görülen azalış neticesinde dönem karı elde edememiş olmasına karşın ilişkili tarafından temin edilen kaynakla ödenen faiz beraberinde 44,1 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları; 31.12.2022 tarihinde Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri için daha önce Şirket ortağı, Kuzu Toplu Konut namına alınan 1.000.000.000 TL'lik kredinin Kuzu Toplu Konut A.Ş.'nin kredi aktarım sözleşmesi konulu talimatı gereği kredi 7 Temmuz 2022 tarihinde kredinin maliyet şartları ve ödeme tablosu değiştirilmeden Şirket'e devrolmasıyla oluşan nakit çıkışı sonucu eksi 1,1 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. 31.03.2023 tarihinde ise söz konusu önceki dönem kullanılan krediye kısmi erken ödeme yapılarak yeni bir kredi kullanılarak kredi vadesi uzatılmıştır. Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları sonucunda Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları eksi 623.218 bin TL olarak gerçekleşmiştir.

Finansman faaliyetlerinden nakit akışları; 31.12.2022 tarihinde Kuzu Toplu Konut namına alınan 1.000.000.000 TL'lik kredinin Kuzu Toplu Konut A.Ş.'nin kredi aktarım sözleşmesi konulu talimatı gereği kredi 7 Temmuz 2022 tarihinde kredinin maliyet şartları ve ödeme tablosu değiştirilmeden Şirket'e devrolmasıyla 1,09 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. 31.03.2023 tarihinde ise dönemsel faiz ödemesi neticesinde 45,3 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

TEKA YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

11.3. Fon durumu ve borçlanma ihtiyacı hakkında değerlendirme:

Şirket fon durumunu ve borçlanma ihtiyacını net borçlanma/toplam özkaynaklar oranını kullanarak izlemektedir. Net borç hazır değerlerin toplam finansal borç tutarından düşülmesiyle hesaplanmaktadır.

Borçluluk Analizi	31.12.2021	31.12.2022	31.03.2023
Kısa Vadeli Finansal Borçlar (TL)	-	237.616.739	136.399.496
Uzun Vadeli Finansal Borçlar (TL)	-	763.102.891	867.013.621
Nakit ve Nakit Benzerleri (TL)	104.245	51.319.203	49.424.416
Net Borç (Nakit) (TL)	*(104.245)*	*949.400.427*	*953.988.701*
Özkaynak	(263.633)	3.938.702.001	3.888.707.732
Net Borç/Özkaynak	**39%**	**24%**	**24.5%**

Şirket'in net borçlanma/özkaynaklar oranı 31.03.2023 tarihi itibarıyla %24.5, 31.12.2022 tarihi itibarıyla %24, 31.12.2021 tarihi itibarıyla %39 oranında gerçekleşmiştir. Şirket yönetimi işbu İzahname tarihi itibarıyla, Şirket'in mevcut borç ve yükümlülüklerini zamanında yerine getirmesi için gereken likiditeye ve finansman imkanlarına sahip olduğunu düşünmektedir.

11.4. İşletme sermayesi beyanı:

Şirket'in 31.12.2021, 31.12.2022 ve 31.03.2023 tarihleri itibarıyla işletme sermayesine ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda sunulmaktadır.

	31.12.2021	31.12.2022	31.03.2023
Dönen Varlıklar	121.097	96.525.358	94.327.028
Kısa Vadeli Yükümlülükler	471.436	337.343.210	281.268.195
İşletme Sermayesi	**(350.339)**	**(240.817.852)**	**(186.941.167)**

Şirket'in önümüzdeki 12 aylık dönem içerisindeki cari yükümlülükleri karşılamak üzere yeterli işletme sermayesi yoktur. Bunun temel sebebi Şirket'in portföyündeki Otel'in inşaatı amacı ile yabancı kaynak kullanmasıdır. Şirket işletme sermayesi açığını aşağıdaki hususlar çerçevesinde kapatmayı planlamaktadır.

- Şirket'in 31.03.2023 tarihi itibari ile toplam yükümlülükleri 1.301.975.873 TL iken toplam varlıkları 5.471.951.800 TL'dir. Kısa vadeli yükümlülüklerin toplam varlıklara oranı %5 seviyesinde olup, düşük bir seviyededir.
- İzahname tarihine kadar olan kredi ödemelerinde ve kredi yapılandırmasında ana ortak tarafından faizsiz fon kaynağı sağlanmıştır. Ana ortak söz konusu kredinin kefilidir. Dolayısıyla, devam eden kredi ödemeleri için de ihtiyaç duyulması halinde kaynak sağlamaya devam edecektir.
- Şirket turizm sektöründeki fiyatlamalar ve döviz geliri elde etmesi nedeni ile nakit varlıklarını artırmaktadır.
- Şirket'in fon kullanım yeri raporunda belirtilmiş olduğu üzere, halka arzdan elde edilecek gelirinin %65-75'inin Türkiye Halk Bankası A.Ş.'den 07.07.2022 ve 21.03.2023 tarihlerinde kullanılan/yapılandırılan kredilerin, anapara ve faizinin vadelerinde ödenmesinde kullanılması planlanmaktadır.
- Fon kullanım yeri raporunda belirtilmiş olduğu üzere, halka arzdan elde edilecek gelirinin %5-10'unun işletmesi sermayesi olarak kullanılması planlanmaktadır.

FERA YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

12. ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME, PATENT VE LİSANSLAR

12.1. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle ihraççının araştırma ve geliştirme politikaları ile sponsorluk yaptığı araştırma ve geliştirme etkinlikleri için harcanan tutarlar da dahil olmak üzere bu etkinlikler için yapılan ödemeler hakkında bilgi:

Yoktur.

13. EĞİLİM BİLGİLERİ

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

Şirket performansını etkileyen temel faktörler arasında ulusal ve uluslararası finansal piyasalardaki koşullar, gayrimenkul sektöründeki yatırım eğilimleri, finansmana erişim ve finansman maliyeti gibi hususlar bulunmaktadır. Diğer taraftan sektörün, finansal piyasalar ve ekonominin genel gidişatı uyarınca şekillenme eğilimi nedeniyle yaşanabilecek ekonomik kriz ve dalgalanmalar ile imar, inşaat, çevre izinlerinin ve diğer izinlerin ya da ruhsatların alınmasında yaşanabilecek zorluklar Şirket'in gelirlerini olumsuz yönde etkileyebilir ve gelecekte yapılması planlanan yatırımların ertelenmesine veya iptaline neden olabilir.

Bahsi geçen risk faktörlerinin yanı sıra Şirket, sektör ve bölgedeki trendleri yakından takip edip, yatırım kararlarının öngörülen talepler doğrultusunda şekillendirmektir.

Diğer yandan son dönemde emtia fiyatlarında, enflasyon ve döviz kurlarında yaşanan gelişmeler inşaat, turizm ve bu sektörlere bağlı hizmet ve diğer üretim maliyetlerini ciddi ölçüde artırmış ve gözlenen trend fiyatların ve maliyetin artacağı yönündedir. Ayrıca inşaat ve turizm sektöründe devam eden şekilde fiyatların ve maliyetlerin artması, tüketiciyi sınırlı miktarda arz edilen gayrimenkul projelerine yatırım yapma yönünde motive etmektedir.

Yukarda belirtildiği üzere, artan maliyetler nedeniyle gayrimenkul sektöründe ürün geliştirme ve buna bağlı olarak ürün arzı önemli ölçüde azalmaktadır. Buna karşın hitap edilen tüketici grubunun gayrimenkul ve tatil ihtiyacını karşılama yönündeki talepleri her geçen gün artmaktadır. Dolayısıyla arzın sınırlı olması ve talebin artması, gayrimenkul sektörünün bütünü açısından satış ve kira bedellerini artırmak için önemli neden olarak öne çıkmaktadır. Orta vadede ekonomik seyrin bu yönde ilerliyeceğine dair kuvvetli göstergeler söz konusudur. Ekonomik eğilimlerin bu yönde ilerlemesi, proje ve Şirket açısından talep görme, fiyat istikrarını koruma ve artırma yönünde oldukça cazip bir iklim yaratmaktadır.

2020 yılı itibarıyla sosyal ve ekonomik yaşam için önemli bir kriter ve gösterge haline gelen Covid-19 2022 yılından itibaren özellikle gelişmiş ve gelişmekte olan ülklelerde, artan aşılama kabiliyeti, kontrollü sosyal yaşam yönetimi vb. Nedenlerle bağlı olarak seyrini azaltarak bitirmiştir. 2021 yılının ikinci çeğreğinin ortasından itibaren yoğunlaştırılmış kontrollü sosyal

TERA YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. ANONİM ŞİRKETİ

yaşam politikası salgının yayılma hızını azaltmış buna bağlı olarak hem dış hem de iç turizm için diğer turizm destinasyonlarına oranla önemli bir fırsat yaratmıştır. Bu eğilimin artan aşılama kabiliyeti ile birlikte ivme kazanacağı ve özellikle 2023 yılından itibaren salgın öncesi rekor seviyelere ulaşacağı öngörülmektedir.

13.2. İhraççının beklentilerini önemli ölçüde etkileyebilecek eğilimler, belirsizlikler, talepler, taahhütler veya olaylar hakkında bilgiler:

İşbu İzahname'nin 5. maddesinde belirtilen riskler dışında finansal durumu ve faaliyetlerini önemli ölçüde etkileyebilicek değişimler, belirsizlikler, talepler, taahhütler veya olaylar bulunmamaktadır.

14. KAR TAHMİNLERİ VE BEKLENTİLERİ

14.1. İhraççının kar beklentileri ile içinde bulunulan ya da takip eden hesap dönemlerine ilişkin kar tahminleri:

Yoktur.

14.2. İhraççının kar tahminleri ve beklentilerine esas teşkil eden varsayımlar:

Yoktur.

14.3. Kar tahmin ve beklentilerine ilişkin bağımsız güvence raporu:

Yoktur.

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

Yoktur.

14.5. Daha önce yapılmış kar tahminleri ile bu tahminlerin işbu izahname tarihi itibariyle hala doğru olup olmadığı hakkında bilgi:

Yoktur.

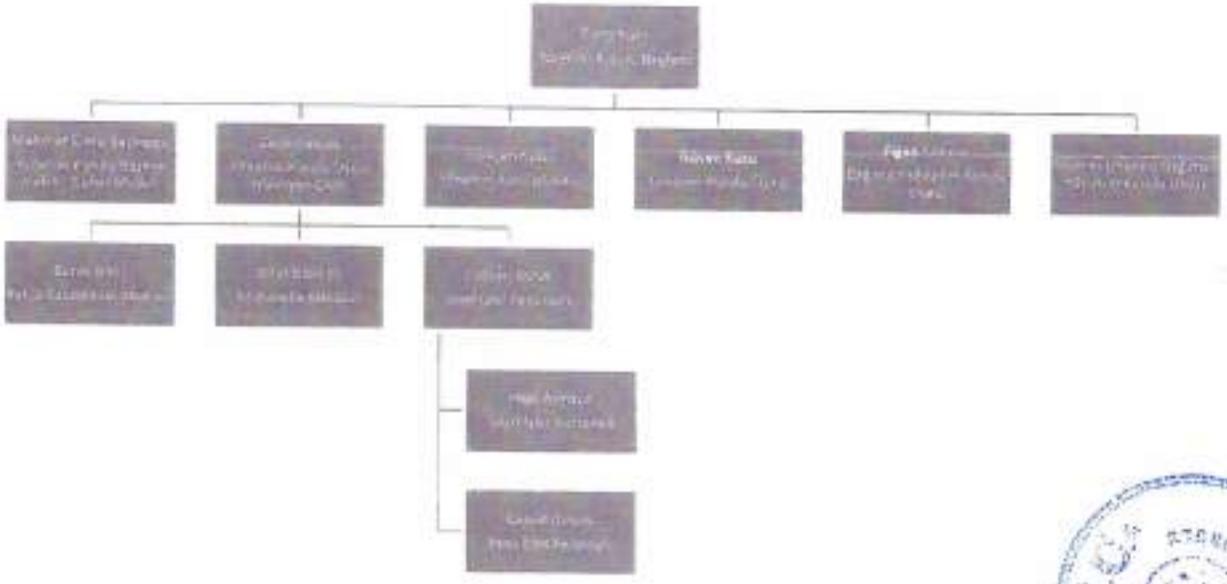
TERA YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

KUZUTOPLU KONUT İNŞAAT A.Ş.

15. İDARİ YAPI, YÖNETİM ORGANLARI VE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLER

15.1. İhraççının genel organizasyon şeması

Şirket'in organizasyon şeması aşağıda gösterilmektedir:



15.2. İdari yapı:

15.2.1. İhraççının yönetim kurulu üyeleri hakkında bilgi:

Adı Soyadı	Görevi	İş Adresi	Son 5 Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler	Görev Süresi / Kalan Görev Süresi	Sermaye Payı	
					(TL)	(%)
Özen Kuzu	Yönetim Kurulu Başkanı	Esentepe Mah., Büyükdere Cd., Kanyon Blok No: 185, İç Kapı No: 206, Şişli/İSTANBUL	-	3 yıl / 3 yıl Yönetim Kurulu Başkanlığı görevi 03.05.2024, Yönetim Kurulu üyeliği ise 14.04.2026 tarihinde sona erecektir.	150.000.000 (Dolaylı pay sahibi)	33,3 (Dolaylı pay sahibi)
Güven Kuzu	Yönetim Kurulu Üyesi	Esentepe Mah., Büyükdere Cd., Kanyon Blok No: 185, İç Kapı No: 206, Şişli/İSTANBUL	-	3 yıl / 3 yıl Yönetim Kurulu üyeliği 14.04.2026 tarihinde sona erecektir.	150.000.000 (Dolaylı pay sahibi)	33,3 (Dolaylı pay sahibi)
Gökçen Kuzu	Yönetim Kurulu Üyesi	Esentepe Mah., Büyükdere Cd., Kanyon Blok No: 185, İç Kapı No: 206, Şişli/İSTANBUL	-	3 yıl / 3 yıl Yönetim Kurulu üyeliği 14.04.2026 tarihinde sona erecektir.	150.000.000 (Dolaylı pay sahibi)	33,3 (Dolaylı pay sahibi)

TERA YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Cenk Cerrah	Yönetim Kurulu Üyesi	Esentepe Mah., Büyükdere Cd., Kanyon Blok No: 185, İç Kapı No: 206, Şişli/İSTANBUL	-	3 yıl / 3 yıl Yönetim Kurulu üyeliği 14.04.2026 tarihinde sona erecektir.	-	-
Mehmet Emre Baştopçu	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Esentepe Mah., Büyükdere Cd., Kanyon Blok No: 185, İç Kapı No: 206, Şişli/İSTANBUL	Genel Müdür	3 yıl / 3 yıl Yönetim Kurulu Başkan Vekilliği görevi 03.05.2024 tarihinde, Yönetim Kurulu üyeliği ise 14.04.2026 tarihinde sona erecektir.	-	-
Figen Yıldırım	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Esentepe Mah., Büyükdere Cd., Kanyon Blok No: 185, İç Kapı No: 206, Şişli/İSTANBUL	-	3 yıl / 3 yıl Yönetim Kurulu üyeliği 14.04.2026 tarihinde sona erecektir.	-	-
İbrahim Ünalmış	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Esentepe Mah., Büyükdere Cd., Kanyon Blok No: 185, İç Kapı No: 206, Şişli/İSTANBUL	-	3 yıl / 3 yıl Yönetim Kurulu üyeliği 14.04.2026 tarihinde sona erecektir.	-	-

Yönetim kurulu üyelerinin İhraççı dışında yürüttükleri görevler 15.4 numaralı bölümde verilmektedir.

15.2.2. Yönetimde söz sahibi olan personel hakkında bilgi:

Yoktur.

15.2.3. İhraççı son 5 yıl içerisinde kurulmuş ise ihraççının kurucuları hakkında bilgi:

Şirket, 15.06.2021 tarihinde T.C. Siirt Ticaret Sicili Müdürlüğü nezdinde 363871-5 sicil numarası ile "*Kuzugrup Gayrimenkul Geliştirme Anonim Şirketi*" unvanıyla tescil edilerek kurulmuş olup Şirket'in kurucuları, Özen Kuzu, Güven Kuzu ve Gökçen Kuzu'dur. Şirket'in işbu izahname tarihi itibarıyla mevcut tek pay sahibi ise, Kuzu Toplu Konut'tur. Şirket, kuruluşta Özen Kuzu, Güven Kuzu ve Gökçen Kuzu olmak üzere 3 (üç) pay sahipli bir anonim şirket olarak kurulmuş olup 28.10.2021 tarih ve 2021/02 sayılı Yönetim Kurulu Kararı ile Özen Kuzu, Güven Kuzu ve Gökçen Kuzu, Şirket sermayesinde sahip oldukları payların tamamını Kuzu Toplu Konut'a devretmişlerdir. 11.01.2022 tarih ve 10492 sayılı TTSG'de yayımlanan ilgili pay devirleri sonucu, Şirket'in tek pay sahipli anonim şirkete dönüşmesine ilişkin tek ortaklık bilgisi, 10.01.2022 tarihinde tescil edilmiş olup, yine 10.01.2022 tarih ve 10491 sayılı TTSG'de yayımlanmıştır.

Şirket'in mevcut tek pay sahibi olan Kuzu Toplu Konut'a ilişkin temel bilgiler, aşağıda yer alan tabloda bulunmaktadır:

Ortaklığın Ticaret Unvanı	Ticaret Sicili Numarası	Vergi Numarası	Sermayedeki Payı (TL)	Sermayedeki Pay Oranı (%)
Kuzu Toplu Konut İnşaat Anonim Şirketi	MERKEZ-1713	6010471659	175.000.000	100

FERA YATIRIM MENKUL DEĞERLER (ANONİM ŞİRKETİ)

15.2.4. İhraççının mevcut yönetim kurulu üyeleri ve yönetimde söz sahibi olan personel ile ihraççı son 5 yıl içerisinde kurulmuş ise kurucuların birbiriyle akrabalık ilişkileri hakkında bilgi:

Şirket'in yönetim kurulu üyelerinden Gökçen Kuzu, Güven Kuzu ve Özen Kuzu kardeştirler.

15.3. İhraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin yönetim ve uzmanlık deneyimleri hakkında bilgi:

Özen Kuzu – Yönetim Kurulu Başkanı

1970 yılında Siirt'te doğdu. 1943 yılında kurulan aile firmaları Kuzu Toplu Konut'un 2012 yılından anonim şirket olmasından beri Kuzu Grubun Yönetim Kurulunda yer almakta ve hali hazırda Yönetim Kurulu Başkanlığı ve CEO görevini yürütmektedir. 2016 yılından beri Libya'nın Eskişehir Fahri Konsolosluğuna atanmıştır. Özen KUZU, aile şirketleri Kuzu Grubun 2000'li yıllardaki büyük atılımına ve üstyapı inşaat müteahhitliği dışındaki farklı sektörlerdeki istikrarlı büyümesine önemli katkılar sağlamıştır. Özen Kuzu, sivil toplum örgütlerinde de yoğun faaliyetlerini sürdürmekte ve Konut Der, GYODER, Siirt Sanayi ve Ticaret Odası, Türk Müteahhitler Birliği ve İMKON gibi farklı meslek örgütlerinde Yönetim Kurulu üyeliklerini yürütmektedir. İleri seviyede Arapça, orta derecede İngilizce bilen Özen KUZU, evli ve dört çocuk babasıdır.

Güven Kuzu – Yönetim Kurulu Üyesi

1966 yılında Siirt'te doğdu. Çalışma hayatına 1989 yılında müteahhitlik ile başlayan Kuzu, 24.09.1981 yılından beri Siirt Ticaret ve Sanayi Odası Üyesi olan ve babası Abdülkerim Kuzu tarafından kurulan Kuzu Toplu Konut'ta halen şirket ortağı ve Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev almaktadır. Kuzu, yine inşaat alanında faaliyet gösteren 5 ayrı şirkete daha sahiptir. 1999 tarihinde Siirt Ticaret ve Sanayi Odası Yönetim Kurulu Başkanlığı görevine getirilen Kuzu; arka arkaya kazandığı seçimler neticesinde halen bu göreve devam etmektedir. Dicle Kalkınma Ajansı Yönetim Kurulu Üyesi olan Güven Kuzu ayrıca ICC Türkiye Milli Komitesi (Uluslararası Ticaret Odaları) yönetiminde bulunmaktadır. İyi derecede Arapça ve Kürtçe, orta derecede İngilizce bilen Güven Kuzu evli ve üç çocuk babasıdır.

Gökçen Kuzu – Yönetim Kurulu Üyesi

1962 yılında Siirt'te doğdu. Çalışma hayatına gençlik yaşlarında babası Abdülkerim Kuzu tarafından kurulan Kuzu Toplu Konut'ta başladı ve halen şirket ortağı ve Yönetim Kurulu Üyesidir. KUZU Grubun diğer şirketlerinde de Yönetim Kurulu üyelikleri ve ortaklıkları devam etmektedir. Aile şirketi olan KUZU Grup bünyesinde 1980 yılına kadar Güneydoğu ve Doğu Anadolu bölgelerinde altyapı, yol, üst yapı gibi birçok devlet ihalesini hayata geçiren firma Gökçen KUZU döneminde, 1993 yılında Afyon Dinar'da yaşanan deprem sonrasında ilk büyük ölçekli konut projesini hayata geçirdi. Daha sonra Ankara, Siirt, Konya ve Kars gibi Türkiye'nin birçok bölgesinde projeler inşa etti ve zaman içinde yurtdışı projeleri ile bölgesel olarak tanınan güçlü bir inşaat firması haline geldi. İyi derecede Arapça ve Kürtçe, orta derecede İngilizce bilen Gökçen Kuzu, evli ve üç çocuk babasıdır.

Cenk Cerrah – Yönetim Kurulu Üyesi

Lise eğitimini İstanbul Erkek Lisesi'nde tamamlayan Cenk Cerrah, üniversite eğitimini ise İstanbul Üniversitesi İngilizce İşletme Bölümü'nde gerçekleştirmiştir. 2000-2002 yılları arasında Arthur Andersen'da denetim şefi olarak çalışmış, ardından 2002-2004 yılları arasında Ernst&Young şirketinde müdür yardımcısı görevini üstlenmiştir. 2004-2008 yıllarında PriceWaterhouseCoopers'da müdür olarak çalıştıktan sonra 2008-2011 yılları arasında Polimeks İnşaat şirketinde Kurumsal Finansman Yöneticisi olarak görev almıştır. Nisan 2011-Haziran 2014 yılları süresince Sofra Grup bünyesinde Compass Türkiye – Ülke Finansal

TERA YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Kontrolörü olarak çalıştıktan sonra Nisan 2015 tarihine değin Tabanlıoğlu Mimarlık'ta Finans Direktörü (CFO) olarak görev yapmıştır. Sonrasında Qatari Diar'da yine CFO olarak görev almış ve hâlihazırda Şirket bünyesinde de CFO olarak görevini sürdürmektedir.

Mehmet Emre Baştopçu – Yönetim Kurulu Başkan Vekili / Genel Müdür

1975 yılında Ankara'da doğdu. 1993 yılında Robert Kolej'den mezun oldu. 1997 yılında Boğaziçi Üniversitesi İnşaat Mühendisliği bölümünü bitirdi. 2000 ve 2006 yıllarında Boğaziçi Üniversitesi'nde aynı bölümde Yüksek Lisans ve Doktora derecelerine hak kazandı.
2003 yılında Kuzu Toplu Konut firması bünyesine katıldı ve günümüze kadar devam eden Türkiye'de bir ilk olan İSKİ ve BUSKİ Atıksu Arıtma Tesislerinin özel sektör eliyle işletilmesi işine dahil oldu. 2008-2012 yılları arasında İstanbul Paşaköy, Tuzla ve Düzce ileri biyolojik atıksu arıtma tesislerinin, 2009-2015 yılları arasında ise Dünya Bankası kredili Antalya Hurma, İSKİ Büyükçekmece, Çanta ve Silivri Atıksu Arıtma Tesisleri yapımı işlerini yürüttü. Bu projeler kapsamında Türkiye'de çevre teknolojileri alanında; kojenerasyonlu çamur kurutma, atıksu SF-UV geri kazanımı, ileri koku giderimi gibi pek çok uygulamada ilklere imza attı.

2017-2022 döneminde ise İslam Kalkınma ve Avrupa Yatırım Bankası kredili Batı Tahran, Beyrut Burj Hammoud Atıksu Arıtma tesisi, kfW kredili Karadağ Atıksu Arıtma tesisi, ADB kredili Özbekistan AAT, BUSKİ Çamur Yakma ve İSKİ Baltalimanı Atıksu Arıtma Tesisi işlerinin ihalelerinin kazanılmasında ve gerçekleştirilmesinde yönetici rolünde bulundu. Yönetimde bulunduğu dönemde KUZU Grup, çevre teknolojileri alanında uluslararası lider bir oyuncu haline geldi. İleri seviyede İngilizce ve orta seviyede Almanca bilmektedir. Evli ve üç çocuk babasıdır.

Figen Yıldırım – Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

Temmuz 1997 yılında Marmara Üniversitesi İngilizce İktisat bölümünde lisans eğitimini tamamlamış ardından yüksek lisans öğrenimini ise Yeditepe Üniversitesi Uluslararası İşletmecilik bölümünde yapmıştır. Doktora eğitimini yine Marmara Üniversitesi Üretim Yönetimi ve Pazarlama alanında gerçekleştirmiş olup Ocak 2008 tarihi itibarıyla doktora eğitimini de tamamlanmıştır. Halihazırda Temmuz 2019'dan bu yana İstanbul Ticaret Üniversitesi İşletme Fakültesi'nde Pazarlama Alanı'nda profesör olarak görev yapmaktadır. Üniversite eğitimi ve profesörlüğü dışında Haziran 1998-Şubat 2000 tarihleri arasında Unilever Holding'de Dış Pazar ve İhracat Koordinatör Yardımcısı olarak, Haziran 200-Ocak 2001 yılları arasında Mydonose Group bünyesinde Kurumsal Pazarlama İletişimi Koordinatörü olarak, Mayıs 2005-Kasım 2005 tarihleri arasında Sütaş A.Ş. bünyesinde Peynir-Tereyağ Kategori Yöneticisi olarak çalışmıştır.

İbrahim Ünalmış – Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

Lisans eğitimini Temmuz 1999 tarihi itibarıyla Ortadoğu Teknik Üniversitesi Ekonomi bölümünde tamamlamış olup yüksek lisans eğitimini Birleşik Krallık Birmingham Üniversitesi'nde Para, Banka ve Finans alanında tamamlanmıştır. Doktorasını yine Birleşik Krallık York Üniversitesi'nde Ekonomi alanında tamamlanmış olup Ekim 2017 itibarıyla docent olmuştur. Halihazırda TED Üniversitesi'nde İşletme Bölüm Başkanlığı, TEDUTECH Teknoloji Transferi ve Danışmanlık A.Ş. bünyesinde yönetim kurulu üyeliği, Dünya Bankası'nda danışmanlık ve Denon Partners bünyesinde yine danışmanlık görevlerini sürdürmektedir. Ayrıca Temmuz 2016-Nisan 2018 tarihleri arasında TCMB bünyesinde Piyasalar Analiz Müdürlüğü görevlerini yürütmüştür.

VERA YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. ANONİM ŞİRKETİ

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

Ad Soyad	Şirket	Görevi	Şirketteki Sermaye Payı (%)	Devam Durumu
Özen KUZU	Peninsula Enerji Ve Teknoloji Yatırımları A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	-	Devam Ediyor
Özen KUZU	Kuzmed Sağlık Hizmetleri A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	-	Devam Ediyor
Özen KUZU	Kuzu Otel İşletmeciliği ve Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	-	Devam Ediyor
Özen KUZU	Sayın Yatırım İnşaat Ticaret Ve Sanayi A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	-	Devam Ediyor
Özen KUZU	Dakum İnşaat Sanayi Ve Ticaret A.Ş.	Ortak / Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	50%	Devam Ediyor
Özen KUZU	Kuzugrup Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	-	Devam Ediyor
Özen KUZU	Kuzu Holding A.Ş.	Ortak / Yönetim Kurulu Başkanı	100%	Devam Ediyor
Özen KUZU	Prive Sigorta A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	-	Devam Ediyor
Özen KUZU	Kuzu Hazır Giyim Perakende A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	-	Devam Ediyor
Özen KUZU	Ebi Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.	Ortak / Yönetim Kurulu Başkanı	100%	Devam Ediyor
Özen KUZU	Panço Giyim Sanayi Ve Ticaret A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	-	Devam Ediyor
Özen KUZU	Peninsula Solar Enerji Yatırımları A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	-	Devam Ediyor
Özen KUZU	Galatasaray Sportif Sinai Ve Ticari Yatırımlar A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	-	Eski
Özen KUZU	Galatasaray Gayrimenkul Yatırım Ve Geliştirme Ticaret A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	-	Eski
Gökçen KUZU	Kuzu Otel İşletmeciliği Ve Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	-	Devam Ediyor
Gökçen KUZU	Kuzugrup Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	-	Devam Ediyor
Gökçen KUZU	Kuzu Hazır Giyim Perakende A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	-	Devam Ediyor
Güven KUZU	Kuzu Otel İşletmeciliği Ve Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	-	Devam Ediyor
Güven KUZU	Kuzugrup Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	-	Devam Ediyor
Güven KUZU	Kuzu Hazır Giyim Perakende A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	-	Devam Ediyor
Güven KUZU	Peninsula Enerji Ve Teknoloji Yatırımları A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	-	Eski
Mehmet Emre BAŞTOPÇU	Kuzugrup Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi/ Genel Müdür	-	Devam Ediyor
Cenk CERRAH	Prive Sigorta A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	-	Devam Ediyor
Cenk CERRAH	Grayarrow Dış Ticaret A.Ş.	Ortak / Yönetim Kurulu Başkanı	100%	Devam Ediyor
Figen YILDIRIM	Kuzugrup Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	-	Devam Ediyor
İbrahim ÜNALMIŞ	Econtrust Eğitim Ve Danışmanlık Ltd Şti	Ortak / Müdürler Kurulu Başkanı	50%	Devam Ediyor

İbrahim ÜNALMIŞ	Eyg Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	-	Devam Ediyor
İbrahim ÜNALMIŞ	Prive Sigorta A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	-	Devam Ediyor

15.5. Son 5 yılda, ihraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde yetkili olan personelden alınan, ilgili kişiler hakkında sermaye piyasası mevzuatı, 5411 sayılı Bankacılık Kanunu ve/veya Türk Ceza Kanununun 53 üncü maddesinde belirtilen süreler geçmiş olsa bile; kasten işlenen bir suçtan dolayı beş yıl veya daha fazla süreyle hapis cezasına ya da zimmet, irtikâp, rüşvet, hırsızlık, dolandırıcılık, sahtecilik, güveni kötüye kullanma, hileli iflas, ihaleye fesat karıştırma, verileri yok etme veya değiştirme, banka veya kredi kartlarının kötüye kullanılması, kaçakçılık, vergi kaçakçılığı veya haksız mal edinme suçlarından dolayı alınmış cezai kovuşturma ve/veya hükümlülüğünün ve ortaklık işleri ile ilgili olarak taraf olunan dava konusu hukuki uyuşmazlık ve/veya kesinleşmiş hüküm bulunup bulunmadığına dair bilgi:

Şirket'in Yönetim Kurulu üyesi Güven Kuzu'nun da davalılar arasında olduğu ve Ankara Batı 1. Ağır Ceza Mahkemesi'nde 2012/38 E. 2015/158 K. sayılı kamu davası ile kamu kurum ve kuruluşlarının ihalesine fesat karıştırmak ve görevi kötüye kullanma suçu konusuyla yargılama yapılmakta olup tüm sanıkların ayrı ayrı beraatine karar verilmiştir. Gerekçeli karar katılan tarafça temyiz edilmiş olup işbu izahname tarihi itibarıyla Yargıtayca verilen bir karar/kesinleşmiş hüküm bulunmamaktadır.

15.6. Son 5 yılda, ihraççının mevcut yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personele ilişkin yargı makamlarınca, kamu idarelerince veya meslek kuruluşlarınca kamuya duyurulmuş davalar/suç duyuruları ve yaptırımlar hakkında bilgi:

Yoktur.

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

Yoktur.

15.8. Son 5 yılda, ortaklığın mevcut yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin herhangi bir ortaklıktaki yönetim ve denetim kurulu üyeliğine veya ihraççıdaki diğer yönetim görevlerine, mahkemeler veya kamu otoriteleri tarafından son verilip verilmediğine dair ayrıntılı bilgi:

Yoktur.

15.9. Yönetim kurulu üyeleri, yönetimde söz sahibi personel ile ihraççı son 5 yıl içerisinde kurulmuş ise kurucuların ihraççıya karşı görevleri ile şahsi çıkarları arasındaki çıkar çatışmalarına ilişkin bilgi:

Yoktur.

15.9.1. Yönetim kurulu üyeleri, yönetimde söz sahibi personel ile ihraççı son 5 yıl içerisinde kurulmuş ise kurucuların yönetim kurulunda veya üst yönetimde görev almaları için, ana hissedarlar, müşteriler, tedarikçiler veya başka kişilerle yapılan anlaşmalar hakkında bilgi:

Yoktur.

15.9.2. İhraççının çıkardığı ve yönetim kurulu üyeleri, yönetimde söz sahibi personel ile ihraççı son 5 yıl içerisinde kurulmuş ise kurucuların sahip olduğu sermaye piyasası

KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKET

KUZU KUZUGRUP KONUT İNŞAAT A.Ş.

ERA YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

araçlarının satışı konusunda belirli bir süre için bu kişilere getirilmiş sınırlamalar hakkında ayrıntılı bilgi:

Yoktur.

16. ÜCRET VE BENZERİ MENFAATLER

16.1. Son yıllık hesap dönemi itibariyle ihraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi personelinin; ihraççı ve bağlı ortaklıklarına verdikleri her türlü hizmetler için söz konusu kişilere ödenen ücretler (şarta bağlı veya ertelenmiş ödemeler dahil) ve sağlanan benzeri menfaatler:

Son yıllık hesap dönemi itibarıyla Şirket'in yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi personellerden Şirket tarafından istihdam edilmiş olanlara ödenen aylık maaşları haricinde ödediği herhangi bir ücret ve/veya sağladığı herhangi bir ücret benzeri menfaat bulunmamaktadır.

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

Son yıllık hesap dönemi itibarıyla Şirket'in yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi personellere ödediği herhangi bir ücret ve/veya sağladığı herhangi bir ücret benzeri menfaat bulunmamaktadır.

17. YÖNETİM KURULU UYGULAMALARI

17.1. İhraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin görev süresi ile bu görevde bulunduğu döneme ilişkin bilgiler:

Adı Soyadı	Görevi	Son 5 Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler	Görev Süresi / Kalan Görev Süresi
Özen Kuzu	Yönetim Kurulu Başkanı	Yönetim Kurulu Başkanı	3 yıl / 3 yıl Yönetim Kurulu Başkanlığı görevi 03.05.2024, Yönetim Kurulu üyeliği ise 14.04.2026 tarihinde sona erecektir.
Gökçen Kuzu	Yönetim Kurulu Üyesi	Yönetim Kurulu Üyesi	3 yıl / 3 yıl Yönetim Kurulu üyeliği 14.04.2026 tarihinde sona erecektir.
Güven Kuzu	Yönetim Kurulu Üyesi	Yönetim Kurulu Üyesi	3 yıl / 3 yıl Yönetim Kurulu üyeliği 14.04.2026 tarihinde sona erecektir.
Cenk Cerrah	Yönetim Kurulu Üyesi	Yönetim Kurulu Üyesi	3 yıl / 3 yıl Yönetim Kurulu üyeliği 14.04.2026 tarihinde sona erecektir.
Mehmet Emre Baştopçu	Yönetim Kurulu Başkan Vekili ve Genel Müdür	Yönetim Kurulu Başkan Vekili/Genel Müdür	3 yıl / 3 yıl Yönetim Kurulu Başkan Vekilliği görevi 03.05.2024 tarihinde, Yönetim Kurulu üyeliği ise 14.04.2026 tarihinde sona erecektir.

TEHA YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

Figen Yıldırım	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	3 yıl / 3 yıl Yönetim Kurulu üyeliği 14.04.2026 tarihinde sona erecektir.
İbrahim Ünalmış	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	3 yıl / 3 yıl Yönetim Kurulu üyeliği 14.04.2026 tarihinde sona erecektir.

17.2. Tamamlanan son finansal tablo dönemi itibariyle ihraççı ve bağlı ortaklıkları tarafından, yönetim kurulu üyelerine ve yönetimde söz sahibi personele, iş ilişkisi sona erdirildiğinde yapılacak ödemelere/sağlanacak faydalara ilişkin sözleşmeler hakkında bilgi veya bulunmadığına dair ifade:

Yönetim kurulu üyelerine ve yönetimde söz sahibi personellere, iş ilişkisi sona erdirildiğinde Şirket ve/veya Bağlı Ortaklık tarafından ödeme yapılmasını veya fayda sağlanmasını öngören herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

17.3. İhraççının denetimden sorumlu komite üyeleri ile diğer komite üyelerinin adı, soyadı ve bu komitelerin görev tanımları:

Şirket tarafından denetim komitesi, riskin erken saptanması komitesi ve kurumsal yönetim komitesi kurulacak ve söz konusu komitelere sermaye piyasası mevzuatına uygun şekilde yeterli sayıda bağımsız yönetim kurulu üyesi atanacaktır. Söz konusu komitelerin kurulmasına ilişkin olarak henüz bir yönetim kurulu kararı alınmamıştır. Dolayısıyla bu komitelerin, Şirket paylarının halka arzını takiben Kurumsal Yönetim Tebliği'ne uyum çerçevesinde ve Kurumsal Yönetim Tebliği'nde belirtilen sürelere uyularak ve her halükârda en geç halka arzdan sonra gerçekleştirilecek ilk genel kurul toplantısına kadar faaliyete geçmesi planlanmaktadır.

17.4. İhraççının Kurulun kurumsal yönetim ilkeleri karşısındaki durumunun değerlendirilmesi hakkında açıklama:

II-17.1. sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği uyarınca payları ilk kez halka arz edilmesi için Kurul'a başvuran ortaklıkların, Kurul tarafından grupların belirlenmesine ilişkin listenin ilanına kadar üçüncü gruptaki ortaklıkların yükümlülüklerine tabi olacağı öngörülmüştür. Dolayısıyla Şirket Kurul'ca yeni listenin ilanına kadar üçüncü grup içinde yer alacaktır.

Kurumsal Yönetim Tebliği kapsamındaki söz konusu yükümlülüklere Şirket'in paylarının Borsa'da işlem görmeye başlaması sonrasında yapılacak ilk genel kurul tarihi itibarıyla gerekli uyumu sağlaması gerekmektedir. Bu bağlamda, Şirket, paylarının Borsa'da işlem görmeye başlamasından sonra yapılacak ilk genel kurul itibarıyla Kurumsal Yönetim Tebliği'ne uyum sürecini tamamlamış olacaktır.

Esas Sözleşme'nin "*Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum*" başlıklı 18'nci maddesi uyarınca;

"*Sermaye Piyasası Kurulu tarafından uygulaması zorunlu tutulan Kurumsal Yönetim İlkelerine uyulur. Zorunlu ilkelere uyulmaksızın yapılan işlemler ve alınan yönetim kurulu kararları geçersiz olup esas sözleşmeye aykırı sayılır.*

Yönetim kurulunda görev alacak bağımsız üyelerin sayısı ve nitelikleri Sermaye Piyasası Kurulu'nun kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine göre tespit edilir."

Şirket, Kurumsal Yönetim Tebliği uyarınca dahil olduğu grup Kurul tarafından ilan edilinceye kadar üçüncü grup içerisinde yer alacaktır. Şirket'in, Kurumsal Yönetim Tebliği kapsamındaki söz konusu yükümlülüklere paylarının borsada işlem görmeye başlaması sonrasında yapılacak ilk genel kurul tarihi itibarıyla gerekli uyumu sağlaması gerekmektedir. Bu bağlamda, Şirket, paylarının borsada işlem görmeye başlamasından sonra yapılacak ilk genel kurul itibarıyla

TERA YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

Kurumsal Yönetim Tebliği'ne uyum sürecini tamamlamış olacaktır. Ayrıca Şirket, Kurumsal Yönetim Tebliği hükümlerine titizlikle uyacaktır.

Şirket tarafından ücretlendirme politikası, bilgilendirme politikası, kâr dağıtım politikası, bağış ve yardım politikası ve ilişkili taraf işlemlerine ilişkin esasların belirlenmesine ilişkin yönetim kurulu kararı halka arzı takiben alınacak ve SPK'nın kamunun aydınlatılmasına ilişkin esasları çerçevesinde kamuya ilan edilecektir.

Halka açılma sonrası dönemde SPK mevzuatı gereği düzenlenecek Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu ile Ortaklık'ın Kurumsal Yönetim İlkeleri karşısındaki durumu sermaye piyasası mevzuatına uygun periyotlarla ayrıca kamuya duyurulacaktır.

SPKn'nın II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği hükümleri çerçevesinde Şirket, kamuya yapacağı duyuruların, mevzuatın öngördüğü şekilde yapılması için gerekli alt yapıyı oluşturacaktır. Ayrıca yönetim kurulu başkanı veya üyeleri Şirket faaliyetleri ile ilgili önemli gelişmelerin kamuya duyurulmasını, pay sahiplerinin bilgi edinme haklarının kullanılmasını, genel kurul bilgilerinin düzenli ve şeffaf olarak duyurulmasını, kâr dağıtım politikaları hakkında gerekli bilgilendirmelerin yapılmasını da kapsayacak şekilde tüm bilgilendirme çalışmalarını düzenli olarak yerine getirecektir.

Ayrıca Şirket'in faaliyetleri, sektörel gelişmeler, yeni pazarlara ulaşma ve yeni ürünler geliştirme ile ilgili yatırımcıların kararlarında önem arz eden hususlar, özel durum açıklamaları www.kap.org.tr ve Şirket'in internet adresi www.kzgyo.com adreslerinde duyurulacaktır.

Şirket'in internet adresi www.kzgyo.com adresidir. Aşağıda belirtilen konu başlıkları ile ilgili dosyaların halka açılma sonrası zaman içerisinde Şirket'in internet sitesinde yer alması için gerekli çalışmalar sürdürülmektedir.

SPK ve BİST düzenlemeleri ile TTK hükümleri çerçevesinde Şirket, kamuyu aydınlatma ve bilgilendirmede aşağıdaki araçları kullanır:

- Özel durum açıklamaları,
- Finansal raporlar,
- Yıllık faaliyet raporları,
- Kurumsal internet sitesi,
- Yatırımcılar için hazırlanan bilgilendirme ve tanıtım dokümanları,
- SPK düzenlemeleri uyarınca hazırlanması gereken izahname seti, tasarruf sahiplerine satış duyurusu, duyuru metinleri ve dokümanlar,
- Yazılı ve görsel medya aracılığıyla yapılan basın açıklamaları, TTSG ve günlük gazeteler vasıtasıyla yapılan ilan ve duyurular.

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

Yatırımcı İlişkileri Birimi Temel Faaliyetleri

- Pay sahiplerine ve pay sahipleri ile ortaklık arasında yapılan yazışmalar ile diğer bilgi ve belgelere ilişkin kayıtların sağlıklı, güvenli ve güncel olarak tutulmasını sağlamak, MKK nezdindeki işlemleri yönetmek,
- Yatırımcıların Şirket ile ilgili yazılı bilgi taleplerini kamuya açıklanmamış gizli ve ticari sır niteliğindeki bilgiler hariç olmak üzere, mevzuat ve Şirket'in kamuyu aydınlatma politikası çerçevesinde açık ve net olarak yanıtlamak,
- Genel Kurul toplantısı ile ilgili olarak pay sahiplerinin bilgi ve incelemesine sunulması gereken dokümanları hazırlamak ve genel kurul toplantısının ilgili mevzuatta, Esas

TERA YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Sözleşme'ye ve diğer ortaklık iç düzenlemelerine uygun olarak yapılmasını sağlayacak tedbirleri almak,

- Kurumsal yönetim ve kamuyu aydınlatma ile ilgili her türlü husus dahil Sermaye Piyasası Mevzuatından kaynaklanan yükümlülüklerin yerine getirilmesini gözetmek ve izlemek, mevzuat gereği yapılan açıklamaların yanı sıra kamuoyu ile iletişimin koordinasyonunu sağlamak, yatırımcılarla ve analistlerle görüşmeler gerçekleştirmek üzere konferans, panel, seminer ve tanıtım toplantılarına katılım sağlamak.

Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi

Şirket halihazırda Yatırımcı İlişkileri birimi oluşturmamıştır. İzahname tarihi itibari ile sermaye piyasası lisanslarına sahip personel istihdam edilmemiştir. II.17.1 sayılı Tebliğ uyarınca, payları halka ilk kez halka arz edilmesi için Kurul'a başvuran ortaklıkların, payların borsada işlem görmeye başlaması tarihinden itibaren 6 ay içinde Yatırımcı İlişkileri bölümü oluşturma ve bölümün doğrudan bağlı olarak çalışacağı Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi belirleme yükümlülüğü bulunmaktadır. Bu bağlamda Şirket, Kurumsal Yönetim Tebliği madde 11/6 uyarınca Şirket paylarının halka arzını takip eden 6 ay içinde Yatırımcı İlişkileri Yöneticisini belirleyerek ilgili bilgiyi KAP'ta yayınlayacaktır.

18. PERSONEL HAKKINDA BİLGİLER

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

Şirket'in 31.12.2021, 31.12.2022 ve 31.03.2023 tarihlerinde sona eren dönemler itibarıyla personel sayıları aşağıdaki gibidir:

Personel Sayıları			
Dönem	**Personel Sayısı Mavi Yaka**	**Personel Sayısı Beyaz Yaka**	**Toplam Personel Sayısı**
31.12.2021	-	1	1
31.12.2022	-	5	5
31.03.2023	-	6	6

18.2. Pay sahipliği ve pay opsiyonları:

18.2.1. Yönetim kurulu üyelerinin ihraççının paylarına yönelik sahip oldukları opsiyonlar hakkında bilgi:

Yoktur.

18.2.2. Yönetimde söz sahibi olan personelin ihraççının paylarına yönelik sahip oldukları opsiyonlar hakkında bilgi:

Yoktur.

18.2.3. Personelin ihraççıya fon sağlamasını mümkün kılan her türlü anlaşma hakkında bilgi:

Yoktur.

KUZUDOĞAN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ŞİRKETİ

KUZU TOPLU KONUT İNŞAAT A.Ş.

KUZU

TERA YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

19. ANA PAY SAHİPLERİ

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

İşbu izahname tarihi itibarıyla Şirket'in doğrudan ve dolaylı pay sahipliğine ilişkin bilgile aşağıdaki gibidir:

Doğrudan Pay Sahipliğine İlişkin Bilgi					
Ortağın;		Sermaye Payı / Oy Hakkı			
Ticaret Unvanı	Pay Grubu	Son Genel Kurul 05/05/2023		23/06/2023	
		(TL)	(%)	(TL)	(%)
Kuzu Toplu Konut	A	89.250.000	51,00	89.250.000	51,00
Kuzu Toplu Konut	B	85.750.000	49,00	85.750.000	49,00
TOPLAM	-	**175.000.000**	**100,00**	**175.000.000**	**100,00**

Dolaylı Pay Sahipliğine İlişkin Bilgi (Kuzu Toplu Konut İnşaat A.Ş.)					
Ortağın;		Sermaye Payı / Oy Hakkı			
Adı Soyadı	Pay Grubu	Son Genel Kurul 05/05/2023		23/06/2023	
		(TL)	(%)	(TL)	(%)
Gökçen Kuzu	-	150.000.000	33,3	150.000.000	33,3
Özen Kuzu	-	150.000.000	33,3	150.000.000	33,3
Güven Kuzu	-	150.000.000	33,3	150.000.000	33,3
TOPLAM	-	**450.000.000**	**100**	**450.000.000**	**100,0**

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

Şirket'in tek ortağı Kuzu Toplu Konut'un sahip olduğu 89.250.000 TL tutarındaki A grubu payların yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazı bulunmaktadır.

A Grubu payların yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazı, Esas Sözleşme'nin "*Yönetim Kurulu ve Görev Süresi*" başlıklı 14. Maddesinde düzenlenmiştir. Şirketin işleri ve idaresi genel kurul tarafından TTK ve sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde genel kurul tarafından en çok 3 yıl için seçilen TTK ve sermaye piyasası mevzuatında belirtilen şartları haiz en az 5 (beş) üye, en fazla 11 (onbir) üyeden oluşan bir yönetim kuruluna aittir.

Yönetim kurulu üyelerinin bağımsız üyeler dışındaki tüm üyeleri A grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından, SPK'nın kurumsal yönetim ilkelerinde belirtilen bağımsız adaylar da dahil olmak üzere diğer adaylar ise A ve B Grubu pay sahiplerinin aday gösterdikleri arasından genel kurul tarafından seçilir.

Geriye kalan 85.750.000 TL tutarındaki B grubu payların hiçbir imtiyazı bulunmaktadır.

Olağan ve olağanüstü genel kurul toplantılarında hazır bulunan pay sahiplerinin veya vekillerinin sahibi bulundukları veya temsil ettikleri her payın bir oy hakkı vardır. A ve B grubu payların oy hakkına ilişkin bir imtiyazı bulunmamaktadır.

TERA YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

19.3. Sermayeyi temsil eden paylar hakkında bilgi:

Şirket'in paylarına ilişkin bilgilere aşağıdaki tabloda yer verilmektedir.

Grubu	Nama/ Hamiline	İmtiyazların türü (Kimin sahip olduğu)	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Toplam (TL)	Sermayeye Oranı (%)
A	Nama	Yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazı vardır. (Kuzu Toplu Konut)	1	89.250.000	51
B	Hamiline	İmtiyaz yoktur.	1	85.750.000	49

19.4. İhraççının bilgisi dahilinde doğrudan veya dolaylı olarak ihraççının yönetim hakimiyetine sahip olanların ya da ihraççıyı kontrol edenlerin adı, soyadı, ticaret unvanı, yönetim hakimiyetinin kaynağı ve bu gücün kötüye kullanılmasını engellemek için alınan tedbirler:

Şirket'in yönetim hakimiyetine sahip mevcut tek ortağı Kuzu Toplu Konut'tur. Kuzu Toplu Konut'un yönetim hakimiyetinin kaynağı, yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazına sahip paylar dahil olmak üzere Şirket paylarının tamamına sahip olmasıdır. Bu gücün kötüye kullanılmasını engellemek için TTK, SPKn düzenlemeleri ile Kurumsal Yönetim İlkeleri dışında özel olarak alınmış bir tedbir bulunmamaktadır.

19.5. İhraççının yönetim hakimiyetinde değişikliğe yol açabilecek anlaşmalar/düzenlemeler hakkında bilgi:

Yoktur.

19.6. Sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki doğrudan payları %5 ve fazlası olan gerçek kişi ortakların birbiriyle akrabalık ilişkileri:

Yoktur.

20. İLİŞKİLİ TARAFLAR VE İLİŞKİLİ TARAFLARLA YAPILAN İŞLEMLER HAKKINDA BİLGİLER

20.1. İzahnamede yer alan hesap dönemleri ve son durum itibariyle ilişkili taraflarla yapılan işlemler hakkında UMS 24 çerçevesinde ayrıntılı açıklama:

Şirket'in izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla bağımsız denetim raporlarına göre ilişkili taraflarla yapılan işlemleri ve borç alacak bakiyeleri aşağıdaki gibidir:

<u>İlişkili Taraflardan Alacaklar</u>

31.03. 2023, 31.12. 2022 ve 31.12.2021 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflarla bakiyelerin detayı aşağıdaki gibidir:

Alacak/ borç bakiyeleri:			
İlişkili taraflardan ticari alacaklar	**31.12.2021**	**31.12.2022**	**31.03.2023**
Kuzu Toplu Konut İnşaat A.Ş.	11.194	193.926	4.524.669
TOPLAM	**11.194**	**193.926**	**4.524.669**

İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	**31.12.2021**	**31.12.2022**	**31.03.2023**
Kuzu Toplu Konut İnşaat A.Ş. (*)	241.299	34.874.136	35.102.569
Peninsula Emlak Yatırım A.Ş.	--	33.909	39.757
TOPLAM	**241.299**	**34.908.045**	**35.142.326**

(*) Otel'in devrinden kaynaklanan otel işletmeciliği ile ilişkili ticari borçlardan oluşmaktadır.

TERA YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

KUZU TOPLU KONUT İNŞAAT A.Ş.

İlişkili taraflara diğer borçlar	31.12.2021	31.12.2022	31.03.2023
Kuzu Toplu Konut İnşaat A.Ş.	--	5.253.759	50.653.785
Özen Kuzu	20.000		
TOPLAM	**20.000**	5.253.759	**50.653.785**

İlişkili taraflara diğer borçların 50.653.785 TL'si T. Halk Bankası A.Ş.'den kullanılan kredinin vade uzatımı amacı ile erken ödeme faizini karşılamak ve diğer kısa vadeli nakit ihtiyaçları için Kuzu Toplu Konut'tan alınan borç tutarıdır. 9.363.869 TL ise ilişkili olmayan taraflara diğer borçların içeriği, ödenecek vergi ve fonlar ile alınan depozito ve teminatlardır. 31.12.2022 tarihinde bir önceki yılın aynı dönemine göre yaşanan artışın nedeni Otel'in 13.05.2022 tarihinde faaliyete geçmesiyle birlikte devreden KDV ve gelir tahakkuklarının meydana gelmesidir.

İlişkili Taraflara yapılan Alış/Satışlar:

31.03.2023, 31.12.2022 ve 31.12.2021 tarihlerinde sona eren dönemler içerisinde ilişkili taraflarla gerçekleştirilmiş işlemler aşağıdaki gibidir:

İlişkili taraflara yapılan satışlar	01.01.-31.12.2021		01.01.-31.12.2022		01.01.-31.03.2022		01.01.-31.03.2023	
	Mal ve Hizmet	Diğer	Mal ve Hizmet	Diğer	Mal ve Hizmet	Diğer	Mal ve Hizmet	Diğer
Kuzu Çevre Teknolojileri İnşaat A.Ş.	--	--	--	2.140	-	-	-	-
Kuzu Toplu Konut İnşaat A.Ş.	--	16.949	3.034.286	--	-	-	4.334.575	-
TOPLAM	--	16.949	3.034.286	2.140	-	-	4.334.575	-

İlişkili taraflardan yapılan alımlar	01.01.-31.12.2021		01.01.-31.12.2022		01.01.-31.03.2022		01.01.-31.03.2023	
	Mal ve Hizmet	Diğer	Mal ve Hizmet	Diğer	Mal ve Hizmet	Diğer	Mal ve Hizmet	Diğer
Kuzu Toplu Konut İnşaat A.Ş.	1.271	--	9.218	4.920	-	-	7.500	-
Peninsula Emlak Yatırım A.Ş.	--	--	30.000	--	-	-	-	71.465
TOPLAM	1.271	--	39.218	4.920	-	-	7.500	71.465

20.2. İlişkili taraflarla yapılan işlerin ihraççının net satış hasılatı içindeki payı hakkında bilgi:

İlişkili taraflarla yapılan işlerin Şirket'in net satış hasılatı içindeki payı 31.12.2022 itibarıyla 3.034.286 TL ve 31.03.2023 itibarıyla 4.334.575 TL 'dir. Kuzu Toplu Konut 'un otelin açılış döneminde Kuzu Otel İşletmeciliği adına katlandığı nakit ödemeler ile otel için yapmış olduğu demirbaş alımlarından kaynaklanan borç tutarından meydana gelmiştir.

21. DİĞER BİLGİLER

21.1. Sermaye Hakkında Bilgiler

İzahname tarihi itibarıyla Şirket'in çıkarılmış sermayesi, 175.000.000 TL'dir. Bahsi geçen çıkarılmış sermaye, beheri 1 TL nominal değerli 175.000.000 adet paya bölünmüştür.

21.2. Kayıtlı Sermaye Tavanı:

Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı, 875.000.000 TL'dir.

TERA YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

21.3. Dönem başı ve dönem sonundaki fiili dolaşımdaki pay sayısının mutabakatı ve izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle sermayenin % 10'undan fazlası ayni olarak ödenmişse konu hakkında bilgi:

Fiili dolaşımda olan pay yoktur.

Şirket, 06.01.2022 tarih ve 2022/1 sayılı yönetim kurulu kararı ile 10.01.2022 tarihinde olağanüstü genel kurul toplantısı yapılmasına karar vermiş olup 10.01.2022 tarihinde yapılan olağanüstü genel kurulda alınan kararla devralan sıfatıyla 1 (bir) adet kısmi bölünme işlemine katılmıştır. Bahse konu kısmi bölünme işlemi çerçevesinde, T.C. İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü'ne 302022-5 sicil numarası ile kayıtlı Kuzu Toplu Konut'un bilançosunda bulunan ve Zeytinlik Mah., Bakırköy İstanbul adresinde yer alan 564 ada 181 parselde kayıtlı bulunan otel taşınmazları (*JW Marriot Hotel İstanbul Marmara Sea ve Serviced Apartments*), Şirket sermayesine ayni sermaye olarak eklenmek suretiyle Şirket'e devredilmiştir. İşbu izahname tarihi itibarıyla taahhüt edilen sermayenin tamamı ödenmiştir.

21.4. Sermayeyi temsil etmeyen kurucu ve intifa senetleri vb. hisselerin sayısı ve niteliği hakkında bilgi:

Yoktur.

21.5. İhraççının paylarından, kendisi tarafından bizzat tutulan veya onun adına tutulan veya bağlı ortaklıklarının sahip oldukları ihraççı paylarının adedi, defter değeri ve nominal değeri:

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Şirket, 90.000 TL kuruluş sermayesi ile 15.06.2021 tarihinde tescil edilerek kurulmuştur. Ardından 11.01.2022 tarih ve 10492 sayılı TTSG uyarınca Şirket'in sermayesi, 11.01.2022 tarihinde tescil edildiği üzere 1.041.597.942,85 TL'ye çıkarılmıştır. Artırılan 1.041.507.942,85 TL, Kuzu Toplu Konut'un bilançosunda yer alan otel taşınmazlarının 03.01.2022 tarih ve YMM1414/2022-178-1 sayılı YMM raporunda tespit edildiği üzere KVK'nın 19. ve 20. Maddeleri, TTK'nın 159-179. maddeleri hükümleri kapsamında ayni sermaye olarak Şirket tarafından devralınması suretiyle karşılanmıştır.

14.04.2022 tarih ve 10559 sayılı TTSG uyarınca Şirket'in sermayesi, 14.04.2022 tarihinde tescil edilerek 1.084.897.942 TL'ye çıkarılmıştır. Artırılan 43.299.999,15 TL nakden taahhüt edilerek ödenmiştir.

Daha sonra Şirket'in sermayesi, 84.897.942 TL olarak azaltılmış olup işbu sermaye azaltımı, 06.06.2022 tarihinde tescil ve 07.06.2022 tarih ve 10593 sayılı TTSG'de ilan edilmiştir.

KUZU TOPLU KONUT İNŞAAT A.Ş.

TERA YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Son olarak Şirket'in sermayesi, 175.000.000 TL olacak şekilde arttırılmış olup işbu güncel sermaye tutarı, 23.08.2022 tarihinde tescil ve 24.08.2022 tarih ve 10646 sayılı TTSG'de yayımlanmıştır. Artırılan 90.102.058 TL nakden taahhüt edilerek ödenmiştir.

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

Yoktur.

21.10. İhraççının mevcut durum itibariyle paylarının borsada işlem görmesi durumunda hangi payların borsada işlem gördüğüne veya bu hususlara ilişkin bir başvurusunun bulunup bulunmadığına ilişkin bilgi:

Yoktur.

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

Yoktur.

21.12. Esas sözleşme ve iç yönergeye ilişkin önemli bilgiler:

Şirket Esas Sözleşmesi'nin tam metnine www.kzgyo.com adresinden ulaşılması mümkün olup bir örneğine **Ek 1**'de yer verilmektedir.

Şirket Esas Sözleşmesi'nin "*Yönetim Kurulu ve Görev Süresi*" başlıklı 14'ncü maddesi uyarınca A grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kurulu üyelerinin bağımsız üyeler dışındaki tüm üyeleri A grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından, bağımsız adaylar da dahil olmak üzere diğer adaylar ise A ve B Grubu pay sahiplerinin aday gösterdikleri arasından genel kurul tarafından seçilir.

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

İşbu izahname tarihi itibarıyla Şirket tarafından belirlenmiş herhangi bir iç yönerge bulunmamaktadır.

21.13. Esas sözleşmenin ilgili maddesinin referans verilmesi suretiyle ihraççının amaç ve faaliyetleri:

Esas Sözleşme'nin "*Amaç ve Konu*" başlıklı 3'ncü maddesi uyarınca Şirket; gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Sermaye Piyasası Kurulunca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan ve sermaye piyasası mevzuatında izin verilen diğer

faaliyetlerde bulunabilen sermaye piyasası kurumu niteliğinde kayıtlı sermayeli halka açık anonim ortaklıktır.

21.14. Yönetim kuruluna ve komitelere ilişkin önemli hükümlerin özetleri:

Esas Sözleşme'nin "*Yönetim Kurulu ve Görev Süresi*" başlıklı 14'ncü maddesi uyarınca Şirket'in idaresi, üçüncü kişilere karşı temsil ve ilzamı, TTK ve sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde genel kurul tarafından en çok 3 yıl için seçilen TTK ve sermaye piyasası mevzuatında belirtilen şartları haiz en az 5 (beş) üye, en fazla 11 (onbir) üyeden oluşan bir yönetim kuruluna aittir. Yönetim kurulu ilk toplantısında üyeleri arasından bir başkan ve başkan olmadığı zaman vekâlet etmek üzere bir başkan vekili seçer. Bir tüzel kişi yönetim kuruluna üye seçildiği takdirde, tüzel kişiyle birlikte, tüzel kişi adına, tüzel kişi tarafından belirlenen, sadece bir gerçek kişi de tescil ve ilan olunur; ayrıca, tescil ve ilanın yapılmış olduğu, Şirket'in internet sitesinde hemen açıklanır. Tüzel kişi adına yönetim kurulu toplantılarına katılacak gerçek kişinin değişmesi halinde, bu husus da derhal tescil ve ilan edilir; ayrıca, tescil ve ilanın yapılmış olduğu, Şirket'in internet sitesinde hemen açıklanır. Tüzel kişi adına sadece, bu tescil edilmiş kişi toplantılara katılıp oy kullanabilir.

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

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

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

A grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kurulu üyelerinin bağımsız üyeler dışındaki tüm üyeleri A grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından, bağımsız adaylar da dahil olmak üzere diğer adaylar ise A ve B Grubu pay sahiplerinin aday gösterdikleri arasından genel kurul tarafından seçilir.

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

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

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

İşbu izahname tarihi itibarıyla Şirket bünyesinde komiteler oluşturulmamış olup halka arzdan sonra mevzuata uygun şekilde oluşturulacaktır.

TERA YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

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

Esas Sözleşme'nin "*Sermaye ve Paylar*" başlıklı 8'inci maddesi uyarınca, Şirket, Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine göre 875.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı ile kurulmuş olup, her biri 1 TL itibari değerde 875.000.000 adet paya bölünmüştür.

Şirket'in çıkarılmış sermayesi tamamı ödenmiş 175.000.000 TL'dir. Şirket'in çıkarılmış sermayesi 1 TL itibari değerde 175.000.000 adet paya ayrılmış ve tamamı muvazaadan ari olarak taahhüt edilip nakden ödenmiştir.

Çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay grupları, A Grubu nama 89.250.000 adet pay karşılığı 89.250.000 TL'ndan ve B Grubu hamiline 85.750.000 adet pay karşılığı 85.750.000 TL'ndan oluşmaktadır.

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

Şirket Esas Sözleşmesi'nin "*Yönetim Kurulu ve Görev Süresi*" başlıklı 14'ncü maddesi uyarınca A grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kurulu üyelerinin bağımsız üyeler dışındaki tüm üyeleri A grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından, bağımsız adaylar da dahil olmak üzere diğer adaylar ise A ve B Grubu pay sahiplerinin aday gösterdikleri arasından genel kurul tarafından seçilir.

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

21.16. Pay sahiplerinin haklarının ve imtiyazlarının değiştirilmesine ilişkin esaslar:

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

TERA YATIRIM MENKUL KIYMETLER ANONİM ŞİRKETİ

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

Genel kurula ilişkin usul ve esaslar, Esas Sözleşme'nin aşağıda sıralanan maddelerinde düzenlenmektedir:

- "*Genel Kurul Toplantıları*" başlıklı 23'ncü madde,
- "*Genel Kurul Toplantısına Elektronik Ortamda Katılım*" başlıklı 24'ncü madde,
- "*Toplantı Yeri ve Genel Kurula Çağrı*" başlıklı 25'nci madde,
- "*Toplantıda İlgili Bakanlık Temsilcisinin Bulunması*" başlıklı 26'ncı madde,
- "*Temsilci Tayini*" başlıklı 27'nci madde,
- "*Oyların Kullanılma Şekli*" başlıklı 28'nci madde.

Genel kurullar olağan ve olağanüstü toplanır. Olağan toplantı her faaliyet dönemi sonundan itibaren üç ay içinde yapılır. Bu toplantılarda, organların seçimine, finansal tablolara, yönetim kurulunun yıllık raporuna, karın kullanım şekline, dağıtılacak kar ve kazanç paylarının oranlarının belirlenmesine, yönetim kurulu üyelerinin ibraları ile faaliyet dönemini ilgilendiren ve gerekli görülen diğer konulara ilişkin müzakere yapılır, karar alınır.

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

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

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

Genel kurul toplantılarında her pay sahibinin bir oy hakkı vardır.

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

Şirket'in genel kurul toplantılarına katılma hakkı bulunan hak sahipleri bu toplantılara, TTK'nın 1527'nci maddesi uyarınca elektronik ortamda da katılabilir.

Genel Kurul şirket merkezinde ya da şirket merkezinin bulunduğu şehrin elverişli bir yerinde toplanır.

Genel kurul toplantılarında ilgili Bakanlık temsilcilerinin katılımı hakkında TTK'nın 407'nci maddesinin üçüncü fıkrası hükmü uygulanır.

Pay sahibi, paylarından doğan haklarını kullanmak için, genel kurula kendisi katılabileceği gibi, pay sahibi olan veya olmayan bir kişiyi de Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili mevzuat

TERA YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

düzenlemeleri çerçevesinde temsilci olarak genel kurula yollayabilir.

Yetki belgesinin şekli Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri saklı kalmak kaydıyla, Yönetim Kurulu tarafından belirlenir. Payın birden fazla sahibi varsa içlerinden biri veya üçüncü bir kişi temsilci olarak atanabilir.

Katılma haklarını temsilci olarak kullanan kişi, temsil edilenin talimatına uyar. Talimata aykırılık oyu geçersiz kılmaz.

Genel kurul toplantılarında oylar, yönetim kurulu tarafından Ticaret Bakanlığı düzenlemelerine uygun olarak hazırlanacak iç yönergeye göre verilir. Toplantıya fiziken katılmayan pay sahipleri oylarını elektronik ortamda yapılan genel kurul toplantılarına ilişkin mevzuat hükümlerine göre kullanırlar.

21.18. İhraççının yönetim hakimiyetinin el değiştirmesinde gecikmeye, ertelemeye ve engellemeye neden olabilecek hükümler hakkında bilgi:

Şirket Esas Sözleşmesi'nin "*İmtiyaz Tanınan Menkul Kıymetler*" başlıklı 9'ncu maddesi uyarınca halka arzdan önce Şirket sermayesinin %10 ve daha fazlasını temsil eden payların devirleri Sermaye Piyasası Kurulu iznine tabidir. Şirket paylarının halka arzından sonraki dönemde ise, yönetim kontrolünün elde edilmesini sağlayan miktardaki imtiyazlı payların devri Sermaye Piyasası Kurulu iznine tabidir. İmtiyazsız paylarla yönetim kontrolünün elde edilmesi halinde ise, bu paylara sahip olan ortakların söz konusu şartları sağladıklarını tevsik edici belgeleri, pay edinimini takip eden 10 iş günü içinde SPK'ya iletmeleri zorunludur. Yönetim kontrolünün elde edilmesini sağlayan miktardaki imtiyazlı payların devrinde, imtiyazlı payları devralacak ortakların, SPK'nın pay alım teklifi zorunluluğuna ilişkin hükümleri kapsamında devir sonrası diğer ortakların paylarını satın almayı sağlayacak mali güce sahip olmaları ve bu durumu tevsik etmeleri zorunludur. Şu kadar ki, Kurul'un pay alım teklifi zorunluluğundan muafiyete ilişkin hükümleri saklıdır. Bu esaslara aykırı olarak gerçekleştirilen devirler pay defterine kaydolunmaz. Söz konusu aykırılığa rağmen pay defterine yapılan kayıtlar hükümsüzdür.

21.19. Payların devrine ilişkin esaslar:

Pay devirleri, SPKn ve TTK'nın ilgili hükümleri çerçevesinde yapılacaktır. Esas Sözleşme'nin Şirket Esas Sözleşmesi'nin "*İmtiyaz Tanınan Menkul Kıymetler*" başlıklı 9'ncu maddesi uyarınca Yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı tanıyan paylar dışında imtiyaz veren herhangi bir menkul kıymet çıkarılamaz. Halka açılma sonrası hiçbir şekilde yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazı da dâhil imtiyaz yaratılamaz. Sermaye piyasası mevzuatındaki esaslar çerçevesinde, Şirket faaliyetlerinin makul ve zorunlu kıldığı haller saklı kalmak kaydıyla, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine uygun olarak hazırlanmış finansal tablolarına göre üst üste beş yıl dönem zararı etmesi halinde imtiyazlı paylar Sermaye Piyasası Kurulu kararı ile ortadan kalkar. Halka arzdan önce Şirket sermayesinin %10 ve daha fazlasını temsil eden payların devirleri Sermaye Piyasası Kurulu iznine tabidir. Şirket paylarının halka arzından sonraki dönemde ise, yönetim kontrolünün elde edilmesini sağlayan miktardaki imtiyazlı payların devri Sermaye Piyasası Kurulu iznine tabidir. İmtiyazsız paylarla yönetim kontrolünün elde edilmesi halinde ise, bu paylara sahip olan ortakların söz konusu şartları sağladıklarını tevsik edici belgeleri, pay edinimini takip eden 10 iş günü içinde SPK'ya iletmeleri zorunludur. Yönetim kontrolü sağlayan paylara sahip olan ortakların, söz konusu şartları sağlayamamaları halinde, yönetim kontrolü sağlayan paylarını, şartları sağlayamadıkları tarihten itibaren en geç üç ay içerisinde elden çıkarmaları zorunludur. Yönetim kontrolünün elde edilmesini sağlayan miktardaki imtiyazlı payların devrinde, imtiyazlı payları devralacak ortakların, SPK'nın pay alım teklifi zorunluluğuna ilişkin hükümleri kapsamında devir sonrası diğer ortakların paylarını satın almayı sağlayacak mali güce sahip olmaları ve bu durumu tevsik

etmeleri zorunludur. Şu kadar ki, Kurul'un pay alım teklifi zorunluluğundan muafiyete ilişkin hükümleri saklıdır. Bu esaslara aykırı olarak gerçekleştirilen devirler pay defterine kaydolunmaz. Söz konusu aykırılığa rağmen pay defterine yapılan kayıtlar hükümsüzdür.

21.20. Sermayenin artırılmasına ve azaltılmasına ilişkin esas sözleşmede öngörülen koşulların yasanın gerektirdiğinden daha ağır olması halinde söz konusu hükümler hakkında bilgi:

Yoktur.

22. ÖNEMLİ SÖZLEŞMELER

Şirket ve Bağlı Ortaklık'ın, faaliyetlerini yürütmek amacıyla imzaladığı sözleşmelere ilişkin detaylara aşağıda yer verilmiştir.

Kredi ve Finansman Sözleşmeleri

Şirket'in taraf olduğu kredi anlaşmaları, genel kredi sözleşmeleri, benzeri anlaşmalar ile bu belgeler tahtında imzalanan finans belgelerine ilişkin detaylar aşağıdaki gibidir:

Genel Kredi Sözleşmeleri

Şirket, faaliyetlerinin devamı amacıyla Türkiye Halk Bankası A.Ş. ile genel kredi sözleşmeleri akdetmiştir. Anılan genel kredi sözleşmeleri, ilgili bankanın standart kredi sözleşmeleri olup; genel olarak bankalara, kredi verdikleri şirketin finansal durumunun olumsuz yönde değişmesi, ilgili şirketlerce üçüncü kişiler lehine kefalet ve garantiler verilmesi, ilgili şirketlerin malvarlığı üzerinde önemli ölçüde tasarruflarda bulunulması ve takyidatlar yaratılması, şirketlerin borçluluğunun artırılması, izinsiz kâr payı dağıtımı yapılması gibi hallerde tüm kredileri muaccel hale getirme, geri ödeme talep etme, temerrüt faizi işletme gibi geniş hak ve yetkiler tanımaktadır. Söz konusu genel kredi sözleşmeleri, müteselsil kefaletlerle ve mülk üzerinde tesis edilmiş ipoteklerle teminat altına alınmıştır.

Kuzu Toplu Konut ile Türkiye Halk Bankası A.Ş. arasında 29.12.2021 tarihinde 1.000.000.000 TL (bir milyar Türk Lirası) limitli bir genel kredi sözleşmesi akdedilmiş olup işbu kredinin Şirket'e devredilmesine ilişkin Kuzu Toplu Konut tarafından Türkiye Halk Bankası A.Ş.'ye 30.06.2022 tarihinde bir talimat iletilmiştir. Kuzu Toplu Konut İnşaat A.Ş.'nin kredi aktarım talimatının ardından 15.09.2022 tarihinde Türkiye Halk Bankası A.Ş. tarafından Şirket'e bir yazı gönderilerek Kuzu Toplu Konut'un kredi aktarımına ilişkin talimatı gereği 29.12.2021 tarihinde Türkiye Halk Bankası A.Ş.'den Kuzu Toplu Konut'a kullandırılan 1.000.000.000 TL (bir milyar Türk Lirası) değerindeki kredinin, 07.07.2022 tarihinde Şirket'e devrinin onaylandığı belirtilmiş olup ilgili kredinin devredilmesi amacıyla Şirket ile Türkiye Halk Bankası A.Ş. arasında 07.06.2022 tarih ve 1.250.000.000 TL (bir milyar iki yüz elli milyon Türk Lirası) limitli bir genel kredi sözleşmesi akdedilmiştir. Bahsi geçen genel kredi sözleşmesi Şirket'in portföyünde yer alan Marmara Sea Otel'in finansmanında kullanılmış olup ilgili genel kredi sözleşmesi kapsamında Özen Kuzu, Gökçen Kuzu, Güven Kuzu ve Kuzu Toplu Konut'un 1.250.000.000 TL için müteselsil kefalet beyanları bulunmaktadır.

Kredi 21 Mart 2023 tarihinde 555.555,556 TL tutarı tahakkuk etmiş faizi ile birlikte ödenerek aynı tutarda 2 yıl ana para ödemesiz 4 yıl vadeli olarak, faiz oranı değişmeden kullanılmıştır. Yapılan bu işlem vasıtası ile Şirket'in ana para ödemeleri 2 yıl ötelenmiştir. Söz konusu işlem sırasında tahakkuk etmiş 44.079.000 TL faiz tutarı ve komisyonu ana ortak Kuzu Toplu Konut tarafından finanse edilmiştir.

Alınan kredilerin teminatı olarak Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri ve maddi duran varlıkları üzerinde Türkiye Halk Bankası A.Ş. lehine, FBK süreli, 1. dereceden, 10.000.000.000 TL tutarında ipotek tesis edilmiştir. 3 Mart 2023 tarihi itibarıyla Şirket'in yatırım amaçlı

gayrimenkulleri ve maddi duran varlıkları üzerinde Türkiye Halk Bankası A.Ş. lehine bulunan 1. dereceden ipotek tutarı, 2.000.000.000 TL'ye düşürülmüştür. İzahname tarihi itibarıyla Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri ve maddi duran varlıkları üzerindeki ipotek tutarı 2.000.000.000 TL'dir.

31.03.2023 ve 31.12.2022 tarihleri itibarıyla Grup'un almış olduğu teminatlar bulunmamaktadır. 31.03.2023 tarihli Bilanço dipnotunda yer verilmiş olunan 5.072.569 TL tutarındaki alınan depozito ve teminatlar Şirket'in bağlı ortaklığı Kuzu Otel İşletmeciliği tarafından müşterilerinden alınan depozito bedelleridir. (31.12.2022: 1.365.500 TL)

Son durum itibarıyla Şirket'in iki adet genel kredi sözleşmesi bulunmakta olup bahsi geçen genel kredi sözleşmelerine ilişkin detaylar aşağıda yer almaktadır:

Banka	Kredinin hangi amaçla kullanıldığı	Kredi kullanım tarihi	Tutar (TL)	Vade	Faiz oranı (%)	Kredinin teminatı
Türkiye Halk Bankası A.Ş.	Portföyde yer alan otelin finansmanında kullanılmak üzere	29.12.2021	444.444.444,45	26.12.2025	15.75	**İpotek:** Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri üzerinde Türkiye Halk Bankası A.Ş. Lehine, 1. dereceden, 2.000.000.000 TL tutarında ipotek kaydı bulunmaktadır.
Türkiye Halk Bankası A.Ş.	Portföyde yer alan otelin finansmanında kullanılmak üzere	21.03.2023	555.000.000,00	19.03.2027	13.85	**İpotek:** Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri üzerinde Türkiye Halk Bankası A.Ş. Lehine, 1. dereceden, 2.000.000.000 TL tutarında ipotek kaydı bulunmaktadır.

Otel Sözleşmeleri

Şirket ve Bağlı Ortaklık Marmara Sea Otel'in "*JW Marriott*" markası altında işletilmesi, kontrol edilmesi ve taraflar arasındaki gelir paylaşımı belirleyen aşağıdaki sözleşmeleri akdetmiştir.

a. Şirket ile Kuzu Otel İşletmeciliği arasında önce 02.06.2023 tarihinde akdedilen Kira Sözleşmesi

a. Kuzu Otel, "*JW Marriott*" markası sahibi şirketler grubunun Türkiye ayağı olan Luxury Hotels, Luxury Hotels'in pay sahibi LHIMC arasında 17.11.2022 tarihinde tadil edilmiş haliyle Yönetim Sözleşmesi

b. Şirket, Kuzu Otel ve Luxury Hotels arasında 06.09.2022 tarihinde akdedilen Rahatsız Etmeme Sözleşmesi

c. Kuzu Otel ve "*JW Marriott*" markası sahibi şirketler grubunun bir parçası olan Global Hospitality arasında 22.04.2022 tarihinde yenilenmiş haliyle akdedilmiş, Marmara Sea Otel ile bağlantılı olarak yurtdışında gerçekleştirilecek hizmetlere ilişkin akdedilen Uluslararası Hizmet Sözleşmesi

d. Kuzu Otel ve Global Hospitality ile 22.04.2022 tarihinde yenilenmiş haliyle akdedilmiş, ödenecek telif bedellerine dair sözleşme Lisans Sözleşmesi

e. Marmara Sea Otel'in otel kısmı dışında kalan bölümlerinden rezidanslara ilişkin olarak 17.11.2022 tarihinde akdedilen "*Rezidans Pazarlama Lisansı Sözleşmesi*" ve "*Rezidans Açılış Öncesi Sözleşmesi*" isimli Rezidans Sözleşmeleri

f. Şirket, Kuzu Otel ve Marriott International Design & Construction Services, Inc. arasında, 06.09.2022 tarihinde tadil edildiği haliyle akdedilen Teknik Hizmetler Sözleşmesi

Kira Sözleşmesi

Şirket ile Kuzu Otel İşletmeciliği arasında akdedilen 02.06.2023 tarihli kira sözleşmesi kapsamında JW Marriott Marmara Sea Otel, Kuzu Otel İşletmeciliği'ne kiralanmıştır. Kuzu Otel İşletmeciliği, aylık kira bedeli olarak Şirket'e, aylık asgari kira bedeli olarak belirlenmiş olan 10.000 TL veya JW Marriott Marmara Sea Otel'in işletilmesinden sağlanan net faaliyet karının %90'ı veya brüt hasılatın %20'si arasından hangisi en yüksek ise o oranda ödeme yapacaktır. Kira sözleşmesi, otelin açılış tarihinden itibaren 30 yıl veya Yönetim Sözleşmesi'nin fesih tarihinde hangisi daha önce ise o tarihe kadar olacaktır.

Yönetim Sözleşmesi

17.11.2022 tarihinde tadil edilerek tekrar akdedilen Yönetim Sözleşmesi, 2022 mali yılını takip eden 30. mali yılın son gününe kadar (31.12.2053) devam edecektir. Şirket, Marmara Sea Otel'in işletmeciliğini, Kira Sözleşmesi çerçevesinde Kuzu Otel'e bırakmıştır. Bu sebeple Şirket, Yönetim Sözleşmesi'ne taraf değildir. Ancak Şirket, 06.09.2022 tarihinde akdedilen bir garanti mektubu çerçevesinde Yönetim Sözleşmesi'nde Kuzu Otel'in yükümlülüklerine garantör olmuştur.

Yönetim Sözleşmesi, Bağlı Ortaklık'ın, Marmara Sea Otel'in işletilmesi için Luxury Hotels ile işbirliği kurmak adına akdettiği sözleşmedir. Bu çerçevede, Luxury Hotels'in, her mali yılın başlangıcından 30 gün önce ön bütçe hazırlayıp Kuzu Otel'e sunmak, oda fiyatlarını ve sunulacak olan diğer hizmetlerin fiyatlarını belirlemek, işletim/yönetim politikaları ve prosedürlerini belirlemek ve bu prosedürlere uyulmasını sağlamak, Kuzu Otel tarafından açılacak cari işlemler için kullanılacak banka hesaplarını Kuzu Otel yönetim kurulu tarafından verilen yetki çerçevesinde idare etmek, pazarlama ve tanıtım faaliyetlerini gerçekleştirmek, Kuzu Otel'e işletme için gerekli ruhsat ve izinlerin alınması için destek vermek, Marmara Sea Otel'de yer alacak market ve işyerleri için Kuzu Otel adına ve hesabına bağımsız üçüncü kişilerle kira sözleşmeleri akdetmek gibi yükümlülükleri bulunmakta olup bu hizmetler karşılığında detayları Yönetim Sözleşmesi'nde belirlenen yönetim ücretine hak kazanacağı kararlaştırılmıştır.

Rahatsız Etmeme Sözleşmesi

Şirket, Kuzu Otel ve Luxury Hotels arasında 06.09.2022 tarihinde Rahatsız Etmeme Sözleşmesi akdedilmiştir. İşbu sözleşme, imza tarihinde yürürlüğe girecek ve Yönetim Sözleşmesi'nin feshi ile sona erecektir.

Rahatsız Etmeme Sözleşmesi Yönetim Sözleşmesi hükümlerinin Şirket tarafından tanınması, Kira Sözleşmesi hususunda meydana gelebilecek akde muhalefet hallerinin Marmara Sea Otel'in işletimini etilememesi için Luxury Hotels'e bu durumları giderme/müdahale ve bilgilendirilmeyi talep yetkisi verilmesi amacını taşımaktadır.

KUZU GRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. YÖNETİM KURULU BAŞKANLIĞI

KUZU TOPLU KONUT İNŞAAT A.Ş.

TERA YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

Rahatsız Etmeme Sözleşmesi uyarınca Kuzu Otel ile Şirket arasında akdedilen Marma Sea Otel'in kiralanmasına ilişkin olarak 02.06.2023 tarihli Otel Kira Sözleşmesi Luxury Hotels'in yazılı onayı olmaksızın tadil edilmeyecektir.

Uluslararası Hizmetler Sözleşmesi

Kuzu Otel ve Global Hospitality arasında 16.09.2021 tarihinde, Marmara Sea Otel ile bağlantılı olarak yurtdışında gerçekleştirilecek hizmetlere ilişkin Uluslararası Hizmet Sözleşmesi akdedilmiştir. Uluslararası Hizmet Sözleşmesi, Global Hospitality'nin "*JW Marriott*" markası ve otel faaliyetleri için sürdürdüğü ortak rezervasyon sistemi, reklam ve pazarlama faaliyetlerinin, iş birliği içerisinde olduğu taraflara yansıtılması amacını taşımaktadır.

Lisans Sözleşmesi

Kuzu Otel ve Global Hospitality arasında 16.09.2021 tarihinde, "*JW Marriott*" markasının Marmara Sea Otel tarafından kullanılmasına ilişkin ödenecek telif bedellerine dair sözleşme Lisans Sözleşmesi akdedilmiştir.

Rezidans Sözleşmeleri

Şirket, Luxury Hotels ve LHIMC arasında, 17.11.2022 tarihinde, Rezidanslar'ın ortak yönetimi ve pazarlanmasına ilişkin iş birliği çerçevesinde, Rezidanslar'ın açılmasından önce, bir açılış termin tarihinin belirlenmesi, Rezidanslar'ın Marriott sistem standartlarına uygun tamamlanması vb. Yükümlülüklerin yer aldığı Rezidans Açılış Öncesi Sözleşmesi akdedilmiştir.

Ek olarak, Şirket ve Global Hospitality arasında, Global Hospitality'nin "*JW Marriott*" markası sahibi olarak bu markanın Rezidanslar'ın satış ve pazarlanmasında kullanılmasına izin verilmesi ve ödenecek lisans ücretini düzenlemek adına Rezidans Lisans Sözleşmesi akdedilmiştir.

Teknik Hizmetler Sözleşmesi

Şirket, Kuzu Otel ve Marriott şirketler grubundan MIDCS arasında, 16.09.2021 tarihinde, Marmara Sea Otel ve ortak alanlarının, Marriott sistem standartlarına uygun bir şekilde inşaat/dekore/tadil edilmesi için Teknik Hizmetler Sözleşmesi akdedilmiştir.

23. İHRAÇÇININ FİNANSAL DURUMU VE FAALİYET SONUÇLARI HAKKINDA BİLGİLER

23.1. İhraççının Kurulun muhasebe/finansal raporlama standartları uyarınca hazırlanan ve izahnamede yer alması gereken finansal tabloları ile bunlara ilişkin bağımsız denetim raporları:

TFRS'ye göre hazırlanan ve Kurul'un bağımsız denetime ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde denetime tabi tutulan ve izahnamede yer alması gereken 31.12.2021, 31.12.2022 ve 31.03.2023 tarihlerinde sona eren dönemlerine ait konsolide finansal tablolar ve bunlara ilişkin özel bağımsız denetim raporu işbu izahnamenin ekinde (Ek-2 ve Ek-8) , KAP'ta (www.kap.org.tr) ve www.kzgyo.com internet sitesinde yer almaktadır.

Şirket, Kurul'un 21.03.2023 tarihli kararını takiben 03.05.2023 tarihinde "*Kuzugrup Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi*" unvanını alarak tescil edilmiş olup GYO'ya dönüştüğünden yukarıda sıralanan bağımsız denetim raporlarında Şirket'in unvanı, GYO dönüşümü öncesi eski unvanı olan "*Kuzugrup Gayrimenkul Geliştirme Anonim Şirketi*" olarak yer almaktadır.

23.2. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemlerinde bağımsız denetimi gerçekleştiren kuruluşların unvanları, bağımsız denetim görüşü ve denetim kuruluşunun/sorumlu ortak baş denetçinin değişmiş olması halinde nedenleri hakkında bilgi:

31.12.2021, 31.12.2022 ve 31.03.2023 tarihlerinde sona eren dönemlere ait finansal tablolara ilişkin bağımsız denetimleri, Eren Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş. tarafından gerçekleştirilmiş olup her birine olumlu görüş verilmiştir. İlgili finansal tablolara ilişkin sorumlu ortak baş denetçi Yaşar Emin Taylan'dır.

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

Türkiye'de GYO kazançları, KVK'nın 5/1-d-4 maddesi gereğince kurumlar vergisinden istisnadır.

KVK'nın 15/3 maddesi uyarınca GYO'ların elde ettiği kazançlar, dağıtılsın yahut dağıtılmasın %15 vergi kesintisine tabi tutulur. Kanunun geçici 1. Maddesinde ise; "Bakanlar Kurulu tarafından yeni bir karar alınıncaya kadar 193 sayıl GVK ile 5422 sayılı Kanun kapsamındaki vergi oranları bu kanunda belirtilen yasal sınırları aşmamak üzere geçerliliğini korur." Hükmü yer almaktadır. 193 sayılı GVK'da vergi tevkifatı konusu 94. Maddede düzenlenmiştir. Bu maddenin 6. Fıkrasının (a) bendinde göre; dağıtılsın ya da dağıtılmasın GYO'ların elde ettikleri kazançlar %0 oranında vergi tevkifatına tabidir. Bu kapsamda GYO kazançlarına uygulanacak stopaj oranı %0'dır.

GYO'ların münhasıran gayrimenkul portföylerine ilişkin alım satım sözleşmeleri ile gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri damga vergisinden istisna edilmiştir.

Şirket, 03.05.2023 tarihinde Şirket'in GYO'ya dönüşüm ve esas sözleşme değişikliği başvurusu tescil edilmiş olup Şirket GYO'ya dönüşmüş ve bu doğrultuda yukarıda açıklanan vergi avantajlarından faydalanmaya başlamıştır.

23.4. Proforma finansal bilgiler:

Yoktur.

23.5. Proforma finansal bilgilere ilişkin bağımsız güvence raporu:

Yoktur.

23.6. İhraççının esas sözleşmesi ile kamuya açıkladığı diğer bilgi ve belgelerde yer alan kar payı dağıtım esasları ile izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle kar dağıtımı konusunda almış olduğu kararlara ilişkin bilgi:

Şirket'in kar dağıtım esasları, Esas sözleşme'nin "*Karın Dağıtımı ve Yedek Akçeler*" başlıklı 32'nci maddesi ve "*Kar Dağıtım Zamanı*" başlıklı 33'ncü maddesinde düzenlenmiştir. 32'nci madde hükmü uyarınca;

"*Şirket'in faaliyet dönemi sonunda tespit edilen gelirlerden, Şirket'in genel giderleri ile muhtelif amortisman gibi şirketçe ödenmesi veya ayrılması zorunlu olan miktarlar ile Şirket tüzel kişiliği tarafından ödenmesi zorunlu vergiler düşüldükten sonra geriye kalan ve yıllık bilançoda görülen dönem karı, varsa geçmiş yıl zararlarının düşülmesinden sonra, sırasıyla aşağıda gösterilen şekilde tevzi olunur:*

TERA YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Genel Kanuni Yedek Akçe

a) % 5'i kanuni yedek akçeye ayrılır.

Birinci Temettü

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

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

İkinci Temettü

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

Genel Kanuni Yedek Akçe

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

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

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

33'ncü madde hükmü uyarınca;

"*Yıllık karın hak sahiplerine hangi tarihte ne şekilde verileceği, Sermaye Piyasası Kurulu'nun konuya ilişkin düzenlemeleri dikkate alınarak yönetim kurulunun teklifi üzerine genel kurul tarafından kararlaştırılır. Bu esas sözleşme hükümlerine uygun olarak dağıtılan kârlar geri alınmaz.*"

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

23.7. Son 12 ayda ihraççının ve/veya grubun finansal durumu veya karlılığı üzerinde önemli etkisi olmuş veya izleyen dönemlerde etkili olabilecek davalar, hukuki takibatlar ve tahkim işlemleri veya söz konusu hususların bulunmadığı hakkında ifade:

Yoktur.

23.8. İzahnamede yer verilen denetime tabi tutulmuş diğer bilgiler:

Yoktur.

TERA YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

KUZU TOPLU KONUT İNŞAAT A.Ş.

24. İHRAÇ VE HALKA ARZ EDİLECEK PAYLARA İLİŞKİN BİLGİLER

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

Halka Arz Eden Ortak'a ait mevcut paylardan, ek satış hariç halka arz edilecek paylara ilişkin bilgi aşağıdaki tabloda sunulmaktadır:

Grubu	Nama/ Hamiline Olduğu	İmtiyazlar	Pay Sayısı	Pay Sayısının Grup Pay Sayısına Oranı (%)	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Toplam (TL)	Halka Arz Öncesi Sermayeye Oranı (%)	Halka Arz Sonrası Sermayeye Oranı (%)
B	Hamiline	Yoktur.	25.000.000	29,15	1,00	25.000.000	14,29	12,50

Sermaye artırımı yoluyla ihraç edilerek halka arz edilecek paylara ilişkin bilgi aşağıdaki tabloda sunulmaktadır:

Grubu	Nama/ Hamiline Olduğu	İmtiyazlar	Pay Sayısı	Pay Sayısının Grup Pay Sayısına Oranı (%)	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Toplam (TL)	Halka Arz Öncesi Sermayeye Oranı (%)	Halka Arz Sonrası Sermayeye Oranı (%)
B	Hamiline	Yoktur.	25.000.000	29,15	1,00	25.000.000	14,29	12,50

Payların ISIN Kodu SPK onayını takiben temin edilecek olup MKK nezdinde kaydileştirilecektir.

Şirket'in Esas Sözleşmesi'nin "*Sermaye ve Paylar*" başlıklı 8'nci maddesine göre;

Şirket, Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine göre 875.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı ile kurulmuş olup, her biri 1 TL itibari değerde 875.000.000 adet paya bölünmüştür.

Sermaye Piyasası Kurulu'nca verilen kayıtlı sermaye tavanı izni 2023-2027 yılları (5 yıl) için geçerlidir. 2027 yılı sonunda izin verilen kayıtlı sermaye tavanına ulaşılamamış olsa dahi, 2027 yılından sonra yönetim kurulunun sermaye artırım kararı alabilmesi için; daha önce izin verilen tavan ya da yeni bir tavan tutarı için Sermaye Piyasası Kurulu'ndan izin almak suretiyle genel kuruldan yeni bir süre için yetki alınması zorunludur. Söz konusu yetkinin alınmaması durumunda Şirket yönetim kurulu kararıyla sermaye artırımı yapamaz.

Şirket'in çıkarılmış sermayesi tamamı ödenmiş 175.000.000 TL'dir. Şirket'in çıkarılmış sermayesi 1 TL itibari değerde 175.000.000 adet paya ayrılmış ve tamamı muvazaadan ari olarak taahhüt edilip nakden ödenmiştir.

Çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay grupları, A Grubu nama 89.250.000 adet pay karşılığı 89.250.000 TL'ndan ve B Grubu hamiline 85.750.000 adet pay karşılığı 85.750.000 TL'ndan oluşmaktadır.

A grubu paylar nama, B grubu paylar hamiline yazılıdır. Nama yazılı payların devri kısıtlanamaz.

Şirket'in tek ortağı Kuzu Toplu Konut sahip olduğu 89.250.000 TL tutarındaki A grubu payların yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazı bulunmaktadır.

A Grubu payların yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazı, Esas Sözleşme'nin *Yönetim Kurulu ve Görev Süresi*" başlıklı 14'ncü maddesinde düzenlenmiştir. Şirketin işleri ve idaresi genel kurul tarafından TTK ve sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde genel kurul

TERA YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

tarafından en çok 3 yıl için seçilen TTK ve sermaye piyasası mevzuatında belirtilen şartları haiz en az 5 (beş) üye, en fazla 11 (onbir) üyeden oluşan bir yönetim kuruluna aittir.

Yönetim kurulu üyelerinin bağımsız üyeler dışındaki tüm üyeleri A grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından, SPK'nın kurumsal yönetim ilkelerinde belirtilen bağımsız adaylar da dahil olmak üzere diğer adaylar ise A ve B Grubu pay sahiplerinin aday gösterdikleri arasından genel kurul tarafından seçilir.

Geriye kalan 85.750.000 TL tutarındaki B grubu payların hiçbir imtiyazı bulunmaktadır.

Olağan ve olağanüstü genel kurul toplantılarında hazır bulunan pay sahiplerinin veya vekillerinin sahibi bulundukları veya temsil ettikleri her payın bir oy hakkı vardır. A ve B grubu payların oy hakkına ilişkin bir imtiyazı bulunmamaktadır.

Halka Arz Edilecek Paylar B grubu olup, imtiyazı bulunmamaktadır.

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

İç kaynaklardan sermaye artırımı yapılmayacaktır.

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

İç kaynaklardan sermaye artırımı yapılmayacaktır.

c) Bedelsiz olarak verilecek payların dağıtım esasları:

Bedelsiz olarak verilecek pay bulunmamaktadır.

24.2. Payların hangi mevzuata göre oluşturulduğu:

İhraççının payları Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında oluşturulmuştur.

24.3. Payların kaydileştirilip kaydileştirilmediği hakkında bilgi:

Şirket'in payları henüz kaydileştirilmemiş olup halka arz çalışmaları sırasında kaydileştirme esasları çerçevesinde MKK nezdinde kaydileştirilmesi planlanmaktadır.

24.4. Payların hangi para birimine göre ihraç edildiği hakkında bilgi:

Paylar TL cinsinden satışa sunulacaktır.

24.5. Kısıtlamalar da dahil olmak üzere paylara ilişkin haklar ve bu hakları kullanma prosedürü hakkında bilgi:

Satışı yapılacak paylar, ilgili mevzuat uyarınca pay sahiplerine aşağıdaki hakları sağlamaktadır:

- **Kardan Pay Alma Hakkı (TTK madde 507, SPKn madde 19, Kar Payı Tebliği No: II-19.1)**

TTK'nın 507. maddesi, SPKn'nin 19. maddesi ve II-19.1 sayılı Kâr Payı Tebliği uyarınca, pay sahipleri, genel kurul tarafından belirlenecek kâr dağıtım politikaları çerçevesinde ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak dağıtılan kardan pay alma hakkına sahiptir. Halka açık anonim ortaklıklar, karlarını genel kurulları tarafından belirlenecek kar dağıtım politikaları çerçevesinde ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak dağıtırlar. Kurul halka açık ortaklıkların kar dağıtım politikalarına ilişkin olarak, benzer nitelikteki ortaklıklar bazında farklı esaslar belirleyebilir.

KUZU TOPLU KONUT İNŞAAT A.Ş. KUZU

TERA YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

- **Ortaklıktan Ayrılma Hakkı (SPKn madde 24, Önemli Nitelikteki İşlemlere İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliği No: II-23.3.)**

SPKn madde 24 uyarınca SPKn 23'üncü maddesinde belirtilen önemli nitelikteki işlemlere ilişkin genel kurul toplantısına katılıp da olumsuz oy veren ve bu muhalefeti tutanağa geçirten pay sahipleri, paylarını halka açık ortaklığa satarak ayrılma hakkına sahiptir. Kurul, halka açık ortaklığın niteliğine göre, ayrılma hakkını, ayrılma hakkına konu önemli nitelikteki işlemin kamuya açıklandığı tarihte sahip olunan paylar için kullanılabilmesine ilişkin esasları belirlemeye yetkilidir. Halka açık ortaklık bu payları pay sahibinin talebi üzerine, Kurulca belirlenecek esaslara göre adil bir bedel üzerinden satın almakla yükümlüdür. Kurul, ayrılma talebine konu payların ortaklık tarafından satın alınmasından önce diğer pay sahiplerine veya yatırımcılara önerilmesine ilişkin usul ve esasları düzenleyebilir. Pay sahibinin SPKn 23'üncü maddede belirtilen önemli nitelikteki işlemlere ilişkin genel kurul toplantısına katılmasına veya oy kullanmasına haksız bir biçimde izin verilmemesi, çağrının usulüne göre yapılmaması veya gündemin gereği gibi ilan edilmemesi hallerinde, genel kurul kararlarına muhalif kalma ve muhalefet şerhini tutanağa kaydettirme şartı aranmaksızın birinci fıkra hükmü uygulanır. Kurul ayrılma hakkının kullanılmasına ilişkin bu hususlarda ortaklıkların niteliğine göre farklı usul ve esaslar belirleyebilir. Ayrılma hakkının doğmadığı haller ile bu hakkın kullanımına ve payları borsada işlem görmeyen ortaklıklarda satım fiyatının hesaplanmasına ilişkin usul ve esaslar II-23.3 sayılı Önemli Nitelikteki İşlemler ve Ayrılma Hakkı Tebliği'nde düzenlenmektedir. İlgili Tebliğ uyarınca önemli nitelikteki işlemlere ilişkin genel kurul toplantısına katılıp da olumsuz oy kullanan ve muhalefet şerhini toplantı tutunağına işleten pay sahipleri anılan düzenlemelerde belirtilen şartların varlığı halinde paylarını Şirket'e satarak ayrılma hakkına sahiptir.

- **Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakkı (SPKn madde 27, Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakları Tebliği No: II-27.3.)**

SPKn madde 27 ile II-27.3 sayılı Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakları Tebliği'nin ilgili hükümleri uyarınca pay alım teklifi sonucunda veya birlikte hareket etmek de dahil olmak üzere herhangi bir şekilde sahip olunan paylara ilişkin oy haklarının Şirket'in oy haklarının %98'ine ulaşması veya bu durumda iken ek pay alınması durumunda, Tebliğ'de belirtilen istisnalar hariç olmak üzere, hakim ortak açısından sahip oldukları payların imtiyazlı olup olmadığına dikkate alınmaksızın diğer pay sahiplerinin tamamını ortaklıktan çıkarma hakkı, diğer ortaklar açısından da paylarını hakim ortağa satma hakkı doğar. Şüpheye mahal vermemek adına, yönetim kontrolünün elde edilmesi ile aynı zamanda halka açık şirketten çıkarma ve satma hakkının da doğması durumunda pay alım teklifinde bulunma yükümlülüğü doğmaz. Bu kişiler, Kurul tarafından belirlenen süre içerisinde, azınlıkta kalan azınlıkta kalan pay sahiplerinin paylarının iptalini ve bunlar karşılığı çıkarılacak yeni payların kendilerine satılmasını Şirket'ten talep edebilirlerken, azınlıkta kalan pay sahipleri ise sahip oldukları payların Kurul'un düzenlemeleri çerçevesinde belirlenen bedel üzerinden oy haklarının %98'ine veya daha fazlasına sahip olan gerçek veya tüzel kişiler ve bunlarla birlikte hareket edenler tarafından satın alınmasını talep edebilirler.

- **Tasfiye Halinde Tasfiye Bakiyesine Katılım Hakkı (TTK madde 507)**

TTK madde 507 uyarınca, Şirket'in sona ermesi halinde her pay sahibi, esas sözleşmede sona eren Şirket'in mal varlığının kullanılmasına ilişkin başka bir hüküm bulunmadığı takdirde, tasfiye sonucunda kalan tutara payı oranında katılır. Esas Sözleşme'nin 23'üncü maddesi uyarınca Şirket'in fesih ve infisahı halinde tasfiyesi Türk Ticaret Kanunu hükümleri ve Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri uyarınca yürütülür.

TERA YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

- **Bedelsiz Pay Edinme Hakkı (SPKn madde 19, VII-128.1 sayılı Pay Tebliği)**

TTK'nın 462. maddesi uyarınca, Esas Sözleşme veya Genel Kurul kararıyla ayrılmış ve belirli bir amaca özgülenmemiş yedek akçeler ile kanuni yedek akçelerin serbestçe kullanılabilen kısımları ve mevzuatın bilançoya konulmasına, sermayeye eklenmesine izin verdiği fonlar sermayeye dönüştürülerek sermaye iç kaynaklardan artırılabilir.

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

- **Yeni Pay Alma Hakkı (TTK madde 461, SPKn madde 18)**

TTK madde 461 uyarınca her pay sahibi, yeni çıkarılan payları, mevcut paylarının sermaye oranına göre, alma hakkını haizdir. Ancak, Esas Sözleşme'nin 6. maddesi uyarınca Yönetim Kurulu sermaye artırımı kararında yeni pay haklarını kısmen veya tamamen sınırlandırmaya yetkilidir. Yeni pay almaya ilişkin hakların kullanım işlemleri MKK tarafından gerçekleştirilecektir. SPKn madde 18 uyarınca, kayıtlı sermaye sisteminde çıkarılan paylar tamamen satılarak bedelleri ödenmedikçe veya satılamayan paylar iptal edilmedikçe yeni pay çıkarılamaz. Yeni pay alma haklarını kısıtlama yetkisi pay sahipleri arasında eşitsizliğe yol açacak şekilde kullanılamaz.

- **Genel Kurula Davet ve Katılma Hakkı (SPKn madde 29-30, TTK madde 414-415-419-425-1527)**

Genel kurula katılma ve oy kullanma hakkı, pay sahibinin paylarını herhangi bir kuruluş nezdinde depo etmesi şartına bağlanamaz. Payları kayden izlenen halka açık ortaklıkların genel kurul toplantılarına, yönetim kurulu tarafından MKK'dan sağlanan pay sahipleri listesi dikkate alınarak oluşturulan hazır bulunanlar listesinde adı yer alan pay sahipleri katılabilir. Bu listede adı bulunan hak sahipleri kimlik göstererek genel kurula katılırlar. Esas Sözleşme'nin ilgili maddesi uyarınca, genel kurul toplantı ilanları mümkün olan en fazla sayıda pay sahibine ulaşmayı sağlayacak, elektronik haberleşme dahil, her türlü iletişim vasıtası ile KAP'ta ve Şirket'in internet sitesi de dahil olmak üzere Kurulca belirlenen diğer yerlerde, ilan ve toplantı günleri hariç olmak üzere, genel kurul toplantı tarihinden asgari üç hafta önce yapılır.

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

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

- **Oy Hakkı (SPKn madde 30, TTK madde 432-433-434-435-436,)**

TTK madde 434 uyarınca her pay sahibi sadece bir paya sahip olsa da en az bir oy hakkını haizdir. Şirket'in yapılacak olağan ve olağanüstü genel kurul toplantılarında her bir payın bir oy hakkı vardır. Pay sahipleri, oy haklarını genel kurulda, paylarının toplam itibari değeriyle orantılı olarak kullanır.

TTK madde 432 uyarınca bir pay, birden çok kişinin ortak mülkiyetindeyse, bunlar içlerinden birini veya üçüncü bir kişiyi, genel kurulda paydan doğan haklarını kullanması için temsilci olarak atayabilirler. Bir payın üzerinde intifa hakkı bulunması halinde, aksi

TERA YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

kararlaştırılmamışsa, oy hakkı, intifa hakkı sahibi tarafından kullanılır. Ancak, intifa hakkı sahibi, pay sahibinin menfaatlerini hakkaniyete uygun bir şekilde göz önünde tutarak hareket etmemiş olması dolayısıyla pay sahibine karşı sorumludur.

TTK madde 433 uyarınca oy hakkının kullanılmasına ilişkin sınırlamaları dolanmak veya herhangi bir şekilde etkisiz bırakmak amacıyla, payların veya pay senetlerinin devri ya da pay senetlerinin başkasına verilmesi geçersizdir.

TTK madde 435 uyarınca oy hakkı, payın, kanunen veya esas sözleşmeyle belirlenmiş bulunan en az miktarının ödenmesiyle doğar.

TTK madde 436 uyarınca pay sahibi kendisi, eşi, alt ve üstsoyu veya bunların ortağı oldukları şahıs şirketleri ya da hakimiyetleri altındaki sermaye şirketleri ile şirket arasındaki kişisel nitelikte bir işe veya işleme veya herhangi bir yargı kurumu ya da hakemdeki davaya ilişkin olan müzakerelerde oy kullanamaz.

Şirket yönetim kurulu üyeleriyle yönetimde görevli imza yetkisini haiz kişiler, yönetim kurulu üyelerinin ibra edilmelerine ilişkin kararlarda kendilerine ait paylardan doğan oy haklarını kullanamaz.

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

- **Bilgi Alma ve İnceleme Hakkı (SPKn madde 14, TTK madde 437)**

SPKn. 14. maddesi ve II-14.1 sayılı Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği ile TTK madde 437 uyarınca finansal tablolar, yönetim kurulunun yıllık faaliyet raporu, denetleme raporları ve yönetim kurulunun kâr dağıtım önerisi, genel kurulun toplantısından en az üç hafta önce, Şirket'in merkez ve şubelerinde, pay sahiplerinin incelemesine hazır bulundurulur. Bunlardan finansal tablolar ve konsolide tablolar bir yıl süre ile merkezde ve şubelerde pay sahiplerinin bilgi edinmelerine açık tutulur. Her pay sahibi, gideri Şirket'e ait olmak üzere gelir tablosuyla bilançonun bir suretini isteyebilir. Pay sahibi genel kurulda, yönetim kurulundan, Şirket'in işleri; denetçilerden denetimin yapılma şekli ve sonuçları hakkında bilgi isteyebilir. Bilgi verme yükümü, Şirket'in bağlı şirketlerini de kapsar. Verilecek bilgiler, hesap verme ve dürüstlük ilkeleri bakımından özenli ve gerçeğe uygun olmalıdır.

- **İptal Davası Açma Hakkı (TTK madde 445-451, SPKn madde 18/6-20/2)**

TTK'nın 445-451 maddeleri, SPKn'nun 18'inci maddesinin altıncı fıkrası ve 20'nci maddesinin ikinci fıkrası uyarınca, yönetim kurulunun kayıtlı sermaye sistemine ilişkin esaslar çerçevesinde aldığı kararlar aleyhine, genel kurul kararlarının iptaline ilişkin hükümler çerçevesinde yönetim kurulu üyeleri veya hakları ihlal edilen pay sahipleri, kararların ilanından itibaren 30 gün içinde Şirket merkezinin bulunduğu yer ticaret mahkemesinde iptal davası açabilirler.

Kusurlarına ve durumun gereklerine göre zararlar şahsen kendilerine yükletilebildiği ölçüde yönetim kurulu üyeleri ve hazırladıkları raporlarla sınırlı olarak bağımsız denetimi yapanlar, ara dönem finansal tablolarının gerçeği dürüst bir şekilde yansıtmamasından veya mevzuat ile muhasebe ilke ve kurallarına uygun olarak düzenlenmemiş olması nedeniyle dağıtılan kar payı avansının doğru olmamasından doğan zararlar için ortaklığa, pay sahiplerine, ortaklık alacaklılarına ve ayrıca doğrudan doğruya olmak üzere kar payı avansının kararlaştırıldığı veya ödendiği hesap dönemi içinde pay iktisap etmiş bulunan kişilere karşı sorumludurlar. Hukuki sorumluluk doğuran hallerin varlığı halinde, pay sahipleri ve yönetim kurulu üyeleri tarafından kararın ilanından itibaren otuz gün içinde iptal davası açılabilir.

KUZUĞRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

KUZUOĞLU KONUT İNŞAAT A.Ş.

İERA YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

Genel Kurul toplantısında hazır bulunup da karara olumsuz oy veren ve bu muhalefetini tutanağa geçirten, toplantıda hazır bulunsun veya bulunmasın, olumsuz oy kullanmış olsun ya da olmasın, çağrının usulüne göre yapılmadığını, gündemin gereği gibi ilan edilmediğini, genel kurula katılma yetkisi bulunmayan kişilerin veya temsilcilerinin toplantıya katılıp oy kullandıklarını, genel kurul kararının alınmasında etkili olduğunu ileri süren pay sahipleri kanun veya esas sözleşme hükümlerine ve özellikle dürüstlük kuralına aykırı olan genel kurul kararları aleyhine, karar tarihinden itibaren üç ay içinde iptal davası açabilirler.

- **Azınlık Hakları (TTK madde 411-412-439-531-559)**

Sermayenin en az yirmide birini oluşturan pay sahipleri, yönetim kurulundan, yazılı olarak gerektirici sebepleri ve gündemi belirterek, genel kurulu toplantıya çağırmasını ve genel kurul zaten toplanacak ise, karara bağlanmasını istedikleri konuları gündeme koymasını isteyebilirler. Pay sahiplerinin çağrı veya gündeme madde konulmasına ilişkin istemleri yönetim kurulu tarafından reddedildiği veya isteme yedi iş günü içinde olumlu cevap verilmediği takdirde, aynı pay sahiplerinin başvurusu üzerine, genel kurulun toplantıya çağrılmasına şirket merkezinin bulunduğu yerdeki asliye ticaret mahkemesi karar verebilir.

Genel kurulun özel denetim istemini reddetmesi halinde, sermayenin en az yirmide birini oluşturan pay sahipleri veya paylarının itibari değeri toplamı en az bir milyon Türk Lirası olan pay sahipleri üç ay içinde Şirket merkezinin bulunduğu yer Asliye Ticaret Mahkemesinden özel denetçi atanmasını isteyebilir.

Haklı sebeplerin varlığında, sermayenin en az yirmide birini temsil eden payların sahipleri, Şirket'in merkezinin bulunduğu yerdeki asliye ticaret mahkemelerinden Şirket'in feshine karar verilmesini isteyebilirler. Kurucuların, yönetim kurulu üyelerinin, denetçilerin, Şirket'in kuruluşundan ve sermaye artırımından doğan sorumlulukları, Şirket'in tescili tarihinden itibaren dört yıl geçmedikçe sulh ve ibra yoluyla kaldırılamaz. Bu sürenin geçmesinden sonra da sulh ve ibra ancak genel kurulun onayıyla geçerlilik kazanır. Bununla beraber, esas sermayenin yirmide birini temsil eden pay sahipleri sulh ve ibranın onaylanmasına karşı iseler, sulh ve ibra genel kurulca onaylanmaz.

- **Özel Denetim İsteme Hakkı (TTK madde 438)**

Her pay sahibi, pay sahipliği haklarının kullanılabilmesi için gerekli olduğu takdirde ve bilgi alma veya inceleme hakkı daha önce kullanılmışsa, belirli olayların özel bir denetimle açığa kavuşturulmasını, gündemde yer almasa bile genel kuruldan isteyebilir. Genel kurul istemi onaylarsa, Şirket veya her bir pay sahibi otuz gün içinde, Şirket merkezinin bulunduğu yerdeki asliye ticaret mahkemesinden bir özel denetçi atanmasını isteyebilir.

- **İtfa / Geri Satma Hakkı**

Pay sahiplerinin itfa / geri satma hakkı söz konusu değildir.

- **Dönüştürme Hakkı**

Pay sahiplerinin dönüştürme hakkı söz konusu değildir.

24.6. Payların ihracına ilişkin yetkili organ kararları:

Şirket yönetim kurulunun 04.05.2023 tarih ve 2023/4 sayılı kararı ile;

1. Şirket'in 175.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin, 875.000.000 TL'lik kayıtlı sermaye tavanı dahilinde 25.000.000 TL artırılarak 200.000.000 TL'ye çıkarılmasına,
2. Sermaye artırımı kapsamında ihraç edilen toplamda 25.000.000 TL nominal değerli olmak üzere beheri 1 TL nominal değerli 25.000.000 adet hamiline yazılı B grubu payın halka arz fiyatından primli olarak çıkarılmasına,

TERA YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

KUZU

3. Sermaye artırımı kapsamında ihraç edilen toplamda 25.000.000 TL nominal değerli olmak üzere beheri 1 TL nominal değerli 25.000.000 adet hamiline yazılı B grubu paya ilişkin olarak Şirket pay sahiplerinin tamamının yeni pay alma haklarının halka arz kapsamında talepte bulunacak yatırımcılar lehine tamamına kısıtlanmasına,
4. Şirket'in mevcut pay sahibi Kuzu Toplu Konut İnşaat A.Ş. ("**Halka Arz Eden Pay Sahibi**") sahip olduğu toplamda 25.000.000 TL nominal değerli olmak üzere beheri 1 TL nominal değerli 25.000.000 adet hamiline yazılı B grubu payın halka arz edilmesine ilişkin talebin kabulüne ve bu kapsamda gerekli her türlü işlemin gerçekleştirilmesine,
5. Sermaye artırımı ve ortak satışı kapsamında ihraç edilen toplamda 50.000.000 TL nominal değerli olmak üzere beheri 1 TL nominal değerli 50.000.000 adet hamiline yazılı B grubu payın belirlenecek halka arz fiyatından, 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("**SPK**") ilgili düzenlemeleri kapsamında halka arz edilmesine,
6. Artırılan sermayenin halka arz gelirlerinden karşılanmasına ve çıkarılan payların tamamının halka arz kapsamında satılamaması durumunda, halka arz kapsamında satılamayan payların halka arz sonrasında alınacak yeni bir yönetim kurulu kararı ile iptal edilmesine,
7. Bu kararın ve ekte yer alan 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun 461'inci maddesi uyarınca hazırlanan Yönetim Kurulu Raporu'nun İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü'nde tescil ve ilan edilmesi ve Kamuoyu Aydınlatma Platformu'nda duyurulması da dahil olmak üzere gerekli tüm işlemlerin yapılmasına,
8. Sermaye artırımı ve halka arz işlemlerinin tamamlanmasını müteakip, Şirket esas sözleşmesinin nihai sermaye artırım tutarını yansıtacak şekilde tadil edilmesi amacıyla Sermaye Piyasası Kurulu'na başvurulması ve tadil tasarısına dair uygun görüş alınmasını müteakip esas sözleşmesinin tadili için gerekli tescil ve ilan işlemlerinin gerçekleştirilmesine,
9. Halka arz edilecek paylar için Tera Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'nin ("**Tera Yatırım**") Konsorsiyum Lideri olarak yetkilendirilmesine, Tera Yatırım ve sözleşmede adı geçebilecek diğer konsorsiyum üyeleri ve Halka Arz Eden Pay Sahibi ile "Aracılık ve Konsorsiyum Sözleşmesi" imzalanmasına, buna ilişkin halihazırda imzalanmış sözleşmelerin onaylanmasına,
10. Tera Yatırım tarafından hazırlanacak fiyat tespit raporunda belirlenecek fiyatın halka arz fiyatı olarak kabul edilmesine ve halka arz fiyatının Tasarruf Sahipleri Satış Duyurusu ile kamuya duyurulmasına,
11. Şirketimiz mevcut pay sahibi Kuzu Toplu Konut İnşaat A.Ş. ve Tera Yatırım arasında Fiyat İstikrarını Sağlayıcı İşlemler Sözleşmesi'nin imzalanmasına ve bu sözleşme hükümleri çerçevesinde, fiyat istikrarı işlemlerinde kullanılmak üzere halka arzı gerçekleştirilen tüm payların azami %20'si ile sınırlı olmak kaydıyla Kuzu Toplu Konut İnşaat A.Ş. tarafından halka arz edilen payların halka arz pay fiyatıyla çarpılmasıyla oluşan brüt tutara kadar bir fonun Pay Tebliği'nin 11. maddesi kapsamında Tera Yatırım tarafından fiyat istikrarı işlemleri için kullanılmasına,
12. Yukarıdaki hususlar kapsamında gerekli başvuruların ve işlemlerin yapılması için Sermaye Piyasası Kurulu, Borsa İstanbul A.Ş., T.C. Ticaret Bakanlığı, Merkezi Kayıt Kuruluş A.Ş., İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş. ve ilgili Ticaret Sicili

TERA YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Müdürlükleri de dahil olmak üzere ve bunlarla sınırlı olmamak üzere tüm resmi kurum ve kuruluşlara yapılacak olan başvurular, yazışmalar ve benzer belge ve bilgileri tanzime ve imzalamaya, ilgili kurumlar tarafından talep edilecek ek bilgi ve belge de dahil olmak üzere, söz konusu bilgi ve belgelerin takibine ve tekemmüle: ilgili diğer makam ve dairelerdeki usul ve işlemleri ifa ve ikmale, Şirket'in Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda yapması gereken açıklamalar için gerekli tüm işlemleri yerine getirmeye, bu kapsamda yapılacak tüm işlemlerde Şirket'i herhangi bir rakamsal sınırlama olmaksızın, en geniş şekilde temsil etmeye Şirket'imiz imza sirküleri uyarınca Şirket'i temsile yetkili olan kişilerin yetkili kılınmasına

oybirliğiyle karar verilmiştir.

Ayrıca Kuzu Toplu Konut'un 04.05.2023 tarih ve 2023/11 sayılı yönetim kurulu kararı ile;

1. Kuzugrup GYO'nun paylarının halka arzına karar verilmiş olup, esas sözleşmesinin Borsa İstanbul'da payları işlem gören halka açık anonim ortaklıklara ilişkin sermaye piyasası mevzuatı düzenlemelerine ve 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun amaç ve ilkelerine uygun hale getirilmesi amacıyla gerekli esas sözleşme değişikliği Sermaye Piyasası Kurulu tarafından 31.03.2023 tarih ve E-12233903-340.02-35434 sayılı ve T.C. Ticaret Bakanlığı İç Ticaret Genel Müdürlüğü tarafından 05.04.2023 tarih ve E-50035491-432.02-00084318585 sayılı onay yazıları ile onaylanmış ve ilgili esas sözleşme değişiklikleri Kuzugrup GYO'nun 14.04.2023 tarihinde yapılan Olağanüstü Genel Kurul Toplantısı ile onaylanmıştır. Bu kapsamda, Kuzugrup GYO'nun sermayesinde Şirketimizin sahibi olduğu toplam 85.750.000 TL hamiline yazılı B Grubu nominal değerli paydan, 25.000.000 TL nominal değerli olmak üzere beheri 1 TL nominal değerli 25.000.000 adet hamiline yazılı B Grubu payın ortak satışı yöntemiyle halka arz edilmesi ve bu kapsamda gerekli her türlü işlemin gerçekleştirilmesine,

2. Halka arzı gerçekleştirilecek Şirketimiz paylarının, fiyat istikrarı işlemlerinde kullanılmak üzere halka arzı gerçekleşen tüm payların azami %20'si ile sınırlı olmak kaydıyla halka arz edilen payların halka arz pay fiyatıyla çarpılmasıyla oluşan brüt tutara eşdeğer bir fonun Pay Tebliği'nin 11. maddesi kapsamında Tera Yatırım Menkul Değerler A.Ş. tarafından fiyat istikrarı işlemleri için kullanılmasına,

3. Yukarıdaki hususlar kapsamında gerekli başvuruların ve işlemlerin yapılması için Sermaye Piyasası Kurulu, Borsa İstanbul A.Ş., Ticaret Bakanlığı, Merkezi Kayıt Kuruluş A.Ş., İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş., ilgili Ticaret Sicili Müdürlüğü de dahil olmak üzere ve bunlarla sınırlı olmamak üzere tüm resmi kurum ve kuruluşlara yapılacak olan başvurular, yazışmalar ve benzer belge ve bilgileri tanzime ve imzalamaya, ilgili kurumlar tarafından talep edilecek ek bilgi ve belge de dahil olmak üzere, söz konusu bilgi ve belgelerin takibine ve tekemmüle: ilgili diğer makam ve dairelerdeki usul ve işlemleri ifa ve ikmale, bu kapsamda yapılacak tüm işlemlerde Şirket'i herhangi bir rakamsal sınırlama olmaksızın, en geniş şekilde temsil etmeye Şirket'imiz imza sirküleri uyarınca Şirket'i temsile yetkili olan kişilerin yetkili kılınmasına

oybirliğiyle karar verilmiştir.

TERA YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

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

Yoktur.

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

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

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

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

SPKn'nun 23 üncü maddesinde yer alan önemli nitelikteki işlemlere ilişkin genel kurul toplantısına katılıp da olumsuz oy veren ve bu muhalefeti tutanağa geçirten pay sahipleri, paylarını halka açık ortaklığa satarak ayrılma hakkına sahiptir. Kurul, halka açık ortaklığın niteliğine göre, ayrılma hakkını, ayrılma hakkına konu önemli nitelikteki işlemin kamuya açıklandığı tarihte sahip olunan paylar için kullanılabilmesine ilişkin esasları belirlemeye yetkilidir. Halka açık ortaklık bu payları pay sahibinin talebi üzerine, Kurulca belirlenecek esaslara göre adil bir bedel üzerinden satın almakla yükümlüdür. Halka açık anonim ortaklıklarda pay sahiplerinin ayrılma hakkına ilişkin esaslar Kurul'un önemli nitelikteki işlemler ve ayrılma hakkına ilişkin düzenlemelerinde yer almaktadır.

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

24.9. Cari yıl ve bir önceki yılda ihraççının payları üzerinde üçüncü kişiler tarafından gerçekleştirilen ele geçirme teklifleri ile söz konusu tekliflerin fiyat ve sonuçları hakkında bilgi:

Yoktur.

ÜCHA YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

KUZU İÇPLİ KONUT İNŞAAT A.Ş.

25. HALKA ARZA İLİŞKİN HUSUSLAR

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

25.1.1. Halka arzın tabi olduğu koşullar:

Halka arzın gerçekleştirilmesi için, SPK'nın onayı haricinde Halka Arz Edilecek Payların borsada işlem görebilmesi için Borsa İstanbul'un uygun görüşünün alınması gerekmektedir. Borsa İstanbul'un payların halka arzı sonrası işlem görüp göremeyeceğine dair görüşlerine İzahname'nin I no'lu bölümünde yer verilmiştir.

Halka arzda SPK ve Borsa İstanbul dışında başka bir kurumun onayına gerek bulunmamaktadır.

25.1.2. Halka Arz Edilecek Payların nominal değeri:

Sermaye artırımı ve ortak satışı yoluyla halka arz edilen B grubu hamiline yazılı payların nominal değeri toplamı 50.000.000 TL olup, Şirket'in halka arz sonrası çıkarılmış sermayesine oranı %25,00'tir.

Şirket kayıtlı sermaye sistemini tercih etmiş olup, halka arz sonucu sermaye artırımı ile oluşturulan paylardan satılamayan paylar yönetim kurulu tarafından iptal edileceğinden, böyle bir durumun gerçekleşmesi halinde çıkarılmış sermaye tutarı ve oranı değişebilecektir. Nihai tutar ve oran yönetim kurulu kararı ile belirlenecek olup, SPK'nın onayını müteakip tescil ve ilan edilecektir.

GYO Tebliği'nin 11. maddesinin ikinci fıkrası kapsamında halka arz sonrasında, ortaklığın çıkarılmış sermayesinin asgari %25'i oranındaki paylarının halka açık pay niteliğinde olması zorunludur Bu oranın %25'in altına düşmesi durumunda Şirket GYO statüsünden çıkarılacaktır.

25.1.3. Halka arz süresi ile halka arza katılım hakkında bilgi

25.1.3.1. Halka arz süresi ve tahmini halka arz takvimi:

Halka arz edilecek paylar için 3 (üç) iş günü boyunca talep toplanacaktır. Bu sürenin başlangıç ve bitiş tarihleri ilan edilecek tasarruf sahiplerine satış duyurusunda belirtilecektir. Halka arzın 2023 yılının ikinci yarısında tamamlanması planlanmaktadır.

25.1.3.2. Halka arza başvuru süreci

a) Satış yöntemi ve başvuru şekli:

Halka arzda satış, TERA Yatırım liderliğinde oluşturulacak konsorsiyum tarafından "Sabit Fiyat ile Talep Toplama" ve "En İyi Gayret Aracılığı" yöntemi ile gerçekleştirilecektir. Talep toplama süresi 3 (üç) iş günü olacaktır. Satışa sunulan paylara talep toplama süresi içerisinde yeterli talep gelmesi durumunda dahi bu sürenin sonuna kadar talep toplamaya devam edilir. Satışı planlanan paylara ilişkin talep toplanmış olması, bu taleplerin mutlaka karşılanacağı anlamına gelmez.

Şirket paylarının halka arzında talepte bulunacak yatırımcılar, "Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar", "Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar ve "Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar"dır.

Başvuru Şekli

Şirket paylarının halka arzında talepte bulunacak yatırımcılar aşağıdaki şekilde gruplandırılmıştır.

- **Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar**: Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti vatandaşları, yurt dışında işçi, serbest meslek ve müstakil iş sahipleri dâhil Türkiye'de ikametgâh sahibi gerçek ve tüzel kişiler, yerleşmek niyetiyle bir takvim yılı içinde Türkiye'de devamlı olarak 6 aydan

KUZUGÖTP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Esentepe Mah. Büyükdere Cad. No:185 Kat:4 Daire:206 Şişli - İstanbul
Zincirlikuyu V.D. 602 098 8696

KUZU İNŞAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ
Ticaret Sicil No: 1713

TERA YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

fazla oturanlar ve aşağıda tanımlanan Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar tanımları dışında kalan ve merkezi Türkiye'de bulunan tüm tüzel kişilerdir. (Anonim ve limited şirketler bu kategoriden başvurabilir.)

- **Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar:** Merkezi Türkiye'de bulunan a) Aracı kurumlar, bankalar, portföy yönetim şirketleri, kolektif yatırım kuruluşları, emeklilik yatırım fonları, sigorta şirketleri, ipotek finansman kuruluşları, varlık yönetim şirketleri, b) Emekli ve yardım sandıkları, 17/7/1964 tarihli ve 506 sayılı Sosyal Sigortalar Kanununun geçici 20nci maddesi uyarınca kurulmuş olan sandıklar, c) Kamu kurum ve kuruluşları, TCMB, ç) Nitelikleri itibarıyla bu kurumlara benzer olduğu Kurul'ca kabul edilebilecek diğer kuruluşlar.

SPK Kurul Karar Organı'nın i-SPK-128.21 (30.03.2023 tarih ve 20/412 s.k.) İlke Kararı uyarınca, portföy yönetim şirketleri, aracı kurumlar ve yatırım ve kalkınma bankaları tarafından bireysel portföy yöneticiliği sözleşmesi imzalamış oldukları müşterileri adına iletilen talepler ile gayrimenkul yatırım fonları, girişim sermayesi yatırım fonları, unvanlarında serbest ve/veya özel ibaresi yer alan yatırım fonları ve III-39.1 Yatırım Kuruluşlarının Kuruluş ve faaliyet Esasları Hakkında Tebliğ md. 31/1-d kapsamındaki kuruluşların ilettiği talepler Yurtiçi Kurumsal Yatırımcılar kategorisi kapsamında değerlendirilmeyecektir. Yurtiçi Kurumsal Yatırımcılar kategorisinde yalnızca SPK Kurul Karar Organı'nın i-SPK-128.21 (30.03.2023 tarih ve 20/412 s.k.) İlke Kararı'na uygun talep sahiplerinin talepleri dikkate alınacaktır.

- **Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar:** Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Karar'la tanımlanan yurtdışında yerleşik olan, aracı kurumlar, bankalar, portföy yönetim şirketleri, kolektif yatırım kuruluşları, emeklilik yatırım fonları, sigorta şirketleri, ipotek finansman kuruluşları, varlık yönetim şirketleri ile bunlara muadil yurt dışında yerleşik kuruluşlar, emekli ve yardım sandıkları ve vakıflar ile Dünya Bankası ve Uluslararası Para Fonu gibi uluslararası kuruluşlardır. Paylar, Türk mevzuatı uyarınca BİST'te işlem görecek şekilde halka arz edildiğinden, bu kategoriden talepte bulunan yatırımcılar payları Türkiye'de satın alacaklardır.

Bu halka arzda "Yurt İçi Bireysel Yatırımcı" olarak pay satın almak isteyenlerin halka arz talep toplama süresi içinde ve işbu izahnamenin 25.1.3.2.c maddesinde belirtilen başvuru yerlerinde belirtilen Konsorsiyum Üyelerinin merkez, şube ve acentelerine başvurarak talep formu doldurmaları gerekmektedir.

"Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar" ve "Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar"ın ise yalnızca Tera Yatırım'a müracaat ederek talep formu doldurmaları gerekmektedir. Yatırımcılar, talep formunda, talep ettikleri pay adedini belirteceklerdir.

Yatırımcıların miktarsal talepleri dikkate alınacak, tutarsal talepler ise kabul edilmeyecektir.

Talepte bulunacak yatırımcılar, aşağıda belirtilen belgeleri, talep formlarına ekleyeceklerdir:

- **Gerçek Kişi Yatırımcılar:** Kimlik (nüfus cüzdanı veya sürücü belgesi veya pasaport) fotokopisi

- **Tüzel Kişi Yatırımcılar:** İmza sirkülerinin noter tasdikli örneği, kuruluş gazetesi, vergi levhası ve ticaret sicili kayıt belgesi fotokopisi

Talep sahiplerinin edinmeye hak kazandıkları sermaye piyasası araçlarının kendileri adına açılmış hesaplara aktarılması zorunludur.

İnternet, telefon bankacılığı, mobil bankacılık veya ATM'ler vasıtası ile talepte bulunacak yatırımcıların, internet şubesi, telefon bankacılığı şubesi, mobil bankacılık veya ATM'de işlem

TERA YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

yapmaya yetkili olma (internet ve telefon Bankacılığı hesaplarının olması, interaktif bankacılık taahhütnamesi imzalamış olmaları ve/veya ATM'de kullanılan manyetik kartlarının olması) şartı aranacaktır.

SPK Kurul Karar Organı'nın i-SPK-128.21 (30.03.2023 tarih ve 20/412 s.k.) İlke Kararı uyarınca yeterli talep olması halinde, Yurtiçi Kurumsal Yatırımcılar grubunda her bir yatırımcı bazında dağıtılacak pay tutarının, Halka Arz Edilecek Payların toplam tutarının %1'ini aşmayacak şekilde belirlenir. Bir portföy yönetim şirketinin yöneticisi olduğu fonlar açısından söz konusu sınırlama portföy yönetim şirketi bazında ve %3 olarak uygulanır. Portföy yönetim şirketlerinde bahsi geçen kısıtlama kapsamında Tera Yatırım, portföy yönetim şirketlerinin yöneticisi oldukları fonların belirlenmesinde yetkili ve sorumludur.

Toplanan talepler her bir tahsis grubu için ayrı ayrı bir araya getirildikten sonra, Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği'nin ekinde yer alan talep formunu ve SPK Kurul Karar Organı'nın i-SPK-128.21 (30.03.2023 tarihli ve 20/412 s.k.) sayılı kararı İlke Kararı'na göre içermesi gereken asgari bilgileri içermeyen ve Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti vatandaşları ile Türkiye'de yerleşik yabancı uyruklular dışında kalan bireysel yatırımcıların T.C. Kimlik numaraları Şirket tarafından sağlanan listede yer almayan kayıtlar iptal edilerek dağıtıma dahil edilmeyecektir. Eksikliği nedeniyle iptal edilen kayıtlar, talep listelerinden çıkarıldıktan ve talepler her bir tahsis grubu bazında ayrıldıktan sonra her bir tahsisat grubuna dağıtım, aşağıda belirtilen şekilde ayrı ayrı yapılacaktır.

Bu halka arzda talepte bulunacak yatırımcılardan aşağıdaki şekilde talepler toplanacaktır:

"Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar" talep formunu doldurarak talep ettikleri pay miktarını belirtmeleri gerekmektedir. Talep miktarının 1 (bir) adet ve katları şeklinde olması şarttır. Her bir yatırımcı için talep edilebilecek azami pay miktarı, halka arz edilen toplam pay miktarı ile sınırlıdır. Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar istedikleri takdirde talep formunda almak istedikleri miktara ilişkin alt sınır belirleyebilirler. En düşük talep miktarı 1 lot olacaktır. Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar olarak başvuranlar; 1 TL nominal değerdeki bir payın 25.3.1 maddede belirtilen fiyatın, talep edilen pay adedi ile çarpımı sonucu bulunan pay bedelini, Tera Yatırım'ın belirteceği halka arz hesabına nakden veya hesaben veya teminat yöntemiyle yatıracaklardır.

"Yurt İçi Bireysel Yatırımcı" başvuruları, II-5.2 sayılı Sermaye Piyasası Araçlarının Satış Tebliği'nin ekinde yer alan talep formuna göre içermesi gereken asgari bilgileri içermeyen ve Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti vatandaşları ile Türkiye'de yerleşik yabancı uyruklular dışında kalan bireysel yatırımcıların T.C. kimlik numarasını içermeyen kayıtlar da iptal edilerek dağıtıma dâhil edilmeyecektir. Eksikliği nedeniyle iptal edilen kayıtlar, talep listelerinden çıkarıldıktan ve talepler her bir tahsis grubu bazında ayrıldıktan sonra, nihai talep adedi belirlenecektir. İzahnamenin 25.2.3.f maddesi kapsamında uygulanması durumunda mükerrer taleplerin dağıtıma dahil edilmeme durumu saklıdır.

"Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar" ve "Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar" talep formunu doldurarak talep ettikleri pay miktarını belirtmeleri gerekmektedir. Talep miktarının 1 (bir) adet ve katları şeklinde olması şarttır. Her bir yatırımcı için talep edilebilecek azami pay miktarı, halka arz edilen toplam pay miktarı ile sınırlıdır. Yatırımcılar istedikleri takdirde talep formunda almak istedikleri miktara ilişkin alt sınır belirleyebilirler. En düşük talep miktarı 1 lot olacaktır.

Kendi grupları içerinde "Eşit Dağıtım Yöntemi"ne göre dağıtım yapılacak "Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar"ın **müşterek hesaplardan girdikleri talepler iptal** edilerek dağıtıma dahil edilmeyecektir.

TERA YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

"Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar" tarafından iletilen talepler mükerrer taramadan geçirilerek ve en yüksek miktarlı talepleri dışındaki diğer talepleri iptal edilerek dağıtıma konu edilmeyecektir. "Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar" grubundaki bir yatırımcının en yüksek miktarlı talebini birden fazla konsorsiyum üyesinden iletmesi durumunda, dağıtıma konu olacak talep zaman önceliği kuralına göre belirlenecektir.

Mükerrer talepler iptal edilerek dağıtım listesinden çıkarıldıktan ve her bir tahsis grubu bazında ayrıldıktan sonra nihai talep adedi belirlenecektir.

Toplanan talepler her bir tahsis grubu için ayrı ayrı bir araya getirildikten sonra, II-5.2 sayılı Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliğ'nin ekinde yer alan talep formuna göre içermesi gereken asgari bilgileri içermeyen ve bireysel yatırımcıların T.C. kimlik numarasını içermeyen kayıtlar, T.C. kimlik numarası bulunmayan Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti vatandaşları ile Türkiye'de yerleşik yabancı uyruklulardan vergi numarası bilgisini içermeyen kayıtlar tahsis grubundan başvuran yatırımcıların T.C. kimlik numaraları Şirket tarafından sağlanan listede yer almayan kayıtlar iptal edilerek dağıtıma dahil edilmeyecektir. Eksikliği nedeniyle iptal edilen kayıtlar, talep listesinden çıkarıldıktan ve talepler her bir tahsis grubu bazında ayrıldıktan sonra öncelikle aşağıdaki şekilde halka arz fiyatına göre nihai talep adedi belirlenecektir.

Her bir tahsisat grubuna dağıtım, aşağıda belirtilen şekilde kendi içinde ayrı ayrı yapılacaktır:

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılara Dağıtım:
Eşit Dağıtım Yöntemine göre yapılacaktır. T.C. kimlik numarası veya vergi numarası kullanılarak yatırımcı bazında tekleştirme esasına göre aynı ve/veya farklı aracı kurumlardan iletilen ancak aynı T.C. kimlik numarası veya vergi numarasında sahip olan yatırımcı emirlerinden **en yüksek tutarlı** emir dikkate alınacaktır. Aynı T.C. kimlik numarası veya vergi numarasına sahip mükerrer girilen diğer emirler dağıtıma konu edilmeyecektir. Dağıtım hesaplamasında küsurat ortaya çıkması durumunda, dağıtılamayan paylar, pay talebi tamamen karşılanamayan yatırımcılar arasında Tera Yatırım, Şirket ve Halka Arz Eden Pay Sahibi'nin uygun gördüğü şekilde dağıtılacaktır.

Bu grup için tahsis edilen toplam lot miktarı talepte bulunan yatırımcı sayısına bölünecek ve bu suretle bulunan tutar ve altındaki alım talepleri karşılacaktır. Kalan tutarlar, talebi tamamen karşılanmayan yatırımcı sayısına bölünerek aynı şekilde dağıtılacaktır. Bu şekilde dağıtım işlemlerine bu grup için tahsis edilerek satışa sunulan sermaye piyasası araçlarının tamamı dağıtılıncaya kadar devam edilecektir. Dağıtım sonunda ortaya çıkan miktarlar, miktar konusunda alt sınır koyan yatırımcılar açısından gözden geçirilecektir. Miktarın bu alt sınırın altında kalması halinde yatırımcı isteğine uygun olarak çıkarılacak ve bu miktarlar tekrar dağıtıma tabi olacaktır.

Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılara Dağıtım:

Her bir Yurt İçi Kurumsal Yatırımcıya verilecek pay miktarına, Şirket ve Halka Arz Eden Pay Sahibi ve Tera Yatırım birlikte karar verecektir.

Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılara Dağıtım:

Her bir Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcıya verilecek pay miktarına, Şirket ve Halka Arz Eden Pay Sahibi ve Tera Yatırım birlikte karar verecektir.

Tüm yatırımcı gruplarına dağıtım yapılırken, dağıtım sonucu ortaya çıkan miktarlar alt sınır koyan yatırımcılar açısından gözden geçirilecek, ortaya çıkan miktarın bu alt sınırın altında kalması hâlinde yatırımcı isteğine uygun olarak listeden çıkarılacak ve bu miktarlar tekrar dağıtıma tabi tutulacaktır.

TERA YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

Yatırımcı gruplarına belirtilen yöntemlere göre dağıtım yapılırken, hesaplamalarda küsurat ortaya çıkmasından dolayı dağıtılamayan paylar, pay talebi tamamen karşılanamayan yatırımcılar arasında Şirket ve Halka Arz Eden Pay Sahibi'nin uygun gördüğü şekilde dağıtılacaktır.

Tera Yatırım, talep toplama süresinin bitimini izleyen en geç 1 (bir) iş günü içerisinde dağıtım listelerini, her bir tahsis grubu için ayrı ayrı kesinleştirerek Şirket ve Halka Arz Eden Pay Sahibi'ne verecektir. Şirket ve Halka Arz Eden Pay Sahibi, dağıtım listelerini en geç kendisine teslim edilen günü takip eden iş günü içerisinde onaylayacak ve onayladığını Tera Yatırım'a bildirecektir.

b) Pay bedellerinin ödenme yeri, şekli ve süresine ilişkin bilgi:

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar

Yurt İçi Bireysel Yatırımcıların iş bu izahnamenin 25.1.3.2.c maddesinde belirtilen konsorsiyum üyelerinin başvuru yerlerine talepte bulunmak için başvururarak talep formu doldurmaları gerekmektedir.

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar talep ettikleri pay adedine ilişkin talep bedeline kısmen veya tamamen nakden yatırabilecekleri gibi, kısmen veya tamamen yatırım hesaplarında mevcut olan ve aşağıda tabloda belirtilen ve daha önce kredili işlem veya açığa satış gibi işlemler de dahil olmak üzere farklı bir işleme teminat olarak gösterilmemiş ve üzerinde herhangi bir bloke olmayan kıymetlerin ve/veya dövizlerin bir veya birkaçını teminat göstermek suretiyle de pay talep edebileceklerdir. Ödeme seçenekleri sadece "nakden ödeme" veya sadece "blokaj yöntemiyle talepte bulunma" şeklinde olabilir. Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar için "Talep Bedeli", talep ettikleri pay adetleri ile pay fiyatının çarpımı sonucu ortaya çıkacak tutardır.

Nakden Ödeme:

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar talep ettikleri pay adedine ilişkin Talep Bedeli'ni bedelleri nakden ve/veya hesaben yatırabileceklerdir.

Blokaj Yöntemiyle Talepte Bulunma:

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar Talep Bedeli karşılığında teminata alınacak kıymetler ve/veya dövizler, teminat oranları ve teminata alışta ve bozdurmada uygulanacak fiyatlar aşağıda gösterilmektedir:

Teminat Tutarı = Talep Bedeli/İlgili kıymet için tabloda belirtilen teminat katsayısı

Teminata Alınacak Kıymet /Döviz	Teminat Katsayısı	Teminata Alımda Uygulanacak Fiyat	Teminat Bozumunda Uygulanacak Fiyat
Para Piyasası Fonu	97%	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı
Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu	97%	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı
Borçlanma Araçları Fonu	90%	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı
Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu	90%	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı
TL DİBS	95%	Tera Yatırım çalıştığı bankanın ilgili günde ilk açıkladığı gösterge alış fiyatı	DİBS'lerde Tera Yatırım'ın çalıştığı bankanın ilgili gündeki işlem anındaki cari alış fiyatı

TERA YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

Eurobond (Hazine Müsteşarlığı'nın İhraç Ettiği)	95%	Bloomberg elektronik alım satım ekranında her bir konsorsiyum üyesi, bankanın gördüğü en az üç işlem yapılabilir fiyat sağlayıcısının ortalama fiyatı dikkate alınacaktır.	Bloomberg elektronik alım satım ekranında fiyat sağlayıcıların verdiği işlem yapılabilir cari piyasa fiyatı kullanılacaktır.
Özel Sektör Borçlanma Araçları (Her Aracı Kurum sadece ihracına aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem gören ÖSBA'ları teminata konu edebilir.)	85%	Özel Sektör Borçlanma Araçlarında Borsa İstanbul Borçlanma Araçları Piyasası Kesin Alım Satım Pazarı'nda oluşan son iş günü ağırlıklı ortalama fiyatı	Özel Sektör Borçlanma Araçlarında Borsa İstanbul Borçlanma Araçları Piyasası Kesin Alım Satım Pazarı'nda oluşan o günkü ortalama fiyat/işlem geçmemişse son iş günü ağırlıklı ortalama fiyatı
Kira Sertifikası	85%	Kira Sertifikalarında, Borsa İstanbul Borçlanma Araçları Piyasası Kesin Alım Satım Pazarı'nda oluşan son iş günü ağırlıklı ortalama fiyatı	Kira Sertifikalarında, Borsa İstanbul Borçlanma Araçları Piyasası Kesin Alım Satım Pazarı'nda oluşan o günkü ortalama fiyat/ işlem geçmemişse son iş günü ağırlıklı ortalama fiyatı
Hisse Senedi Fonu	90%	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı
Kira Sertifikaları Katılım Fonları	90%	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı
Değişken fon	90%	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı
Pay (Bist 30'da yer alan paylar)	90%	BİST Pay Piyasası'nda oluşan son işgünü ağırlıklı ortalama fiyatı	BİST Pay Piyasası'nda oluşan cari piyasa fiyatı
Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin)	90%	TCMB tarafından açıklanan bir gün öncesinin alış kuru (Küsuratlı döviz tutarları bir ve katları şeklinde yukarı yuvarlanacaktır.)	Her bir konsorsiyum üyesinin çalıştığı bankanın cari kuru
Vadeli Mevduat Blokesi - TL	100%	-	-
Vadeli Mevduat Blokesi (ABD Doları, Avro, Sterlin)	90%	TCMB tarafından açıklanan bir gün öncesinin alış kuru (Küsuratlı döviz tutarları bir ve katları şeklinde yukarı yuvarlanacaktır.)	Döviz cinsinden vadeli mevduatların TL'ye dönüştürülmesinde, tahsilatın yapıldığı andaki Tera Yatırım'ın çalıştığı bankanın söz konusu döviz alış kuru (Küsuratlı döviz tutarları bir ve katları şeklinde yukarı yuvarlanacaktır.) Mevduatın bozulması sırasında yatırımcının tüm mevduatı bozulmayacak, sadece blokaja alınan tutar kadar kısım bozulacaktır.

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

KUZU TOPLU KONUT İNŞAAT A.Ş.

KUZU

TERA YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

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

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

- Dağıtım listelerinin açıklandığı gün saat 12:00'ye kadar dağıtım listesine göre almayı hak ettikleri payın bedelini kısmen nakden ödeyebilirler. Bu durumunda, bedeli ödenmeyen kısmın tahsil edilebilmesi için teminata alınan kıymetler bozdurulacaktır.

Birden fazla kıymetin teminata konu olması durumunda, talep formunda seçilmiş olan kıymetler en likit olandan en az likit olana doğru sıralanarak bozdurulacaktır. Ancak ilgili talep formunda belirtilmek suretiyle, Konsorsiyum üyesi aracı kurumların ve emir iletimine aracılık eden yetkili kuruluşların, teminata alınan kıymetleri kendi belirleyeceği sıra ile resen paraya çevirme ve bedelleri tahsil yetkisi saklıdır.

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar teminatlarının nakde dönüşümü ile ilgili riskler talebi giren aracı kuruma aittir. Konsorsiyum üyeleri ile emir iletimine aracılık eden kuruluşlar, birbirlerinden farklı kıymetleri teminata kabul edebilir.

Dağıtım listesinin onaylanması sonucunda almaya hak kazanılan payların bedelinin teminatını teşkil etmek üzere, mevcut kıymetlerini teminat göstererek talepte bulunan Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar talep formunu imzaladıkları anda, taleplerini gerçekleştirebilmeleri için teminata alınan kıymetler üzerinde, hesabın bulunduğu konsorsiyum üyesi aracı kurum lehine rehin tesis edilir. Hak kazanılan pay bedellerinin zamanında nakden ve defaten ödenmemesi hâlinde, teminat niteliğindeki kıymetler ve/veya dövizler, hiçbir yazılı ya da sözlü ihbar veya ihtara gerek olmaksızın ve başka bir işleme gerek kalmaksızın, aracı kurum tarafından, yukarıdaki tabloda belirtilen "Teminat Bozumunda Uygulanacak Fiyat" üzerinden re'sen paraya çevrilerek, almaya hak kazanılan pay bedelleri re'sen tahsil edilir. Bu kapsamda talepte bulunan yatırımcılar, talepte bulunulan aracı kurumu yetkilendirdiklerini ve bu yetkinin ifasından doğabilecek her türlü zararlardan ilgili aracı kurumun hiçbir şekilde sorumlu olmayacağını gayrikabili rücu kabul, beyan ve taahhüt etmiş olacaklardır.

Her bir konsorsiyum üyesi, SPK'nın kredili menkul kıymet alımına ilişkin Seri V, No:65 Saylı Tebliğ'i ve 24.03.2022 tarih, İ-SPK.45.4 Sayılı İlke Kararı düzenlemeleri çerçevesinde, kendilerine limit tahsis edilmesi uygun bulunan yatırımcıların, kredi limitleri dahilinde kalmak kaydıyla, talep dahilinde yine SPK'nın anılan düzenlemelerinde belirtilen teminatlandırma ve özkaynak esasları çerçevesinde kredili başvurularını kabul edebilirler. Kredi, halka arz talebinin yapıldığı günden itibaren kullanılmış sayılacak ve ilgili tarihten başlamak üzere kredi faizi hesaplaması söz konusu olacaktır.

<u>Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar</u>

Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar, taleplerini sadece Tera Yatırım'a başvuruda bulunarak iletebileceklerdir.

Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar pay bedellerini nakden veya hesaben ödeyeceklerdir. Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar, almaya hak kazandıkları pay miktarının nihai halka arz satış fiyatı ile çarpılması sonucu oluşacak pay bedelini dağıtım listelerinin açıklandığı günü takip eden iş günü saat 12:00'a kadar ödeyeceklerdir. Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar dağıtım listelerinin onaylanmasından sonra almaya hak kazandıkları payların bedellerini ödemekten imtina edemezler. Ödenmeme riski talebi alan Tera Yatırım'a aittir.

Tera Yatırım, talepte bulunan Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar'ın taleplerini kabul edip etmemekte serbest olacaktır.

TERA YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar kategorisinde Sermaye Piyasası Kurulu'nun i-SPK 5.2 (19/01/2023 Tarihli ve 3/96 s.k.) ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun i-SPK-128.21 (30/03/2023 tarihli ve 20/412 s.k.) sayılı İlke Kararlarına uygun talep sahiplerinin talepleri dikkate alınacaktır..

SPK Kurul Karar Organı'nın i-SPK-128.21 (30.03.2023 tarih ve 20/412 s.k.) İlke Kararı uyarınca yeterli talep olması halinde, Yurtiçi Kurumsal Yatırımcılar grubunda her bir yatırımcı bazında dağıtılacak pay tutarının, Halka Arz Edilecek Payların toplam tutarının %1'ini aşmayacak şekilde belirlenir. Bir portföy yönetim şirketinin yöneticisi olduğu fonlar açısından söz konusu sınırlama portföy yönetim şirketi bazında ve %3 olarak uygulanır. Portföy yönetim şirketlerinde bahsi geçen kısıtlama kapsamında Tera Yatırım, portföy yönetim şirketlerinin yöneticisi oldukları fonların belirlenmesinde yetkili ve sorumludur.

Toplanan talepler her bir tahsis grubu için ayrı ayrı bir araya getirildikten sonra, Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği'nin ekinde yer alan talep formunu ve SPK Kurul Karar Organı'nın i-SPK-128.21 (30.03.2023 tarihli ve 20/412 s.k.) sayılı kararı İlke Kararı'na göre içermesi gereken asgari bilgileri içermeyen ve Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti vatandaşları ile Türkiye'de yerleşik yabancı uyruklular dışında kalan bireysel yatırımcıların T.C. Kimlik numaraları Şirket tarafından sağlanan listede yer almayan kayıtlar iptal edilerek dağıtıma dahil edilmeyecektir. Eksikliği nedeniyle iptal edilen kayıtlar, talep listelerinden çıkarıldıktan ve talepler her bir tahsis grubu bazında ayrıldıktan sonra her bir tahsisat grubuna dağıtım, aşağıda belirtilen şekilde ayrı ayrı yapılacaktır.

Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar

Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar, taleplerini sadece Tera Yatırım'a başvuruda bulunarak iletebileceklerdir.

Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar pay bedellerini nakden veya hesaben ödeyeceklerdir. Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar, almaya hak kazandıkları pay miktarının nihai halka arz satış fiyatı ile çarpılması sonucu oluşacak pay bedelini dağıtım listelerinin açıklandığı günü takip eden iş günü saat 12:00'a kadar ödeyeceklerdir. Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar dağıtım listelerinin onaylanmasından sonra almaya hak kazandıkları payların bedellerini ödemekten imtina edemezler. Ödenmeme riski talebi alan Tera Yatırım'a aittir.

Tera Yatırım, talepte bulunan Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar'ın taleplerini kabul edip etmemekte serbest olacaktır.

Halka arza katılan yatırımcıların ödeyecekleri pay bedelleri, tahsilat yapan konsorsiyum üyeleri tarafından, en geç dağıtım listesinin bildirildiği günü takip eden 2. (ikinci) iş günü saat 12:00'ye kadar TERA Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'ye ait Akbank Maslak Ticari Şubesindeki TR43 0004 6007 8688 8000 1778 31 hesabına komisyon kesintisi yapılmadan gönderilecektir.

Halka arz edilen pay bedelleri halka arza aracılık eden konsorsiyum lideri TERA Yatırım Menkul Değerler A.Ş. tarafından tahsil edilince ihraççcı Şirket ve halka arz eden pay sahibi adına halka arz için açılmış olan aşağıda bilgileri yer alan banka hesaplarına gönderilecektir.

Hesap Sahibi	Kuzugrup Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
Banka	Denizbank A.Ş.
Şube	Zincirlikuyu Ticari Merkez
IBAN	TR11 0013 4000 0222 5961 3000 01

Hesap Sahibi	Kuzu Toplu Konut İnşaat Anonim Şirketi
Banka	Denizbank A.Ş.
Şube	Zincirlikuyu Ticari Merkez
IBAN	TR39 0013 4000 0005 1025 5008 26

TERA YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

c) Başvuru yerleri:

Şirket paylarının halka arzına Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar kategorisinden katılmak isteyen yatırımcılar, aşağıdaki tüm yetkili aracı kurumların merkez ve şubeleri ile satışa yetkili acente olan bankaların ilgili şubelerine talepte bulunmak için başvurabilirler.

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar kategorisindeki yatırımcılar, aşağıdaki yetkili aracı kurumların merkez ve şubeleri ile satışa yetkili emir iletimine aracı kurum acentesi olan bankaların ilgili şubelerinin yanı sıra, bu kurumların, ATM, internet veya telefon bankacılığı şubelerine, taleplerini iletmek için başvurabilirler. İnternet şubesi, telefon bankacılığı şubesi veya ATM vasıtasıyla talep başvurusunda bulunmak isteyen Yurt İçi Bireysel Yatırımcıların, internet şubesi, telefon bankacılığı şubesi veya ATM'de işlem yapmaya yetkili olmaları (internet ve telefon bankacılığı hesaplarının olması, interaktif bankacılık taahhütnamesi imzalamış olmaları ve/veya ATM'de kullanılan manyetik kartlarının olması) gerekmektedir.

Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar ve Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcıların talepleri sadece TERA Yatırım tarafından toplanacaktır.

KONSORSİYUM LİDERİ:

TERA YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Eski Büyükdere Cad. İz Plaza Giz No:9 Kat:11 34398 Maslak Sarıyer/İstanbul

Tel: 0212 365 10 00 Faks: 0212 290 69 95

0242 243 50 00 numaralı telefon ile Antalya irtibat bürosu, 0216 339 10 00 numaralı telefon ile Akasya irtibat bürosu, 0212 365 10 00 numaralı telefon ile Ataşehir irtibat bürosu, 0212 365 10 00 numaralı telefon ile Ankara irtibat bürosu, 0216 339 10 00 numaralı telefon ile Bodrum irtibat bürosu ve www.terayatirim.com internet adresi, Akasya İrtibat Bürosu, Ataşehir İrtibat Bürosu, Antalya İrtibat Bürosu

KONSORSİYUM ÜYELERİ:

A1 CAPİTAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Esentepe Mah. Büyükdere Cad. Levent Plaza Blok No: 173 İç Kapı No: 29 Şişli/ İstanbul

Tel: 0212 371 18 00 Faks: 0212 371 18 01

Genel Müdürlük, İstanbul-Beylikdüzü, İstanbul-Göztepe, İstanbul-Kadıköy, İstanbul-Ataşehir, İstanbul-Zorlu Center, İstanbul-Maslak, İstanbul-Maltepe, Ankara, Ankara-Çankaya, Ankara-Dumlupınar, Antalya, Balıkesir-Edremit, Bursa, Çanakkale, Denizli, Eskişehir, İzmir, İzmir-Konak, Kayseri, Kırıkkale, Konya, Mersin ve Tekirdağ şubeleri, 0212 371 18 00 numaralı telefon ve www.a1capital.com.tr internet adresi

ACAR MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Esentepe, Keskin Kalem Sok. No:29, 34394 Şişli/ İstanbul

Tel: 0212 216 26 61 Faks: 0212 266 05 43

İzmir Şube, 0212 216 26 61 numaralı telefon ile www.acar.com.tr internet adresi

TERA YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

AHLATCI YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Maslak Mah. Taşyoncası Sk. T4 APT No:1 U/B256 34485 Sarıyer/ İstanbul

Tel: 0212 444 09 68 - 0212 304 19 19 Faks: 0212 290 21 41

Sarıyer şube, Çorum şube, İstanbul Göktürk irtibat bürosu, Ankara irtibat bürosu, Adana irtibat bürosu, Pamukkale/Denizli irtibat bürosu, Isparta irtibat bürosu ve www.ahlatciyatirim.com.tr internet adresi

ALB YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Fulya Mah. Büyükdere Cad. Torun Center A Blok Apt No:74A/80 Şişli/ İstanbul

Tel: 0212 370 03 70 Faks: 0212 370 03 71

Ankara, İzmir, Erzurum, Karabük şubeleri, www.albyatirim.com.tr internet adresi ile ALB Yatırım mobil uygulaması

ALNUS YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş

Esentepe Mah. Haberler Sokak No:10 Şişli/ İstanbul

Tel: 0212 213 08 00 Faks: 0212 346 09 89

Genel Müdürlük, Merkez Şube ve tüm irtibat büroları, 0212 213 08 00 numaralı telefon, www.alnusyatirim.com internet adresi ile Alnus Trader mobil uygulaması

ALTERNATİF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Ayazağa Mah. Azerbaycan Cad. 2D Blok No:3M Kat:3/5 Sarıyer/ İstanbul

Tel: 0212 315 58 00 Faks: 0212 231 38 42

444 00 54 numaralı telefon, www.alternatifyatirim.com.tr internet adresi ve Alternatif Trader mobil uygulaması

ANADOLU YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Saray Mah. Toya Sok. No:3 Ümraniye/İstanbul

Tel: 0216 649 77 00 Faks: 0216 634 58 78

Anadolubank'ın Tüm Şubeleri

TERA YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

ATA YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.

Emirhan Cad. No:109 A Blok Kat 12 34349 Balmumcu İSTANBUL

Tel: 0212 310 63 84 Faks: 0212 310 62 10

Merkez şube (Tel: +90 212 310 6300 Emirhan Cad. Atakule No:109 A Blok 34349 Balmumcu/İstanbul), Bostancı irtibat bürosu (Tel: +90 212 310 6010 Bağdat Cad. Büyükhanlı Konutları B1 BL K:3 d:13 Suadiye İstanbul), Aktif Yatırım Bankası A.Ş. şubeleri ile 0212 310 60 60 numaralı telefon, www.atayatirim.com.tr internet adresi ve Ata Yatırım ve NKOLAY mobil uygulamaları

BİZİM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Merdivenköy Mah. Bora Sok. Göztepe Nida Kule İş Merkezi No:1 Kat:17 34732 Kadıköy İSTANBUL

Tel: 0216 547 13 00 Faks: 0216 547 13 98-99

444 1 263 numaralı telefon ile www.bmd.com.tr internet adresi

BURGAN YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Maslak Mahallesi Eski Büyükdere Caddesi No:13 Kat:9 34485 Sarıyer İSTANBUL

Tel: 0212 317 27 27 Faks: 0212 317 27 26

Burgan Bank A.Ş. ve Burgan Yatırım şubeleri, www.burgan.com.tr ve www.burganyatirim.com.tr internet adresleri ile Burgan Trade mobil uygulaması

DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.

Büyükdere Cad. No:141, Kat 9 Esentepe Şişli İSTANBUL

Tel: 0212 348 91 91 Faks: 0212 211 83 16

MobilDeniz mobil uygulaması, Denizbank A.Ş. İnternet Bankacılığı (www.denizbank.com), 0 212 906 10 00 ve 0212 348 90 35 numaralı telefonlar, Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.'nin tüm şubeleri ile DenizBank A.Ş.'nin tüm şubeleri,

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş., www.denizyatirim.com'da telefon numaraları bulunan şubelerden halka arz talebi alacaktır. Söz konusu telefon numaraları aracılığı ile yapılan halka arz başvurularında müşterilerden ıslak imzalı talep formu talep edilmeyecektir.

DİNAMİK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Kültür Mah. Nispetiye Cad. Akmerkez No:56/13 B3 Blok Kat:7 34340 Beşiktaş/ İstanbul

Tel: 0 850 450 36 65 Faks: 0 212 353 10 46

Merkez Şube ve Gaziantep irtibat bürosu ile www.dinamikyatirim.com.tr internet şubesi

KUZU TOPLU KONUT İNŞAAT A.Ş.

TERA YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

GARANTİ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Nisbetiye Mah. Barbaros Bulvarı Çiftçi Tovvers No: 96/256 Beşiktaş, İstanbul
Tel: 0212-384-1010 Faks: 0212-384-1005
Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.'nin tüm şubeleri, Garanti BBVA Mobil ve www.garantibbva.com.tr İnternet Bankacılığı, 444 0 630 Garanti BBVA Yatırımcı Destek Merkezi

GEDİK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Altayçeşme Mahallesi Çamlı Sokak No: 21 Kat: 10-11-12 34843 Maltepe İSTANBUL

Tel: 0216 453 00 00 Faks: 0216 377 11 36

Gedik Yatırım tüm şubeleri, 0216 453 00 53 numaralı telefon ile www.gedik.com internet adresi

GLOBAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Barbaros Mah. Ihlamur Bul. No: 3/89 K: 9 34746 Ataşehir İSTANBUL

Tel: 0212 244 55 66 Faks: 0212 244 55 67

Merkez şube, İzmir şube ve Ankara şube, 444 0 321 numaralı telefon, www.global.com.tr internet adresi ile Global On-Line mobil uygulaması

HALK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Barbaros Mah. Mor Sümbül Sok. WBC İş Merkezi Blok No:9 İç Kapı No:21 Ataşehir İSTANBUL

Tel: 0216 285 09 00 Faks: 0216 688 53 90

Halk Yatırım İstanbul(Avrupa), İstanbul(Asya), Adana, Ankara, Ankara Başkent, Antalya, Bursa, Denizli, İzmir, Samsun Şubeleri ile tüm Türkiye Halk Bankası A.Ş. şubeleri, 444 42 55 numaralı telefon ile şube iletişim kanalları, www.halkyatirim.com.tr ve www.halkbank.com.tr internet adresleri ile Halk Yatırım Borsa, Halk Yatırım Trader, Halk Yatırım Mobil, Halkbank Mobil mobil uygulamaları

ING YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Reşitpaşa Mah. Eski Büyükdere Cad. No:8 Kat:10 Sarıyer İSTANBUL

Tel: 0212 367 70 00 Faks: 0212 367 70 70

ING Yatırım Menkul Değerler Ankara, Maslak, Kadıköy, Antalya, İzmir irtibat büroları ve ING Özel Bankacılık Şubeleri, 0850 222 0 600 numaralı telefon, www.ing.com.tr internet adresi ile ING Mobil mobil uygulaması

TERA YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

INVESTAZ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Esentepe Mah. Büyükdere Cad. Özsezen İş Merkezi C Blok No:126 Esentepe Şişli İSTANBUL

Tel: 0212 238 88 88 Faks: 0212 347 66 00

Ankara, Adana, Tatvan, Çankaya, İzmir, Ayvalık, Bodrum ve Eskişehir irtibat büroları, 0212 238 88 88 numaralı telefon ile www.investaz.com.tr internet adresi

İNFO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Saray Mahallesi, Dr. Adnan Büyükdeniz Cad. No:4, (2.blok) D:16 Ümraniye İSTANBUL

Tel: 0212 700 35 00 Faks: 0216 692 12 75

Ataşehir, Bakırköy, Beşiktaş, Beylikdüzü Göztepe, Göktürk, Levent, Etiler, Şişli, Maslak, Tuzla, Ankara, Çankaya, Söğütözü, Adana, Antalya, Aydın, Balıkesir, Bodrum, Bursa, Diyarbakır, Gaziantep, İzmir, Kayseri, Kırıkkale, Mersin, Samsun ve Van irtibat büroları ile www.infoyatirim.com internet adresi ve İnfoTrade Pro mobil uygulaması

İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Maslak Mahallesi Saat Sokak Spine Tower No:5 Kat:2 İç Kapı No:41-46 34398 Maslak-Sarıyer/İstanbul

Tel: 0212 329 32 00 Faks: 0212 328 30 81

0212 329 33 10 numaralı telefon ve https://www.integralyatirim.com.tr internet adresi

İŞ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş

Levent Mah. Meltem Sok. İş Kuleleri Kule 2 Kat:13 No:10/14 34330 Beşiktaş/İstanbul
Tel: (0212) 350 20 00, Faks: (0212) 350 20 01
Genel Müdürlük, Adana, Ankara (Ankara, Anadolu, Başkent), Antalya, Bursa, Bodrum, Denizli, Diyarbakır, Eskişehir, Gaziantep, Kayseri, Mersin, İzmir (9 Eylül, Ege, İzmir), İstanbul (Ataşehir, Bağdat Caddesi, Bahçeşehir, Beylikdüzü, Güneşli, Kalamış, Levent, Maslak, Maltepe, Nişantaşı, Taksim, Yeşilyurt), Samsun ve Trabzon şubeleri, Türkiye İş Bankası A.Ş.'nin tüm şubeleri, www.isbank.com.tr adresi ve İşCep mobil uygulaması (Sadece İş Portföy Para Piyasası Fonu ve İş Portföy Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu teminata alınarak kabul edilecek başvurular)

MARBAŞ MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Esentepe Mah. Ecza Sk. No:6 Safter İş Merkezi Şişli İSTANBUL

Tel: 0212 286 30 00 Faks: 0212 286 30 50

0212 286 30 00 numaralı telefon, www.marbasmenkul.com.tr internet adresi ile M-Trader2 mobil uygulaması

TERA YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

MEKSA YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Kavacık Mah. Şht. Teğmen Ali Yılmaz Sk. Güven Sazak Plaza No: 13 Kat:3-4 Beykoz İSTANBUL

Tel: 0216 681 34 00 Faks: 0216 693 05 70 71

Meksa Yatırım Menkul Değerler A.Ş. genel müdürlük, tüm şube ve acentalar, www.meksa.com.tr internet adresi ile Meksa Mobile mobil uygulaması

OSMANLI YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Büyükdere Cad. Nurol Plaza B Blok No 255 Kat 8 Maslak Sarıyer İSTANBUL

Tel: 0 312 466 9328, 0 232 484 35 70, 0 322 458 91 08, 0 258 262 18 88, 0 212 366 88 00, 0 212 366 88 66, 0 224 452 34 36

Faks: 0 212 328 40 70İstanbul, Ankara, İzmir, Bursa, Adana, Denizli şubeleri, 444 1 730 numaralı telefon ile https://online.osmanlimenkul.com.tr/login.asp internet adresi

OYAK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Ayazağa Mahallesi Kemerburgaz Caddesi Vadi İstanbul Park 7B Blok No:7C Kat:18 Sarıyer İSTANBUL

Telefon: 0212 319 12 00 Fax: 0212 351 05 99

OYAK Yatırım Menkul Değerler A.Ş. genel müdürlük ve tüm şubeleri, Fibabanka A.Ş. genel müdürlük ve tüm şubeleri, 0850 222 0 414 numaralı telefon ve www.oyakyatirim.com.tr ve www.fibabanka.com.tr internet adresleri ile OYAK Yatırım ve Fibabanka mobil uygulamaları

PHİLLİPCAPİTAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Nida Kule Levent İş Merkezi Esentepe Mah. Harman 1 Sokak No: 7-9 Kat:3 Şişli İSTANBUL

Tel: 0212 239 10 00 Faks: 0212 233 69 29

PhillipCapital Genel Müdürlüğü, Adana, Alsancak, Ankara, Antalya, Ayvalık, Bağdat Cad., Bostancı, Denizli, Fethiye, Gaziosmanpaşa, İzmir, İzmit, Nişantaşı, Ordu, Trabzon irtibat büroları, 0212 239 10 00 numaralı telefon ve www.phillipcapital.com.tr internet adresi ile Phillip Mobile G mobil uygulaması

QNB FİNANS YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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

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

İstanbul Ataşehir, İstanbul Bakırköy, İstanbul Çiftehavuzlar, İstanbul Maslak, Adana, Ankara, Antalya, Mersin, Bodrum, Bursa, Denizli, Eskişehir, Gaziantep, İzmir ve Kayseri şubeleri ile 0212 336 73 73 numaralı telefon, internetsube.qnbfi.com internet adresi ve QNB Finansinvest mobil uygulaması

TERA YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

SANKO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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

Tel: 0 212 410 05 00 Faks: 0 212 410 05 05

0212 410 05 00 telefon numarası ve www.sankomenkul.com internet sitesi

ŞEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Büyükdere Cad. No: 171 Metrocity A Blok K:4-5 Esentepe, Şişli/ İstanbul

Tel: 0212 334 33 33 Faks: 0212 334 33 34

Şeker Yatırım Menkul Değerler A.Ş. ve şubeleri, Şekerbank T.A.Ş. ve şubeleri ile www.sekeryatirim.com.tr internet adresi

TACİRLER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Akmerkez Nispetiye Cad. B3 Blok K:9 Etiler/ İstanbul

Tel: 0212 355 46 46 Faks: 0212 282 09 97

Tacirler Yatırım Genel Müdürlüğü, Adana, Ankara, Antalya, Bakırköy, Bursa, Denizli, Karadeniz Ereğli, Erenköy, Gaziantep, Girne, İzmir, İzmit, Kartal, Kayseri, Mersin şubeleri ve Merkez Şubesi ile Akatlar, Çukurambar, İzmir, İzmit, Marmaris, Trabzon, Çankaya ve Bodrum irtibat büroları ve Odea Bank A.Ş. şubeleri, http://www.tacirler.com.tr/ internet adresi ve Tacirler Yatırım mobil uygulaması

TRIVE YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Reşitpaşa Mah. Eski Büyükdere Cad. No: 2 Kat: 6 Sarıyer/ İstanbul

Tel: 0212 345 00 62-66 Faks: 0212 345 07 66

Ankara, İzmir, Adana irtibat büroları; 444 39 34 numaraları telefon ile www.trive.com.tr internet adresi

TURKİSH YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Esentepe Mahallesi, Ali Kaya Sokak, No: 1A/52 Polat Plaza A Blok Kat: 4 Levent/ Türkiye

Tel: 0212 315 10 00 Faks: 0212 315 10 02

Turkish Yatırım Genel Müdürlük ve tüm şubeleri ile https://www.turkishyatirim.com/ internet adresi

TERA YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

ÜNLÜ MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Ahi Evran Caddesi Polaris Plaza No: 21 Kat: 1 Maslak, İstanbul/ Türkiye

Tel: 0212 367 36 36 Faks: 0212 346 10 40

Ünlü Menkul İstanbul, Ankara, İzmir, Bağdat Caddesi, Antalya genel şubeleri ile https://www.utrade.com.tr , https://www.piapiri.com internet adresi, UTRADE ve Piapiri mobil uygulamaları

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Akat Mah. Ebulula Mardin Cad. Park Maya Sitesi F2-A Blok No:18 Beşiktaş/ İstanbul

Tel: 0212 352 35 77 Faks: 0212 352 36 20

Vakıf Yatırım Genel Müdürlük ve tüm şubeleri, T. Vakıflar Bankası T.A.O. tüm şubeleri T. Vakıflar Bankası T.A.O. 0850 222 07 24 numaralı telefon, www.vakifbank.com.tr ve www.vakifyatirim.com.tr internet adresleri ile T. Vakıflar Bankası T.A.O. Mobil Bankacılık uygulaması

YATIRIM FİNANSMAN MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Meclisi Mebusan Cad. No:81 Fındıklı, Beyoğlu/ İstanbul

Tel: 0212 317 69 00 Faks: 0212 282 15 50-51

Yatırım Finansman Genel Müdürlük ve tüm şubeleri, 0212 317 69 00 numaralı telefon, www.yf.com.tr internet adresi ve YFTrade Mobile mobil uygulaması

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Levent Mah. Gonca Sok. No:22 (Emlak Pasajı) Kat:1 34330 Beşiktaş/ İstanbul

Tel: 0212 339 80 80

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş'nin merkezi, T.C. Ziraat Bankası A.Ş.'nin tüm şubeleri, Prim Menkul Değerler A.Ş.'nin merkezi, Pay Menkul Değerler A.Ş.'nin merkezi, 0850 22 22 979 numaralı telefon ile www.ziraatyatirim.com.tr ve www.ziraatbank.com.tr internet adresleri ve Zborsa, Ziraat Trader ve Ziraat Mobil mobil uygulamaları

Konsorsiyum Üyelerinin her birinin teminata kabul edeceği kıymetler aşağıdaki tabloda gösterilmektedir:

Başvuru Yeri	Teminata Alınacak Kıymet
A1 Capital Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	• Para Piyasası Fonu • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu • TL DİBS • Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) *(Her Aracı Kurum sadece ihracına aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem gören ÖSBA'ları teminata konu edebilir.)* • Hisse Senedi Fonu • Pay *(BİST 30'da yer alan paylar)*

KUZU

TERA YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

	• Döviz *(ABD Doları, Avro)*
Acar Menkul Değerler A.Ş.	• Para Piyasası Fonu • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu • Borçlanma Araçları Fonu • Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu (ÖSBA) *(Her Aracı Kurum sadece ihracına aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem gören ÖSBA'ları teminata konu edebilir.)* • TL DİBS • Hisse Senedi Fonu • Değişken Fon • Pay *(BİST 30'da yer alan paylar)* • Döviz *(ABD Doları, Avro, Sterlin)*
Ahlatcı Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	• Para Piyasası Fonu • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu • TL DİBS • Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) *(Her Aracı Kurum sadece ihracına aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem gören ÖSBA'ları teminata konu edebilir.)* • Pay *(BİST 30'da yer alan paylar)* • Döviz *(ABD Doları, Avro, Sterlin)*
ALB Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	• Para Piyasası Fonu • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu • Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu • TL DİBS • Eurobond *(Hazine Müsteşarlığı'nın ihraç ettiği)* • Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) *(Her Aracı Kurum sadece ihracına aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem gören ÖSBA'ları teminata konu edebilir.)* • Değişken Fon • Pay *(BİST 30'da yer alan paylar)* • Döviz *(ABD Doları, Avro, Sterlin)* • Vadeli Mevduat Blokesi - *TL* • Vadeli Mevduat Blokesi *(ABD Doları, Avro, Sterlin)*
Alnus Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	• Para Piyasası Fonu • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu • Borçlanma Araçları Fonu • Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu • TL DİBS • Eurobond *(Hazine Müsteşarlığı'nın ihraç ettiği)* • Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) *(Her Aracı Kurum sadece ihracına aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem gören ÖSBA'ları teminata konu edebilir.)*

KUZU

TERA YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

	• Kira Sertifikası • Hisse Senedi Fonu • Kira Sertifikaları Katılım Fonları • Değişken Fon • Pay *(BİST 30'da yer alan paylar)* • Döviz *(ABD Doları, Avro, Sterlin)* • Vadeli Mevduat Blokesi - *TL* • Vadeli Mevduat Blokesi *(ABD Doları, Avro, Sterlin)*
Alternatif Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	• Para Piyasası Fonu • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu • Borçlanma Araçları Fonu • Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu • TL DİBS • Eurobond *(Hazine Müsteşarlığı'nın İhraç Ettiği)* • Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) *(Her Aracı Kurum sadece ihracına aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem gören ÖSBA'ları teminata konu edebilir.)* • Kira Sertifikası • Hisse Senedi Fonu • Kira Sertifikaları Katılım Fonları • Değişken Fon • Pay *(BİST 30'da yer alan paylar)* • Döviz *(ABD Doları, Avro, Sterlin)* • Vadeli Mevduat Blokesi - *TL* • Vadeli Mevduat Blokesi *(ABD Doları, Avro, Sterlin)*
Anadolu Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	• Eurobond *(Hazine Müsteşarlığı'nın İhraç Ettiği)* • Pay (BIST 30'da yer alan paylar) • Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin)
Ata Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. Aktif Yatırım Bankası A.Ş.	• Para Piyasası Fonu • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu • Borçlanma Araçları Fonu • Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu • TL DİBS • Eurobond *(Hazine Müsteşarlığı'nın İhraç Ettiği)* • Özel Sektör Borçlanma Araçları *(Her Aracı Kurum sadece ihracına aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem gören ÖSBA'ları teminata konu edebilir.)* • Kira Sertifikası • Hisse Senedi Fonu • Kira Sertifikaları Katılım Fonları • Değişken Fon • Pay *(BIST 30'da yer alan paylar)* • Döviz *(ABD Doları, Avro, Sterlin)*

TERA YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

Bizim Menkul Değerler A.Ş.	• Kira Sertifikası • Kira Sertifikaları Katılım Fonları • Pay (BİST 30'da yer alan paylar)
Burgan Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	• Para Piyasası Fonu • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu • TL DİBS • Döviz *(ABD Doları, Avro, Sterlin)*
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. DenizBank A.Ş.	• Para Piyasası Fonu (DLY fonu dışındakiler için [*]) • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu (DLY fonu dışındakiler için [*]) • Borçlanma Araçları Fonu [*] • Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu [*] • TL DİBS • Eurobond (Hazine Müsteşarlığı'nın İhraç Ettiği) [*] • Özel Sektör Borçlanma Araçları (Her Aracı Kurum sadece ihracına aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem gören ÖSBA'ları teminata konu edebilir.) [*] • Kira Sertifikası[*] • Hisse Senedi Fonu [*] • Kira Sertifikaları Katılım Fonları [*] • Değişken Fon [*] • Pay (BIST 30'da yer alan paylar) [*] • Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin) • Vadeli Mevduat Blokesi - TL • Vadeli Mevduat Blokesi (ABD Doları, Avro, Sterlin)
* Yanında [*] işareti bulunan kıymetler/varlıklar sadece müşteri temsilcileri üzerinden alınan taleplerde kullanılabilecektir.	
Dinamik Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	• Pay *(BİST 30'da yer alan paylar)* • Döviz *(ABD Doları, Avro, Sterlin)* • Vadeli Mevduat Blokesi - *TL* • Vadeli Mevduat Blokesi *(ABD Doları, Avro, Sterlin)*
Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. T. Garanti Bankası A.Ş.	• Para Piyasası Fonu (GPY 1. ve GPY 2. Para Piyasası Fonu) • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu (GPY) • TL DİBS • Döviz *(ABD Doları, Avro, Sterlin)*
Gedik Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	• Para Piyasası Fonu • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu • Borçlanma Araçları Fonu • Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu • TL DİBS

TERA YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

KUZU

	• Eurobond (Hazine Müsteşarlığı'nın İhraç Ettiği) • Özel Sektör Borçlanma Araçları (Her Aracı Kurum sadece ihracına aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem gören ÖSBA'ları teminata konu edebilir.) • Kira Sertifikası • Hisse Senedi Fonu • Değişken Fon • Pay (BIST 30'da yer alan paylar) • Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin) • Vadeli Mevduat Blokesi - TL • Vadeli Mevduat Blokesi (ABD Doları, Avro, Sterlin)
Global Menkul Değerler A.Ş.	• Para Piyasası Fonu • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu • Borçlanma Araçları Fonu • Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu • TL DİBS • Eurobond (Hazine Müsteşarlığı'nın İhraç Ettiği) • Özel Sektör Borçlanma Araçları (Her Aracı Kurum sadece ihracına aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem gören ÖSBA'ları teminata konu edebilir.) • Kira Sertifikası • Hisse Senedi Fonu • Kira Sertifikaları Katılım Fonları • Değişken Fon • Pay (BIST 30'da yer alan paylar) • Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin)
Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	• Para Piyasası Fonu • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu
Türkiye Halk Bankası A.Ş.	• Para Piyasası Fonu • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu
ING Yatırım Menkul Değerler A.Ş. ING Bank A.Ş. (Özel Bankacılık Şubeleri)	• Pay (BİST 30'da yer alan paylar) • Döviz Blokesi (ABD Doları, Avro)
InvestAZ Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	• Para Piyasası Fonu • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu • Pay (BİST 30'da yer alan paylar) • Döviz Blokesi (ABD Doları, Avro, İngiliz Sterlini) • TL Vadeli Mevduat • Döviz Vadeli Mevduat (ABD Doları, Avro, İngiliz Sterlini)
İnfo Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	• Para Piyasası Fonu

TERA YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

	• Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu • Borçlanma Araçları Fonu • Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu • TL DİBS • Eurobond (Hazine Müsteşarlığı'nın İhraç Ettiği) • Özel Sektör Borçlanma Araçları (Her Aracı Kurum sadece ihracına aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem gören ÖSBA'ları teminata konu edebilir.) • Kira Sertifikası • Hisse Senedi Fonu • Kira Sertifikaları Katılım Fonları • Değişken Fon • Pay (BIST 30'da yer alan paylar) • Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin)
İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	• Pay *(BIST 30'da yer alan paylar)* • Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin)
İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	• Para Piyasası Fonu • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu • Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu • Borçlanma Araçları Fonu • TL DİBS • Özel Sektör Borçlanma Aracı (Her Aracı Kurum sadece ihracına aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem gören ÖSBA'ları teminata konu edebilir.) • Hisse Senedi Fonu • Değişken Fon • Pay (BİST 30'da yer alan paylar) • Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin) • Eurobond (Hazine Müsteşarlığı'nın İhraç Ettiği) • Kira Sertifikası • Kira Sertifikaları Katılım Fonları
Türkiye İş Bankası A.Ş.	• Para Piyasası Fonu (Sadece İş Portföy Para Piyasası Fonu) • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu (Sadece İş Portföy Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu) • TL DİBS (İşCep'ten alınan taleplerde bu teminat kullandırılmamaktadır) • Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin; Sadece Sabit Yöntem) (İşCep'ten alınan taleplerde bu teminat kullandırılmamaktadır)
Marbaş Menkul Değerler A.Ş.	• Para Piyasası Fonu • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu • Borçlanma Araçları Fonu • Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu

TERA YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

	• Özel Sektör Borçlanma Araçları (Her Aracı Kurum sadece ihracına aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem gören ÖSBA'ları teminata konu edebilir.) • Pay (BIST 30'da yer alan paylar) • Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin)
Meksa Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	• Para Piyasası Fonu • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu • Eurobond (Hazine Müsteşarlığı'nın İhraç Ettiği) • Özel Sektör Borçlanma Araçları (Her Aracı Kurum sadece ihracına aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem gören ÖSBA'ları teminata konu edebilir.) • Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin)
Osmanlı Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	• Para Piyasası Fonu • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu • Borçlanma Araçları Fonu • Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu • TL DİBS • Eurobond (Hazine Müsteşarlığı'nın İhraç Ettiği) • Özel Sektör Borçlanma Araçları (Her Aracı Kurum sadece ihracına aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem gören ÖSBA'ları teminata konu edebilir.) • Hisse Senedi Fonu • Değişken Fon • Pay (BIST 30'da yer alan paylar) • Döviz (ABD Doları, Avro)
OYAK Yatırım Menkul Değerler A.Ş Fibabanka A.Ş.	• Para Piyasası Fonu (OYL) • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu (OKP) • Borçlanma Araçları Fonu (OGF-OKT) • TL DİBS • Kira Sertifikaları Katılım Fonları • Pay (BIST 30'da yer alan paylar) • Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin) • *Sanal, mobil veya emir iletimine aracılık yapan kurumlardan değil, sadece OYAK Yatırım müşteri temsilcileri tarafından BİST30 hisseleri teminat verilerek girilebilecektir.
PhillipCapital Menkul Değerler A.Ş.	• Para Piyasası Fonu • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu • Borçlanma Araçları Fonu • Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu • TL DİBS • Eurobond (Hazine Müsteşarlığı'nın İhraç Ettiği)

TERA YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

	• Özel Sektör Borçlanma Araçları (Her Aracı Kurum sadece ihracına aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem gören ÖSBA'ları teminata konu edebilir.) • Hisse Senedi Fonu • Değişken Fon • Pay (BIST 30'da yer alan paylar) • Döviz (ABD Doları, Avro)
QNB Finans Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	• Para Piyasası Fonu • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu • TL DİBS • Eurobond (Hazine Müsteşarlığı'nın İhraç Ettiği) • Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (Her Aracı Kurum sadece ihracına aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem gören ÖSBA'ları teminata konu edebilir.) • Pay (BİST 30'da yer alan paylar) • Döviz (ABD Doları, Avro, İngiliz Sterlini)
Sanko Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	• Pay (Bist 30'da yer alan paylar) • Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin)
Şeker Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Şekerbank T.A.Ş.	• Para Piyasası Fonu • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu • TL DİBS • Pay *(BİST 30'da yer alan paylar)* • Döviz *(ABD Doları, Avro, Sterlin)*
Tacirler Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Odea Bank A.Ş.	• Para Piyasası Fonu • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu • Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu • TL DİBS • Özel Sektör Borçlanma Araçları *(Her Aracı Kurum sadece ihracına aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem gören ÖSBA'ları teminata konu edebilir.)* • Hisse Senedi Fonu • Borçlanma Araçları Fonu • Değişken Fon • Pay *(BİST 30'da yer alan paylar)* • Döviz *(ABD Doları, Avro, Sterlin)*
Trive Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	• Para Piyasası Fonu (Sadece KIE fonu) • TL DİBS • Eurobond *(Hazine Müsteşarlığı'nın İhraç Ettiği)* • Özel Sektör Borçlanma Araçları *(Her Aracı Kurum sadece ihracına aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem gören ÖSBA'ları teminata konu edebilir.)* • Pay *(BİST 30'da yer alan paylar)*

TERA YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

	• Döviz *(ABD Doları, Avro, Sterlin)*
Turkish Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	• Para Piyasası Fonu • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu • Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu • TL DİBS • Eurobond *(Hazine Müsteşarlığı'nın İhraç Ettiği)* • Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) *(Her Aracı Kurum sadece ihracına aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem gören ÖSBA'ları teminata konu edebilir.)* • Hisse Senedi Fonu • Borçlanma Araçları Fonu • Değişken Fon • Pay *(BIST 30'da yer alan paylar)* • Döviz *(ABD Doları, Avro)* • Kira Sertifikası • Kira Sertifikaları Katılım Fonları
Ünlü Menkul Değerler A.Ş.	• Para Piyasası Fonu • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu • Borçlanma Araçları Fonu • Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu • TL DİBS • Eurobond *(Hazine Müsteşarlığı'nın İhraç Ettiği)* • Özel Sektör Borçlanma Araçları *(Her Aracı Kurum sadece ihracına aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem gören ÖSBA'ları teminata konu edebilir.)* • Kira Sertifikası • Hisse Senedi Fonu • Kira Sertifikaları Katılım Fonları • Değişken Fon • Pay *(BIST 30'da yer alan paylar)* • Döviz *(ABD Doları, Avro, Sterlin)* • Vadeli Mevduat Blokesi - *TL* • Vadeli Mevduat Blokesi *(ABD Doları, Avro, Sterlin)*
Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	• Para Piyasası Fonu *(Ziraat Portföy VakıfBank Para Piyasası Fonu)* • TL DİBS • Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) *(Her Aracı Kurum sadece ihracına aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem gören ÖSBA'ları teminata konu edebilir.)* • Pay *(BİST 30'da yer alan paylar)*

TERA YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

	• Döviz Blokesi *(ABD Doları, Avro)*
Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O.	• Para Piyasası Fonu *(Ziraat Portföy VakıfBank Para Piyasası Fonu)* • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu *(Ziraat Portföy VakıfBank Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu)* • TL DİBS • Döviz *(ABD Doları, Avro) (İnternet bankacılığı ve mobil bankacılık hariç)* • Vadeli Mevduat Blokesi *(TL) (İnternet bankacılığı ve mobil bankacılık hariç)* • Vadeli Mevduat Blokesi *(ABD Doları, Avro) (İnternet bankacılığı ve mobil bankacılık hariç)*
Yatırım Finansman Menkul Değerler A.Ş.	• Para Piyasası Fonu • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu • TL DİBS • Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) *(Her Aracı Kurum sadece ihracına aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem gören ÖSBA'ları teminata konu edebilir.)* • Kira Sertifikası • Hisse Senedi Fonu • Pay *(BİST 30'da yer alan paylar)* • Döviz *(ABD Doları, Avro)*
Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş. T.C. Ziraat Bankası A.Ş. Prim Menkul Değerler A.Ş. Pay Menkul Değerler A.Ş.	• Para Piyasası Fonu *(Sadece Ziraat Portföy tarafından kurulan)* • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu *(Sadece Ziraat Portföy tarafından kurulan)* • Kira Sertifikaları Katılım Fonları *(Sadece Ziraat Portföy tarafından kurulan)*

d) Payların dağıtım zamanı ve yeri:

Halka arzdan pay alan ortaklarımızın söz konusu payları Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde MKK nezdinde hak sahipleri bazında kayden izlenmeye başlanacaktır.

Paylar, Şirket ve Halka Arz Eden Pay Sahibi tarafından dağıtım listesinin onaylanmasını takiben ve pay bedellerinin ödenmesi şartıyla konsorsiyum üyeleri tarafından yatırımcıların MKK nezdindeki hesaplarına aktarılacaktır.

Talebi karşılanan yatırımcıların payları, kaydi sistem esasları çerçevesinde, dağıtım listesinin onaylanmasını takip eden en geç 2 (iki) iş günü içerisinde ve pay bedellerinin ödenmesi şartıyla, kaydi olarak teslim edilecektir.

25.1.4. Halka arzın ne zaman ve hangi şartlar altında iptal edilebileceği veya ertelenebileceği ile satış başladıktan sonra iptalin mümkün olup olmadığına dair açıklama:

Aşağıdaki şartların oluşması durumunda halka arz iptal edilebilecektir:

- Yasama, yürütme veya sermaye piyasaları veya bankalar ile ilgili karar almaya yetkili organlar tarafından yapılan düzenlemeler nedeniyle halka arza ilişkin yükümlülüklerin yerine getirilmesini imkânsız kılacak veya önemli ölçüde güçleştirecek hukuki düzenlemeler yapılması,
- Halka arzı esaslı olarak olumsuz etkileyecek ölçüde mücbir sebep, savaş hali, yangın, deprem, su baskını, ayaklanma, yaygın terör eylemleri, enerji kıtlığı ve/veya halka arza etki edebilecek tabi afet ve uluslararası ihtilafların meydana gelmesi,
- TERA Yatırım, Şirket ve/veya Halka Arz Eden Pay Sahibi tarafından ekonomik ve siyasi gelişmeler ile para ve sermaye piyasalarındaki ve/veya Şirket'in faaliyet gösterdiği sektör ya da Şirket'in mali bünyesindeki gelişmelerin Halka Arz Edilecek Payların pazarlanmasına imkân vermeyecek durumda olması nedeniyle yeterli talebin oluşmayacağının ve piyasaların durumu itibarıyla halka arzdan beklenen faydanın gerçekleşmeyeceğinin öngörülmesi,
- Şirket'in yönetici, doğrudan ve dolaylı ortakları veya bağlı kuruluşları ile Şirket hakkında payların pazarlanmasını ve halka arzı etkileyebilecek herhangi bir soruşturma, dava ve/veya sair adli takip başlatılması,
- Talep toplama süresinin başlangıcından önce TERA Yatırım, Şirket ve/veya Halka Arz Eden Pay Sahibi tarafından halka arzdan vazgeçilmesi,
- Talep toplama sürecinin başlamasından dağıtım listesinin Şirket tarafından onaylanmasına kadar geçen süreçte önemli bir sebebin ortaya çıkması,
- GYO Tebliği'nin 11. maddesinin ikinci fıkrası kapsamında halka arz sonrasında, ortaklığın çıkarılmış sermayesinin asgari %25'i oranındaki paylarının halka açık pay niteliğinde olması zorunludur. Bu oranın %25'in altına düşmesi

hâllerinde halka arz iptal edilebilir.

Yukarıdaki son maddenin uygulanmasında "önemli sebep", Türkiye dışında yatırımcılara satılması planlanan payların tahsisatının herhangi bir nedenle sonuçlandırılmaması dâhil olmak ve bunlarla sınırlı olmamak üzere uygulamada "önemli sebep" olarak kabul edilen durumlar ile dünyanın herhangi bir yerinde veya Türkiye'de ciddi ekonomik ve siyasal sonuçlar doğuran gelişmeleri de içermektedir.

Toplanan kesin talebin satışa sunulan pay miktarından az olması durumunda dağıtım listesinin Şirket tarafından onaylanmasından payların yatırımcılara teslimine kadar geçen süreçte Türkiye dışında yatırımcılara satılması planlanan payların satışının herhangi bir nedenle sonuçlandırılamaması ile dünyanın başlıca finans piyasaları veya Türkiye'de ciddi olumsuz ekonomik ve siyasal sonuçlar doğuran gelişmelerin oluşması hâlinde, TERA Yatırım, Şirket ve Halka Arz Eden Pay Sahibinden herbiri aralarında imzalanan Aracılık Sözleşmesini fesih etmeye yetkilidir. Söz konusu sözleşmenin feshedilmesi halka arzın iptal edileceği anlamına gelmemektedir.

Halka arza yönelik toplam talebin satışa sunulan paylardan az olması durumunda, halka arz ertelenebilir veya halka arz boyutu küçültülebilir. Bu iki alternatiften birisi, talep toplama döneminin sonunda Şirket tarafından karara bağlanır. Halka arza yeterli talep gelmemesi

TERA YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

durumunda sermaye artışına konu olan payların halka arzı öncelikli olacaktır. Bu kapsamda yeterli gelmeyen talep ortak satışına konu pay adedinden düşülecektir.

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

Karşılanamayan taleplerden dolayı oluşan iade bedeli, dağıtım listesinin konsorsiyum üyelerine teslim edilmesini takiben izleyen iş günü içerisinde, satışı gerçekleştiren konsorsiyum üyesi tarafından, başvuru yerlerinde pay bedellerini nakden ödeyen yatırımcılara iade edilecektir.

Kıymet blokesi yöntemiyle başvuran yatırımcıların da kıymetlerindeki blokajlar İşbu İzahname'nin 'Halka arza başvuru süreci' başlıklı 25.1.3.2. no'lu bölümünün "Pay bedellerinin ödenme yeri ve şekline ilişkin bilgi" başlıklı kısmında anlatıldığı şekilde kaldırılacaktır.

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

Talep miktarının 1 (bir) lot (1 TL) ve katları şeklinde olması şarttır. Talep edilebilecek azami pay adedi söz konusu yatırımcının dahil olduğu gruba tahsis edilen toplam pay adedinin dörtte birini geçmeyecektir. Yatırımcılar istedikleri taktirde talep formunda almak istedikleri miktara ilişkin alt sınırı belirleyebileceklerdir.

SPK'nın i-SPK-128.21 (30.03.2023 tarih ve 20/412 s.k.) sayılı İlke Kararı uyarınca yatırımcı bazında talepte bulunabilecek pay tutarı, söz konusu yatırımcıların dahil olduğu gruba tahsis edilen toplam pay tutarının dörtte birini geçmeyecektir.

25.1.7. Yatırımcıların satın alma taleplerinden vazgeçme haklarına ilişkin bilgi:

SPKn'nun 8 inci maddesi uyarınca, izahname ile kamuya açıklanan bilgilerde, satışa başlamadan önce veya satış süresi içinde yatırımcıların yatırım kararını etkileyebilecek değişiklik veya yeni hususların ortaya çıkması hâlinde durum ihraççı veya halka arz eden tarafından en uygun haberleşme vasıtasıyla derhâl Kurula bildirilir.

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

Değiştirilecek veya yeni eklenecek hususlar bildirim tarihinden itibaren yedi iş günü içinde Sermaye Piyasası Kanunu'nda yer alan esaslar çerçevesinde Kurulca onaylanır ve izahnamenin değişen veya yeni eklenen hususlara ilişkin kısmı yayımlanır.

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

25.1.8. Payların teslim yöntemi ve süresi:

İhraç edilecek paylar kaydileştirme esasları çerçevesinde MKK tarafından hak sahipleri bazında kayden izlenecek olup, payların fiziki teslimi yapılmayacaktır. Kaydi paylar azami iki iş günü içerisinde teslim edilecektir.

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

Halka arz sonuçları, Kurulun sermaye piyasası araçlarının satışına ilişkin düzenlemelerinde yer alan esaslar çerçevesinde dağıtım listesinin kesinleştiği günü takip eden iki iş günü içerisinde Kurul'un özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri uyarınca kamuya duyurulur.

25.1.10. Yeni Pay Alma Hakkına İlişkin Bilgiler

Mevcut ortaklar için yeni pay alma hakkı, ortak satışı yanında sermaye artırımı yoluyla da halka arzın gerçekleştirilmesi için tamamen kısıtlanmıştır.

TERA YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

25.1.11. Satın alma taahhüdünde bulunan gerçek ve/veya tüzel kişilerin adı, iş adresleri ve bir payın satın alma fiyatı ile bu kişilerin ihraççı ile olan ilişkisi hakkında bilgi:

Yoktur.

25.1.12. Varsa tasarruf sahiplerine satış duyurusunun ilan edileceği gazeteler:

Tasarruf sahiplerine satış duyurusu, Şirket'in kurumsal internet sitesinde (www.kzgyo.com) TERA Yatırım'ın kurumsal internet sitesinde (www.teravatirim.com) ve KAP'ta (www.kap.org.tr) ilan edilecektir.

25.1.13. Halka arz nedeniyle toplanan bedellerin nemalandırılıp nemalandırılmayacağı, nemalandırılacaksa esasları:

Halka arz nedeniyle toplanan bedeller nemalandırılmayacaktır.

25.1.14. Halka arzda içsel bilgiye ulaşabilecek konumdaki kişilerin listesi:

Kişi	Kurum
Özen Kuzu	Kuzugrup Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Gökçen Kuzu	Kuzugrup Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Güven Kuzu	Kuzugrup Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Cenk Cerrah	Kuzugrup Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Mehmet Emre Baştopçu	Kuzugrup Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Figen Yıldırım	Kuzugrup Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İbrahim Ünalmış	Kuzugrup Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Emre Tezmen	Tera Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Emir Münir Sarpyener	Tera Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Ethem Umut Beytorun	Tera Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
İlayda Aleksanyan	Tera Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Mehmet Ali Vardar	Tera Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Efsane Kutlu	Tera Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Yaşar Emin Taylan	Eren Bağımsız Denetim A.Ş.
Meltem Akol	Akol Avukatlık Bürosu
Denizhan Budak	Akol Avukatlık Bürosu
Özgür Aydın	Akol Avukatlık Bürosu
Berke Yalçın	Akol Avukatlık Bürosu
Sena Atalay	Akol Avukatlık Bürosu
Naz Duru Mola	Akol Avukatlık Bürosu
Asena Fulya Seyrekbasan	Akol Avukatlık Bürosu
Doğuşcan Iğdır	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Ozan Kolcuoğlu	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Yaşar Çark	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Burak Yürür	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
İrem Cömert	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

25.2. Dağıtım ve tahsis planı:

25.2.1. Halka arzın birden fazla ülkede aynı anda yapıldığı durumlarda, bu ülkelerden birine belli bir oranda tahsisat yapılmışsa buna ilişkin bilgi:

Yoktur.

25.2.2. İhraççının bildiği ölçüde, ihraççının ana hissedarları veya yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi kişilerin yapılacak halka arzda iştirak taahhüdünde bulunma niyetinin olup olmadığı veya herhangi bir kişinin halka arz edilecek payların yüzde beşinden fazlasına taahhütte bulunmaya niyetli olup olmadığına ilişkin bilgi:

Yoktur.

25.2.3. Halka arzda yatırımcılara tahsis ve dağıtım esasları:

a) Yatırımcı grubu bazında tahsisat oranları:

II-5.2 sayılı Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği'nin 18'inci maddesinin dördüncü fıkrası hükmü uyarınca halka arz edilecek sermaye piyasası araçlarının nominal değerinin, en az yüzde onunun yurt içi bireysel yatırımcılara ve yüzde onunun yurt içi kurumsal yatırımcılara tahsis edilmesi zorunlu olup, Kurul, halka arz edilecek sermaye piyasası araçlarının piyasa değerini, piyasa koşullarını ve benzeri gerekçeler ile ihraççının ve/veya halka arz edenin talebini de dikkate alarak bu fıkrada yer alan asgari tahsisat oranlarını sıfıra kadar indirmeye veya bir kat daha artırmaya yetkili kılınmıştır.

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

Halka arz edilecek toplam 50.000.000 TL nominal değerli payların;
- 27.500.000 TL nominal değerdeki **%55** oranındaki kısmı Yurt İçi Bireysel Yatırımcılara,
- 10.000.000 TL nominal değerdeki **%20** oranındaki kısmı Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılara,
- 12.500.000 TL nominal değerdeki **%25** oranındaki kısmı Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılara

gerçekleştirilecek satışlar için tahsis edilmiştir.

b) Tahsisat değişikliğinin yapılabileceği şartlar, büyüklüğü ve tahsisat değişikliğinde münferit dilimler için uygulanabilir yüzdeler:

Şirket paylarının Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar için %10 (yüzde on), Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar için %10 (yüzde on) altına düşmemesi şartıyla;

Talep toplama süresinin sonunda, bir yatırımcı grubuna tahsis edilen tutarı karşılayacak tutarda talep gelmesi durumunda, anılan grubun tahsisat oranında kaydırma yapılamayacaktır. Yeterli talep gelmeyen yatırımcı grubu olması durumunda ise o gruba ait tahsisatın, karşılanmayan kısmı öncelikle varsa karşılanmayan taleplerin karşılanması amacıyla yurt içi bireysel yatırımcı grubuna aktarılacaktır. Bu aktarım sonrasında veya yurt içi bireysel yatırımcı gurubuna tahsis edilen kadar talep gelmesi durumunda kalan kısım Tera Yatırım, şirket ve halka arz eden pay sahibi tarafından herhangi bir yatırımcı grubu için İzahnamede açıklanan tutarın yüzde yirmisinden daha fazla azaltma yapılmamak kaydıyla diğer gruplara aktarılabilecektir.

c) Bireysel yatırımcılar ve ihraççının çalışanlarına ilişkin tahsisat grubunda tahsis edilen nominal değerden daha fazla talep gelmesi durumunda uygulanacak dağıtım yöntemi/yöntemleri:

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılara Dağıtım:

Eşit Dağıtım Yöntemine göre yapılacaktır. T.C. kimlik numarası veya vergi numarası kullanılarak yatırımcı bazında tekleştirme esasına göre aynı ve/veya farklı aracı kurumlardan iletilen ancak aynı T.C. kimlik numarası veya vergi numarasında sahip olan yatırımcı emirlerinden **en yüksek tutarlı** emir dikkate alınacaktır. Aynı T.C. kimlik numarası veya vergi numarasına sahip mükerrer girilen diğer emirler dağıtıma konu edilmeyecektir. Dağıtım hesaplamasında küsurat ortaya çıkması durumunda, dağıtılamayan paylar, pay talebi tamamen karşılanamayan yatırımcılar arasında Tera Yatırım, Şirket ve Halka Arz Eden Pay Sahibi'nin uygun gördüğü şekilde dağıtılacaktır.

TERA YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

Bu grup için tahsis edilen toplam lot miktarı talepte bulunan yatırımcı sayısına bölünecek ve bu suretle bulunan tutar ve altındaki alım talepleri karşılacaktır. Kalan tutarlar, talebi tamamen karşılanmayan yatırımcı sayısına bölünerek aynı şekilde dağıtılacaktır. Bu şekilde dağıtım işlemlerine bu grup için tahsis edilerek satışa sunulan sermaye piyasası araçlarının tamamı dağıtılıncaya kadar devam edilecektir. Dağıtım sonunda ortaya çıkan miktarlar, miktar konusunda alt sınır koyan yatırımcılar açısından gözden geçirilecektir. Miktarın bu alt sınırın altında kalması halinde yatırımcı isteğine uygun olarak çıkarılacak ve bu miktarlar tekrar dağıtıma tabi olacaktır.

d) Tahsisatta belirli yatırımcı gruplarına veya belirli diğer gruplara tanınabilecek ayrıcalıklar ve bu gruplara dahil edilme kriterleri:

Herhangi bir yatırımcı grubuna ayrıcalık yoktur.

e) Tek bir bireysel yatırımcıya dağıtılması öngörülen asgari pay tutarı:

"Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar" tahsisat grubu için toplam yatırımcı sayısının bu yatırımcı sayısının bu yatırımcı grubuna dağıtılacak toplam pay adedinden az veya eşit olduğu durumlarda, talebi bilgi eksikliğinden iptal edilmemiş o gruptaki tüm yatırımcılara (bir defadan fazla talepte bulunan yatırımcılara yatırımcı başına olmak üzere) en az bir adet pay dağıtılacaktır.

"Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar" tahsisat grubu için toplam yatırımcı sayısının bu yatırımcı grubuna dağıtılacak toplam pay adedinden fazla olduğu durumlarda ise hangi yatırımcılara birer adet pay dağıtılacağına, Tera Yatırım, Şirket ve Halka Arz Eden Pay Sahibi tarafından Kurul'un II-5.2 sayılı sermaye piyasası araçlarının satışı tebliği made 19'da yer alan eşit ve adil davranılması esası gözetilerek karar verilecektir.

f) Mükerrer talep olması halinde uygulanacak esaslar:

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar grubu için eşit dağıtım yöntemi kullanılacaktır ve mükerrer talep kontorlü yapıldıktan sonra sadece en yüksek miktarlı talepleri dikkate alınacaktır.

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

T.C. kimlik numarası veya vergi numarası kullanılarak yatırımcı bazında tekleştirme esasına göre aynı ve/veya farklı aracı kurumlardan iletilen ancak aynı T.C. kimlik numarası veya vergi numarasında sahip olan yatırımcı emirlerinden **en yüksek tutarlı** emir dikkate alınacaktır. Aynı T.C. kimlik numarası veya vergi numarasına sahip mükerrer girilen diğer emirler dağıtıma konu edilmeyecektir. Dağıtım hesaplamasında küsurat ortaya çıkması durumunda, dağıtılamayan paylar, pay talebi tamamen karşılanamayan yatırımcılar arasında Tera Yatırım, Şirket ve Halka Arz Eden Pay Sahibi'nin uygun gördüğü şekilde dağıtılacaktır.

Bu grup için tahsis edilen toplam lot miktarı talepte bulunan yatırımcı sayısına bölünecek ve bu suretle bulunan tutar ve altındaki alım talepleri karşılacaktır. Kalan tutarlar, talebi tamamen karşılanmayan yatırımcı sayısına bölünerek aynı şekilde dağıtılacaktır. Bu şekilde dağıtım işlemlerine bu grup için tahsis edilerek satışa sunulan sermaye piyasası araçlarının tamamı dağıtılıncaya kadar devam edilecektir. Dağıtım sonunda ortaya çıkan miktarlar, miktar konusunda alt sınır koyan yatırımcılar açısından gözden geçirilecektir. Miktarın bu alt sınırın altında kalması halinde yatırımcı isteğine uygun olarak çıkarılacak ve bu miktarlar tekrar

TERA YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

dağıtıma tabi olacaktır.

Yurtiçi Kurumsal ve Yurtdışı Kurumsal Yatırımcılar'a verilecek pay miktarlarına Tera Yatırım'ın önerisi de dikkate alınarak Şirket ve Halka Arz Eden Pay Sahibi tarafından karar verilecektir.

g) Halka arz süresinin erken sonlandırılma koşulları ve erken sonlandırılabilecek tarihler:

Yoktur.

h) Halka arz edilecek paylara ilişkin yapılacak tahsisatlara yönelik olarak, iletilen talepler veya fiyat tekliflerinin, işlemi yapan veya yapılmasına aracı olan yetkili kuruluş bazında belirlenmesinin mümkün olup olmadığı hakkında bilgi:

Halka arz edilecek paylara ilişkin yapılacak tahsisatlara yönelik olarak, iletilen taleplerin, işlemi yapan veya yapılmasına aracı olan yetkili kuruluş bazında belirlenmesi mümkündür.

25.2.4. Talepte bulunan yatırımcılara, halka arzdan aldıkları kesinleşmiş pay miktarının bildirilme süreci hakkında bilgi:

Halka arzda talepte bulunan yatırımcılar, dağıtım listelerinin onaylandığı günü takip eden iş günü talepte bulundukları konsorsiyum üyesine başvurarak halka arzdan aldıkları kesinleşmiş pay miktarını öğrenebilirler.

25.2.5. Ek satış işlemlerine ilişkin bilgi:

Planlanmamaktadır.

a) Toplanan kesin talebin satışa sunulan pay miktarından fazla olması halinde mevcut ortaklara ait payların, ek satışa konu olup olmayacağı hakkında bilgi:

Yoktur.

b) Ek satışa konu olabilecek payların azami nominal değeri ve oranları ile satış yöntemi ve süresi:

Yoktur.

c) Ek satışın aracı kurumca ortaklardan ödünç alınacak payların satışı yoluyla gerçekleştirilmesinin planlandığı kısmı ile ilgili açıklama:

Yoktur.

25.3. Payların fiyatının tespitine ilişkin bilgi

25.3.1. 20,76 TL nominal değerli bir payın satış fiyatı ile talepte bulunan yatırımcının katlanacağı maliyetler hakkında bilgi

Beheri 1 TL nominal değerde 1 adet paya denk gelen 1 TL nominal değerli bir lot payın satış fiyatı **20,76** TL olarak belirlenmiştir.

Talepte bulunacak yatırımcılar, konsorsiyum üyesi aracı kurum bazında azami olarak aşağıda detayları verildiği üzere hesap açma ücreti, sermaye piyasası aracının MKK'ya virman ücreti, yatırımcının başka aracı kuruluştaki hesabına virman ücreti, EFT ücreti, damga vergisi ve konsorsiyum üyesi tarafından detayı verilen diğer giderleri ödeyeceklerdir.

TERA YATIRIM MENKUL KIYMETLER ANONİM ŞİRKETİ

Konsorsiyum üyelerinin, halka arzda talepte bulunan yatırımcılardan talep edecekleri ücretler, komisyon ve benzeri giderler aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Kurum	Hesap Açma Ücreti	Sermaye Piyasası Aracının MKK'ya Virman Ücreti	Yatırımcının Başka Aracı Kuruluştaki Hesabına Virman Ücreti	EFT Ücreti	Damga Vergisi	Diğer
TERA Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	MKK Tarifesi	MKK Tarifesi	MKK Tarifesi	Yoktur.	Yoktur	MKK kurumu tarafından alınan ücretler müşteri hesaplarına yansıtılmaktadır.
A1 Capital Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur
Acar Menkul Değerler A.Ş.	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur
Ahlatcı Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	MKK'nın aldığı ücretler aynen yansıtılır	MKK'nın almış olduğu ücret	Takasbank üzerinden alınmaz	Takasbank'ın almış olduğu EFT ücreti	Yoktur	MKK'nın tarafımızdan aldığı ücretler aynen yansıtılır
ALB Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Yoktur	Yoktur	Vardır	Yoktur	Yoktur	Yoktur
Alnus Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Yoktur	Yoktur	20 TL	1-10000 TL – 9.50+BSMV 10.000-50.000 TL – 18.50TL+BSMV 50.000-200.000 TL – 36.50TL+BSMV 200.000 - 1.000.000 TL – 76.50TL + BSMV 1.000.000 TL ve üzeri – 145TL+BSMV	Yoktur	Yoktur
Alternatif Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Yoktur	4 TL	4 TL	4 TL	Yoktur	Yoktur
Anadolu Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	MKK Tarifesi	Yoktur	MKK Tarifesi	Kurum skalası uygulanacaktır.	Yoktur	Yoktur
Ata Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.	Mkk nın tarafımızdan aldığı ücretler aynen yansıtılır.	Mkk nın tarafımızdan aldığı ücretler aynen yansıtılır.	Mkk nın tarafımızdan aldığı ücretler aynen yansıtılır.	0-180.000 TL arası sabit 18,00 TL, 180.000-1.800.000 TL arası oransal 0.0001, 1.800.000 TL ve üzeri sabit 180,00 TL (Vergi yükümlülükleri hariç). İnternet için 16,50 TL sabit ücret (Vergi yükümlülükleri hariç)	Yoktur	Halka arz sürecine ilişkin diğer gider bulunmuyor, yatırımcı kurum ilişkisinin devamında söz konusu olabilir
Bizim Menkul Değerler A.Ş.	Yoktur	1,02 TL + BSMV (Kayıt Sayısı Üzerinden)	8,50 TL + BSMV (Kayıt Sayısı Üzerinden)	Vardır	Yoktur	30 TL (Ay içerisinde sunulan hizmetler kapsamında hesap başına, her ay)

TERA YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

Burgan Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.	MKK Tarifesi	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur	MKK'nın müşteri özelinde aldığı ücretler yansıtılmaktadır (virman ücretleri vb.)
Dinamik Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Yoktur	Hisse başına 1,32 TL	Skalaya Göre	Skalaya Göre	Yoktur	Yoktur
Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.	MKK Tarifesi	MKK Tarifesi	MKK Tarifesi	-	-	MKK kurumu tarafından alınan ücretler müşteri hesaplarına yansıtılmaktadır
Gedik Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	YOK	YOK	Ücretlendirme Politikası'nda yer alan tarife geçerlidir. https://gdk.yt/JYQ8kP	Ücretlendirme Politikası'nda yer alan tarife geçerlidir. https://gdk.yt/JYQ8kP	YOK	Ücretlendirme Politikası'nda yer alan tarife geçerlidir. https://gdk.yt/JYQ8kP
Global Menkul Değerler A.Ş.	MKK Tarifesi	MKK Tarifesi	MKK Tarifesi	0-50.000TL-20TL+BSMV, 50.000-100.000TL-30TL+BSMV, 100.000-250.000TL-40TL+BSMV, 250.000-1.000.000TL-175TL+BSMV, 1.000.000TL ve üzeri - 250TL+BSMV	Yoktur	Yoktur
Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	MKK Tarifesi / Hesap Açma 5,7002 TL + BSMV	MKK Tarifesi 0,8382 TL + BSMV	MKK Tarifesi Üyelerarası Menkul Virman Transferi 4,1913 TL + BSMV	Takasbank Tarifesi Yüzbinde 5+BSMV Asgari 12,50+BSMV	Yoktur	İşlemlere ait Düzenleyici kuruluş masrafları alınmaktadır.
ING Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	MKK'nın alacağı ücretler yansıtılır	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur
Invest AZ Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Yoktur	MKK Tarifesi	MKKK Tarifesi	50.000 TL'ye kadar yoktur. 50.000 TL - 100.000 TL arası 12,50 TL, 100.000 TL üstü 19 TL	Yoktur	Yoktur
İnfo Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	MKK Tarifesi	MKK Tarifesi	MKK Tarifesi	Yoktur	Yoktur	MKK tarafından alınan ücretler müşteri hesaplarına yansıtılmaktadır.
İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Yoktur	Yoktur	1,25 TL + BSMV	Takasbank tarafından alınan ücretler : Tutar üzerinden % 0,005 (Yüzbinde beş + BSMV) (126,272.-/1,262,723.- TL arasındaki tutarlar) Asgari: 6.33 TL + BSMV (126,272.- TL'den az olan tutarlar için) Azami: 63.25 TL+ BSMV (1,262,723.- TL'yi aşan tutarlar için)	Yoktur	Komisyon oranı: %0,1 (Binde 1) + BSMV

TERA YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	5,70 TL + BSMV	Yoktur	4,19 TL + BSMV	4,50 TL + BSMV	Yoktur	Mevcut müşteriler için havale ücreti 2,25 TL + BSMV olacaktır.
Türkiye İş Bankası A.Ş.	Yoktur	Yoktur	100 TL + BSMV	Gelen EFT üzerinden masraf alınmamaktadır	Yoktur	Halka arz sırasında yatırımcıdan herhangi bir diğer masraf alınmayacak olup, izleyen dönemde Türkiye İş Bankası A.Ş.'nin yatırım hesabı saklama komisyon tarifesi geçerli olacaktır.
Marbaş Menkul Değerler A.Ş.	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur
Meksa Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Yoktur	Yoktur	MKK Tarifesi	Yürürlükteki EFT Tarifesi	Yoktur	Yoktur
Osmanlı Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Yoktur	Yoktur	5 TL + BMV	0 TL - 10.000 TL arası 15 TL, 10.000 TL - 50.000 TL arası 20 TL, 50.000 TL - 100.000 TL arası 30 TL ve 100.000 TL ve üzeri 40 TL (dijital kanallar üzerinden) 0 TL - 10.000 TL arası 45 TL, 10.000 TL - 50.000 TL arası 60 TL, 50.000 TL - 100.000 TL arası 90 TL ve 100.000 TL ve üzeri 120 TL (şube ve temsilci aracılığı ile) Döviz Transfer ücreti: Min 10 max 60 olmak üzere onbinde 2.4 (Dijital kanallar üzerinden) Döviz Transfer ücreti: Min 20 max 120 olmak üzere onbinde 2.4 (Şube ve temsilci aracılığıyla yapılan)	Yoktur	Şirketimiz resmi internet sitesi www.osmanlimenkul.com.tr adresinde yayınlanır.
OYAK Yatırım Menkul Değerler A.Ş	5,70 TL + BSMV	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur
PhillipCapital Menkul Değerler A.Ş.	13,17 TL	Yoktur	4,40 TL	3,80 TL (internet şube)	Yoktur	Yoktur
QNB Finans Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur	MKK tarafından alınan ücretler müşterilerden tahsil edilmektedir.
Sanko Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	-	-	-	-	-	-
Şeker Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Yoktur	Yoktur	Yoktur	47,25 TL	Yoktur	Yoktur
Tacirler Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Yoktur	Yoktur	7 TL (Pay Başına)	1 TL- 25.000 TL'ye kadar 25 TL	Yoktur	Yoktur

TERA YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

				25.001-75.000 TL'ye kadar 45 TL, 75.001- 300.000 TL'ye kadar 75 TL, 301.000-1.000.000 TL'ye kadar 125 TL, 1.000.001 TL ve üzeri 175 TL		
Trive Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	MKK Tarifesi	Yoktur	Kurum Skalası	Kurum Skalası	Yoktur	Yoktur
Turkish Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Yoktur	Yoktur	5 TL + BSMV	0-250.000 TL 250.001-2.500.000 TL 2.500.001 TL ve Üzeri 26 TL+BSMV 0,00012 (onbinde 1,2) + BSMV 350 TL + BSMV	Yoktur	İnternet üzerinden yapılan EFT'lerde 0-250.000 TL 250.001-2.500.000 TL 2.500.001 TL ve Üzeri 26 TL+BSMV 0,00012 (onbinde 1,2) + BSMV 350 TL + BSMV
Ünlü Menkul Değerler A.Ş.	Azami 5 TL	Yoktur	Azami 3,75 TL	Onbinde 1 (Asgari 5 TL Azami 100 TL)	Yoktur	Şirketimiz resmi internet sitesinde https://www.unlumenkul.com/yasal-duyurular/ adresinde yayınlanır
Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	5,70 TL + BSMV	Saklayıcı Kurum virman tarifesi uygulanacaktır	Saklayıcı Kurum virman tarifeleri uygulanacaktır	Takasbank Tarifesi Yüzbinde 10+BSMV	Yoktur	Müşteriden sadece yasal olarak alınması gereken masraflar alınacaktır
Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O.	Müşteriden sadece yasal olarak alınması gereken masraflar alınacaktır	Yoktur	4 TL + BSMV	Yürürlükteki EFT skalası uygulanacaktır	Yoktur	Müşteriden sadece yasal olarak alınması gereken masraflar alınacaktır
Yatırım Finansman Menkul Değerler A.Ş.	Alınmıyor.	Müşterilerden alınmıyor.	Müşterilerden alınmıyor. Yatırım Finansman müşterisi olmayanlardan; başka kurumlara hisse senedi virmanlarında MKK tarifesi uygulanır.	0-250.000 TL arası: 20 TL+BSMV 250.000,01 TL-500.000 TL arası: 35 TL + BSMV 500.000,01-1.0000.000 TL arası: 75 TL 1.000.000,01 - 1.500.000 arası 100 TL 1.500.000,01- üzeri: 150 TL + BSMV	Yoktur	Yoktur
Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Yoktur	Yoktur	İşlem başına 3,00 TL+BSMV	Yoktur	Yoktur	Yoktur

25.3.2. Halka arz fiyatının tespitinde kullanılan yöntemler ile satış fiyatının belirli olmaması durumunda halka arz fiyatının kamuya duyurulması süreci ile halka arz fiyatının veya fiyat tesptindeki kriterlerin belirlenmesinde kimin sorumlu olduğuna dair bilgi:

Pay başına satış fiyatı payın nominal değeri olan 1 TL'den yüksek belirlenmiştir. Tera Yatırım tarafından hazırlanan fiyat tespit raporunda 1,00 TL nominal değerdeki payın satış fiyatı **20,76** TL olarak belirlenmiştir. Fiyat tespit raporu işbu izahnamenin ekinde (Ek-9) yer almaktadır.

Halka arz fiyatının belirlenmesinde kullanılan yöntemlere ilişkin olarak Tera Yatırım tarafından hazırlanan Fiyat Tespit Raporu, yasal süre içerisinde KAP'ta (www.kap.org.tr) ilan edilecektir. Halka arz fiyatının belirlenmesinde nihai sorumluluk Şirket'e ve Halka Arz Eden Pay Sahibi'ne aittir.

TERA YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

25.3.3. Yeni pay alma hakkı kısıtlanmışsa yeni pay alma hakkının kısıtlanmasından dolayı menfaat sağlayanlar hakkında bilgi:

Şirket'in mevcut ortaklarının yeni pay alma hakları tamamen kısıtlanmıştır. Yeni pay alma hakları halka arz sebebiyle ve halka arz kapsamında satılacak paylar için talepte bulunan yatırımcılar lehine tamamen kısıtlanmıştır. Yeni pay alma hakkının kısıtlanmasından dolayı yalnızca Şirket menfaat sağlayacaktır.

25.3.4. İhraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi kişilerin veya ilişkili kişilerin (bunların eşleri ile birinci derecede kan ve sıhri hısımları) geçmiş yıl ile içerisinde bulunulan yıl içerisinde iktisap ettiği veya iktisap etme hakkına sahip oldukları ihraççıpayları için ödedikleri veya ödeyecekleri fiyat ile halka arz fiyatının karşılaştırılması:

Yoktur.

25.4. Aracılık Yüklenimi ve Halka Arza Aracılık

25.4.1. Halka arza aracılık edecek yetkili kuruluşlar hakkında bilgi:

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

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

Türkiye dışında bir halka arz gerçekleştirilmesi planlanmamıştır.

25.4.3. Aracılık türü hakkında bilgi:

Konsorsiyum Lideri Tera Yatırım ve konsorsiyum üyeleri "En İyi Gayret Aracılığı" yoluyla satışa aracılık edecektir. Bu nedenle satışta yüklenimde bulunan herhangi bir kişi ya da kurum bulunmamaktadır.

25.4.4. Aracılık sözleşmesi hakkında bilgi

Şirket, Halka Arz Eden Pay Sahibi ve aracı kuruluş konsorsiyumu arasındaki Aracılık ve Konsorsiyum Sözleşmesi **01.08.2023** tarihinde; Halka Arz Eden Pay Sahibi, Şirket ve TERA Yatırım arasında **25.05.2023** tarihinde "Aracılık Sözleşmesi" imzalanmıştır. Söz konusu sözleşmeler, tarafları tanıtıcı bilgiler, sözleşmenin konusu, halka arz edilecek paylarla ilgili bilgiler, aracılığın türü, satışın yapılacağı yatırımcılar, Halka Arz Eden Pay Sahibi, Şirket ve TERA Yatırım'ın hak, yükümlülük ve taahhütleri, aracılık komisyonu ve masraflar, vergi, resim, harç ve diğer yükümlülükler, satış, tahsis ve dağıtıma ilişkin hükümler ile işbu İzahname'nin 25.1.4. bölümünde belirtilen aracılık ve halka arz iptal koşullarına ilişkin hükümler içermektedir.

25.5. Halka arza ilişkin ilgili gerçek ve tüzel kişilerin menfaatleri:

Şirket, sermaye artırımı yoluyla halka arz edilecek paylar üzerinden halka arz geliri elde edecektir. Şirket paylarının halka arzında sahip olduğu payları satan pay sahibi Kuzu Toplu Konut İnşaat A.Ş. pay satış geliri, halka arza aracılık eden konsorsiyum lideri Tera Yatırım ve konsorsiyum üyesi yatırım kuruluşları ise halka arza aracılık komisyonu elde edeceklerdir.

İhraççı ile halka arza konsorsiyum lideri olarak aracılık eden yetkili aracı kurum olan Tera Yatırım arasında herhangi bir çıkar veya menfaat çatışması bulunmamaktadır. Tera Yatırım Menkul Değerler A.Ş. ve İhraççı arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. Tera Yatırım Menkul Değerler A.Ş. halka arz işlemleri nedeniyle elde edilecek komisyon hariç, doğrudan veya dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. Tera Yatırım'ın İhraççı ve İhraççı'nın %5 ve daha fazla payına sahip ortakları arasında halka

TERA YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

arza aracılık kapsamında imzalanan sözleşmeler dışında, herhangi bir anlaşması yoktur. Tera Yatırım, İhraççıya ve İhraççı'nın %5 ve daha fazlasına sahiplerine sunduğu halka arza aracılık hizmetleri kapsamında halka arza aracılık komisyonu elde edecektir.

Konsorsiyuma aracılık eden diğer konsorsiyum üyeleri de halka arz Aracılık komisyonu elde edeceklerdir. Şirket ile diğer konsosryum üyeleri arasında çıkar çatışması veya herhangi bir menfaat çatışması bulunmamaktadır.

Bunlar dışında halka arzdan önemli menfaati olan danışmanlar vb. bulunmamaktadır. İhraççının sermayesinin %5 ve daha fazlasına sahip pay sahipleriyle aralarında herhangi bir anlaşma bulunmamaktadır.

Şirket ve halka arzda danışmanlığını yapan ve hukukçu görüşünü oluşturan Akol Avukatlık Bürosu arasında herhangi bir çıkar veya menfaat çatışması bulunmamaktadır. Akol Avukatlık Bürosu ve Şirket arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. Akol Avukatlık Bürosu'nun doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. Akol Avukatlık Bürosu'nun Şirket'in %5 ve daha fazlasına sahip pay sahipleriyle arasında, halka arza ilişkin sunulan hukuki danışmanlık hizmetleri haricinde, herhangi bir anlaşma yoktur. Akol Avukatlık Bürosu'nun halka arza ilişkin sunulan hukuki danışmanlık hizmetleri için danışmanlık ücreti elde etmektedir.

Şirket ve Şirket'in finansal tablolarının bağımsız denetimini yapan Eren Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş. arasında çıkar çatışması veya herhangi bir menfaat çatışması bulunmamaktadır. Eren Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş. ve Şirket arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. Eren Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş.'nin doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. Eren Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş.'nin, Şirket'in %5 ve daha fazlasına sahip pay sahipleriyle arasında herhangi bir anlaşma yoktur. Eren Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş., Şirket'e sunduğu bağımsız denetim hizmetleri kapsamında ücret elde etmiştir.

Şirket ve Şirket'in gayrimenkullerinin değerlemesini yapan TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. arasında çıkar çatışması veya herhangi bir menfaat çatışması bulunmamaktadır. TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ve Şirket arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin, Şirket'in %5 ve daha fazlasına sahip pay sahipleriyle arasında herhangi bir anlaşma yoktur. TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Şirket'e sunduğu gayrimenkul değerleme hizmetleri kapsamında ücret elde etmiştir.

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

26. BORSADA İŞLEM GÖRMEYE İLİŞKİN BİLGİLER

26.1. Payların Borsada işlem görmesi için başvuru yapılıp yapılmadığı ve biliniyorsa en erken işlem görme tarihleri:

Halka arz sonrasında payların Borsa İstanbul'da işlem görmesi için eş anlı olarak 09.05.2023 tarihinde başvuru yapılmıştır.

Halka arzın tamamlanması, bu payların Borsa'da işlem göreceği anlamına gelmemekte olup, Halka Arz Edilecek Payların Borsa'da işlem görebilmesi, Borsa mevzuatının ilgili hükümleri çerçevesinde Borsa'nın vereceği olumlu karara bağlıdır.

Borsa İstanbul'un görüşüne bu izahnamenin 1 numaralı ekinde yer verilmiştir.

TERA YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

26.2. İhraççının aynı grup paylarının borsaya kote olup olmadığına/borsada işlem görüp görmediğine veya bu hususlara ilişkin bir başvurusunun bulunup bulunmadığına ilişkin bilgi:

İhraççının halka arz edilecek pay grubundan olan payları, yurt içi veya yurt dışı borsalardan herhangi birinde işlem görmemekte olup, bu konuda herhangi bir başvuru yapılmamıştır.

26.3. Borsada işlem görmesi amaçlanan paylarla eş zamanlı olarak;

- Söz konusu paylarla aynı grupta yer alanların tahsisli/nitelikli yatırımcılara satışa konu edilmesi veya satın alınmasının taahhüt edilmesi veya,

- İhraççının başka bir grup payının veya sermaye piyasası araçlarının tahsisli/nitelikli yatırımcılara satışa ya da halka arza konu edilmesi durumunda bu işlemlerin mahiyeti ve bu işlemlerin ait olduğu sermaye piyasası araçlarının sayısı, nominal değeri ve özellikleri hakkında ayrıntılı bilgi:

Yoktur.

26.4. Piyasa yapıcı ve piyasa yapıcılığın esasları:

Yoktur.

26.5. Fiyat istikrarı işlemlerinin planlanıp planlanmadığı:

Fiyat istikrarına ilişkin işlemlerin planlanmaktadır.

26.5.1. Fiyat istikrarı işlemlerinin yerine getirilmesine yönelik garantinin olmadığına ilişkin açıklama:

Tera Yatırım, Şirket paylarına yönelik olarak fiyat istikrarı işlemlerinde bulunmayı planlamaktadır. Ancak, Tera Yatırım Menkul Değerler A.Ş., fiyat istikrarı işlemlerini kesin olarak yerine getireceğine ilişkin herhangi bir taahhüt vermemektedir. Tera Yatırım Menkul Değerler A.Ş., fiyat istikrarı işlemlerine hiç başlamayabileceği gibi, fiyat istikrarı işlemlerinde bulunması halinde de, gerekçesini açıklamak suretiyle, bu işlemi istediği her an sona erdirebilir.

26.5.2. Fiyat istikrarı işlemlerinin gerçekleştirilebileceği zaman aralığı:

Payların borsada işlem görmeye başlamasından itibaren 30 gündür.

26.5.3. Fiyat istikrarına ilişkin işlemleri gerçekleştirebilecek aracı kurumun ticaret unvanı:

Tera Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

26.5.4. Fiyat istikrarına ilişkin sürenin bitiminden sonra pay fiyatlarının düşebileceğine ilişkin açıklama:

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

26.5.5. Fiyat istikrarını sağlayıcı işlemlerin amacı:

Fiyat istikrarını sağlayıcı işlemlerde amaç, pay fiyatının halka arz fiyatının altına düşmesi halinde alımda bulunarak fiyat istikrarına belli bir süreyle katkıda bulunmaktır. Ancak bu işlem, herhangi bir fiyat taahhüdü niteliğinde değildir ve fiyat istikrarı işlemlerinin gerçekleştirildiği dönemde payın piyasa fiyatı piyasa koşullarına göre olması gereken fiyata göre yüksek olabilmektedir. Fiyat istikrarını sağlayıcı işlemlerde halka arz fiyatının üzerinde emir verilemez.

TERA YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

26.5.6. Fiyat istikrarı işlemlerinde sorumluluk ve bu işlemlerde kullanılacak kaynağın niteliği:

Fiyat istikrarı işlemlerine ilişkin tüm sorumluluk, bu işlemleri gerçekleştiren aracı kurum Tera Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'ne aittir.

Halka Arz Edilen Paylar'ın tamamının satılmasından bağımsız olarak, brüt halka arz gelirinin %20'si (yüzdeyirmi) fiyat istikrarı işlemlerinde kullanılacaktır. Pay Tebliği madde 11/2 doğrultusunda fiyat istikrarı kapsamında alınacak payların nominal değeri halka arz edilen payların nominal değerinin %20'sini (yüzdeyirmi) geçmeyecektir. Fon tutarının tamamı Halka Arz Eden Ortak'ın paylarının ortak satışı kapsamında halka arzından elde edecekleri gelirden karşılanacaktır. Paylarını Halka Arz Eden Ortak tarafından sağlanacak ve fiyat istikrarı işlemlerinde kullanılacak fonlar sebebiyle, Şirket ve Tera Yatırım tarafından herhangi bir faiz ödemesi yapılmayacaktır; Halka Arz Eden Ortak'ın bu yönde bir talebi yoktur ve olmayacaktır.

26.5.7. Yatırımcıların karar verme sürecinde etkili olabilecek diğer bilgiler:

Yoktur.

27. MEVCUT PAYLARIN SATIŞINA İLİŞKİN BİLGİLER İLE TAAHHÜTLER

27.1. Paylarını halka arz edecek ortak/ortaklar hakkında bilgi:

Şirket paylarının tamamı Kuzu Toplu Konut İnşaat Anonim Şirketi'ne ait olup, paylarını halka arz edecek ortak hakkında bilgi aşağıda verilmiştir:

Halka Arz Eden Ortak	Şirket Sermayesindeki Payı	İş Adresi
Kuzu Toplu Konut İnşaat A.Ş.	%100	Kuruçeşme Mah. Muallim Naci Cad. No:105/B Bakırköy/İstanbul

27.2. Paylarını halka arz edecek ortakların satışa sunduğu payların nominal değeri:

Şirket'in 175.000.000 TL tutarındaki mevcut sermayesinde, sahibi olduğu 25.000.000 TL nominal değerli 25.000.000 adet B grubu pay ortak satışı yoluyla halka arz edilecektir. Ortak satış yoluyla toplam halka arz edilecek nominal tutar, halka arz öncesi toplam sermayenin %14,29'una denk gelmektedir.

Halka arz öncesinde ve halka arz sonucunda sermaye artırımı ile birlikte Şirket sermaye yapısının aşağıdaki şekilde olması planlanmaktadır:

Pay Sahibi	Halka Arz Öncesi			Halka Arz Sonrası		
	Pay Grubu	Pay Tutarı (TL)	Pay Oranı (%)	Pay Grubu	Pay Tutarı (TL)	Pay Oranı (%)
Kuzu Toplu Konut İnşaat A.Ş.	A	89.250.000,00	51,00	A	89.250.000,00	44,63
Kuzu Toplu Konut İnşaat A.Ş.	B	85.750.000,00	49,00	B	60.750.000,00	30,37
Halka Açık Kısım	-	-	-	B	50.000.000,00	25,00
Toplam	**TOPLAM**	**175.000.000,00**	**100,00**	**TOPLAM**	**200.000.000,00**	**100,00**

27.3. Halka arzdan sonra dolaşımdaki pay miktarının artırılmamasına ilişkin taahhütler:

a) İhraççı tarafından verilen taahhüt:

Şirket, 04.05.2023 tarih ve 2023/6 sayılı Yönetim Kurulu Kararı ile Şirket paylarının Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 12 (oniki) ay boyunca, bedelli ve bedelsiz sermaye artırımı yapılmamasına, Şirket paylarının dolaşımdaki pay miktarının artmasına yol açacak şekilde satışa veya halka arza konu edilmemesine, bu doğrultuda bir karar alınmamasına ve / veya Borsa İstanbul'a veya SPK'ya veya yurt dışındaki herhangi bir menkul kıymetlere ilişkin düzenleyici kurum, borsa veya kotasyon otoritesine başvuruda bulunulmamasına ve bu süre boyunca ileride yeni bir satış veya halka arz yapılacağına dair bir açıklama yapılmamasına ilişkin taahhütte bulunmuştur.

TERA YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

b) Ortaklar tarafından verilen taahhütler:

Halka Arz Eden Ortak Kuzu Toplu Konut'un 04.05.2023 tarih ve 10 sayılı Yönetim Kurulu Kararı ile Kuzugrup GYO paylarının Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 1 (bir) yıl boyunca Kuzu Toplu Konut'un sahip olduğu halka arza konu olmayan Kuzugrup GYO paylarının, dolaşımdaki pay miktarının artmasına yol açacak şekilde satışa konu edilmemesine (Borsa İstanbul'dan alım yoluyla edinilen ortaklık payları hariç olmak üzere), halka arza konu edilmemesine, bu doğrultuda bir karar alınmamasına ve / veya Borsa İstanbul'a veya SPK'ya veya yurt dışındaki herhangi bir menkul kıymetlere ilişkin düzenleyici kurum, borsa veya kotasyon otoritesine başvuruda bulunulmamasına ve bu süre boyunca ileride yeni bir satış veya halka arz yapılacağına dair bir açıklama yapılmamasına ve ayrıca Şirket paylarının Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 180 (yüzseksen) gün boyunca Kuzu Toplu Konut'un sahip olduğu halka arza konu olmayan payların Borsa İstanbul'da veya Borsa İstanbul dışında satılmamasına, başka yatırımcı hesaplarına virmanlanmamasına veya Borsa İstanbul'da özel emir ile ve/veya toptan satış işlemlerine konu edilmemesine, şüpheye mahal vermemek adına, Kuzugrup GYO paylarının Borsa İstanbul'da işlem görmeye başlamasının ardından Kuzu Toplu Konut İnşaat A.Ş.'nin, fiyat istikrarı işlemlerinden edinebileceği payların, yukarıdaki sınırlamalardan hariç tutulmasına ilişkin taahhütte bulunmuştur.

Ek olarak, Şirket, 23.06.2023 tarihli taahhüdü ile halka arzdan elde edeceği fonun, Fon Kullanım Raporu'nda belirtilen harcamalar dışında döviz alınarak döviz cinsinden nakit olarak elde tutulmayacağını taahhüt etmiştir.

c) Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında verilen taahhütler:

İşbu bölümün (b) maddesinde belirtilen taahhüt, sermaye piyasası mevzuatı kapsamında verilmeşi gereken taahhüdü de kapsamaktadır.

d) Yetkili kuruluşlar tarafından verilen taahhütler:

Yoktur.

e) Taahhütlerde yer alan diğer önemli husular:

Yoktur.

TERA YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

28. HALKA ARZ GELİRİ VE MALİYETLERİ

28.1. Halka arza ilişkin ihraççının elde edeceği net gelir ile katlanacağı tahmini toplam ve pay başına maliyet:

Halka arza ilişkin tahmini toplam maliyetin 36.063.255 TL olacağı tahmin edilmekte ve pay başına maliyetin 0,72 TL olması öngörülmektedir. Şirket'in halka arzdan sağlayacağı net nakit girişinin 499.545.138 TL, paylarını halka arz eden ortağın 502.391.638 TL net gelirinin olması beklenmektedir.

Tahmini Maliyet (TL)	Toplam	Şirket	Halka Arz Eden Pay Sahibi
SPK Kurul Ücreti (Sermayenin Nominal Değeri Üzerinden (%0,2)	**200.000**	200.000	-
SPK Kurul Ücreti (İhraç Değeri ve Nominal Değer Farkı Üzerinden)	**494.000**	247.000	247.000
Borsa Kota Alma Ücreti (%0.03+BSMV)	**25.725**	12.863	12.863
MKK İhraççı Hizmet Bedeli (%0,005+BSMV)	**108.719**	108.719	-
Aracılık Komisyonu (BSMV dahil)	**32.697.000**	16.348.500	16.348.500
Hukuki Danışmanlık (KDV dahil)	**870.000**	**870.000**	-
Bağımsız Denetim Giderleri (KDV dahil)	**350.000**	350.000	-
Reklam, Pazarlama ve Halkla İlişkiler	**1.297.500**	1.297.500	-
Rekabet Kurumu	**5.200**	5.200	-
KAP Hizmet Bedeli	**15.080**	15.080	-
Toplam Tahmini Maliyet	**36.063.225**	19.454.862	16.608.363
1 TL Nominal Değerli Payların Toplamı	**50.000.000**	**25.000.000**	**25.000.000**
Pay Başı Maliyet	0,72	0.78	0.66
Halka Arz Geliri (Brüt)	**1.038.000.000**	519.000.000	519.000.000
Halka Arz Geliri (Net)	**1.001.936.776**	**499.545.138**	**502.391.638**

Talepte bulunan yatırımcılardan, talepte bulunmak için özel bir ücret alınmayacaktır. Ancak yatırımcılar, bu amaçla hesap açmak, hak ettikleri payları başka yetkili kuruluşların hesabına virmanlamak veya para iadesine ilişkin EFT yapmak istemeleri durumundaki Konsorsiyum Üyesi olan yetkili kuruluşlar arasında farklılık gösteren çeşitli maliyetlere katlanmak zorunda kalabileceklerdir

28.2. Halka arzın gerekçesi ve halka arz gelirlerinin kullanım yerleri:

Halka Arzın Gerekçesi

Şirket'in halka arzı ile kaynak elde edilmesi, özkaynak yapısının güçlendirilmesi, Şirket değerinin ortaya çıkması, kurumsal kimliğinin güçlendirilmesi, marka bilinirliği ve tanınırlığının pekiştirilmesi, şeffaflık ve sürdürülebilirlik ilkelerinin daha güçlü şekilde uygulanması hedeflenmektedir. Halka arz sermaye artırımı ve ortak satışı yöntemleriyle gerçekleştirilecek olup, ortak satışı ile elde edilecek kaynağın kullanımı ortakların tasarrufunda olacaktır. Ayrıca Şirket'in GYO statüsünde olması ve sermayesini temsil eden payların en az %25'inin halka arz edilmesi zorunludur. Halka arz ile söz konusu zorunluluğun yerine getirilmesi hedeflenmektedir.

Halka Arz Gelirinin Kullanım Yeri

Şirket'in 175.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin, 875.000.000 TL'lik kayıtlı sermaye tavanı dahilinde mevcut ortağın yeni pay alma hakkı kısıtlanarak 25.000.000 TL artırılarak 200.000.000 TL'ye çıkarılacaktır.

Şirket'in sermaye artışı yoluyla elde edeceği halka arz geliri; mevcut dış finansmanının geri ödemesinde, portföyünde bulunan rezidansların tefrişi yatırımında ve işletme sermayesi olarak kullanılacaktır.

TERA YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

Şirket'in sermaye artırımı ile ihraç edilecek yeni payların halka arz edilmesi sonucunda halka arz masraflarının çıkarılmasından sonra elde edilecek gelirin kullanım yerleri ile ilgili detaylı bilgiler ve kullanım yerlerinin dağılımı aşağıda sunulmaktadır

Finansman Ödemesi: Halka arzdan elde edilecek net gelirlerin yaklaşık %65-75'inin; Türkiye Halk Bankası A.Ş.'den 07.07.2022 ve 21.03.2023 tarihlerinde kullanılan/yapılandırılan kredilerin, anapara ve faizinin vadelerinde ödenmesinde kullanılması planlanmaktadır.

Rezidansların Tefrişi Yatırım: Halka arzdan elde edilecek net gelirlerin yaklaşık %20-25'i Şirket'in portföyünde bulunan rezidansların tefrişi amacıyla kullanılması planlanmaktadır.

İşletme Sermayesi: Halka arzdan elde edilecek net gelirlerin yaklaşık %5-10'u işletme sermayesi ihtiyacının karşılanması amacıyla kullanılması planlanmaktadır.

Kullanım Yeri	**Kullanıma İlişkin Yüzdesel Aralık (%)**
Finansman Ödemesi	65-75
Rezidansların Tefrişi Yatırımı	20-25
İşletme Sermayesi	5-10

29. SULANMA ETKİSİ

29.1. Halka arzdan kaynaklanan sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi:

Sulanma etkisine ilişkin hesaplamalar Şirket'in 31.03.2023 tarihli özel bağımsız denetimden geçmiş konsolide finansal tablolarında yer alan veriler esas alınarak yapılmıştır.

Ortaklık paylarının halka arzı mevcut ortağın rüçhan haklarının kısıtlanarak sermaye artırımı ve ortak satışı şeklinde olacaktır. Halka arzdan pay alacaklar için %- 5,69 oranında sulanma etkisi olacak olup 1 TL nominal değerli payı için sulanma etkisinin miktarı -1,1813 TL'dir. Bu doğrultuda halka arz sonuçlandığında sulanma etkisi gerçek katılım rakamlarına göre değişiklik arz edebilecektir.

Sulanma Etkisi (TL)	**Halka Arz Öncesi**	**Halka Arz Sonrası**
Halka Arz Fiyatı		20,76
Sermaye Artırımı (nominal TL)		25.000.000
Şirket İçin Halka Arz Maliyeti		19.454.862
Halka Arz Brüt Geliri		519.000.000
Halka Arzın Net Geliri		499.545.138
Özkaynaklar (31.03.2023)	3.888.707.732	4.388.252.870
Ödenmiş Sermaye	175.000.000	200.000.000
Pay Başına Defter Değeri	22,2212	21,9413
Mevcut Ortaklar İçin (Pozitif) Sulanma Etkisi - TL		**-0,2799**
Mevcut Ortaklar İçin (Pozitif) Sulanma Etkisi (%)		**-1,26%**
Yeni Ortaklar İçin Sulanma Etkisi - TL		**-1,1813**
Yeni Ortaklar İçin Sulanma Etkisi (%)		**-5,69%**

TERA YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

29.2. Mevcut hissedarların halka arzdan pay almamaları durumunda (yeni pay alma haklarını kullanmamaları durumunda) sulanma etkisinin tutarı ve yüzdesi:

İşbu izahnamenin 29.1 numaralı bölümünde gösterildiği üzere mevcut ortaklar için sulanma etkisi -0,2799 TL ve % 1,26 olacaktır.

30. UZMAN RAPORLARI VE ÜÇÜNCÜ KİŞİLERDEN ALINAN BİLGİLER

30.1. Halka arz sürecinde ihraççıya danışmanlık yapanlar hakkında bilgiler:

Ortaklık, paylarının halka arzı sürecinde Tera Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'den danışmanlık ve aracılık hizmeti almaktadır. Tera Yatırım Menkul Değerler A.Ş. ve diğer danışmanların da yer aldığı tablo aşağıda verilmektedir:

Kurum	Danışmanlık Hizmeti
Tera Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Halka Arza Aracılık Hizmetleri
Akol Avukatlık Bürosu	Hukuki Danışmanlık Hizmetleri
Eren Bağımsız Denetim A.Ş.	Bağımsız Denetim Hizmetleri
TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Gayrimenkul Denetim Hizmetleri

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

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

Bağımsız Denetim Raporları

Şirket'in 31.12.2021, 31.12.2022 ve 31.03.2023 tarihinde sona eren hesap dönemine ait bölünmüş konsolide finansal tabloların özel bağımsız denetimden geçiren kuruluşun:

Ticaret Unvanı:	Eren Bağımsız Denetim A.Ş.
Sorumlu Denetçi:	Yaşar Emin TAYLAN
Adresi:	Reşit Paşa Mahallesi, Eski Büyükdere Caddesi Park Plaza No:14 K:10, 34381 Maslak - Sarıyer/İstanbul
Telefon:	0212-373 00 00

Bağımsız denetim şirketinin bağımsız denetim görüşünün, İzahname kapsamında kamuya açıklanması konusunda rızası bulunmaktadır. Bağımsız denetim şirketi, Şirket'in 31.12.2021 ve 31.12.2022 tarihli finansal tabloları ile ilgili olarak aşağıdaki şekilde olumlu görüş vermiştir:

Görüş

"Görüşümüze göre, ilişikteki konsolide finansal tablolar, Kuzugrup Gayrimenkul Geliştirme Anonim Şirket'nin 31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla finansal durumunu ve ile aynı tarihlerde sona eren hesap dönemlerine ait finansal performansını ve nakit akışlarını Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na ("TFRS") uygun olarak tüm yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır."

Bağımsız denetim şirketi, Şirket'in 31.03.2023 tarihli finansal tabloları ile ilgili olarak aşağıdaki şekilde olumlu görüş vermiştir:

Görüş

"Görüşümüze göre, ilişikteki konsolide finansal tablolar, Kuzugrup Gayrimenkul Geliştirme Anonim Şirket'nin 31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla finansal durumunu ve ile aynı tarihlerde sona eren hesap dönemlerine ait finansal performansını ve nakit akışlarını Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na ("TFRS") uygun olarak tüm yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır."

TERA YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

Bağımsız Hukukçu Raporu

İzahname'nin EK-7 numaralı ekinde yatırımcıların incelemesine sunulan bağımsız hukukçu raporu Akol Avukatlık Bürosu tarafından hazırlanmıştır:

Unvanı	Akol Avukatlık Bürosu
Adresi	Levent Mahallesi, Kanyon Ofis Binası Büyükdere Cad. No:185 Kat:18, 34394 Şişli/İstanbul
Telefon	(+90) 212 264 60 00

Ekli hukukçu raporunda da ayrıca belirtildiği üzere, Akol Avukatlık Bürosu'nun hukukçu raporunun, izahname kapsamında kamuya açıklanması konusunda rızası bulunmaktadır.

Gayrimenkul Değerleme Raporu

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan gayrimenkul değerleme raporu işbu izahnamenin EK-4 numaralı ekinde yatırımcıların incelemesine sunulmaktadır.

Unvanı	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Değerleme Uzmanları	Doğuşcan Iğdır, Ozan Kolcuoğlu, İrem Cömert
Adresi	Ömer Avni Mah. Karun Çıkmazı Sokak No:2/1 34427 Beyoğlu/İstanbul
Telefon	(+90) 212 334 50 54

Diğer Açıklamalar

Yukarıda bahsi geçen ve Şirket'e aracılık hizmetleri, hukuki danışmanlık hizmetleri ve bağımsız denetim hizmetleri ve gayrimenkul değerleme hizmeti sunan hiçbir taraf, Halka Arz Eden Ortak tarafından ihraç edilen ya da Şirket'e ait menkul kıymetleri ya da Şirket'in menkul kıymetlerini elde etme hakkı veren ya da taahhüt eden opsiyonlara sahip değildir ya da söz konusu menkul kıymetlerin ihraç edilmesinde görev alan yetkili kuruluşlar, danışman ya da bağımsız denetim kuruluşları değildir. Aynı tarafların Şirket ile herhangi bir istihdam, yönetim, denetim ya da sermaye bağlantısı bulunmamaktadır.

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

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

TERA YATIRIM MENKUL KIYMETLER ANONİM ŞİRKETİ

31. İŞTİRAKLER HAKKINDA BİLGİLER

31.1. Konsolidasyona dahil edilenler hariç olmak üzere ihraççının finansal yatırımları hakkında bilgi:

Yoktur.

32. PAYLAR İLE İLGİLİ VERGİLENDİRME ESASLARI

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

32.1. Genel Bakış

32.1.1. Kişilerin Vergilendirilmesi

Gelir vergisi mevzuat uyarınca, Türk hukukunda vergi mükelleflerinin yükümlülüklerini belirleyen iki çeşit veri mükellefiyet statüsü mevcuttur. Türkiye'de yerleşik bulunan **("Tam Mükellef")** kişiler ve kurumlar Türkiye içinde ve dışında elde ettikleri kazanç ve iratların tamamı üzerinden verilendirilirler. Türkiye'de yerleşik bulunmayan **("Dar Mükellef")** kişiler ve kurumlar sadece Türkiye'de elde ettikleri kazanç ve iratlar üzerinden vergilendirilirler.

193 sayılı GVK uyarınca, bir gerçek kişinin Tam Mükellef olarak değerlendirilebilmesi için: (i) yerleşim yerinin Türk Medeni Kanunu hükümlerine uygun olarak Türkiye'de olması veya (ii) bir takvim yılı içerisinde Türkiye'de devamlı olarak altı aydan fazla oturması gerekmektedir. Buna ek olarak, (i) resmi dairelere; (ii) resmi müesseselere veya (ü) merkezi Türkiye'de bulunan teşekkül ve teşebbüslere bağlı olup adı geçen daire, müessese, teşekkül ve teşebbüslerin işleri dolayısıyla yabancı ülkelerde oturan Türk vatandaşları da Tam Mükellef yani sınırsız vergi yükümlüleri olarak değerlendirilmektedir. Dolayısıyla, Tam Mükellef olarak değerlendirilen söz konusu kişiler Türkiye içinde ve dışında elde ettikleri kazanç ve iratların tamamı üzerinden vergilendirilirler. Türk vergi mevzuatı çerçevesinde belirtilen bu şartlan sağlamayan bir gerçek kişi Dar Mükellef olarak değerlendirilir.

Paylara sahip olan kişilerin, söz konusu payların BİST'te elden çıkarılmasından kaynaklanan değer atış kazançları ve Paylar ile ilgili dağıtılan kâr paylarından elde etikleri menkul sermaye iratlan, Türkiye'de elde edilmiş olarak kabul edilmektedir.

Kişilerin 2023 yılında elde ettikleri ücret gelirleri dışındaki gelirlerin vergilendirilmesinde aşağıda yer alan artan oranlı gelir vergisi tarifesi uygulanır.

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

TERA YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

32.1.2. Kurumların Vergilendirilmesi

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu (KVK)'na göre sermaye şirketleri, kooperatifler, ikdisadî kamu kuruluşları, demek veya vakıflara ait ikdisadî işlemler, iş ortaklıkların, kurum kazançları üzerinden kurumlar vergisine tabidirler. Kurumların kârı Vergi Usul Kanunu ve diğer Türk Vergi Kanunlarına göre belirlenmektedir. Kurumlar Vergisi oranı KVK'nun 32. maddesi uyarınca kurum kazancı üzerinden %20 olarak belirlenmiştir. Bununla birlikte, 22 Nisan 2021 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanan 7316 sayılı Kanun değişikliği ile 2021 ve 2022 vergilendirme dönemi kurum kazançlarına uygulanacak kurumlar vergisi oranı sırasıyla %25 ve %23 olarak belirlenmiştir. 2023 yılına ilişkin kurum kazançları için ise işbu İzahname tarihi itibarıyla yürürlükte olan mevzuat çerçevesinde oran %20 olarak belirlenmiştir.

Ayrıca, 17 Kasım 2020'de Resmi Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe giren 7256 sayılı Bazı Alacakların Yeniden Yapılandırılması ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun ile KVK'da değişiklik yapılarak, payları Borsa İstanbul Pay Piyasasında ilk defa işlem görmek üzere en az %20 oranında halka arz edilen kurumların (bankalar, finansal kiralama şirketleri, faktoring şirketleri, finansman şirketleri, ödeme ve elektronik para kuruluşları, yetkili döviz müesseseleri, varlık yönetim şirketleri, sermaye piyasası kurumlan ile sigorta ve reasürans şirketleri ve emeklilik şirketleri hariç) paylarının ilk defa halka arz edildiği hesap döneminden başlamak üzere beş hesap dönemine ait kurum kazançlarına kurumlar vergisi oranının 2 (iki) puan indirimli olarak uygulanmasına hükmedilmiştir. İndirimden yararlanılan hesap dönemleri süresince şirketlerin bu halka açıklık oranını sağlayamaması halinde ise zamanında indirim sebebiyle tahakkuk ettirilmeyen vergiler vergi ziyaı cezası uygulanmaksızın gecikme faizi ile birlikte tahsil edilir.

KVK'unda tam ve dar mükellefiyet olmak üzere iki tür vergi mükellefiyeti tanımlanmıştır. KVK uyarınca, bir kurumun Tam Mükellef olarak değerlendirilebilmesi için: (i) kanuni merkezinin Türkiye'de bulunması veya (ii) kanuni merkezinin Türkiye dışında bulunmasına rağmen iş bakımından işlemlerin fiilen toplandığı ve yönetildiği merkez olan iş merkezinin Türkiye'de bulunması gerekmektedir. Türk vergi mevzuatı çerçevesinde belirtilen bu İK şartı sağlamayan bir kurum Dar Mükellef olarak değerlendirilir.

Tam mükellef kurumlar gerek Türkiye içinde gerekse Türkiye dışında elde etikleri kazançlarının tamamı üzerinden Türkiye'de vergilendirilirler. Dar mükellef kurumlar ise sadece Türkiye'de elde ettikleri kazançları üzerinden vergilendirilirler.

Dar mükellefiyete tabi kimseler bakımından menkul sermaye iratlarının Türkiye'de elde edilmiş olarak kabul edilebilmesi için sermayenin Türkiye'de yatırılmış olması gerekmektedir. Dar mükellefiyete tabi kimseler bakımından değer artış kazançlarının Türkiye'de elde edilmiş olarak kabul edilebilmesi için söz konusu değer artış kazancın doğuran işin veya muamelenin Türkiye'de ifa edilmesi veya Türkiye'de değerlendirilmesi gerekmektedir.

"Türkiye'de değerlendirilmesi" ifadesinden ödemenin Türkiye'de yapılması veya ödeme yabancı bir ülkede yapılmış ise, Türkiye'de ödeyenin veya nam ve hesabına yapılanın ödeme hesaplarına intikal ettirilmesi veya kârından ayrılması gerektiği şeklinde anlaşılması gerekir.

GYO'lar da bir sermaye şirketi ve sermaye piyasası kurumu olarak kurumlar vergisi müvekkellefi olup kazançları KVK çerçevesinde vergilendirilmektedir. KVK'nın 5/1'inci maddesinin (d) bendinde yer alan istisna çerçevesinde, "*Gayrimenkul Yatırım Fonları ve Ortaklıkları*"nın kazançlarının kurumlar vergisinden istisna olduğu hükme bağlanmıştır. Kazançları kurumlar vergisinin konusuna girmektedir ve KVK'nın 5/1-d-4 maddesi gereğince GYO'ların elde ettiği kazançların tamamı Kurumlar Vergisi'nden istisnadır.

TERA YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

KVK'nın 15'inci maddesinin 3'üncü maddesi uyarınca "*GYO'ların elde ettiği kazançlardan, dağıtılsın veya dağıtılmasın kurum bünyesinde %15 oranında vergi kesintisi yapılır*" hükmü yer almaktadır. KVK'nın geçici 1'inci maddesinde ise; "*Bakanlar Kurulu tarafından yeni kararlar alınıncaya kadar GVK ile KVK kapsamındaki vergi oranları bu kanunda belirtilen yasal sınırları aşmamak üzere, geçerliliğini korur*" hükmü yer almaktadır. 193 Sayılı GVK'da vergi tevkifatı konusu 94'üncü maddede düzenlenmiştir. Bu maddenin 6'ncı fıkrasının (a) bendine göre; dağıtılsın ya da dağıtılmasın GYO'ların elde ettikleri kazançlar %0 oranında vergi tevkifatına tabidir. GYO'ların kazançlarına uygulanacak stopaj oranı %0'dır.

32.2. Payların elden çıkarılması karşılığında sağlanan kazançların vergilendirilmesi

32.2.1. Borsada işlem gören payların vergilendirme esasları:

2006 ve 2025 yılları arasında Borsa'da işlem gören payların elden çıkarılması sonucu sağlanan değer artış kazançlarının vergilendirilmesi GVK'nun Geçici 67. maddesi çerçevesinde gerçekleştirilmektedir. GVK'nun Geçici 67. maddesi kapsamında değer artış kazançları işlemlere aracılık eden bankalar ve aracı kurumlar ile saklayıcı kuruluşlar tarafından yapılan tevkifat ile vergilendirilmektedir. GVK'nun Geçici 67. maddesinin yürürlük süresinin 2025 yılından sonraya uzatılmaması veya herhangi bir şekilde kapsamının vergi mevzuatına dâhil edilmemesi durumunda 2025 yılından sonra aşağıda açıklandığı üzere (Bkz. 33.2.2 Genel Olarak Pay Alım Satım Kazançlarının Vergilendirilmesi (Yatırım Ortaklığı Payları Hariç), BİST'te işlem gören payların elden çıkarılmasından sağlanacak değer artış kazançları genel hükümler çerçevesinde vergilendirilecektir.

Diğerlerinin yanı sıra, BİST'te işlem gören paylarının alım satımına aracılık ettikleri yatırımcılar tarafından sağlanan gelirlerin vergilendirilmesinden yükümlü olan ve dolayısıyla vergi tevkifatını yapmakla sorumlu tutulan taraflar bankalar, aracı kurumlar ve saklayıcı kuruluşlardır. Bankalar, aracı kurumlar ve saklayıcı (saklamacı) kuruluşlar tevkifat yükümlülükleri tahtındaki ilgili vergi beyanlarını, üçer aylık dönemler itibarıyla beyan edeceklerdir. İstanbul Takas ve Saklama Bankası AŞ-Merkezi Kayıt Kuruluşu AŞ dışında saklayıcı kuruluşlardan saklama hizmeti alan yatırımcıların işlemlerinde vergi tevkifatının yapılması esasen ilgili saklayıcı kuruluşun sorumluluğundadır.

BİST'te işlem gören bir payın başka bir banka veya aracı kuruma naklinin istenmesi halinde, nakli gerçekleştirecek banka veya aracı kurum nakli istenen kıymetle ilgili alış bedeli ve alış tarihini naklin yapılacağı kuruma bildirecektir. Bildirilecek tarih ve bedel, tevkifat matrahının tespitinde dikkate alınacaktır. Söz konusu paylarının bir başka kişi veya kurum adına nakledilmesi halinde alış bedelinin ve alış tarihinin T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'na bildirilmesi gerekmektedir.

Saklayıcı kuruluşlar, bankalar ve aracı kurumlar tarafından yapılacak veri tevkifatı oranı kanunen %15 olarak belirlenmiştir. Söz konusu tevkifat oranı bankalar, aracı kuruluşlar ve saklayıcı kuruluşlar tarafından aşağıda yer alan gelirler üzerinden uygulanır:

a. Bankalar ve aracı kurumların alım satımına aracılık ettikleri menkul kıymetler ile diğer sermaye piyasası araçlarının alış ve satış bedelleri arasındaki fark;

b. Alımına aracılık ettikleri menkul kıymet veya diğer sermaye piyasası araçlarının ifası halinde alış bedeli ile ifa bedeli arasındaki fark,

c. Bankalar ve aracı kurumların aracılık ettikleri menkul kıymet veya diğer sermaye piyasası araçlarının ödünç işlemlerinden sağlanan gelirler,

d. Aracılık ettikleri menkul kıymet veya diğer sermaye piyasası araçlarının ödünç işlemlerinden sağlanan gelirler.

Ancak, GVK ve 2012/3141 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı uyarınca, kanunen %15 olarak belirlenen tevkifat oranı: (i) paylara ve pay endekslerine dayalı olarak yapılan vadeli işlem ve opsiyon sözleşmeleri, BİST'te işlem gören aracı kuruluş varantları dâhil olmak üzere paylar (menkul kıymetler yatırım ortaklık payları hariç) ve pay yoğun fonlarının katılma belgelerinden elde edilen (ii) KVK'nın 2/1 maddesi kapsamındaki mükellefler ile münhasırın menkul kıymet ve diğer sermaye piyasası aracı getirileri ile değer artışı kazançları elde etmek ve bunlara bağlı hakları kullanmak amacıyla faaliyette bulunan mükelleflerden Kanun a göre kurulan yatırım fonları ve yatırım ortaklıklarıyla benzer nitelikte olduğu T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığınca belirlenenler için %0; ve (iii) (ii) numaralı alt kırılımda belirtilen gerçek kişi ve kurumlar hariç olmak üzere, (i) numaralı alt kırılımda belirtilen dışında kalan kazançlar için %10 olarak uygulanır.

Yatırımcılar yukarıda belirtilen oranların ileride değişikliğe uyabileceğini göz önünde bulundurmalıdır.

Paylar değişik tarihlerde alındıktan sonra bir kısmının elden çıkarılması halinde tevkifat matahının tespitinde dikkate alınacak alış bedelinin belirlenmesinde ilk giren ilk çıkar metodu esas alınacaktır. Payların alımından önce elden çıkarması durumunda, elden çıkarma tarihinden sonra yapılan ilk alım işlemi esas alınarak söz konusu tutar üzerinden tevkifat yapılacak tutar tespit edilir. Aynı gün içinde birden fazla alım satım yapılması halinde o gün içindeki alış maliyetinin tespitinde ağırlıklı ortalama yöntemi uygulanabilecek, ancak tevkifatı matrahı ilk giren ilk çıkan yöntemine göre belirlenecektir. Alış ve satış işlemleri dolayısıyla ödenen komisyonlar ile Banka ve Sigorta Muameleleri Vergisi tevkifat matrahının tespitinde dikkate alınır.

282 Seri No'lu Gelir Vergisi Genel Tebliğ uyarınca menkul kıymet ve diğer sermaye piyasası araçlarına ilişkin türler (i) sabit getirili menkul kıymetler; (ii) değişken getirili menkul kıymetler; (iii) diğer sermaye piyasası araçları ve (iv) yatırım fonları katılma belgeleri ve yatırım ortaklıkları payları olacak şekilde belirlenmiştir. Paylar ve pay endekslerine dayalı olarak yapılan vadeli işlem ve opsiyon sözleşmeleri, menkul kıymetin dâhil olduğu sınıf içinde değerlendirilecektir. Bu kapsamda pay ve pay endekslerine dayalı olarak yapılan vadeli işlem sözleşmeleri ile BİST'te işlem gören pay ve pay endekslerine dayalı olarak ihraç edilen aracı kuruluş varantları paylarının da dâhil olduğu değişken getirili menkul kıymetler sınıfı kapsamında değerlendirilecektir.

Üçer aylık dönem içerisinde, birden fazla pay ve aynı türden olduğu kabul edilen menkul kıymet alım satım işlemi yapılması halinde tevkifatın gerçekleştirilmesinde bu işlemler tek bir işlem olarak dikkate alınır. Pay ve aynı türden olduğu kabul edilen menkul kıymet alım satımından doğan zararlar takvim yılı aşılmamak kaydıyla izleyen üç aylık döneme devredilir ve takip eden dönemlerin tevkifat matahından mahsup edilir. Takvim yılının son üç aylık döneminde oluşan zarar tutarının izleyen döneme aktarılması mümkün değildir.

Tam mükellef kurumlara ait olup, BİST'te işlem gören ve bir yıldan fazla süreyle, Tam Mükellef ve Dar Mükellef pay sahipleri tarafından, elde tutulan payların elden çıkarılmasında tevkifat uygulanmaz.

Tevkifata tabi tutulan BİST'te işlem gören paylara ilişkin alım satım kazançları için gerçek kişilerce yıllık veya münferit beyanname verilmez. Söz konusu bu gelirler, diğer gelirler dolayısıyla verilecek yıllık beyannameye dâhil edilmez Ticari faaliyet kapsamında elde edilen gelirler, mükelleflerin her türlü ticari ve sınai faaliyetlerinden elde ettikleri kazançları şeklinde tanımlanan ticari kazanç hükümleri çerçevesinde GVK'nun Geçici 67. maddesi kapsamında tevkifata tâbi tutulan kazançlar için gerçek kişilerce yıllık veya münferit beyanname verilmez. Diğer gelirler dolayısıyla verilecek yıllık beyannameye bu gelirler dâhil edilmez. Söz konusu madde hükümleri uyarınca tevkifata tabi tutulsun tutulmasın dar mükellef gerçek kişi veya

TERA YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

kurumlarca Hazine, 4749 sayılı Kanuna göre kurulan varlık kiralama şirketleri ve tam mükellef kurumlar tarafından yurt dışında ihraç edilen menkul kıymetlerden sağlanan kazanç ve iratlar için münferit veya özel beyanname verilmez.

Menkul kıymet ve sermaye piyasası araçlarının üçer aylık dönemler itibarıyla tevkifata tabi tutulacak alım satım kazançlarının tespitinde alım satım konusu işlemlerin (yukarıda belirtildiği üzere) aynı türden olmasına dikkat edilecektir. Kazançlar, bu türlere göre ayrı ayrı tespit edilip tevkifata tabi tutulacaktır.

GVK'nun Geçici 67/5 maddesi uyarınca, gelir sahibinin gerçek veya tüzel kişi ya da Dar veya Tam Mükellef olması, vergi mükelleflyeti bulunup bulunmaması, vergiden muaf olup olmaması ve elde edilen kazancın vergiden istisna olup olmaması yukarıda ayrıntılan verilen vergilendirme uygulamasını etkilememektedir.

2006/10731 sayılı BKK, 2010/926 sayılı BKK ve 2012/3141 sayılı BKK uyarınca, halka arz tarihi itibarıyla tevkifat oranı Bakanlar Kurulu'nca %0 olarak belirlenmekle birlikte söz konusu oranın artırılması durumunda Dar Mükellefler açısından çifte vergilendirme sorunu gündeme gelecektir. GVK'nun Geçici 67. maddesinde düzenlenmiş olan tevkifat uygulamalarında, tevkifata konu geliri elde emiş olan kişinin mukim olduğu ülke ile yapılmış ve yürürlükte olan Çifte Vergilendirmeyi önleme Anlaşması hükümleri önem arz etmektedir. Söz konusu anlaşma hükümleri, Türk Vergi Kanunlarından önce uygulanacaktır.

Dar Mükellef gerçek kişi ve kurumların, GVK'nun Geçici 67. maddesi kapsamında Türkiye'deki finansal araçlara kendileri veya yurt dışındaki portföy yönetim şirketleri vasıtasıyla yatırım yapabilmeleri için vergi kimlik numarası almaları gerekmektedir.

Vergi kimlik numarası alınabilmesi için (i) Dar Mükellef gerçek kişilerin pasaportlarının noter onaylı bir örneği ya da vergi dairesi yetkililerince onaylanmak üzere, aslı ve fotokopisini, (ii) Dar Mükellef kurumların ise kendi ülkelerinde geçerli kuruluş belgesinin Türkiye'nin o ülkede bulunan temsilciliğince onaylı Türkçe bir örneğini veya yabancı dilde onaylı kuruluş belgesinin tercüme bürolarınca tercüme edilmiş Türkçe bir örneğini ilgili vergi dairesine ibraz etmeleri gerekmektedir. Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti vatandaşları için nüfus cüzdanının ibrazı yeterli olacaktır.

Ayrıca, bankalar ve aracı kurumlar ile saklayıcı kuruluşlar kendilerine işlem yapmak için müracaat eden ancak vergi kimlik numarası ibraz edemeyen yabancı müşterileri için, toplu olarak vergi kimlik numarası alabilirler.

Çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmaları hükümlerinden yararlanılabilmesi için ise ilgili ülkenin yetkili makamları tarafından düzenlenerek imzalanmış mukimlik belgesinin aslının ve tercüme bürolarınca te dairesine, banka ve aracı kurumlar vasıtasıyla veya doğrudan ibraz edilmesi gerekmektedir. Bir takvim yılma ilişkin mukimlik belgesi izleyen yılın dördüncü ayına kadar geçerli olup, söz konusu belgenin her yıl yenilenmesi gerekmektedir.

Tevkifat uygulamasından önce mukimlik belgesinin ibraz edilmemesi halinde Çifte Vergilendirmeyi önleme Anlaşması hükümleri dikkate alınmadan %15 (hâlihazırda 2012/3141 sayılı BKK uyarınca %0 oranında uygulanmaktadır) oranı uygulanmak suretiyle tevkifat yapılacaktır. Ancak bu durumda dahi sonradan söz konusu mukimlik belgesinin ibrazı ile Çifte Vergilendirmeyi önleme Anlaşması hükümleri ve iç mevzuat hükümleri doğrultusunda yersiz olarak tevkif suretiyle alınan verginin iadesi talep edilebilecektir.

T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı gerekli gördüğü hallerde, Çifte Vergilendirmeyi önleme Anlaşmaları hükümlerinden yararlanacak kişi ve kurumlardan, alım-satımım yaptıkları veya getirisini tahsil ettikleri Türk menkul kıymetleri bakımından, uygulanacak anlaşma hükümlerine göre gerçek hak sahibi (benefical owner) olduklarına dair ilgili ispat edici

TERA YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

belgelerin ibrazım da isteyebilecektir. Bu belgeleri T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın tayin edeceği sürede ibraz etmeyen veya bu belgeler ile veya başkaca bir suretle gerçek hak sahibi olmadığı tespit edilenler bakımından zamanında tahakkuk ve tahsil edilmeyen vergiler için vergi ziyan doğmuş sayılacaktır. Türkiye Cumhuriyeti'nin bugüne kadar akdettiği anlaşmalar ve anlaşmaların Türkçe metinleri Gelir İdaresi Başkanlığı'nın www.gib.gov.tr web sayfasında yer almaktadır

32.2.2. Genel Olarak Pay Alım Satım Kazançlarının Vergilendirilmesi

Bu bölümde GVK'nın Geçici 67. maddesinin dışında kalan durumlara ilişkin genel açıklamalar yer almaktadır.

32.2.2.1.Gerçek Kişiler

32.2.2.1.1. Tam Mükellef Gerçek Kişiler

Pay alım satım kazançları, GVK'nun Mükerrer 80'inci maddesi uyarınca gelir vergisine tabi olacaktır. Ancak anılan madde uyarınca, "ivazsız olarak iktisap edilen hisse senetleri ile tam mükellef kurumlara ait olan ve 2 (iki) yıldan fazla süreyle elde tutulan hisse senetlerinin elden çıkarılması durumunda elde edilen kazançlar vergiye tabi olmayacaktır. Hisse senetlerinin elden çıkartılmasında da kamu menkul kıymetlerinin satışında olduğu gibi, GVK'nun Mükerrer 81. maddesi uyarınca iktisap bedeli, elden çıkarıldığı ay hariç olmak üzere TÜİK tarafından belirlenen toptan eşya fiyat endeksindeki artış oranında artırılarak dikkate alınabilecektir. GVK'nun Mükerrer 81. maddesi uyarınca mal ve hakların elden çıkarılmasında iktisap bedeli, elden çıkarılan mal ve hakların, elden çıkarıldığı ay hariç olmak üzere TÜİK tarafından belirlenen toptan eşya fiyat endeksindeki artış oranında artırılarak tespit edilir. Bu endekslemenin yapılabilmesi için artış oranının %10 veya üzerinde olması şarttır.

GVK'un Madde 86/1(c) uyarınca tam mükellef gerçek kişilerin tevkif sureti ile vergilendirilmiş menkul sermaye iratları GVK'nun 103. maddesinin ikinci gelir dilimindeki tutarı aşıyor ise (bu tutar 2023 yılı için 150.000 TL'dir) beyan edilmesi gerekir.

32.2.2.1.2. Dar Mükellef Gerçek Kişiler

GVK madde 86/2 çerçevesinde dar mükellefiyette vergiye tabi gelirin tamamı, Türkiye'de tevkif suretiyle vergilendirilmiş olan ücretler, serbest meslek kazançları, menkul ve gayrimenkul sermaye iratları ile diğer kazanç ve iratlardan oluşuyorsa yıllık beyannameye tabi değildir. Dar mükellef gerçek kişilerin tevkif sureti ile vergilendirilmemiş gelirleri mevcut ise, GVK madde 101/2 uyarınca, menkul malların ve hakların elden çıkarılmasından doğan kazanç ve iratlarını mal ve hakların Türkiye'den elden çıkarıldığı yerin vergi dairesine münferit beyanname ile bildirmek zorundadırlar.

32.2.2.2. Kurumlar

32.2.2.2.1. Kurumlar Vergisi Mükelleflerinin Aktifine Kayıtlı Payların Elden çıkarılmasından Sağlanan Kazançlar

Ticari faaliyete bağlı olarak bünyesinde elde edilen alım satım kazançları ticari kazanç olarak beyan edilip vergilendirilecektir.

TERA YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

32.2.2.2.2. Tam Mükellef Kurumlar

Öte yandan, KVK'nın 5/1-e maddesi uyarınca kurumların aktiflerinde en az iki tam yıl süreyle yer alan iştirak hisselerinin satışından doğan kazancın %75'lik kısmı kurumlar vergisinden istisna tutulmaktadır. Ancak bu istisnadan yararlanabilmek için satış kazancının satışın yapıldığı yılı izleyen 5. yılın sonuna kadar bilançonun pasifinde özel bir fon hesabında tutulması; satış bedelinin satışın yapıldığı yılı izleyen ikinci takvim yılı sonuna kadar tahsil edilmesi ve satışı yapan ve dolayısı ile istisnadan yararlanacak kurumun menkul kıymet ticaret ile uğraşmaması gerekmektedir.

32.2.2.2.3. Dar Mükellef Kurumlar

Dar Mükellef kurum, Türkiye'de bir işyeri açmak suretiyle veya daimi temsilci vasıtasıyla devamlı menkul kıymet alım satım işi yapan kurum statüsünde ise alım sam kazançları ticari kazanç olarak vergiye tabi olacak vergileme Tam Mükellef kurumlarda olduğu şekilde gerçekleşecektir. Yukarıda belirtildiği üzere, devamlı olarak menkul kıymet ticaret ile uğraştıklarından %75'lik kurumlar vergisi istisnasından faydalanmaları mümkün değildir.

Türkiye'de bir işyeri açmadan veya daimi temsilci vasıtasıyla menkul kıymet alım satım kazancı elde eden Dar Mükellefler açısında da ilgili kazancın Türkiye'de vergilendirilmesi söz konusu olabilir. Dar mükellef kurumların vergilendirilmesi açısından Türkiye'nin imzalamış olduğu yürürlükte bulunan çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmalarının hükümleri önem arz etmektedir. Söz konusu anlaşma hükümleri, Türk Vergi Kanunlarından önce uygulanacaktır.

32.2.2.2.4. Yabancı Fon Kazançlarının ve Bu Fonların Portföy Yöneticiliğini Yapan Şirketlerin Vergisel Durumu

1 Ocak 2006 tarihinden itibaren SPK'nun düzenleme ve denetimine tabi fonlara benzer yabancı fonlar da sermaye şirket sayılarak kurumlar vergisi mükellefi olacaklardır. KVK'ya 6322 sayılı Kanunun 35. maddesiyle, 15 Haziran 2012 tarihinden itibaren yürürlüğe girmek üzere, "Yabancı fon kazançlarının vergilendirilmesi" başlıklı 5/A maddesi eklenmiştir. Bu maddede, yabancı fonlar ile bu fonların aracılık işlemlerini yürüten portföy yöneticiliği yetki belgesine sahip Tam Mükellef portföy yöneticisi şirketlerin vergisel durumları düzenlenmiştir.

KVK'nın 2/1 maddesinde belirtilen yabancı fonların, yöneticisi şirketler aracılığıyla organize bir borsada işlem görsün veya görmesin, her türlü menkul kıymet ve sermaye piyasası aracı; (ii) vadeli işlem ve opsiyon sözleşmesi; (iii) varant; (iv) döviz (v) emtiaya dayalı vadeli işlem ve opsiyon sözleşmesi; (vi) kredi ve benzeri finansal varlıklar; ve (vii) kıymetli maden borsalarında yapılan emtia işlemleri ile ilgili elde ettikleri kazançları için KVK'nun 5/A maddesinde sayılan şartların sağlanması durumunda; portföy yöneticisi şirketler, bu fonların daimi temsilcisi sayılmayacak ve bunların iş yerleri de bu fonların iş yeri veya iş merkezi olarak kabul edilmeyecektir.

Dolayısıyla, yabancı fonların bu kapsamda elde ettikleri kazançları için beyanname verilmeyecek ve diğer kazançlar nedeniyle beyanname verilmesi halinde de bu kazançlar beyannameye dâhil edilmeyecektir.

Bu uygulamanın, yabancı fonların Türkiye kaynaklı gelirleri üzerinden yapılacak vergi kesintisine etkisi yoktur.

Türkiye'de bulunan, aktif büyüklüğünün %51'inden fazlası taşınmazlardan oluşan şirketlere ait paylar veya ortaklık payları veya bunlara ilişkin vadeli işlem ve opsiyon sözleşmeleri, elde edilen kazançlar bu uygulama kapsamında değerlendirilmeyecektir.

TERA YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

e. Paylara ilişkin kâr paylarının ve kâr payı avanslarının vergilendirilmesi

GVK'mn 94/1-6-b maddesine 4842 sayılı Kanunla yapılan değişiklikle, tevkifat kârın dağıtılması aşamasına bırakılmıştır. Bu kapsamda GVK'nun 4842 sayılı Kanunla değişik 94/1-6-b maddesi uyarınca, Tam Mükellef kurumlarca; (i) Tam Mükellef gerçek kişilere; (ü) gelir ve kurumlar vergisi mükellefiyeti olmayanlara; (iii) gelir ve kurumlar vergisinden muaf olanlara; (iv) Dar Mükellef gerçek kişilere; (v) Dar Mükellef kurumlara (Türkiye'de bir işyeri veya daimi temsilci aracılığıyla kâr payı elde edenler hariç); ve (v) gelir ve kurumlar vergisinden muaf olan Dar Mükelleflere dağıtılan kâr payları üzerinden 2009/14592 sayılı BKK uyarınca %15 oranında tevkifat yapılacaktır (girişim sermayesi yatırım fonları ve ortaklıkları için bu oran %0 oranında uygulanır). Tam Mükellef kurumlarca; (i) Tam Mükellefler kurumlara; ve (ii) işyeri ve daimi temsilci vasıtasıyla faaliyette bulunan Dar Mükellef kurumlara dağıtılan kâr payları tevkifata tabi değildir.

32.3.1. Gerçek Kişiler

32.3.1.1. Tam Mükellef Gerçek Kişiler

GVK'ya 4842 sayılı Kanunla eklenen 22/2 maddesi uyarınca Tam Mükellef kurumlardan elde edilen, GVK'nun 75/2 maddesinin (1), (2) ve (3) numaralı bentlerinde yazılı kâr paylarının yarısı gelir vergisinden müstesnadır. Kurumlar kâr payı dağıtırken, gelir vergisinden istisna edilen kısım olan yarısı (%50'si) dâhil olmak üzere dağıtılan kâr payının tamamı (%100'ü) üzerinden %15 oranında gelir vergisi tevkifatı yapmaktadırlar. Kâr payının yıllık vergi beyannamesinde beyan edilmesi halinde, söz konusu vergi tevkifatı yıllık vergi beyannamesinde hesaplanan gelir vergisi tutarından mahsup edilir. GVK'nun 86/1-c maddesi uyarınca, uyarınca, tevkif yoluyla vergilendirilmiş bulunan ve gayrisafi tutarını; 2023 yılı için 150.000 TL'yi aşan ve tam mükellef kurumlardan elde edilen kâr payları için beyanname verilmesi gerekecektir.

Ayrıca, kârın sermayeye eklenmesi kâr dağıtımı sayılmaz.

Beyan edilen tutar hesaplanan gelir vergisinden kurum bünyesinde kârın dağıtımı aşamasında yapılan %10 oranındaki vergi kesintisinin tamamı (istisnaya tabi olan kısım dahil) mahsup edilecek olup mahsup sonrası kalan tutar genel hükümler çerçevesinde red ve iade edilecektir.

Kâr payı avansı da kâr payları ile aynı kapsamda vergilendirilmektedir.

32.3.1.2. Dar Mükellef Gerçek Kişiler

GVK'nun 94/6-b maddesi uyarınca, tam mükellef kurumlarca dar mükellef gerçek kişilere dağıtılan kâr payları üzerinden Bakanlar Kurulunca belirlenen oranlarda (bugün için bu oran %10'dur) tevkifat yapılacaktır. Türkiye'nin taraf olduğu bazı çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmalarında daha düşük tevkifat oranları belirlenebilmektedir. Ancak, çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmaları hükümlerinden yararlanılabilmesi için ilgili ülkenin yetkili makamları tarafından düzenlenerek imzalanmış mukimlik belgesinin aslının ve noter veya ilgili ülkedeki Türk Konsolosluklarınca tasdikli Türkçe tercümesinin ilgili vergi dairesinde, banka ve aracı kurumlar vasıtasıyla veya doğrudan ibraz edilmesi gerekmektedir. Bir takvim yılına ilişkin mukimlik belgesi, sadece o yıl için izleyen yılın dördüncü ayına kadar geçerli olup, dar mükellef gerçek kişiler tarafından her yıl yenilenmesi gerekmektedir.

Dar mükellef gerçek kişiler açısından kâr paylarının tevkifat suretiyle vergilendirmesi nihai vergileme olup, dar mükelleflerce bu gelirler için gelir vergisi beyannamesi verilmesine gerek bulunmamaktadır.

TERA YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

Diğer taraftan GVK'nın 101. maddesinin 5 no'lu fıkrası gereğince dar mükellef gerçek kişilerin vergisi tevkif suretiyle alınmamış menkul sermaye iratlarını, Türkiye'de elde edildiği yerin vergi dairesine münferit beyanname ile beyan etmeleri gerekmektedir.

32.3.2. Kurumlar

32.3.2.1. Tam Mükellef Kurumlar

Ticari faaliyete bağlı olarak ticari işletme bünyesinde elde edilmesi halinde tevkifat yapılmayacak söz konusu gelirler ticari kazanç olarak beyan edilecektir. KVK'nun 6. maddesinde kapsamındaki "safi kurum kazancı, GVK'nın ticari kazancı düzenleyen hükümlerine göre belirlenecektir. Kurumlar vergisi, mükelleflerin bir hesap dönemi içinde elde ettikleri safi kurum kazancı üzerinden %20 oranında uygulanır. Bununla birlikte, 22 Nisan 2021 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanan 7316 sayılı Kanun değişikliği ile 2021 ve 2022 vergilendirme dönemi kurum kazançlarına uygulanacak kurumlar vergisi oranı sırasıyla %25 ve %23 olarak belirlenmiştir. 7316 sayılı Kanun değişikliği ile 2023 vergilendirme dönemi kurum kazançlarına uygulanacak kurumlar vergisi oranı %20 olarak belirlenmiştir.

Ancak, KVK'nın 5/a-1 maddesi uyarınca, Tam Mükellef başka bir kuruma iştirak nedeniyle elde edilen kâr payları, yatırım fonlarının katılım belgeleri ile yatırım ortaklıklarının hisse senetlerinden elde edilen kâr payları hariç, kurumlar vergisinden müstesnadır.

32.3.2.2. Dar Mükellef Kurumlar

GVK'nun 94/6-b maddesi uyarınca, tam mükellef kurumlarca dar mükellef kurumlara dağıtılan kâr payları üzerinden Bakanlar Kurulunca belirlenen oranlarda (bugün için bu oran %10'dur) tevkifat yapılacaktır. Türkiye'nin taraf olduğu bazı çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmalarında daha düşük tevkifat oranları belirlenebilmektedir. Ancak, çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmaları hükümlerinden yararlanılabilmesi için ilgili ülkenin yetkili makamları tarafından düzenlenerek imzalanmış mukimlik belgesinin aslının ve noter veya ilgili ülkedeki Türk Konsolosluklarınca tasdikli Türkçe tercümesinin ilgili vergi dairesinde, banka ve aracı kurumlar vasıtasıyla veya doğrudan ibraz edilmesi gerekmektedir. Bir takvim yılına ilişkin mukimlik belgesi, sadece o yıl için izleyen yılın dördüncü ayına kadar geçerli olup, dar mükellef gerçek kişiler tarafından her yıl yenilenmesi gerekmektedir.

Dar mükellef kurumların, Türkiye'de bir işyeri veya daimi temsilci aracılığı olmaksızın elde ettikleri kâr payları için tevkifat suretiyle vergilendirme nihai vergileme olup, dar mükelleflerin bu gelirler için Türkiye'de beyanname vermelerine gerek bulunmamaktadır.

33. İHRAÇÇI VEYA HALKA ARZ EDEN TARAFINDAN VERİLEN İZİN HAKKINDA BİLGİ

33.1. İhraççı veya halka arz eden tarafından izahnamenin kullanılmasına ilişkin verilen izin ve izin verilen herhangi bir yetkili kuruluşun payların sonradan tekrar satışına dair kullandığı izahnamenin içeriğinden de ilgili kişilerin sorumlu olmayı kabul ettiklerine dair beyanları:

Yoktur.

33.2. İzahnamenin kullanımına izin verilen süre hakkında bilgi:

Yoktur.

33.3. Payların yetkili kuruluşlarca sonradan tekrar satışa sunulabileceği dönem hakkında bilgi:

Yoktur.

33.4. Payların yetkili kuruluşlarca sonradan tekrar satışa sunulması kapsamında izahnamenin kullanılabileceği ülkeler hakkında bilgi:

Yoktur.

33.5. İzahname kullanım izninin verilmesinin şartı olan diğer açık ve objektif koşullar hakkında bilgi:

Yoktur.

33.6. Yetkili kuruluşlarca payların sonradan tekrar satışının gerçekleştirilmesi durumunda, satışın koşullarına ilişkin bilgilerin yetkili kuruluş tarafından satış esnasında yatırımcılara sunulacağına dair koyu harflerle yazılmış uyarı notu:

Yoktur.

34. İNCELEMEYE AÇIK BELGELER

Aşağıdaki belgeler, Esentepe Mah., Büyükdere Cd., Kanyon Blok No: 185, İç Kapı No: 206, Şişli/İSTANBUL adresindeki ihraççının merkezi ve başvuru yerleri ile ihraççının internet sitesi www.kzgyo.com ile Kamuyu Aydınlatma Platformunda (KAP) tasarruf sahiplerinin incelemesine açık tutulmaktadır:

1) İzahnamede yer alan bilgilerin dayanağını oluşturan her türlü rapor ya da belge ile değerleme ve görüşler (değerleme, uzman, faaliyet ve bağımsız denetim raporları ile yetkili kuruluşlarca hazırlanan raporlar, esas sözleşme, vb.)

2) İhraççının izahnamede yer alması gereken finansal tabloları

35. EKLER

EK 1: Şirket Esas Sözleşmesi

EK 2: Şirket'in 31.12.2021 ve 31.12.2022 tarihlerinde sona eren dönemlere ilişkin Finansal Tabloları ve Özel Bağımsız Denetim Raporu

EK 3: Şirket'in 31.12.2021 – 31.12.2022 ve 31.03.2023 tarihlerinde sona eren dönemlere ilişkin Finansal Tabloları ve Özel Bağımsız Denetim Raporu'na ilişkin Bağımsız Denetim Kuruluşu Sorumluluk Beyanı

EK 4: Şirket portföyündeki gayrimenkullere ilişkin TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu

EK 5: Gayrimenkul Değerleme Kuruluşu Sorumluluk Beyanı

EK 6: Fon Kullanım Yeri Raporu

EK 7: Akol Avukatlık Bürosu tarafından hazırlanan Bağımsız Hukukçu Raporu

EK 8: 31.03.2023 tarihlerinde sona eren dönemlere ilişkin Finansal Tabloları ve Özel Bağımsız Denetim Raporu

EK 9: Tera Yatırım tarafndan hazırlanan Fiyat Tespit Raporu

EK 10: 30.06.2023 tarihlerinde sona eren dönemlere ilişkin Finansal Tabloları ve Özel Bağımsız Denetim Raporu

KUZU

TERA YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ