

KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

İzahname

Bu izahname, Sermaye Piyasası Kurulu (Kurul)'nce/...../2023 tarihinde onaylanmıştır.

Ortaklığımızın çıkarılmış sermayesinin 175.000.000 TL'den 200.000.000 TL'ye çıkarılması nedeniyle artırılabilecek 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.terayatirim.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 değerlendirme 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.

TERA YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Etiler Büyükdere Cad. No 9
Kat: 11 24390 Beşiktaş / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 270149
Vergi No: 3370101494000005 www.terayatirim.com

KUZUGRUP GAYRİMENKUL
GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ
Etiler Büyükdere Cad.
No:185 Kat: 206 Şişli / İST.
Zincirlikuyu V.D. 6020988696

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 öngörülerini ve beklentileri göstermektedir. Birçok faktör, ihraççının geleceğe yönelik açıklamalarının öngörülenden çok daha farklı sonuçlanmasına yol açabilecektir.

TERA YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Etiler Mahallesi Büyükdere Caddesi Kat: 5 No: 8
K:1 T:1 34398 M:100 34398
Tic. Sic. No: 271355 T.C. No: 12790 69 93
Etiler Mahallesi V.D. 701 014 0405 T.C. No: 270140
M:100 No: 701014040500015 www.terayatirim.com

KUZUGRUP GAYRİMENKUL
GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ
Esenyurt Mah. Büyükdere Cad.
No: 10 Kat: 5 Kapi No: 206 Şişli / İST.
Zincirlikuyu V.D. 6020988696

İÇİNDEKİLER

1. İZAHNAMENİN SORUMLULUĞUNU YÜKLENEN KİŞİLER	11
2. ÖZET	13
3. BAĞIMSIZ DENETÇİLER	24
4. SEÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER	25
5. RİSK FAKTÖRLERİ	28
6. İHRAÇÇI HAKKINDA BİLGİLER	28
7. FAALİYETLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER	30
8. GRUP HAKKINDA BİLGİLER	31
9. MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR HAKKINDA BİLGİLER	31
10. FAALİYETLERE VE FİNANSAL DURUMA İLİŞKİN DEĞERLENDİRMELER	34
11. İHRAÇÇININ FON KAYNAKLARI	42
11.4. İşletme sermayesi beyanı:	43
12. ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME, PATENT VE LİSANSLAR	44
13. EĞİLİM BİLGİLERİ	44
14. KAR TAHMİNLERİ VE BEKLENTİLERİ	44
15. İDARİ YAPI, YÖNETİM ORGANLARI VE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLER	45
16. ÜCRET VE BENZERİ MENFAATLER	47
17. YÖNETİM KURULU UYGULAMALARI	48
18. PERSONEL HAKKINDA BİLGİLER	50
19. ANA PAY SAHİPLERİ	50

TEFA YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Etiler, Büyükdere Caddesi, Kat: 11, No: 11
K: 11, D: 11, 34398 Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 272305 / Mersis No: 08101014040900015
Bilgi İşlem Kurumu V.D. 7810 / 4040 / 1ic Sic. No: 272305
Tic. Sic. No: 0271014040900015 www.terayatiirim.com

KUZUGRUP YATIRIM MENKUL
GELİŞTİRME YATIRIM ŞİRKETİ
Esentepe Mahallesi, Büyükdere Cad.
No: 185 / Kat: No: 206 Şişli / İST.
Zincirlikuyu V.D. 6020988696

20. İLİŞKİLİ TARAFLAR VE İLİŞKİLİ TARAFLARLA YAPILAN İŞLEMLER HAKKINDA BİLGİLER	53
21. DİĞER BİLGİLER	54
22. ÖNEMLİ SÖZLEŞMELER	62
23. İHRAÇÇININ FİNANSAL DURUMU VE FAALİYET SONUÇLARI HAKKINDA BİLGİLER	62
24. İHRAÇ VE HALKA ARZ EDİLECEK PAYLARA İLİŞKİN BİLGİLER	64
24.1.İHRAÇ EDİLECEKVE/VEYA BORSADA İŞLEM GÖRECEK PAYLARIN İŞİN(ULUSLARARASI MENKUL KIYMET TANIMLAMA NUMARASI) VEYA BAŞKA BENZER TANIMLAMA KODU BİLGİSİ DAHİL TÜR VE GRUPLARINA İLİŞKİN BİLGİ:	64
25. HALKA ARZA İLİŞKİN HUSUSLAR	72
25.5. HALKA ARZA İLİŞKİN İLGİLİ GERÇEK VE TÜZEL KİŞİLERİN MENFAATLERİ:	88
26. BORSADA İŞLEM GÖRMeye İLİŞKİN BİLGİLER	89
27. MEVCUT PAYLARIN SATIŞINA İLİŞKİN BİLGİLER İLE TAAHHÜTLER	91
28. HALKA ARZ GELİRİ VE MALİYETLERİ	92
29. SULANMA ETKİSİ	92
30. UZMAN RAPORLARI VE ÜÇÜNCÜ KİŞİLERDEN ALINAN BİLGİLER	92
31. İŞTİRAKLER HAKKINDA BİLGİLER	93
32. PAYLAR İLE İLGİLİ VERGİLENDİRME ESASLARI	93
33. İHRAÇÇI VEYA HALKA ARZ EDEN TARAFINDAN VERİLEN İZİN HAKKINDA BİLGİ	103
34. İNCELEMeye AÇIK BELGELER	104
35. EKLER	104

TEKİRATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Eski Büyükdere Caddesi Kat: 10
Kat: 10 34395 Maltepe / İstanbul
Tel: 0212 343 10 00 Fax: 0212 343 62 92
Büyükdere Kavşağı V. 761 014 0400 T. Şişli No: 270/4
Nispetiye 0201010040900015 www.tekiratirim.com

KUZGUNCU YATIRIM MENKUL
DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ
Eski Büyükdere Mah. Büyükdere Cad.
No:185 İç Kapı No: 206 Şişli / İST.
Zincirlikuyu V.D. 6020988696

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 m ² yüz ölçümüne sahip ana taşınmaz arsa
Aracı Kurum / Tera Yatırım	Tera Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
A.Ş.	Anonim Şirket
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 İşletmeciliği	Kuzu Otel İşletmeciliği ve Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.
BKK	Bakanlar Kurulu Kararnamesi
Borsa, Borsa İstanbul, BİST, BİAŞ	Borsa İstanbul A.Ş.
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 yayımlanan Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliği
Çevre İzin ve Lisans Yönetmeliği	10.09.2014 tarihli ve 29115 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Çevre İzin ve Lisans Yönetmeliği
Çevre Kanunu	11.08.1983 tarihli ve 18132 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 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

Fiyat Tespit Raporu	Tera Yatırım tarafından hazırlanacak fiyat tespit raporunu ifade eder.
GVK	Gelir Vergisi Kanunu
GYO	Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
GYODER	Gayrimenkul ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı 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
Genel Kurul	Şirket'in Genel Kurulu
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 yayımlanmış 193 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	3194 sayılı İmar Kanunu
İş Kanunu	4857 sayılı İş Kanunu
İş Sağlığı ve Güvenliğine İlişkin İşyeri Tehlike Sınıfları Tebliği	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	6331 sayılı İş Sağlığı ve Güvenliği Kanunu
İzahname ve İhraç Belgesi Tebliği	Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-5.1 sayılı İzahname ve İhraç Belgesi Tebliği
KAP	Kamuyu Aydınlatma Platformu
Kar Payı Tebliği	Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-19.1 sayılı Kar Payı Tebliği
KDV	Katma Değer Vergisi
KGK	Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları

	Kurumu
KFE	Konut Fiyat Endeksi
Konsorsiyum Üyeleri	[•]
Kurul / SPK	Sermaye Piyasası Kurulu
Kurumsal Yönetim Tebliği	Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-17.1 Sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği
KVK	Kişisel Verileri Koruma Kanunu
Ltd. Şti.	Limited Şirket
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
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 Tebliği	22.06.2013 tarihli 28685 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanmış VII-128.1 sayılı Pay Tebliği
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	28.06.2013 tarihli 28691 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanmış II-5.2 sayılı Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği
SGK	Sosyal Güvenlik Kurumu
SMMM	Serbest Muhasebeci Mali Müşavir
SPK	Sermaye Piyasası Kurulu
SPKn	30.12.2021 tarih ve 28513 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu
STK	Sivil Toplum Kuruluşu
Şirket, Ortaklık, İhraççı, Kuzu GYO	Kuzugrup Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
Şirket Portföyü	Kuzu GYO yatırım portföyü ve gelecekte portföye eklenecek malvarlığı ve haklar

Takasbank	İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş.
TAKPAS	Tapu ve Kadastro Paylaşım Sistemi Modülü
T.C.	Türkiye Cumhuriyeti
TCMB / Merkez Bankası	Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası
TL	Türk lirası
TMK	4721 sayılı Türk Medeni Kanunu
TSFB	Türkiye Sermaye Piyasası Birliği
TFRS	Türkiye Finansal Raporlama Standartları
TMS	Türkiye Muhasebe Standartları
TMK	Türk Medeni Kanunu
TPE	Türk Patent Enstitüsü
TPM	Total Productive Management
TSE	Türk Standardları Enstitüsü
TTS	Takdir Tanıma Sistemi
TTK	Türk Ticaret Kanunu
TTSG	Türk Ticaret Sicil Gazetesi
TÜİK	Türkiye İstatistik Kurumu
UFRS	Uluslararası Finansal Raporlama Standartları
USD veya ABD Doları	Amerika Birleşik Devletleri'nin resmi para birimi
ÜFE	Üretici Fiyat Endeksi
Yİ-ÜFE	Yurtiçi Üretici Fiyat Endeksi
VUK	Vergi Usul Kanunu
Yeni Paylar	Şirket'in çıkarılmış sermayesinin 175.000.000 TL'den 200.000.000 TL'ye çıkarılması nedeniyle artırılabilecek 25.000.000 TL nominal değerli 25.000.000 adet hamiline yazılı B grubu pay
YMM	Yeminli Mali Müşavir
Yıldız Pazar	Borsa'ya ilk kotasyonda halka arz edilen kısmının piyasa değeri 300.000.000 TL ve üzeri olan payların işlem göreceği pazar
Yönetim Kurulu	Şirket'in yönetim kurulu

TERA YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
 Büyükdere Caddesi No 9
 Kat: 11 34398 MAĞA İSTANBUL
 T: 0212 236 10 00 F: 0212 236 69 05
 E: bilgi@terayatinim.com.tr
 Sicil No: 0281014040900915 www.terayatinim.com.tr

KUZAYIRLI GAYRİMENKUL
 GELİTİRME ANONİM ŞİRKETİ
 Esentepe Mah. Büyükdere Cad.
 No:185 İç Kapı No: 206 Şişli / İST.
 Zincirlikuyu V.D. 6020988696

I. BORSA GÖRÜŞÜ

[Borsa görüşü eklenecektir.]

TERA YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Etiler, Beşikdere Caddesi 12. Kat: 34398
K: 111 34398 Masraflı 111 34398
Tel: 0212/305 10 00 Fax: 0212/390 69 95
Osmanlı Kurumları V.D. 201 014 0409 10 50 No 270149
Tic. Sic. No: 020 014040900015 www.terayatirim.com

KUZUGRUP GAYRİMENKUL
GEVİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ
Etiler, Beşikdere Mah. Büyükdere Cad.
No: 15 İç Kapı No: 206 Şişli / İST.
Zincirlikuyu V.D. 6020988690

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.


TERA YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Etiler Büyükdere Caddesi 12 Kat: 12 D: 12 B
Kat: 11 34398 Maslak - İSTANBUL
Tic. Sic. No: 271365 10 00 Fax: 312 271 69 95
Büyükdere Köyü V.D. 781 014 0409 Etiler 34398
Mersis No: 08101014040200010 www.terayatirim.com


KUZUGRUP GAYRİMENKUL
GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ
Esenyurt Mah. Büyükdere Cad.
No: 145 Kat: 206 Şişli / İST.
Zincirlikuyu V.D. 6020988696

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: 05.05.2023 İmza:  KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ Esentepe Mah. Büyükdere Cad. No:185 İç Kapı No: 206 Şişli / İST. Zincirlikuyu V.D. 6020988696	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: 05.05.2023 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: 05.05.2023 İmza:	İZAHNAMENİN TAMAMI
Ad Soyad: Ethem Umut BEYTORUN Görev: Kurumsal Finansman Genel Müdür Yardımcısı Tarih: 05.05.2023	

İmza:

TERA YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Esenler, Büyükdere Caddesi No: 208 Şişli / İST.
K:1 T:11 343996 Mers: 0810001
Tel: 0212/365 10 00 Faks: 0212/365 00 95
Büyükdere Katıncılar V.D. 801 014 009 Sic. Sic. No: 270149
Sic. Sic. No: 078101404000015 www.terayattirim.com

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: 05.05.2023	31.12.2022 ve 31.12.2021 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: 05.05.2023	Değerleme Raporları <table><tr><th>Tarih</th><th>No</th></tr><tr><td>03.08.2022</td><td>2022A407</td></tr></table>	Tarih	No	03.08.2022	2022A407
Tarih		No			
03.08.2022		2022A407			
Ad Soyad: Ozan Kolcuoğlu Görev: Sorumlu Değerleme Uzmanı Tarih: 05.05.2023					
Ad Soyad: İrem Cömert Görev: Değerleme Uzmanı Tarih: 05.05.2023					

TERA YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Esenler, Büyükdere Caddesi No: 208 Şişli / İST.
K:1 T:11 343996 Mers: 0810001
Tel: 0212/365 10 00 Faks: 0212/365 00 95
Büyükdere Katıncılar V.D. 801 014 009 Sic. Sic. No: 270149
Sic. Sic. No: 078101404000015 www.terayattirim.com

KUZUGRUP GAYRİMENKUL
GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ
Esenler, Büyükdere Cad.
No:185 Kat: 208 Şişli / İST.
Zincirlikuyu V.D. 6020988696

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 özeti 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—İHRAÇÇI		
B.1	İhraççının ticaret unvanı ve işletme adı	Ticaret Unvanı: Kuzugrup Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi İşletme Adı: Yoktur.

TERAYATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Etiler Büyükdere Caddesi No: 9
Kat: 11 34398 MİTİTANBUL
Tel: 0 212 343 99 00 Fax: 0 212 343 99 05
Büyükdere Kurumlar V.D. 281 014 0400 Tic Sic. No: 270149
Etiler Sic. No: 0 3101404000015 www.terayatin.com

KUZUGRUP GAYRİMENKUL
GELİTİRME ANONİM ŞİRKETİ
Esenyol Mah. Büyükdere Cad.
No:185 1c Kapı No: 206 Sisli / İST.
Zincirlikuyu V.D. 6020988696

B.2	İhraççının hukuki statüsü, tabi olduğu mevzuat, kurulduğu ülke ve adresi	<table><tr><td>Hukuki Statüsü</td><td>Anonim Şirket</td></tr><tr><td>Tabi Olduğu Mevzuat</td><td>T.C. Kanunları</td></tr><tr><td>Kurulduğu Ülke</td><td>Türkiye</td></tr><tr><td>Kayıtlı Merkezinin Adresi</td><td>Esentepe Mah., Büyükdere Cd., Kanyon Blok No: 185, İç Kapı No: 206, Şişli/İSTANBUL</td></tr><tr><td>Telefon ve Fax Numaraları</td><td>Telefon No: 0 212 663 26 66 Faks No: 0 212 573 28 09</td></tr><tr><td>İnternet adresi</td><td>www.kzgyo.com</td></tr><tr><td>KEP (Kayıtlı Elektronik Posta) Adresi</td><td>kuzugrupgayrimenkul@hs02.kep.tr</td></tr></table>	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
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 içerecek şekilde ihraççının mevcut faaliyetlerinin ve faaliyetlerine etki eden önemli faktörlerin tanımı ile faaliyet gösterilen sektörler/pazarlar 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 31.03.2023 tarih ve E-12233903-340.02-35434 sayılı iznini takiben 03.05.2023 tarihinde “Kuzugrup Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi” unvanını alarak gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmüştür. 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; SPK’nın gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konular ile iştirak etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmaktadır. Gayrimenkul sektörü, AVM ve perakende sektörü, turizm ve otel, ofis, lojistik ve konut sektörlerini içinde barındıran, ülke ekonomisinin lokomotif sektörlerinden														

biridir. İnşaat sektörünün 2021 yılı sonu itibarıyla GSYH içindeki payı %5,1 olmakla birlikte, birçok alt sektör üzerinde doğrudan ve dolaylı etkileri bulunmaktadır.

Şirket gayrimenkul sektörü içinde ağırlıklı olarak turizm tesisleri segmentinde faaliyet göstermektedir.

İnşaat ve Gayrimenkul Sektörü

2022 yılı üçüncü çeyrek konut satışları yıllık bazda yaklaşık %16,5 oranında gerileme kaydederek 330.795 adet olmuştur.

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.

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 aksamaması, 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 %79,91 olarak gerçekleşmiştir.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Sektörü

2021 yılına yükselişe başlayan GYO endeksi yılın ilk yarısında BIST 100’e paralel bir şekilde düşüş yaşamış ancak özellikle yılın son çeyreğinde hızlı bir toparlanmayla 2021 yılını %11,39’luk getiri ile kapatmıştır. 2021 yılında 4 adet yeni GYO’nun kurulmasıyla toplam GYO sayısı 37’ye çıkmış ve

		2022'nin birinci çeyreğinde GYO sayısı 37 olarak korunmuştur. Toplam piyasa değerleri 2020 yılında 54.163 milyon TL iken, 2021 yılında yaklaşık iki katına çıkarak 94.95 milyon TL, 2022 yılının ilk çeyreğinde ise yine artış göstererek 117.224 milyon TL olarak belirlenmiştir. Yine GYO'ların halka açıklık oranları 2021 yılında %44 iken 2022 yılının ilk çeyreğinde %45 olarak gerçekleşmiştir. Uyruk bazında GYO işlem hacmi dağılım oranları incelendiğinde 2022 yılının ilk çeyreğinde GYO sektörü yabancı yatırımcıların ilgisini cezbetmiş ve işlem hacmi oranı %79 olarak saptanmıştır. Ek olarak yine 2022 yılının son çeyreğinde ABD, Hollanda, Birleşik Krallık, Bahreyn ve Jersey GYO'lara yatırım yapan yabancı yatırımcılar sıralamasında ilk 5 sırada yer alan ülkeler olarak sıralanmıştır. 3. Çeyrek: GYO endeksi 2022'nin 3. çeyreğinde hızını azaltarak da olsa yükselmeye devam etti. Önceki çeyrekte BIST 100'den %10 daha fazla getiri sağlayan GYO endeksinin getiri oranı %4,5 ile sınırlı kaldı. Üçüncü çeyrekte kurulan yeni GYO ile toplam GYO sayısı 38'e yükselirken halka açıklık oranı ufak bir artışla %45,84'e yükseldi. Fiili halka açıklık oranının da nispi bir artışla %30,76 olduğu GYO endeksinde iki çeyrek devam eden yabancı girişi bu çeyrekte yerini 27 milyon TL'lik çıkışa bıraktı. 2022'nin üçüncü çeyreğinde toplam piyasa değeri 135,9 milyar TL'ye yükselen GYO'ların değeri artan kur sebebiyle USD bazında 7,73 milyar'a gerilemiştir. Kaynakça: www.gvoder.org.tr, Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2022, 1. Çeyrek Raporu, Sayı: 28, Gösterge
B.4a	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, enflasyon beklentileri, inşaat yatırımindaki 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.
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 Pay Sahipliği <table border="1"> <thead> <tr> <th>Kuzugrup GYO Doğrudan Ortaklık Yapısı</th><th></th><th></th></tr> <tr> <th>Ortağın Adı Soyadı</th><th>Tutarı (TL)</th><th>Oranı (%)</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Kuzu Toplu Konut</td><td>175.000.000</td><td>100</td></tr> <tr> <td>TOPLAM</td><td>175.000.000</td><td>100</td></tr> </tbody> </table> 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.	Kuzugrup GYO Doğrudan Ortaklık Yapısı			Ortağın Adı Soyadı	Tutarı (TL)	Oranı (%)	Kuzu Toplu Konut	175.000.000	100	TOPLAM	175.000.000	100																																													
Kuzugrup GYO Doğrudan Ortaklık Yapısı																																																											
Ortağın Adı Soyadı	Tutarı (TL)	Oranı (%)																																																									
Kuzu Toplu Konut	175.000.000	100																																																									
TOPLAM	175.000.000	100																																																									
B.7	Seçilmiş finansal bilgiler ile ihraççının finansal durumunda ve faaliyet sonuçlarında meydana gelen önemli değişiklikler	Aşağıda yer alan tablo Şirket'in 31.12.2021 ve 31.12.2022 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ilişkin özel bağımsız denetimden geçmiş konsolide finansal durum tablosunu içermektedir. <table border="1"> <thead> <tr> <th></th><th>31.12.2021</th><th>31.12.2022</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>TL</td><td></td><td></td></tr> <tr> <td>Nakit ve Nakit Benzerleri</td><td>104.245</td><td>51.319.203</td></tr> <tr> <td>Ticari Alacaklar</td><td>11.194</td><td>10.822.171</td></tr> <tr> <td>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar</td><td>11.194</td><td>193.926</td></tr> <tr> <td>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</td><td>-</td><td>10.628.245</td></tr> <tr> <td>Diğer Alacaklar</td><td>1.477</td><td>5.752</td></tr> <tr> <td>İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar</td><td>-</td><td>-</td></tr> <tr> <td>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</td><td>1.477</td><td>5.752</td></tr> <tr> <td>Stoklar</td><td>-</td><td>7.147.639</td></tr> <tr> <td>Pesin Ödenmiş Giderler</td><td>-</td><td>21.957.087</td></tr> <tr> <td>Diğer Dönen Varlıklar</td><td>4.181</td><td>5.273.506</td></tr> <tr> <td>DÖNEN VARLIKLAR</td><td>121.097</td><td>96.525.358</td></tr> <tr> <td>Diğer Alacaklar</td><td>-</td><td>352.723</td></tr> <tr> <td>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</td><td>-</td><td>352.723</td></tr> <tr> <td>Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller</td><td>-</td><td>5.369.507.000</td></tr> <tr> <td>Maddi Duran Varlıklar</td><td>-</td><td>6.828.037</td></tr> <tr> <td>Maddi Olmayan Duran Varlıklar</td><td>-</td><td>186.891</td></tr> <tr> <td>Ertelenmiş Vergi Varlığı</td><td>86.706</td><td>-</td></tr> </tbody> </table>		31.12.2021	31.12.2022	TL			Nakit ve Nakit Benzerleri	104.245	51.319.203	Ticari Alacaklar	11.194	10.822.171	İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	11.194	193.926	İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	-	10.628.245	Diğer Alacaklar	1.477	5.752	İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	-	-	İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	1.477	5.752	Stoklar	-	7.147.639	Pesin Ödenmiş Giderler	-	21.957.087	Diğer Dönen Varlıklar	4.181	5.273.506	DÖNEN VARLIKLAR	121.097	96.525.358	Diğer Alacaklar	-	352.723	İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	-	352.723	Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	-	5.369.507.000	Maddi Duran Varlıklar	-	6.828.037	Maddi Olmayan Duran Varlıklar	-	186.891	Ertelenmiş Vergi Varlığı	86.706	-
	31.12.2021	31.12.2022																																																									
TL																																																											
Nakit ve Nakit Benzerleri	104.245	51.319.203																																																									
Ticari Alacaklar	11.194	10.822.171																																																									
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	11.194	193.926																																																									
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	-	10.628.245																																																									
Diğer Alacaklar	1.477	5.752																																																									
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	-	-																																																									
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	1.477	5.752																																																									
Stoklar	-	7.147.639																																																									
Pesin Ödenmiş Giderler	-	21.957.087																																																									
Diğer Dönen Varlıklar	4.181	5.273.506																																																									
DÖNEN VARLIKLAR	121.097	96.525.358																																																									
Diğer Alacaklar	-	352.723																																																									
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	-	352.723																																																									
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	-	5.369.507.000																																																									
Maddi Duran Varlıklar	-	6.828.037																																																									
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	-	186.891																																																									
Ertelenmiş Vergi Varlığı	86.706	-																																																									

Peşin Ödenmiş Giderler	-	433
DURAN VARLIKLAR	86.706	5.376.875.084
TOPLAM VARLIKLAR	207.803	5.473.400.442
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	-	237.616.739
Ticari Borçlar	249.074	73.308.199
<i>İlişkili Taraflara Ticari Borçlar</i>	241.299	34.908.045
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>	7.775	38.400.154
Diğer KV Borçlar	20.612	6.245.956
<i>İlişkili Taraflara Diğer Borçlar</i>	20.000	5.253.759
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>	612	992.197
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	198.533	6.349.315
Ertelenmiş Gelirler	-	2.154.828
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler</i>	-	2.154.828
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	3.217	2.309.464
Kısa Vadeli Karşılıklar	-	9.358.709
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar</i>	-	3.034.105
<i>Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar</i>	-	6.324.604
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	471.436	337.343.210
UV Finansal Borç	-	763.102.891
<i>Banka Kredileri</i>	-	763.102.891
Uzun Vadeli Karşılıklar	-	2.046.727
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar</i>	-	2.046.727
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	-	432.205.613
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	-	1.197.355.231
Ödenmiş Sermaye	90.000	175.000.000
Pay Sahiplerinin Diğer Katkıları	-	3.151.159
Ortak Kontrolde Tabi Teşebbüs veya İşletmeler İçeren Birleşmelerin Etkisi	12.500	-
Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı	-	3.616.725.271
Gelirler veya Giderler	-	3.616.725.271
<i>Yeniden Değerleme Ölçüm Kazanç/Kayıpları</i>	-	-
<i>Tanınılan Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları /Kayıpları</i>	-	-
Geçmiş Yıllar Karı/Zararı (-)	-	(366.133)
Net Dönem Karı/Zararı (-)	(366.133)	144.191.704
ÖZKAYNAKLAR	(263.633)	3.938.702.001
TOPLAM KAYNAKLAR	207.803	5.473.400.442

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

Kuzu Otel İşletmeciliği’nin başlıca faaliyet konusu menkul kıymetleri, arsa, arazi, ofis, konut, iş merkezi, alışveriş merkezi, hastane, otel ve benzeri tesisler işletilmesi işlerinin yapılmasıdır.

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 Gayrimenkul Yatırım Ortaklığına (“GYO”) dönüşümü aşamasında gerçekleştirilen işlemlerdir.

Buna göre Şirket’in 31.12.2021 ve 31.12.2022 tarihli finansal tablolarına göre, yıllar itibarıyla sırasıyla toplam varlıklarının %58 ve %2’si dönen varlıklardan, %42 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 31.12.2021 döneminde 121.097 TL olarak gerçekleşmiştir.

31.12.2022 döneminde ise 96.525.358 TL olmuştur.

31.12.2022 döneminde Nakit ve nakit benzerleri, Dönen varlıkların %53'ünü oluşturmaktadır. Nakit ve nakit benzerleri kasa, bankalardaki vadeli ve vadesiz hesaplar ve diğer hazır değerlerden oluşmaktadır. 31.12.2022 itibarıyla toplam 51.319.203 TL olan tutar sırası ile 722.292 TL, 29.454.295 TL, 95.430 TL ve 21.047.186 TL'dir. 31.12.2021 tarihinde nakit ve nakit benzerleri tutarı 104.245 TL'dir. Bu artışın temel nedeni otel taşınmazının gelirleri kapsamında nakit ve kredi kartıyla sağlanan pos tahsilatlarıdır.

Ticari alacaklar 31.12.2021 tarihinde 11.194 TL olup 31.12.2022 tarihinde 10.822.171 TL olarak gerçekleşmiştir. Artışın nedeni otel taşınmazının faaliyete geçerek gelir üretimine başlamasıdır. Bu tutarın 10.628.245 TL'si ilişkili olmayan taraflardan kaynaklı olup, uzun dönem konaklamaları nedeniyle meydana gelen cari hesap alacakları ve çek/senet alacakları toplamıdır (31.12.2021: Yoktur). 193.926 TL'si ise Kuzu Toplu Konut'tan olan alacakları toplamıdır.

Stoklar, 31.12.2021 tarihinde bulunmamaktadır. 31.12.2022 tarihinde 7.147.639 TL olarak gerçekleşmiştir. Artışın nedeni otel taşınmazının faaliyete geçmesiyle tüketim ve diğer sarf malzemelerinin tedarikidir. Bu tutarın 4.637.509 TL'si ilk madde ve malzeme 2.510.130 TL'si diğer stoklardan meydana gelmiştir.

31.12.2022 döneminde peşin ödenmiş giderler dönen varlıkların %23'ünü oluşturmaktadır. Peşin ödenmiş giderler; verilen avanslar, peşin ödenen giderler, iş avansları ve personel avanslarından oluşmaktadır. 31.12.2022 itibarı ile toplam 21.957.087 TL tutarında olup sırası ile 15.968.343 TL, 5.632.718 TL, 291.690 TL ve 64.336 TL'dir (31.12.2021: Yoktur).

Diğer dönen varlıkları 31.12.2021 tarihinde 4.181 TL olup, 31.12.2022 tarihinde 5.273.506 TL olarak gerçekleşmiştir. Bu artışın nedeni otel taşınmazının 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 31.12.2021 döneminde 86.706 olarak gerçekleşirken 31.12.2022 döneminde ise 5.376.875.084 TL olmuştur. Bu artışın temel nedeni aynı sermaye olarak devralınan otel taşınmazının Şirket aktifine katılmasıdır.

Şirket'in otel, ticari ve apart ünitelerden oluşan yatırım amaçlı gayrimenkulleri 31.12.2022 tarihinde duran varlıkların %99,9'unu oluşturmaktadır. 31 Aralık 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 (Türkiye Sermaye Piyasası Kurulu) gerekliliklerine uygun olarak belirlenmiştir. 31 Aralık 2022 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.

31 Aralık 2022 tarihinde sona eren dönem içinde yatırım amaçlı gayrimenkullere dair değer artışları ve ilgili birikmiş amortismanlarında gerçekleşen hareketler aşağıdaki tabloda gösterildiği gibidir:

Carî Dönem	İlaveler	Değer Artışı	31.12.2022
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

Maddi duran varlıklar 31.12.2022 döneminde, duran varlıkların %0,01'ini oluşturmaktadır. maddi duran varlıklar; döşeme ve demirbaşlardan oluşmaktadır. 31.12.2021 tarihinde bulunmamaktadır.

İzahnamede yer alan son finansal tablo tarihi itibarıyla maddi duran varlıklar aşağıdaki gibidir;

Maliyet Değeri	31.12.2022
Maliyet	6.980.928
Döşeme ve demirbaşlar	6.980.928
Birikmiş amortisman	152.891
Net Değer Değeri	6.828.037

Kaynak: Bağımsız Denetim Raporu

Maddi olmayan duran varlıklar 31.12.2022 döneminde, bilgisayar yazılım ve lisanslarından oluşmakta olup 186.891 TL'dir. 31.12.2021 tarihinde

	Konut'tan alınan ticari olmayan borçlar toplamıdır (31.12.2021: 20.000 TL). Ertelenmiş gelirler 31.12.2022 döneminde 2.154.828 TL'dir. (31.12.2021: Yoktur.) Otel taşınmazın faaliyeti ile birlikte artış göstermiştir. Kısa vadeli karşılıklar 31.12.2021 tarihinde 9.358.709 TL olup 31.12.2022 tarihinde bulunmamaktadır. Artışın nedeni otel taşınmazının faaliyete geçmesidir. <u>Uzun Vadeli Yükümlülükler:</u> Şirket'in uzun vadeli yükümlülükleri; uzun vadeli borçlanmalar uzun vadeli karşılıklar ve ertelenmiş vergi yükümlülüğü kaleminden oluşmaktadır. Şirket'in 31.12.2021 tarihinde uzun vadeli yükümlülükleri bulunmamaktadır. 31.12.2022 döneminde ise 763.102.891 TL olarak gerçekleşmiştir. Bu artış nedeni kısa vadeli yükümlülükler bölümünde de belirtildiği üzere otel taşınmazının faaliyete geçmesi ve kredinin devir alınmasıdır. Ertelenmiş Vergiler <i>Ertelenmiş vergi aktifleri ve pasiflerinin hesaplanmasında kullanılan vergi oranı kısa vadeli kısım için %20, uzun vadeli kısım için %20'dir. (2021: Sırasıyla %25, %20).</i> <i>"Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanunun" 14'üncü maddesi ile 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununa eklenen geçici 13'üncü madde neticesinde %20 olan kurumlar vergisi oranı, 2021 için %25 ve 2022 yılı için %23 olarak belirlenmiştir. Söz konusu kanun kapsamında, 31 Aralık 2021 tarihli konsolide finansal tablolarda ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülükleri, geçici farkların 2022 yılında vergi etkisi oluşturacak kısmı için %23, 2023 ve sonraki dönemlerde vergi etkisi oluşturacak kısmı için ise %20 oranı ile hesaplanmıştır.</i> <u>Özkaynaklar:</u> Şirket sermayesi 2021 yılında, dönem zararı nedeniyle 263.633 TL negatif olarak gerçekleşirken 31.12.2022 tarihinde 3.938.702.001 TL'ye yükselmiştir. Bu yükselişin temel nedeni Şirket'in ana ortağı olan Kuzu Toplu Konut'un bilançosunda kayıtlı bulunan otel taşınmazlarının aynı sermaye olarak devralınması ve yeniden değerlendirme yöntemi ile değerlemesidir.
--	--

Şirket'in 2021 ve 2022 hesap dönemlerine ait özel bağımsız denetimden geçen konsolide finansal tablolarındaki gelir ve giderlerin detayı ve bunlara ilişkin açıklamalar aşağıdaki gibidir:		
KAR VEYA ZARAR KISMI	31.12.2021	31.12.2022
Hesabat	-	189,898,553
Satışların Maliyeti (-)	-	(101,777,503)
Brüt Kâr/(Zarar)	-	88,121,050
Genel Yönetim Giderleri (-)	(470,541)	(62,019,177)
Pazarlama Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	-	(23,944,353)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	21,045	4,895,294
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	(126)	(1,737,207)
Esas Faaliyet Kârı/(Zararı)	(449,622)	5,315,607
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	-	261,331,285
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	-	(4,689,387)
Finansman Gideri Öncesi Faaliyet Kârı/(Zararı)	(449,622)	261,957,505
Finansman Giderleri (-)	-	(84,947,322)
Vergi Öncesi Kârı/(Zararı)	(449,622)	177,010,183
Vergi Gelir/(Gideri)	83,489	(32,818,479)
Dönem Vergi Gideri	(3,217)	(2,384,524)
Ertelenmiş Vergi Geliri	86,706	(30,433,955)
Dönem Net Kârı/(Zararı)	(366,133)	144,191,704
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacaklar	-	3,616,725,271
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Yeniden Değerleme Kazançları	-	4,018,583,635
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Yeniden Değerleme Kazançları Vergi	-	(401,858,364)
Ana Ortaklık Payları	(366,133)	144,191,704
Pay Başına Kazanç/(Kayıp)	(4,068)	0,165
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç/(Kayıp)(TL)	(4,068)	0,165
Şirket'in gelirlerinin tamamı otel taşınmazının gelirlerinden meydana gelmektedir.		
Şirket'in 31.12.2022 dönemine ait rasyoları aşağıdaki tabloda gösterildiği gibidir:		
Rasyolar	31.12.2022	
Brüt Kar Marjı	46,4%	
Faaliyet Kar Marjı	1,1%	
Net Kar Marjı	75,9%	
Şirket'in hasılatı 2022 yılında 189.898.553 TL olarak gerçekleşmiştir (31.12.2021: Yoktur). Bu yükselişin temel nedeni Şirket'in ana ortağı olan Kuzu Toplu Konut'un bilançosunda kayıtlı bulunan otel taşınmazlarının aynı sermaye olarak devralınması ve faaliyete başlamasıdır. Şirket ile Kuzu Otel İşletmeciliği 11 Şubat 2022 tarihinde otelin kullanılması ve işletilmesi için sözleşme imzalanması gerçekleştirilmiştir. (Söz konusu sözleşme JW Marriott ile otelin eski maliki Kuzu Toplu Konut arasındaki		

KAR VEYA ZARAR KISMI	31.12.2021	31.12.2022
Hesolat	-	189.898.553
Satışların Maliyeti (-)	-	(101.777.503)
Brüt Kâr/(Zarar)	-	88.121.050
Genel Yönetim Giderleri (-)	(470.541)	(62.019.177)
Pazarlama Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	-	(23.944.353)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	21.045	4.895.294
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	(126)	(1.737.207)
Esas Faaliyet Kârı/(Zararı)	(449.622)	5.315.607
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	-	261.331.285
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	-	(4.689.387)
Finansman Gideri Öncesi Faaliyet Kârı/(Zararı)	(449.622)	261.957.505
Finansman Giderleri (-)	-	(84.947.322)
Vergi Öncesi Kârı/(Zararı)	(449.622)	177.010.183
Vergi Gelir/(Gideri)	83.489	(32.818.479)
Dönem Vergi Gideri	(3.217)	(2.384.524)
Ertelenmiş Vergi Geliri	86.706	(30.433.955)
Dönem Net Kârı/(Zararı)	(366.133)	144.191.704
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacaklar	-	3.616.725.271
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Yeniden Değerleme Kazançları	-	4.018.583.635
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Yeniden Değerleme Kazançları Vergi	-	(401.858.364)
Ana Ortaklık Payları	(366.133)	144.191.704
Pay Başına Kazanç/(Kayıp)	(4,068)	0,165
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç/(Kayıp)(TL)	(4,068)	0,165

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

Rasyolar	31.12.2022
Brüt Kar Marjı	46,4%
Faaliyet Kar Marjı	1,1%
Net Kar Marjı	75,9%

Şirket'in hasılatı 2022 yılında 189.898.553 TL olarak gerçekleşmiştir (31.12.2021: Yoktur). Bu yükselişin temel nedeni Şirket'in ana ortağı olan Kuzu Toplu Konut'un bilançosunda kayıtlı bulunan otel taşınmazlarının aynı sermaye olarak devralınması ve faaliyete başlamasıdır. Şirket ile Kuzu Otel İşletmeciliği 11 Şubat 2022 tarihinde otelin kullanılması ve işletilmesi için sözleşme imzalanması gerçekleştirilmiştir. (Söz konusu sözleşme JW Marriott ile otelin eski maliki Kuzu Toplu Konut arasındaki)

		875.000.000 adet paya bölünmüştür.
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) • 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.

C.6	Halka arz edilen sermaye piyasası araçlarının borsada işlem görmesi için başvuru yapıp yapılmadığı veya yapıp yapılmayacağı hususu ile işlem görülecek pazara ilişkin bilgi	Halka arz sonrasında payların Borsa İstanbul Yıldız Pazar’da işlem görmesi için başvuru [●] tarihinde yapılmıştır.
C.7	Kâr dağıtım politikası hakkında bilgi	Şirket’in kar dağıtım esasları, Esas Sözleşme’nin “<i>Karın Dağıtımı ve Yedek Akçeler</i>” başlıklı 32’nci maddesi, “<i>Kar Dağıtımı Zamanı</i>” başlıklı 33’ncü maddesi ve “<i>Kar Payı Avansı</i>” başlıklı 34’ncü maddelerinde düzenlenmiştir. Esas Sözleşme’nin “<i>Kar Payı Avansı</i>” 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 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’in mevcut projesi “Sea Pearl Projesi” ve projeye dahil olan “JW Marriott Marmara Sea Otel”den beklenen kâr elde edilemeyebilir veya proje, planlandığı şekilde işletmeye alınamayabilir. Şirket’in mevcut portföyünde yoğunlaşma riski mevcuttur. Şirket, kira gelirlerinin önemli bir kısmını 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 proje geliştirmek için uygun arsa bulamayabilir. Gayrimenkullerin edinilmesi ve mülkiyetiyle ilgili çeşitli riskler mevcuttur. Şirket'in sınırlı bir gayrimenkul yatırım ortaklığı 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. Şirket'in ipotek verdiği taraflar ile ödeme problemi yaşaması durumunda itibar riski oluşabilir. <u>İhracının 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 yansımayabilir. GYO'lara tanınan vergi avantajlarının daraltılması veya kaldırılması yahut Şirket'in gayrimenkul yatırım ortaklığı statüsünü devam ettirememesi, Şirket'in zarar görmesine neden olabilir. Şirket, bir gayrimenkul yatırım ortaklığı olarak SPK düzenlemelerine tabidir. Bu düzenlemeleri ihlal etmesi halinde gayrimenkul yatırım ortaklığı 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
--	--

	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 arz fiyatına göre [●] TL olan halka arza ilişkin tahmini toplam maliyetin [●] TL olacağı tahmin edilmekte ve pay başına maliyetin [●] TL olması öngörülmektedir. Şirket'in halka arzdan sağlayacağı net nakit girişinin [●] TL, paylarını halka arz eden ortak [●] net gelirinin ise [●] TL olması beklenmektedir.																						
		<table><tr><th>Halka Arz Tahmini Maliyetler</th><th>TL</th></tr><tr><td>SPK Kurul Kayıt Ücreti (%0,2)</td><td>[●]</td></tr><tr><td>Borsa Kota Alma Ücreti (0,03+BSMV)</td><td>[●]</td></tr><tr><td>MKK İhraççı Hizmet Bedeli (%0,005+BSMV)</td><td>[●]</td></tr><tr><td>Aracılık Komisyonu (BSMV dahil)</td><td>[●]</td></tr><tr><td>Sermaye Artırımı Rekabet Kurumu Payı (%0,04)</td><td>[●]</td></tr><tr><td>Reklam/PR Giderleri</td><td>[●]</td></tr><tr><td>Hukukçu Görüşü</td><td>[●]</td></tr><tr><td>Bağımsız Denetim Gideri</td><td>[●]</td></tr><tr><td>KAP Hizmet Bedeli</td><td>[●]</td></tr><tr><td>Diğer</td><td>[●]</td></tr></table>	Halka Arz Tahmini Maliyetler	TL	SPK Kurul Kayıt Ücreti (%0,2)	[●]	Borsa Kota Alma Ücreti (0,03+BSMV)	[●]	MKK İhraççı Hizmet Bedeli (%0,005+BSMV)	[●]	Aracılık Komisyonu (BSMV dahil)	[●]	Sermaye Artırımı Rekabet Kurumu Payı (%0,04)	[●]	Reklam/PR Giderleri	[●]	Hukukçu Görüşü	[●]	Bağımsız Denetim Gideri	[●]	KAP Hizmet Bedeli	[●]	Diğer	[●]
Halka Arz Tahmini Maliyetler	TL																							
SPK Kurul Kayıt Ücreti (%0,2)	[●]																							
Borsa Kota Alma Ücreti (0,03+BSMV)	[●]																							
MKK İhraççı Hizmet Bedeli (%0,005+BSMV)	[●]																							
Aracılık Komisyonu (BSMV dahil)	[●]																							
Sermaye Artırımı Rekabet Kurumu Payı (%0,04)	[●]																							
Reklam/PR Giderleri	[●]																							
Hukukçu Görüşü	[●]																							
Bağımsız Denetim Gideri	[●]																							
KAP Hizmet Bedeli	[●]																							
Diğer	[●]																							

		<table><tr><td>Toplam Maliyet</td><td>[●]</td></tr><tr><td>Halka Arz Edilecek Pay Adedi</td><td>[●]</td></tr><tr><td>Pay Başına Maliyet</td><td>[●]</td></tr><tr><td>Net Gelir</td><td>[●]</td></tr></table> Talepte bulunan yatırımcılar başvurdukları aracı kurumların ücretlendirme politikalarına tabi olacaklardır.	Toplam Maliyet	[●]	Halka Arz Edilecek Pay Adedi	[●]	Pay Başına Maliyet	[●]	Net Gelir	[●]
Toplam Maliyet	[●]									
Halka Arz Edilecek Pay Adedi	[●]									
Pay Başına Maliyet	[●]									
Net Gelir	[●]									
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 gayrimenkul yatırım ortaklığı 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 04.05.2023 tarih ve 2023/6 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 Şirket portföyünde bulunan ve/veya ileride portföye dahil edilebilecek gayrimenkullerin finansmanı geri ödemesinde 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.								

	Farklı Konsorsiyum Üyeleri'nden eşit miktarda mükerrer talep yapılmışsa veya yetersiz bilgi girişinden dolayı kararsız kalınıyorsa, TeraYatırım 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; - [●] nominal değerdeki %[●] oranındaki kısmı Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar, - [●] nominal değerdeki %[●] oranındaki kısmı Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar, - [●] nominal değerdeki %[●] 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 [●] ([●]) iş günü içerisinde ve pay bedellerinin ödenmesi şartıyla Konsorsiyum Üyeleri'nin MKK nezdindeki hesaplarına kaydi olarak teslim edilecektir. Halka arz sonuçları, Kurul'un sermaye piyasası araçlarının satışına ilişkin düzenlemelerde yer alan esaslar çerçevesinde dağıtım listesinin
--	---

		kesinleştiği günü takip eden [●] 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 artırımını 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, 04.05.2023 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 artırımını 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 yapılacağına dair bir açıklama yapılmayacağına ilişkin taahhütte bulunmuştur. Ortak Tarafından Verilen Taahhütler Halka Arz Eden Ortak Kuzu Toplu Konut 04.05.2023 tarih ve 10 sayılı Yönetim Kurulu Kararı ile Kuzugrup GYO paylarının Borsa

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, 04.05.2023 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 artırımını yapılmayacağı, Şirket paylarının dolaşımdaki pay miktarının artmasına yol açacak şekilde halka arz 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 yapılacağına dair bir açıklama yapılmayacağına ilişkin taahhütte bulunmuştur.

Ortak Tarafından Verilen Taahhütler

Halka Arz Eden Ortak Kuzu Toplu Konut
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, 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 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. 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 etkisinin miktarı ve yüzdesi	Ortaklık paylarının halka arzı mevcut ortağın rüçhan haklarının kısıtlanarak sermaye artırımı ve ortak satışı şeklinde olacaktır. Halka arzdan pay alacaklar için %[●] oranında sulanma etkisi olacak olup 1 TL nominal değerli payı için sulanma etkisinin miktarı [●] TL'dir. Bu doğrultuda halka arz sonuçlandığında sulanma etkisi gerçek katılım rakamlarına göre değişiklik arz edebilecektir. Mevcut ortak için %[●] oranında sulanma etkisi olacak olup 1 TL nominal değerli payı için sulanma etkisinin miktarı [●] TL'dir.
E.7	Talepte bulunan yatırımcılardan bulunan talep	Talepte bulunan yatırımcılardan, talepte bulunulması sebebiyle ayrıca bir ücret

	edilecek tahmini maliyetler hakkında bilgi	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.
--	---	--

TEKA YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Etiler Büyükdere Caddesi No: 10 Kat: 5
Kadıköy / Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 274999 T.C. Mers: 0810001274999000000
Etiler Büyükdere Caddesi No: 10 Kat: 5
Kadıköy / Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 274999 T.C. Mers: 0810001274999000000

KUZUGRUP GAYRİMENKUL
GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ
Esentepe Mah. Büyükdere Cad.
No: 185 Kat: 5 No: 206 Şişli / İST.
Tic. Sic. No: 274999 T.C. Mers: 0810001274999000000

Diger KV Yüklümlülükler	-	6.324.604
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	471.436	337.343.210
UV Finansal Borç	-	763.102.891
Uzun Vadeli Karşılıklar	-	2.046.727
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar	-	2.046.727
Ertelenmiş Vergi Yüklümlülüğü	-	432.205.613
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	-	1.197.355.231
Ödenmiş Sermaye	90.000	175.000.000
Pay Sahiplerinin Diğer Katkıları	-	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	-	3.616.725.271
Yeniden Değerleme Ölçüm Kazanç/Kayıpları	-	3.616.725.271
Geçmiş Yıllar Karı/Zararı (-)	-	(366.133)
Net Dönem Karı/Zararı (-)	(366.133)	144.191.704
ÖZKAYNAKLAR	(263.633)	3.938.702.001
TOPLAM KAYNAKLAR	207.803	5.473.400.442

KAR VEYA ZARAR KISMI	31.12.2021	31.12.2022
Hasılat	-	189.898.553
Satışların Maliyeti (-)	-	(101.777.503)
Brüt Kâr/(Zarar)	-	88.121.050
Genel Yönetim Giderleri (-)	(470.541)	(62.019.177)
Pazarlama Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	-	(23.944.353)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	21.045	4.895.294
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	(126)	(1.737.207)
Esas Faaliyet Kârı/(Zararı)	(449.622)	5.315.607
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	-	261.331.285
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	-	(4.689.387)
Finansman Gideri Öncesi Faaliyet Kârı/(Zararı)	(449.622)	261.957.505
Finansman Giderleri (-)	-	(84.947.322)
Vergi Öncesi Kârı/(Zararı)	(449.622)	177.010.183
Vergi Gelir/(Gideri)	83.489	(32.818.479)
Dönem Vergi Gideri	(3.217)	(2.384.524)
Ertelenmiş Vergi Geliri	86.706	(30.433.955)
Dönem Net Kârı/(Zararı)	(366.133)	144.191.704
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacaklar	-	3.616.725.271
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Yeniden Değerleme Kazançları	-	4.018.583.635
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Yeniden Değerleme Kazançları Vergi	-	(401.858.364)
Ana Ortaklık Payları	(366.133)	144.191.704
Pay Başına Kazanç/(Kayıp)	(4,068)	0,165
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç/(Kayıp)(TL)	(4,068)	0,165

31 Aralık 2022 ve 2021 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

TEA YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Etiler Büyükdere Caddesi No: 12 Kat: 5 Etiler Beşiktaş/İstanbul
Tic. Sic. No: 270988 Şirket Sic. No: 270988
Tic. Sic. No: 270988 Şirket Sic. No: 270988
Büyükdere Caddesi No: 12 Kat: 5 Etiler Beşiktaş/İstanbul
Tic. Sic. No: 270988 Şirket Sic. No: 270988
Tic. Sic. No: 270988 Şirket Sic. No: 270988

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 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla ilişikteki gibidir ve bu sınırlamalara ilişkin oranlar tabloda gösterilmiştir:

	Konsolide Olmayan/Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL)	Önceki Dönem (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	4.341.066	90.000
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)	5.369.738.649	--
C	İştirakler	Md.24/(b)	50.000	--
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	--	--
	Diğer Varlıklar		2.592.043	14.217
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md.3/(p)	5.376.721.758	104.217
E	Finansal Borçlar	Md.31	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)	5.253.759	--
İ	Özkaynaklar	Md.31	3.932.972.060	92.248
	Diğer Kaynaklar		437.776.309	11.969
D	Toplam Kaynaklar	Md.3/(p)	5.376.721.758	104.217

	Konsolide Olmayan/Bireysel Diğer Finansal Bilgiler	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL)	Önceki Dönem (TL)
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısımları	Md.24/(b)	--	--
A2	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.24/(b)	4.341.066	90.000
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	İşletmeciler Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	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	Cari Dönem	Önceki Dönem	Asgari/
		İlgili Düzenleme			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)	%99,87	%0	≥ %51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md.24/(b)	%0,08	%86,36	≤ %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	İşletmeciler Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	%0,001	%0,000	≤ %10
7	Borçlanma Sınırı	Md.31	%25,60	%0,0	≤ %500
8	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.24/(b)	%0	%86	≤ %10
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	%0	%0	≤ %10

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 bütününe 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.

TEK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Etiler, Beşiktaş, İstanbul
KAT: 11 / 24208 / M. 11 / 24208
Tel: 0212 345 10 00 / 0212 345 10 01
Bölge: Marmara / V.D. 701 014 000 / M. 11 / 24208
M. 11 / 24208 / M. 11 / 24208
No: 073 0140 0000010 / www.tekyatirim.com.tr

kararlaştırılmıştır. 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 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 aldığı anda, 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 gayrimenkul yatırım ortaklığı tecrübesi bulunmaktadır.

Şirket, 31.03.2023 tarihli Kurul'un iznini müteakiben Esas Sözleşme'de yapılan değişikliklerin tescili ile gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmüştür ve bu nedenle çok kısa bir süredir gayrimenkul yatırım ortaklığı olarak faaliyette bulunmaktadır. Dolayısıyla Şirket, kısa süreli gayrimenkul yatırım ortaklığı tecrübesi sebebiyle taşıdığı faaliyet ve

finansal risklere bağılı 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 bağılıdır. 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 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 öngörülmeven 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 öngörülemeven 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.

TERİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Eski Büyükdere Cad. No: 100
Kat: 10 34399 Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 270900 Şişli / İstanbul
Mersis No: 08070031000000000000000000
Vergi No: 078 11404030001

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 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.

TERA YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Etiler Büyükdere Caddesi 12 Kat: 12 Etiler Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 274308 / Mersis No: 34300000000000000000
Tic. Sic. No: 274308 / 10.00 / 10.00 / 10.00 / 10.00
Etiler Büyükdere Caddesi 12 Kat: 12 Etiler Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 274308 / Mersis No: 34300000000000000000

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 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, gayrimenkul yatırım ortaklığı olarak kısa bir zamandır faaliyet göstermektedir. Ancak gayrimenkul yatırım ortaklığı 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:

İlişkili Taraflardan Alacaklar

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflarla bakiyelerin detayı aşağıdaki gibidir:

Alacak/ borç bakiyeleri:

	31.12.2021	31.12.2022
İlişkili taraflardan ticari alacaklar		
Kuzu Toplu Konut İnşaat A.Ş.	11.194	193.926

	11.194	193.926
	31.12.2021	31.12.2022
İlişkili taraflara ticari borçlar		
Kuzu Toplu Konut İnşaat A.Ş. (*)	241.299	34.874.136
Peninsula Emlak Yatırım A.Ş.	--	33.909
	241.299	34.908.045

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

	31.12.2021	31.12.2022
İlişkili taraflara diğer borçlar		
Kuzu Toplu Konut İnşaat A.Ş.	--	5.253.759
Özen Kuzu	20.000	20.000
	20.000	2.541.484

İlişkili Taraflara yapılan Alış/Satışlar:

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihlerinde sona eren dönemler içerisinde ilişkili taraflarla gerçekleştirilmiş işlemler aşağıdaki gibidir:

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

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

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

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 gayrimenkul yatırım ortaklığı 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 gayrimenkul yatırım ortaklığı olarak SPK düzenlemelerine tabidir. Bu düzenlemeleri ihlal etmesi halinde gayrimenkul yatırım ortaklığı 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.

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 gayrimenkullerin 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 değerlendirme doğası gereği subjektiftir. Değerleme işlemi varsayımsal değerler üzerinden yapıldığından, bulunan değerler ilgili gayrimenkullerin fiilen devri halinde değişiklik gösterebilir.

Gayrimenkul değerlendirilmesi 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 değişiklik 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 değerlendirme firmaları tarafından değerlemeye tabi

Proje inşaatı, 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 yoğunudur, 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.

TINA YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
 Etiler Büyükdere Caddesi Kat: 3 No: 4
 Kat: 3 34398 Beşiktaş / İstanbul
 Tel: 0212 355 10 00 Faks: 0212 355 10 09
 E-posta: Kuyulu@tdy.com.tr
 Web: www.tdy.com.tr

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 yaşanabilir.

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 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 pay 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 artırımını yapılmamasına ve dolaşımdaki pay miktarının artırılmamasına, bu süre boyunca yeni bir satış veya halka arz yapılmamasına ilişkin taahhütte bulunulmuştur.

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 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 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, şüpheyi 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.

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 kar payı dağıtım politikalarına uygun olarak kar payı dağıtımları gerekmekte olup söz konusu kar 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 kar payı dağıtabilmekte veya dağıtılabılır kar payını şirket bünyesinde

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 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 değişiminin 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 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 yansiyabilir, 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.

Deprem, 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.

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 sonuçlarında 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.


TÜRK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Burhaneddin Caddesi No: 1
34398 Maslak Kat: 5
34398 Maslak Kat: 5
0212 309 10 00 14 00 00 00 00 00
0212 309 10 00 14 00 00 00 00 00
Tic. Sic. No: 270140-020015 0212 309 10 00

6. İHRAÇÇI HAKKINDA BİLGİLER

6.1. İhraççı hakkında genel bilgi:

6.1.1. İhraççının ticaret unvanı ve işletme adı:

Şirket'in ticaret unvanı Kuzugrup Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi olup kullanılan işletme adı bulunmamaktadır.

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 31.03.2023 tarih ve E-12233903-340.02-35434 sayılı iznini sayılı iznini takiben 03.05.2023 tarihinde "Kuzugrup Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi" unvanını alarak gayrimenkul yatırım ortaklığına 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

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

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 31.03.2023 tarih ve E-12233903-340.02-35434 sayılı iznini takiben 03.05.2023 tarihinde "Kuzugrup Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi" unvanını alarak gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmüştür.

Şirket'in ilk otel projesi olan JW Marriott Marmara Sea Otel'in temeli Sea Pearl projesi ile entegre olarak 2015 yılında atılmıştır. Yaklaşık 7 yıl süren inşaat süreci sonrasında 2022 yılında hizmete açılmıştır.



Görsel: JW Marriott Marmara Sea Otel

Şirket'in işbu izahname tarihi itibarıyla olduğu 72 adet 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.

[Handwritten signature in blue ink]



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.



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

Yukarıda detayları verilen taşınmazlar İstanbul ili, Bakırköy ilçesi, Zeytinlik Mahallesi, 50 pafta, 564 ada, 181 no.lu parseldir. Söz konusu taşınmazların üzerinde yer aldığı parsel 127.648,83 m² yüz ölçümüne sahiptir. Ana taşınmaz üzerinde karma proje olan Sea Pearl

Şirket'in maliki olduğu ve halihazırda kullanılmakta olan otel, toplam 45.663 m² kapalı alan kullanımı bulunan ve 1 adet otel, 62 adet bağımsız ünite ve 9 adet ticari üniteden oluşmaktadır. Otelin 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.

- 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, restoranlar, 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 vil mk 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.

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

Bağımsız Bölüm No	Bağımsız Bölüm Nitelik	Blok	Kat	Net Alan (m ²)	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)

TEMA YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Etiler Büyükdere Bulvarı Kat: 9 No: 100
Tic. Sic. No: 274306 Şişli / Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 274306 Şişli / Beşiktaş / İstanbul
Büyükdere Yolu V.D. 261045000 Şişli / Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 274306 Şişli / Beşiktaş / İstanbul
www.teamayirim.com.tr

KUZUGRUP GAYRİMENKUL
GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ
Esentepe Mahallesi Büyükdere Cad.
No:185 Kat:1 No: 206 Şişli / İST.
Tic. Sic. No: 274306 Şişli / Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 274306 Şişli / Beşiktaş / İstanbul

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	9	5	81,05	2/1L	Şirket /

	Otel					(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)

A photograph of a modern, brightly lit underground parking garage. The space features concrete pillars and walls, with a large, curved yellow arrow painted on the floor indicating a one-way traffic flow. A car is visible on the left side of the frame.



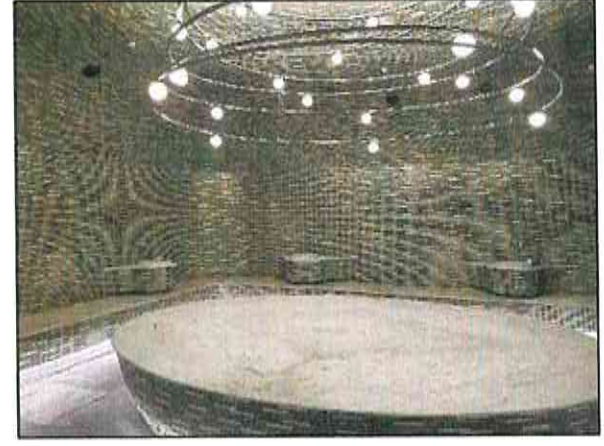
TERIMA KUTIPAN DARI
KEMENTERIAN KEHUTANAN
REPUBLIC OF INDONESIA



Görsel: Marmara Sea Otel'in iç dizaynını da içerecek şekilde detaylı görüntüleri

TEKİR YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
 Etiler Büyükdere Caddesi No: 9
 Kat: 9 / 34398 Beşiktaş / İstanbul
 Tel: 0 212 265 15 50 / Fax: 0 212 265 03 35
 E-posta: tekir@tekir.com.tr / tekir@tekir.com.tr
 Marmara Yatırımları Yatırım Menkul Değerleri A.Ş.

KUZUGRUP GAYRİMENKUL
 GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ
 Esentepe Mah. / Çankaya Cad.
 No: 126 / Kat: 206 Şişli / İST.
 Zincirli Cad. V.D. 6020988696



Görsel: Marmara Sea Otel'in iç dizaynını da içerecek şekilde detaylı görüntüleri

Yukarıda detaylarına yer verilen 72 adet bağımsız bölüm, Şirket ile Bağlı Ortaklık arasında akdedilen 01.05.2022 tarihli kira sözleşmesi kapsamında Bağlı Ortaklık'a kiralanmıştır. Bağlı Ortaklık, kira bedeli olarak Şirket'e, taşınmazın işletilmesinden sağlanan net faaliyet gelirinin %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 geline aşama hakkında ticari sırrı açığa çıkarmayacak nitelikte kamuya duyurulmuş bilgi:

Yoktur.

7.2. Başlıca sektörler/pazarlar:

7.2.1. Faaliyet gösterilen sektörler/pazarlar ve ihracının bu sektörlerdeki/pazarlardaki yeri ile avantaj ve dezavantajları hakkında bilgi:

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.

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'in işbu izahname tarihi itibarıyla yaşamakta olduğu temel dezavantajlardan biri, portföyünün henüz tek bir projeden 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 gayrimenkul sektörü içinde ağırlıklı olarak turizm tesisleri segmentinde faaliyet göstermektedir.

İnşaat ve Gayrimenkul Sektörü

Türkiye genelinde konut satışları 2023 Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %21,4 azalarak 105 bin 476 olmuştur. Konut satışları 2023 Ocak-Mart döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %11,5 azalışla 283 bin 215 olarak gerçekleşmiştir.



Yabancılar yapılan konut satışları 2023 Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %38,7 azalarak 3 bin 415 olmuştur. 2023 Mart ayında toplam konut satışları içinde yabancılar yapılan konut satışının payı %3,2 olmuştur. Yabancılar yapılan konut satışları Ocak-Mart döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %23,8 azalarak 10 bin 926 olmuştur.

[Handwritten signature]

TEK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye Bulvarı No: 343/95 Kat: 5
Tic. Sic. No: 270913/0365-10/0001
Mersis No: 08010014040000015
www.tekyatirim.com



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’de inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan ‘konut satış’ rakamlarına bakıldığında ise durum şöyledir; 2022 yılı 1 milyon 485 bin adet konut el değiştirirken geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 0,4’lük bir azalışı işaret etmektedir. Yabancılarla yapılan konut satışları 2022 yılında bir önceki yıla göre yüzde 15,2 artarak 67 bin 490 adet olmuştur. 2022 yılında toplam konut satışları içinde yabancılarla yapılan konut satışının payı %4,5 olarak gerçekleşmiştir. Gerek yakın coğrafyalardaki gelişmeler gerekse TL’nin yabancı para değerinde yaşanan gerilemelerin etkisi ile yabancılarla yapılan satışlar güçlü bir şekilde devam etmektedir.

Talebin güçlü olması ve enflasyonist eğilimden kaçış çabasıyla konut fiyatlarda kayda değer bir yükseliş yaşanmıştır. TCMB tarafından açıklanan 2022 Kasım ayı verilerinde; bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 174,3, reel olarak ise yüzde 54 oranında artış gerçekleşmiştir. Türkiye genelinde birim metrekare fiyatı 16,984 TL’ye ulaşmıştır. En

yüksek metrekaare fiyatı ise İstanbul da gerçekleşmiş olup 26.904 TL olmuştur.

Türkiye genelindeki kira fiyatlarındaki yıllık değişim 2022 Kasım-2023 Şubat arasındaki artıştan sonra Mart'ta gerilemiştir. Şubat'ta yüzde 189,5 olan yıllık kira fiyatlarının yıllık artış oranı Mart'ta yüzde 157'ye düşmüştür. Geçen yılın aynı döneminde 37,7 TL olan Türkiye geneli güncel ortalama m2 kira fiyatı 97 TL olmuştur. Kiralık m2 fiyatlarındaki yıllık artış oranları Ankara'da ve İzmir'de yükselirken İstanbul'da düşmüştür. Yıllık kira fiyatı artış oranı Şubat'tan Mart'a, Ankara'da yüzde 153'ten yüzde 199'a, İzmir'de yüzde 182,1'den yüzde 186,5'e yükselmiş, İstanbul'da ise yüzde 138,5'ten yüzde 127'ye düşmüştür. Ortalama kiralık konut m2 fiyatları İstanbul'da 122,2 TL, Ankara'da 77,5 TL, İzmir'de ise 93,1 TL'dir.

Gayrimenkul Sektörü

Gayrimenkul sektörü, AVM ve perakende sektörü, turizm ve otel, ofis, lojistik ve konut sektörlerini içinde barındıran, ülke ekonomisinin lokomotif sektörlerinden biridir. İnşaat sektörünün 2021 yılı sonu itibarıyla GSYH içindeki payı %5,1 olmakla birlikte, birçok alt sektör üzerinde doğrudan ve dolaylı etkileri bulunmaktadır.

2022 yılı üçüncü çeyrek konut satışları yıllık bazda yaklaşık %16,5 oranında gerileme kaydederek 330.795 adet olmuştur.

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.

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 rağmen 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 %79,91 olarak gerçekleşmiştir.

Turizm ve Otel Sektörü

Covid-19 pandemisi tüm sektörleri etkilemiş olmakla birlikte turizm sektörü etkiyi en fazla hisseden sektörlerden olmuştur. Mart 2020 itibarıyla dünya genelinde otelcilik sektöründe doluluk oranlarında ve gelirlerde düşüş yaşanmıştır.

TERA YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Etiler, Beşiktaş / İstanbul
Kısmi Sicil No: 274600 / Mersis No: 34030100000000000000
Tic. Sic. No: 274600 / Şirket Sicil No: 274600
Sicil Gazetesi: 20.01.2015 / Sayı: 274600
Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Sicil No: 274600



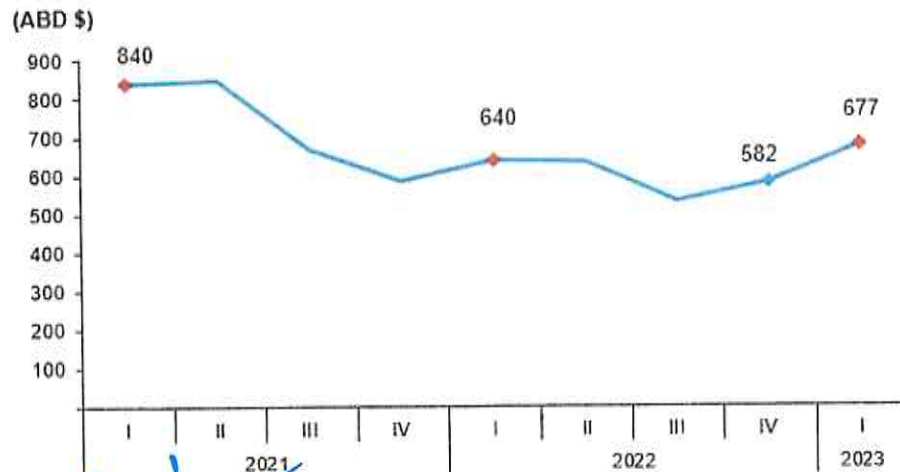
Kaynak: <https://gyoder.org.tr/files/202304/2ddfbac-d095-4cbb-b5ac-7f4071937e1a.pdf>

Yukarıdaki grafikten de takip edilebileceği üzere Ocak-Kasım 2022 dönemi için turizm ve otel sektörü nezdinde toplam ziyaretçi sayısı Türkiye genelinde 42,4 milyon kişi olarak, İstanbul özelinde ise 14,7 milyon kişi olarak gerçekleşmiştir. Aynı dönem için turizm gelirleri perspektifinden bakıldığında kişi başı ortalama harcama tutarının 927 ABD Doları olarak kaydedildiği görülmekte olup otel doluluk oranları hem Türkiye genelinde hem de İstanbul özelinde sırasıyla %75,50 ve %67,50 seviyeleriyle yine artış göstermiştir.

Yine TÜİK tarafından açıklanan veriler incelendiğinde, 2019 yılına kadar artış eğiliminde olan ziyaretçi sayısı ve turizm gelirlerinin, 2020 yılından itibaren vil m i etkisiyle düştüğü görülmektedir. Türkiye'de turizm gelirleri, 2021 yılı ilk çeyreğinde 2020 yılının aynı dönemine göre %40,2 azalarak yaklaşık 2,5 milyar ABD Doları seviyesinde gerçekleşmiştir. Kişi başı ortalama harcama, 2021 yılı ilk çeyreğinde bir önceki yılın aynı dönemine göre %29,7 artarak 943 ABD Doları seviyesine yükselmiştir.

TÜİK verilerine göre Türkiye'ye gelen yabancı turist verisinin detayına bakıldığında vil m i kaynaklı kısıtlamaların etkisiyle 2021 yılı ilk çeyreğinde gelen turist sayısı yıllık %53,9 oranında azalarak 2.600.468 olarak kaydedilmiştir.

2023 yılı verileri incelendiğinde turizm geliri Ocak, Şubat ve Mart aylarından oluşan I. çeyrekte bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %32,3 artarak 8 milyar 690 milyon 505 bin vil mr olarak gerçekleşmiştir. Turizm gelirinin %20,'i, yurt dışı ikametli vatandaşlardan oluşmaktadır. Aşağıda yre alan tabloda 2023 yılı I. çeyrek itibarıyla kişi başı ortalama turizm harcaması verileri gösterilmektedir:

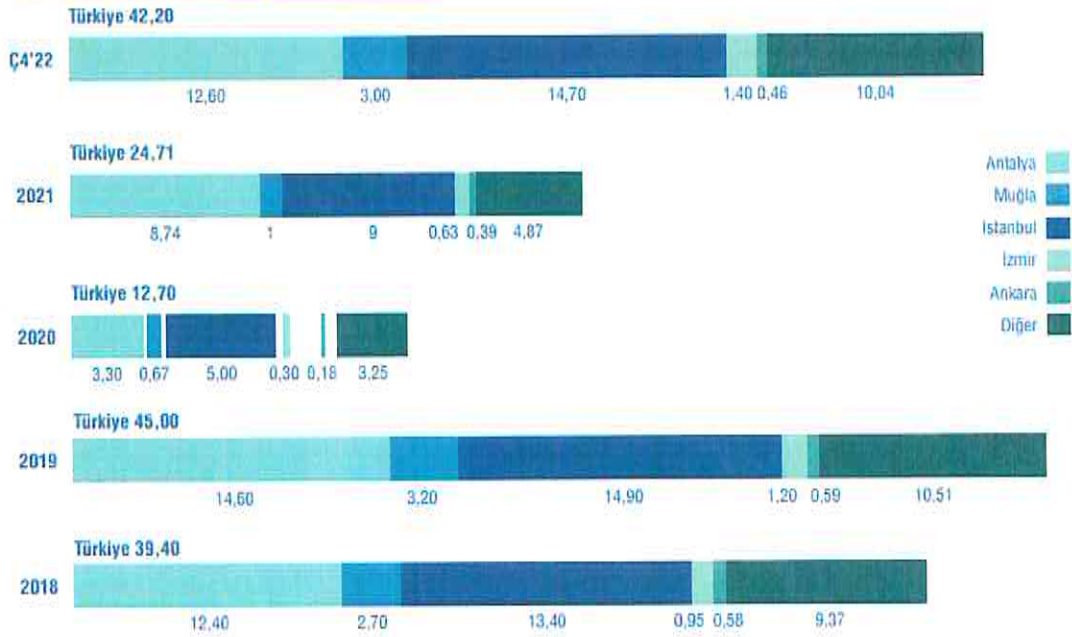


Kaynak: <https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Turizm-Istatistikleri-I.-Ceyrek:-Ocak---Mart,-2023-49602>

Türkiye genelinde 2022 yılı itibarıyla 5 yıldızlı otellere geliş sayısı toplam 5.303.272 olarak gerçekleşmiş olmakla birlikte toplam doluluk oranı ise %59,37 olarak gerçekleşmektedir. Özellikle Covid-19 pandemisi sebebiyle özellikle turizm ve otelcilik sektöründe çeşitli dalgalanmalar yaşanmış olsa da özellikle 2022 yılı ve son çeyreğinde turizm ve otel sektörüne eğilimin arttığı gözlemlenmektedir.

Güncel durum itibarıyla Türkiye genelinde vil m m belgeli tesislerin ve odaların toplam sayıları sırasıyla 580 ve 63.549 olarak belirtilmiştir. Bahsi geçen Türkiye geneli sayıların içerisinde İstanbul bakımından bu sayıların sırasıyla 80 ve 7.239 olarak gerçekleştiği kaydedilmiştir. Aşağıdaki tabloda toplam yabancı ziyaretçi sayılarının 2018,2019,2020,2021, ve 2022 4. Çeyrek dönemleri bakımından sayıları belirtilmiştir.

Toplam Yabancı Ziyaretçiler (milyon kişi)



Kaynak: <https://gyoder.org.tr/files/202304/2ddfbac-d095-4cbb-b5ac-7f4071937e1a.pdf>

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

Türkiye Geneli Otel Doluluk Oranları (%)



Kaynak:

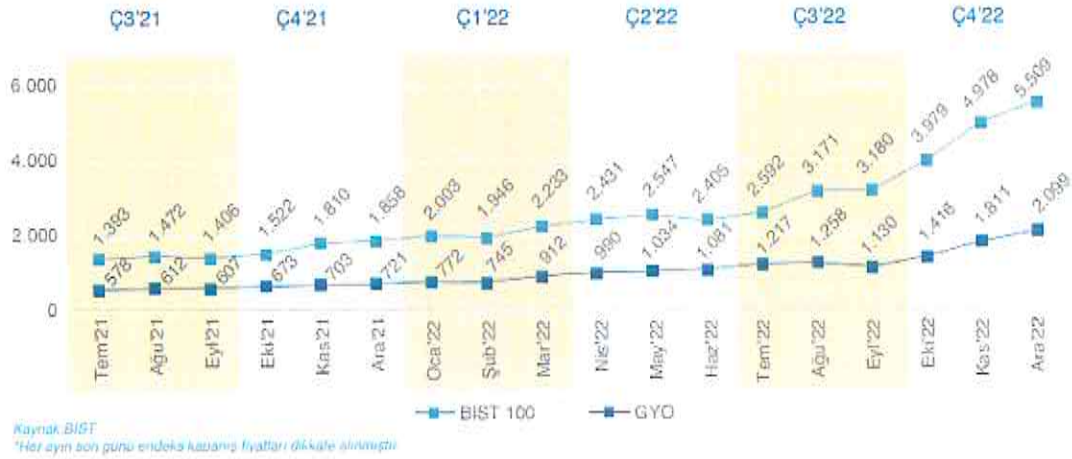
<https://gyoder.org.tr/files/202304/2ddfbac-d095-4cbb-b5ac-7f4071937e1a.pdf>

TEGA YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Etiler Büyükdere Caddesi Kat: 5
No: 114/395 Kat: 5
Tic. Sic. No: 274510 / Şişli / İstanbul
Etiler Kat: 5 / No: 78 / 314 0406 / Şişli / İstanbul
Tic. Sic. No: 0271014040300015 www.tegayatirim.com.tr

**KUZUGRUP GAYRİMENKUL
GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ**
Etiler Kat: 5 / Büyükdere Caddesi
No: 185 / Kat: 5 / No: 206 / Şişli / İstanbul
Tic. Sic. No: 274510 / Şişli / İstanbul
Tic. Sic. No: 274510 / Şişli / İstanbul

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Sektörü

GYO Endeksi 2021 yılını 721 puandan kapatmış olup 2022 yılında Mayıs 2022’de önce 1000 puanı geçen endeks son çeyrekte 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: BIST

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.

Borsa İstanbul’da işlem gören GYO sayılarının 2014-2022 yılları arasındaki değişimi aşağıda yer almaktadır:

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

Yine yukarıda sayıları belirtilen GYO’ların halka açıklık oranlarının 2014-2022 yılları arasındaki yüzdelikleri aşağıda yer almaktadır:

2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
%52	%52	%51	%50	%53	%53	%53	%44	%45,33

GYO piyasa değerine ilişkin 2014-2022 yılları arasında yaşanan değişim ise, 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 son olarak 2022 yılına gelindiğinde 245.216,51 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

2021 yılına yükselişle başlayan GYO endeksi yılın ilk yarısında BIST 100'e vil m 1 bir şekilde düşüş yaşamış ancak özellikle yılın son çeyreğinde hızlı bir toparlanmayla 2021 yılını %11,39'luk getiri ile kapatmıştır. 2021 yılında 4 adet yeni GYO'nun kurulmasıyla toplam GYO sayısı 37'ye çıkmış ve 2022'nin birinci çeyreğinde GYO sayısı 37 olarak korunmuştur. Toplam piyasa değerleri 2020 yılında 54.163 milyon TL iken, 2021 yılında yaklaşık iki katına çıkarak 94.95 milyon TL, 2022 yılının ilk çeyreğinde ise yine artış göstererek 117.224 milyon TL olarak belirlenmiştir. Yine GYO'ların halka açıklık oranları 2021 yılında %44 iken 2022 yılının ilk çeyreğinde %45 olarak gerçekleşmiştir. Uyruk bazında GYO işlem hacmi dağılım oranları incelendiğinde 2022 yılının ilk çeyreğinde GYO sektörü yabancı yatırımcıların ilgisini cezbetmiş ve işlem hacmi oranı %79 olarak saptanmıştır. Ek olarak yine 2022 yılının son çeyreğinde ABD, Hollanda, Birleşik Krallık, Bahreyn ve Jersey GYO'lara vil m m yapan yabancı yatırımcılar sıralamasında ilk 5 sırada yer alan ülkeler olarak sıralanmıştır.

II.

Çeyrek: GYO endeksi 2022'nin 3. çeyreğinde hızını azaltarak da olsa yükselmeye devam etti. Önceki çeyrekte BIST 100'den %10 daha fazla getiri sağlayan GYO endeksinin getiri oranı %4,5 ile sınırlı kaldı. Üçüncü çeyrekte kurulan yeni GYO ile toplam GYO sayısı 38'e yükselirken halka açıklık oranı ufak bir artışla %45,84'e yükseldi. Fiili halka açıklık oranının da nispi bir artılla %30,76 olduğu GYO endeksinde iki çeyrek devam eden yabancı girişi bu çeyrekte yerini 27 milyon TL'lik çıkışa bıraktı. 2022'nin üçüncü çeyreğinde toplam piyasa değeri 135,9 milyar TL'ye yükselen GYO'ların değeri artan kur sebebiyle USD bazında 7,73 milyar'a gerilemiştir. (Kaynak: www.gyoder.org.tr, Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2022, 1. Çeyrek Raporu, Sayı: 28, Gösterge)

Son olarak GYO'lar bazında dağıtılan temettü tutarlarına ilişkin detayların yer aldığı tablo, aşağıda yer almaktadır:

GYO	2018	2019	2020	2021	2022	Toplam	Dağıtılan Toplam Temettüdeki Payı
Akig GYO	128.003.477	103.122.734	-	-	-	232.026.211	5,60%
Akmerkez GYO	65.891.536	67.913.640	36.332.400	74.621.160	81.887.640	326.646.377	7,69%
Alarka GYO	14.761.143	26.037.017	40.320.002	49.920.001	105.600.002	236.638.165	5,71%
Ala GYO	-	-	-	-	-	-	0,00%
Alakule GYO	-	-	-	-	-	-	0,00%
Başkent GYO	-	-	-	-	865.520.000	865.520.000	20,90%
Deniz GYO	-	-	-	-	-	-	0,00%
Emlak Konut GYO	622.504.522	114.733.491	71.535.547	76.962.819	364.238.910	1.249.975.290	30,18%
Halk GYO	3.738.460	4.919.095	4.328.715	4.910.048	3.935.124	21.840.443	0,53%
İş GYO	68.433.352	-	-	-	-	68.433.352	1,65%
Marbi GYO	-	-	-	-	-	-	0,00%
Mistral GYO	3.900.000	-	2.189.495	2.196.473	7.115.029	15.400.996	0,37%
Özak GYO	-	-	-	-	-	-	0,00%
Panora GYO	42.977.700	49.824.901	38.541.000	39.846.000	35.670.000	206.259.601	4,98%
Reysaş GYO	-	-	-	-	-	-	0,00%
Sat GYO	-	-	-	-	-	-	0,00%
Servet GYO	-	2.714.234	-	-	-	2.714.234	0,07%
Simpay GYO	36.104.881	-	-	-	-	36.104.881	0,87%
Torunlar GYO	29.953.073	-	-	-	-	29.953.073	0,72%
Vakıf GYO	-	-	-	-	-	0	0,00%
Yeni Gımsat GYO	114.597.000	149.760.661	165.685.801	165.685.801	241.290.000	837.019.263	20,21%
Ziraat GYO	-	-	-	-	12.621.458	12.621.458	0,30%
Toplam	1.121.165.141	519.025.774	358.932.961	414.151.304	1.717.878.162	4.141.153.348	100%

Kaynak: <https://gyoder.org.tr/files/202304/2ddfbac-d095-4cbb-b5ac-7f4071937e1a.pdf>

Gayrimenkul sektörü, AVM ve perakende sektörü, turizm ve otel, ofis, lojistik ve konut sektörlerini içinde barındıran, ülke ekonomisinin lokomotif sektörlerinden biridir. İnşaat sektörünün 2021 yılı sonu itibarıyla GSYH içindeki payı %5,1 olmakla birlikte, birçok alt sektör üzerinde doğrudan ve dolaylı etkileri bulunmaktadır.

Şirket gayrimenkul sektörü içinde ağırlıklı olarak turizm tesisleri segmentinde faaliyet göstermektedir.

Avantajlar

Şirket taşınmazlarının yer aldığı projeye erişim, toplu taşıma araçları ile karayolu, denizyolu ve bunların bağlantıları ile kolaylıkla sağlanabilmektedir.

Şirket taşınmazlarının yer aldığı prohe, 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 arza arzı bulunmamaktadır.

Dezavantajlar

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

TEMA YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Etiler, Kat: 5, Büyükdere Cad. No: 11
K: 11, 34398, Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 270955, Mersis: 34390000000000000000
Tic. Sic. No: 270955, Mersis: 34390000000000000000
Büyükdere V.D. 781 015 04 00 00 00 00
Büyükdere V.D. 781 015 04 00 00 00 00

KUZUGRUP GAYRİMENKUL
GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ
Etiler, Kat: 5, Büyükdere Cad.
No: 115, Kat: 5, Büyükdere Cad.
No: 115, Kat: 5, Büyükdere Cad.
No: 115, Kat: 5, Büyükdere Cad.
V.D. 5020988600

ve finansal piyasaların ardından gayrimenkul piyasasında da olumsuz etkileri görülmektedir.

7.2.2. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla ihracının 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 gerçekleştirilmemiş olup dolayısıyla satışlara ilişkin herhangi bir tahsilat elde edilmemiştir.

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. İhracının ticari faaliyetleri ve karlılığı açısından önemli olan patent, lisans, sınai-ticari, finansal vb. anlaşmalar ile ihracının 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. İhracının rekabet konumuna ilişkin olarak yaptığı açıklamaların dayanağı:

Yoktur.

7.6. Personelin ihracçıya 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. İhracının dahil olduğu grup hakkında özet bilgi, grup şirketlerinin faaliyet konuları, ihracçıyla olan ilişkileri ve ihracının 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

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 değiştirilerek 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 Kuzu Toplu Konut'un pay sahipleri Gökçen Kuzu, Özen Kuzu ve Güven Kuzu'nun sermaye payları %33,3 olacak şekilde ayrı ayrı 150.000.000 TL olarak belirlenmiştir.

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye Cad. No: 143/2 Kat: 5
Tic. Sic. No: 271265 İST. Tic. Sic. No: 271265
KURUMLAR
Tic. Sic. No: 271265 İST. Tic. Sic. No: 271265
Tic. Sic. No: 271265 İST. Tic. Sic. No: 271265

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 aşağıda yer almaktadır:

Kuzu Otel İşletmeciliği

Kuzu Otel İşletmeciliği, 50.000 TL kuruluş sermayesi ile 24.03.2021 tarihinde T.C. İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü nezdinde 302022-5 sicil numarası ile "*Kuzu Otel İşletmeciliği ve Gayrimenkul Yatırımları Anonim Şirketi*" unvanıyla tescil edilerek kurulmuştur. Kuruluş gazetesi, 25.03.2021 tarih ve 10295 sayılı TTSG'de yayımlanmıştır.

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, satılabilir, 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 tasarrufla bulunabilir, irtifak, intifa, kat irtifakı, üst hakkı, inşaat hakkı tesis edebilir, devir ve ferağ edebilir, gayrimenkuller üzerinde kendisi lehine sözleşmeden doğan şufa, vefa ve iştirak hakları ile gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri ve TMK hükümlerine uygun olarak diğer aynı 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.

Kuzu Otel İşletmeciliği'nin tek pay sahipli anonim şirket olduğuna ilişkin tek ortaklık bilgisi, 30.06.2022 tarihinde tescil edilmiş olup yine 30.06.2022 tarih ve 10610 sayılı TTSG'de yayımlanmıştır.

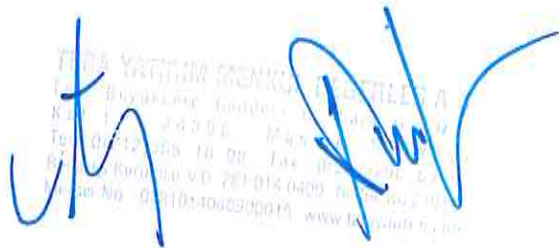
8.2. İhraççının doğrudan veya dolaylı önemli bağlı ortaklıklarının dökümü:

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.



sözleşmesinin yeni halinde kira bedeli, Bağlı Ortaklık'ın Otel'in işletilmesinden sağladığı net faaliyet gelirinin %90'ı ya da brüt hasılatın %20'sinden büyük olanı olarak belirlenmiştir.

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.

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

Şirket'in 31.12.2022 tarihli finansal tablolarında raporlanan maddi duran varlıkları üzerinde herhangi bir kısıtlama, ayni hak veya ipotek bulunmamakla birlikte, son finansal tablo dönemi olan 31.12.2022 tarihi itibarıyla aktifinde bulunan vil m m 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	Ned eni	Veriliş Tarihi	Tutarı (TL)
Otel ve Ticari üniteler ve apart otel	İpotek	Halk Bankası	Kredi	07.02.2022	10.000.000.000

İşbu izahname tarihi itibarıyla, 2.000.000.000 TL'ye düşürülmüştür.

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 31.12.2022 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 tarihli konsolide finansal tablolarındaki maddi olmayan duran varlıkları aşağıdaki gibidir:

31.12.2022

Maliyet Lisanslar	206.014
	206.014
Birikmiş itfa payı Lisanslar	19.123
	19.123
Net kayıtlı değeri	186.891

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

Yoktur.

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.

10.FAALİYETLERE VE FİNANSAL DURUMA İLİŞKİN DEĞERLENDİRMELER

10.1. Finansal durum:

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

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

TL	31.12.2021	31.12.2022
Nakit ve Nakit Benzerleri	104.245	51.319.203
Ticari Alacaklar	11.194	10.822.171
<i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	<i>11.194</i>	<i>193.926</i>
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	<i>-</i>	<i>10.628.245</i>
Diğer Alacaklar	1.477	5.752
<i>İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	<i>1.477</i>	<i>5.752</i>
Stoklar	-	7.147.639
Peşin Ödenmiş Giderler	-	21.957.087
Diğer Dönen Varlıklar	4.181	5.273.506

DÖNEN VARLIKLAR	121.097	96.525.358
Diğer Alacaklar	-	352.723
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	-	352.723
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	-	5.369.507.000
Maddi Duran Varlıklar	-	6.828.037
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	-	186.891
Ertelenmiş Vergi Varlığı	86.706	-
Peşin Ödenmiş Giderler	-	433
DURAN VARLIKLAR	86.706	5.376.875.084
TOPLAM VARLIKLAR	207.803	5.473.400.442
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	-	237.616.739
Ticari Borçlar	249.074	73.308.199
<i>İlişkili Taraflara Ticari Borçlar</i>	241.299	34.908.045
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>	7.775	38.400.154
Diğer KV Borçlar	20.612	6.245.956
<i>İlişkili Taraflara Diğer Borçlar</i>	20.000	5.253.759
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>	612	992.197
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	198.533	6.349.315
Ertelenmiş Gelirler	-	2.154.828
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler</i>	-	2.154.828
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	3.217	2.309.464
Kısa Vadeli Karşılıklar	-	9.358.709
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar</i>	-	3.034.105
<i>Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar</i>	-	6.324.604
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	471.436	337.343.210
UV Finansal Borç	-	763.102.891
<i>Banka Kredileri</i>	-	763.102.891
Uzun Vadeli Karşılıklar	-	2.046.727
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar</i>	-	2.046.727
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	-	432.205.613
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	-	1.197.355.231
Ödenmiş Sermaye	90.000	175.000.000
Pay Sahiplerinin Diğer Katkıları	-	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	-	3.616.725.271
<i>Yeniden Değerleme Ölçüm Kazanç/Kayıpları</i>	-	3.616.725.271
<i>Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları /Kayıpları</i>	-	-
Geçmiş Yıllar Karı/Zararı (-)	-	(366.133)
Net Dönem Karı/Zararı (-)	(366.133)	144.191.704
ÖZKAYNAKLAR	(263.633)	3.938.702.001
TOPLAM KAYNAKLAR	207.803	5.473.400.442

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

Kuzu Otel İşletmeciliği’nin başlıca faaliyet konusu menkul kıymetleri, arsa, arazi, ofis, konut, iş merkezi, alışveriş merkezi, hastane, otel ve benzeri tesisler işletilmesi işlerinin yapılmasıdır.

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 Gayrimenkul Yatırım Ortaklığına (“GYO”) dönüşümü aşamasında gerçekleştirilen işlemlerdir.

TEMA YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kıbrıs Bulvarı No: 14397
K: 1, D: 12/365, 11.00
Büyükdere / Beşiktaş / İstanbul / Türkiye
Tic. Sic. No: 278101/01500001
Mersis No: 076101404000010
www.temay.com.tr

malzemelerinin tedarikidir. Bu tutarın 4.637.509 TL'si ilk madde ve malzeme 2.510.130 TL'si diğer stoklardan meydana gelmiştir.

31.12.2022 döneminde peşin ödenmiş giderler dönen varlıkların %23'ünü oluşturmaktadır. Peşin ödenmiş giderler; verilen avanslar, peşin ödenen giderler, iş avansları ve personel avanslarından oluşmaktadır. 31.12.2022 itibari ile toplam 21.957.087 TL tutarında olup sırası ile 15.968.343 TL, 5.632.718 TL, 291.690 TL ve 64.336 TL'dir (31.12.2021: Yoktur).

Diğer dönen varlıkları 31.12.2021 tarihinde 4.181 TL olup, 31.12.2022 tarihinde 5.273.506 TL olarak gerçekleşmiştir. Bu artışın nedeni otel taşınmazının faaliyete geçmesiyle birlikte devreden KDV ve gelir tahakkuklarının meydana gelmesidir.

Duran Varlıklar:

Şirket'in duran varlıkları; diğer alacaklar, vil m m amaçlı gayrimenkuller, maddi duran varlıklar, maddi olmayan duran varlıklar, ertelenmiş vergi varlığı ve peşin ödenmiş giderler kalemlerinden oluşmaktadır. Şirket'in duran varlıkları 31.12.2021 döneminde 86.706 olarak gerçekleşirken 31.12.2022 döneminde ise 5.376.875.084 TL olmuştur. Bu artışın temel nedeni aynı sermaye olarak devralınan otel taşınmazının Şirket aktifine katılmasıdır.

Şirket'in otel, ticari ve apart ünitelerden oluşan vil m m amaçlı gayrimenkulleri 31.12.2022 tarihinde duran varlıkların %99,9'unu oluşturmaktadır. 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Şirket'in Bakırköy/İstanbul'daki yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri, 13 Ocak 2023 tarihli değerlendirme raporlarına dayalı olarak TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından SPK (Türkiye Sermaye Piyasası Kurulu) gerekliliklerine uygun olarak belirlenmiştir. 31 Aralık 2022 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.

31 Aralık 2022 tarihinde sona eren dönem içinde vil m m amaçlı gayrimenkullere dair değer artışları ve ilgili birikmiş amortismanlarında gerçekleşen hareketler aşağıdaki tabloda gösterildiği gibidir:

Cari Dönem	İlaveler	Değer Artışı	31.12.2022
Otel ve ticari üniteler	691.764.309	2.330.225.691	3.021.990.000
Apartmentler	403.013.443	1.944.503.557	2.347.517.000
TOPLAM	1.094.777.752	4.274.729.248	5.369.507.000

Maddi duran varlıklar 31.12.2022 döneminde, duran varlıkların %0,01'ini oluşturmaktadır. maddi duran varlıklar; döşeme ve demirbaşlardan oluşmaktadır. 31.12.2021 tarihinde bulunmamaktadır.

İzahnamede yer alan son finansal tablo tarihi itibarıyla maddi duran varlıklar aşağıdaki gibidir:

Maliyet Değeri	31.12.2022
Maliyet	6.980.928
Döşeme ve demirbaşlar	6.980.928

Birikmiş amortisman	152.891
Net Defter Değeri	6.828.037

Kaynak: Bağımsız Denetim Raporu

Maddi olmayan duran varlıklar 31.12.2022 döneminde, bilgisayar yazılım ve lisanslarından oluşmakta olup 186.891 TL'dir. 31.12.2021 tarihinde bulunmamaktadır.

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.

Şirket'in 31.12.2021 tarihinde kısa vadeli yükümlülükleri 471.436 TL'dir. 31.12.2022 döneminde ise 237.616.739 TL olarak gerçekleşmiştir.

Bu artışın sebebi, Şirket 7 Haziran 2022 tarihinde Halkbank ile 1.250.000.000 T'lik genel kredi sözleşmesi imzalamıştır. Kredi sözleşmesi karşılığında Kuzu ailesi ve Kuzu Toplu Konut'tan toplamda 5.000.000.000 T'lik kefalet alınmıştır. Şirket ortağı, Kuzu Toplu Konut, 29 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Halkban'tan 1.000.000.000 T'lik kredi kullanmıştır. Kuzu Toplu Konut'un kredi aktarım sözleşmesi konulu talimatı gereği kredi 7 Temmuz 2022 tarihinde kredinin maliyet şartları ve ödeme tablosu değiştirilmeden Şirket'e devrolmuştur.

Ticari borçlar 31.12.2021 tarihinde 249.074 TL olup 31.12.2022 tarihinde 73.308.199 TL olarak gerçekleşmiştir. Artışın nedeni otel taşınmazının faaliyete geçmesidir. Bu tutarın 38.400.154 TL'si ilişkili olmayan taraflardan kaynaklı olup, konaklamalar nedeniyle meydana gelen cari hesap alacakları ve çek/senet alacakları toplamıdır (31.12.2021: 7.775 TL). İlişkili taraflara olan ticari borçlar toplamı 34.908.045 TL'nin tamamına yakını otel devrinden kaynaklanan otel işletmeciliği nedeniyle oluşan Kuzu Toplu Konut'a borçlanmalardır (31.12.2021: 241.299 TL).

Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamındaki borçlar 31.12.2021 tarihinde 198.533 TL olup 31.12.2022 tarihinde 6.349.315 TL olarak gerçekleşmiştir. Artışın nedeni otel taşınmazının faaliyete geçmesidir.

	31.12.2021	31.12.2022
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		
Ödenecek sosyal güvenlik primleri	34.638	1.629.730
Ödenecek vergi ve fonlar	41.827	924.915
Personele borçlar	122.068	3.794.670
	198.533	6.349.315

Kaynak: Bağımsız Denetim Raporu

Diğer borçlar 31.12.2021 tarihinde 20.612 TL olup, 31.12.2022 tarihinde 6.245.956 TL olarak gerçekleşmiştir. Bu artışın nedeni otel taşınmazının faaliyet geçmesiyle birlikte devreden KDV ve gelir tahakkuklarının meydana gelmesidir. Bu tutarın 992.175 TL'si ilişkili olmayan taraflara borçlardır (31.12.2021: 612 TL). 5.253.759 TL'si ise Kuzu Toplu Konut'tan alınan ticari olmayan borçlar toplamıdır (31.12.2021: 20.000 TL).

TEK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Etiler Büyükdere Sokakı No: 1 Kat: 9
Tic. Sic. No: 274996 Mersis No: 08100002749960001
Tic. Sic. No: 274996 Mersis No: 08100002749960001
Büyükdere Yolu V.D. 01100002749960001
Tic. Sic. No: 031014040000015 www.tekyatirim.com

Ertelenmiş gelirler 31.12.2022 döneminde 2.154.828 TL'dir. (31.12.2021: Yoktur.) Otel taşınmazın faaliyeti ile birlikte artış göstermiştir.

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla peşin ödenmiş giderleri aşağıdaki gibidir:

	31.12.2021	31.12.2022
Kısa vadeli ertelenmiş gelirler		
Alınan avanslar	-	1.009.711
Gelecek aylara ait gelirler	-	1.145.117
TOPLAM	-	2.154.828

Kaynak: Bağımsız Denetim Raporu

Dönem karı vergi yükümlülüğü 31.12.2022 döneminde 2.309.464 TL olarak gerçekleşmiştir. (31.12.2021: 3.217 TL)

Gayrimenkul ve İştirak Hissesi Satış Kazancı İstisnası

Kurumların, en az iki tam yıl süreyle aktiflerinde yer alan iştirak hisselerinin, gayrimenkullerinin, rüçhan hakkı, kurucu senedi ve intifa senetleri satışından doğan kazançlarının %50'si kurumlar vergisinden istisnadır. İstisnadan yararlanmak için söz konusu kazancın pasifte bir fon hesabında tutulması ve 5 yıl süre ile işletmeden çekilmemesi gerekmektedir. Satış bedelinin satışın yapıldığı yılı izleyen ikinci takvim yılı sonuna kadar tahsil edilmesi gerekir. Menkul kıymet ve taşınmaz ticareti ve kiralaması ile uğraşan kurumların bu amaçla ellerinde bulundurdıkları değerlerin satışından elde ettikleri kazançlar istisna kapsamı dışındadır.

Kurumlar vergisine ek olarak, dağıtılması durumunda kar payı elde eden ve bu kar paylarını kurum kazancına dahil ederek beyan eden tam mükellef kurumlara ve yabancı şirketlerin Türkiye'deki şubelerine dağıtılanlar hariç olmak üzere kar payları üzerinden ayrıca gelir vergisi stopajı hesaplanması gerekmektedir. Gelir vergisi stopajı %15 olarak uygulanmaktadır.

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihlerinde sona eren dönemler itibarıyla gelir tablosuna yansıyan vergi gelir/(giderleri) aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 31.12.2021	01.01.- 31.12.2022
Kurumlar vergisi karşılığı	(3.217)	(2.384.524)
Ertelenen vergi karşılığı	86.706	(30.433.955)
TOPLAM	83.489	(32.818.479)

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla finansal durum tablosuna yansıyan vergi varlık ve yükümlülükleri aşağıdaki gibidir:

Kurumlar vergisi karşılığı 2.384.524	3.217
Peşin ödenen vergiler (-) (75.060)	-

89

KUZUGRUP GAYRİMENKUL
GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ
Esentepe Mah. Büyükdere Cad.
No:185 Kat: 200 Şişli / İST.
Zincirlikuyu V.D. 6020988696

Kurumlar vergisi karşılığı net
2.309.464

3.217

Kaynak: Bağımsız Denetim Raporu

Kısa vadeli karşılıklar 31.12.2021 tarihinde 9.358.709 TL olup 31.12.2022 tarihinde bulunmamaktadır. Artışın nedeni otel taşınmazının faaliyete geçmesidir.

Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıkları aşağıdaki gibidir:

	31.12.2021	31.12.2022
Kısa vadeli karşılıklar		
Kullanılmayan izin karşılığı	-	1.897.967
Bonus karşılığı	-	1.136.138
TOPLAM	-	3.034.105

Kaynak: Bağımsız Denetim Raporu

Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla kısa vadeli borç karşılıklarının detayı aşağıdaki gibidir:

	31.12.2021	31.12.2022
Kısa vadeli borç karşılıkları		
Gider tahakkukları	-	2.213.499
Yönetim gider karşılığı	-	4.111.105
TOPLAM	-	6.324.604

Kaynak: Bağımsız Denetim Raporu

Uzun Vadeli Yükümlülükler:

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

Şirket'in 31.12.2021 tarihinde uzun vadeli yükümlülükleri bulunmamaktadır. 31.12.2022 döneminde ise 763.102.891 TL olarak gerçekleşmiştir. Bu artış nedeni kısa vadeli yükümlülükler bölümünde de belirtildiği üzere otel taşınmazının faaliyete geçmesi ve kredinin devir alınmasıdır.

Şirket'in mevcut kredi borcunun vadesine göre dağılımı aşağıdaki tabloda gösterildiği gibidir:

Vade	31.12.2021	31.12.2022
1-2 Yıl	-	436.836.812
2-3 Yıl	-	326.266.079
Toplam	-	763.102.891

Kaynak: Bağımsız Denetim Raporu

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla uzun vadeli borç karşılıklarının detayı aşağıdaki gibidir:

	31.12.2021	31.12.2022
Uzun vadeli karşılıklar		
Kıdem tazminatı karşılığı	-	2.046.727

Kaynak: Bağımsız Denetim Raporu

Ertelenmiş Vergiler Yükümlülüğü

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla kısa vadeli borç karşılıklarının detayı aşağıdaki gibidir:

	31.12.2021	31.12.2022
Ertelenmiş vergi yükümlülükleri	-	
432.205.613 Ertelenmiş vergi varlıkları	(86.706)	-

Ertelenmiş Vergiler

Ertelenmiş vergi aktifleri ve pasiflerinin hesaplanmasında kullanılan vergi oranı kısa vadeli kısım için %20, uzun vadeli kısım için %20'dir. (2021: Sırasıyla %25, %20).

"Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanunun" 14'üncü maddesi ile 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununa eklenen geçici 1'üncü madde neticesinde %20 olan kurumlar vergisi oranı, 2021 için %25 ve 2022 yılı için %23 olarak belirlenmiştir. Söz konusu kanun kapsamında, 31 Aralık 2021 tarihli konsolide finansal tablolarda ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülükleri, geçici farkların 2022 yılında vergi etkisi oluşturacak kısmı için %23, 2023 ve sonraki dönemlerde vergi etkisi oluşturacak kısmı için ise %20 oranı ile hesaplanmıştır.

Özkaynaklar:

Şirket sermayesi 2021 yılında, dönem zararı nedeniyle 263.633 TL negatif olarak gerçekleşirken 31.12.2022 tarihinde 3.938.702.001 TL'ye yükselmiştir. Bu yükselişin temel nedeni Şirket'in ana ortağı olan Kuzu Toplu Konut'un bilançosunda kayıtlı bulunan otel taşınmazlarının aynı sermaye olarak devralınması ve yeniden değerlendirme yöntemi ile değerlemesidir. Konuya ilgili açıklamalar yukarıda detaylandırılmıştır.

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

	Ödenmiş Sermaye	Ortak Kontrolde Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi	Pay Sahiplerinin Diğer Katkıları	Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç/(Kayıpları)	Geçmiş Yıllar Kar/(Zararları)	Net Dönem Karı/Zararı	Ana Ortaklığı Ait Özkaynaklar	Toplam Özkaynaklar
1 Ocak 2021 tarihi itibarıyla bakiyeler	-	-	-	-	-	-	-	-
Ortak Kontrolde Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi	-	12.500	-	-	-	-	12.500	12.500

İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi								
Kuruluş Sermayesi	90.000	--	--	--	--	--	90.000	90.000
Toplam kapsamlı gelir	--	--	--	--	--	-366.133	-366.133	-366.133
Net dönem (zararı)	--	--	--	--	--	-366.133	-366.133	-366.133
31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla bakiyeler	90.000	12.500	--	--	--	-366.133	-263.633	-263.633
1 Ocak 2022 tarihli itibarıyla bakiyeler	90.000	12.500	--	--	--	-366.133	-263.633	-263.633
Transferler	--	--	--	--	-366.133	366.133	--	--
Kısmi bölünme yoluyla sermaye artırımı	1.041.507.943	--	3.151.159	--	--	--	1.044.659.102	1.044.659.102
Sermaye artırımı	133.402.057	--	--	--	--	--	133.402.057	133.402.057
Sermaye azaltımı	1.000.000.000	--	--	--	--	--	1.000.000.000	1.000.000.000
Ortak Kontrolde Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi	--	-12.500	--	--	--	--	-12.500	-12.500
Toplam kapsamlı gelir	--	--	--	3.616.725.271	--	144.191.704	3.760.916.975	3.760.916.975
Yatırım Amaçlı	--	--	--	3.616.725.271	--	--	3.616.725.271	3.616.725.271
Gayrimenkul Yeniden Değerleme Kazançları	--	--	--	--	--	--	--	--
Net dönem karı	--	--	--	--	--	144.191.704	144.191.704	144.191.704
31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla bakiyeler	175.000.000	--	3.151.159	3.616.725.271	-366.133	144.191.704	3.938.702.001	3.938.702.001

Kaynak: Bağımsız Denetim Raporu

10.2. Faaliyet sonuçları:

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

Şirket'in 2021 ve 2022 hesap dönemlerine ait özel bağımsız denetimden geçen konsolide finansal tablolarındaki gelir ve giderlerin detayı ve bunlara ilişkin açıklamalar aşağıdaki gibidir:

KAR VEYA ZARAR KISMI	31.12.2021	31.12.2022
Hasılat	-	189.898.553
Satışların Maliyeti (-)	-	(101.777.503)
Brüt Kâr/(Zarar)	-	88.121.050
Genel Yönetim Giderleri (-)	(470.541)	(62.019.177)
Pazarlama Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	-	(23.944.353)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	21.045	4.895.294
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	(126)	(1.737.207)
Esas Faaliyet Kârı/(Zararı)	(449.622)	5.315.607
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	-	261.331.285
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	-	(4.689.387)
Finansman Gideri Öncesi Faaliyet Kârı/(Zararı)	(449.622)	261.957.505
Finansman Giderleri (-)	-	(84.947.322)
Vergi Öncesi Kârı/(Zararı)	(449.622)	177.010.183
Vergi Gelir/(Gideri)	83.489	(32.818.479)
Dönem Vergi Gideri	(3.217)	(2.384.524)
Ertelenmiş Vergi Geliri	86.706	(30.433.955)
Dönem Net Kârı/(Zararı)	(366.133)	144.191.704
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacaklar	-	3.616.725.271
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Yeniden Değerleme Kazançları	-	4.018.583.635
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Yeniden Değerleme Kazançları Vergi	-	(401.858.364)
Ana Ortaklık Payları	(366.133)	144.191.704
Pay Başına Kazanç/(Kayıp)	(4,068)	0,165
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç/(Kayıp)(TL)	(4,068)	0,165

Şirket'in gelirlerinin tamamı otel taşınmazının gelirlerinden meydana gelmektedir.

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

Rasyolar	31.12.2022
Brüt Kar Marjı	46,4%
Faaliyet Kar Marjı	1,1%
Net Kar Marjı	75,9%

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 olarak gerçekleşmiştir (31.12.2021: Yoktur). Bu yükselişin temel nedeni Şirket'in ana ortağı olan Kuzu Toplu Konut'un bilançosunda kayıtlı bulunan otel taşınmazlarının aynı sermaye olarak devralınması ve faaliyete başlamasıdır. Şirket ile Kuzu Otel İşletmeciliği 11 Şubat 2022 tarihinde otelin kullanılması ve işletilmesi için sözleşme imzalanması gerçekleştirilmiştir. (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 itibarıyla meydana gelen faaliyetlerini doğrudan veya dolaylı olarak önemli derecede etkilemiş veya etkileyebilecek kamusal, ekonomik, finansal veya parasal politikalar hakkında bilgiler:

Yoktur.

10.3. İhraççının borçluluk durumu

Borçluluk Durumu	31.12.2022
Kısa vadeli yükümlülükler	337.343.210
Garantili/ Teminatlı	337.343.210
Garantisiz/Teminatsız	-
Uzun vadeli yükümlülükler (uzun vadeli borçların kısa vadeli kısımları hariç)	1.197.355.231
Garantili/ Teminatlı	1.197.355.231
Garantisiz/Teminatsız	-
Kısa ve Uzun Vadeli Yükümlülükler Toplamı	1.534.698.441
Özkaynaklar	3.938.702.001
Ödenmiş/çıkarılmış sermaye	175.000.000
Yasal yedekler	
Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	3.616.725.271
Net Dönem Karı/Zararı (-)	144.191.704
Diğer	2.785.026
TOPLAM KAYNAKLAR	5.473.400.442
Net Borçluluk Durumu	
A. Nakit	51.319.203

B. Nakit Benzerleri	0
C. Alım Satım Amaçlı Finansal Varlıklar	0
D. Likidite (A+B+C)	51.319.203
E. Kısa Vadeli Finansal Alacaklar	0
F. Kısa Vadeli Banka Kredileri	0
G. Uzun Vadeli Banka Kredilerinin Kısa Vadeli Kısım	237.616.739
H. Diğer Kısa Vadeli Finansal Borçlar	0
I. Kısa Vadeli Finansal Borçlar (F+G+H)	237.616.739
J. Kısa Vadeli Net Finansal Borçluluk (I-E-D)	186.297.536
K. Uzun Vadeli Banka Kredileri	0
L. Tahviller	0
M. Diğer Uzun Vadeli Krediler	0
N. Uzun Vadeli Finansal Borçluluk (K+L+M)	0
O. Net Finansal Borçluluk (J+N)	186.297.536

11. İHRAÇÇININ FON KAYNAKLARI

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

Şirket'in 31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla fon kaynakları aşağıdaki gibidir:

KAYNAKLAR (TL)	Bağımsız Denetimden Geçmiş	
	31.12.2021	31.12.2022
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	471.436	337.343.210
UV Finansal Borç	-	763.102.891
Uzun Vadeli Karşılıklar	-	2.046.727
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar	-	2.046.727
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	-	432.205.613
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	-	1.197.355.231
Ödenmiş Sermaye	90.000	175.000.000
Pay Sahiplerinin Diğer Katkıları	-	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	-	3.616.725.271
Yeniden Değerleme Ölçüm Kazanç/Kayıpları	-	3.616.725.271
Geçmiş Yıllar Karı/Zararı (-)	-	-366.133
Net Dönem Karı/Zararı (-)	-366.133	144.191.704
ÖZKAYNAKLAR	-263.633	3.938.702.001
TOPLAM KAYNAKLAR	207.803	5.473.400.442

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. Şirket'in fon kaynakları içinde en öne çıkan kalem özkaynaklar olup, 31.12.2022 itibarı ile fon kaynaklarının %72'sini oluşturmaktadır.

11.2. Nakit akımlarına ilişkin değerlendirme:

Şirket'in bağımsız denetimden geçen 31.12.2021 ve 31.12.2022 yıllarına ait nakit akış tablosuna aşağıda yer verilmektedir:



Net işletme sermayesi, Şirket'in dönen varlıklarından kısa vadeli yabancı kaynaklarının çıkartılması ile hesaplanmaktadır. Şirket mevcut kredi imkanları ve nakit mevcudu ile operasyonel işlemleri için sorunsuz bir şekilde işletme sermayesi yaratabilmektedir.

Mevcut kredi ve hazır nakitler göz önünde bulundurularak net işletme sermayesi işbu izahname tarihi itibari ile 12 aylık süre boyunca işletme ihtiyaçlarını karşılamaya yeterlidir.

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 vil m m eğilimleri, finansmana erişim ve vil m nn 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, vil m m kararlarının öngörülen talepler doğrultusunda şekillendirmektedir.

Diğer yandan son dönemde emtia fiyatlarında, enflasyon ve döviz kurlarında yaşanan gelişmeler inşaat, turizm ve bu sektörlerle 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 vil m m 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

TEMA YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Etiler Mah. Katilmen Sok. No: 1
Kat: 5 Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 270944
Mersis No: 08330037500000000000000000
www.temayati.com.tr

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 ülkelerde, artan aşılama kabiliyeti, kontrollü sosyal yaşam yönetimi vb. Nedenlerle bağlı olarak seyrini azaltarak bitirmiştir. 2021 yılının ikinci çeyreğinin ortasından itibaren yoğunlaştırılmış kontrollü sosyal 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 etkileyebilecek 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 itibarıyla hala doğru olup olmadığı hakkında bilgi:

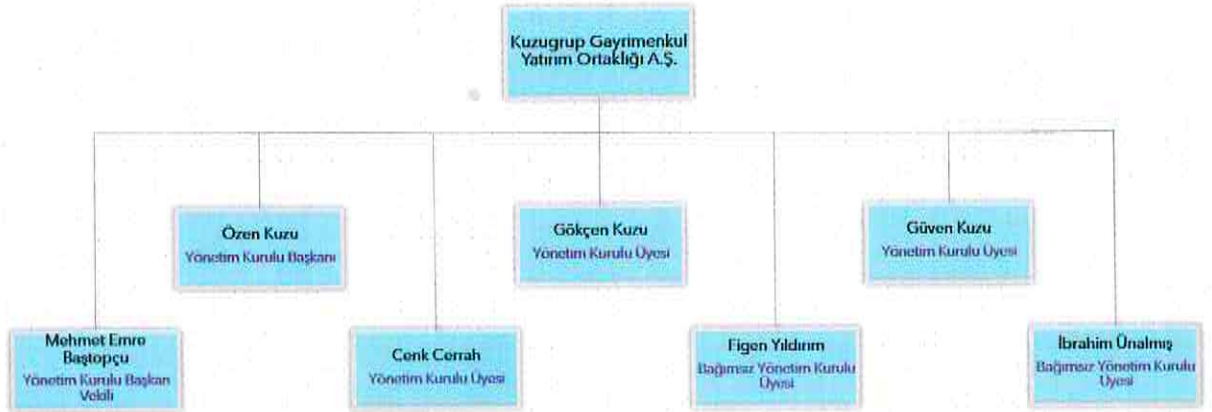
Yoktur.

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	-	-
Güven Kuzu	Yönetim Kurulu Üyesi	Esentepe Mah., Büyükdere Cd., Kanyon Blok No: 185, İç Kapı No: 206, Şişli/İSTANBUL	-	3 yıl / 3 yıl	-	-
Gökçen Kuzu	Yönetim Kurulu Üyesi	Esentepe Mah., Büyükdere Cd., Kanyon Blok No: 185, İç Kapı No: 206, Şişli/İSTANBUL	-	3 yıl / 3 yıl	-	-
Cenk Cerrah	Yönetim Kurulu Üyesi	Esentepe Mah., Büyükdere Cd., Kanyon Blok No: 185, İç Kapı No: 206, Şişli/İSTANBUL	-	3 yıl / 3 yıl	-	-

TEK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Büyükdere Caddesi No: 143/92 Kat: 9 Şişli/İSTANBUL
Tic. Sic. No: 271213/3 İd. No: 271213/3
Tic. Sic. No: 271213/3 İd. No: 271213/3
Tic. Sic. No: 271213/3 İd. No: 271213/3
Tic. Sic. No: 271213/3 İd. No: 271213/3

Mehmet Emre Baştıopçu	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Esentepe Mah., Büyükdere Cd., Kanyon Blok No: 185, İç Kapı No: 206, Şişli/İSTANBUL	-	3 yıl / 3 yıl	-	-
Figen Yıldırım	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Esentepe Mah., Büyükdere Cd., Kanyon Blok No: 185, İç Kapı No: 206, Şişli/İSTANBUL	-	3 yıl / 3 yıl	-	-
İbrahim Ünalmiş	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Esentepe Mah., Büyükdere Cd., Kanyon Blok No: 185, İç Kapı No: 206, Şişli/İSTANBUL	-	3 yıl / 3 yıl	-	-

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 vil mm 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 vil mm 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 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

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 kardeşlerdir.



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, vili 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 Dina'da yaşanan deprem sonrasında ilk büyük ölçekli konut projesini hayata geçirdi. Daha sonra Ankara, Siirt, Konya ve Kars gibi Türkiy'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, vili ve üç çocuk babasıdır.

Cenk Cerrah – Yönetim Kurulu Üyesi

Lise eğitimini İstanbul Erkek Lisesi'nde tamamlayan Cenk Cerrah, üniversite eğitimini ise İstanbul Üniversitesinde 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 –

100

KUZUGRUP GAYRİMENKUL
GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ
Esentepe Mah. Ayıkdere Cad.
No:185 Kat:No: 206 Şişli / İST.
Tic Sicil No: V.D. 6020988696

Ülke Finansal 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 halihazırda Şirket bünyesinde de CFO olarak görevini sürdürmektedir.

Mehmet Emre Baştopçu – Yönetim Kurulu Başkan Vekili

1975 yılında Ankara'da doğdu. 1993 yılında Robert Kolej'den mezun oldu. 1997 yılında Boğaziçi Üniversitesi İnşaat Mühendisliği Bölüm'nü 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 Tesisleri 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 2000-Ocak 2001 yılları arasında Mydonose Group bünyesinde Kurumsal Pazarlama İletişimi Koordinatörü olarak, Mayıs 2005-Kasım 2005 tarihleri arasında Süttaş A.Ş. bünyesinde Peynir-Tereyağ Kategori Yöneticisi olarak çalışmıştır.

İbrahim Ünalmiş – 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

101

KUZUGRUP GAYRİMENKUL
GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ
Esentepe Mah. / Büyükdere Cad.
No:185 Kat:206 Şişli / İST.
Ticaret Sicil No: 276101/04010155

görevlerini sürdürmektedir. Ayrıca Temmuz 2016-Nisan 2018 tarihleri arasında TCMB bünyesinde Piyasalar Analiz Müdürlüğü görevlerini yürütmüştür.

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 Geliştirme 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 Sınai 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 Geliştirme 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 Geliştirme 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	-	-	-	-
Cenk CERRAH	Prive Sigorta A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	-	Devam Ediyor
Cenk CERRAH	Grayarrow Dış Ticaret A.Ş.	Ortak / Yönetim	100%	Devam

102

KUZUGRUP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ
Esentepe Mah. Büyükdere Cad.
No:185 Kat:No: 206 Şişli / İST.
Zincirlikuyu V.V. 6020988696

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 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 itibarıyla 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 personellere ödediği herhangi bir ücret ve/veya sağladığı herhangi bir ücret benzeri menfaat bulunmamaktadır.

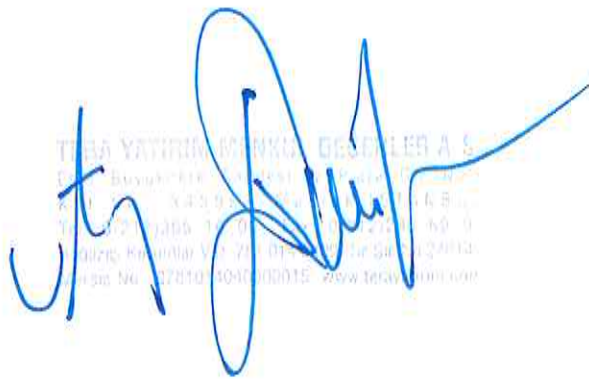
16.2. Son yıllık hesap dönemi itibarıyla ihraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi personeline emeklilik aylığı, kıdem tazminatı veya benzeri menfaatleri ödeyebilmek için ihraççının veya bağlı ortaklıklarının ayırmış olduğu veya tahakkuk ettirdikleri toplam tutarlar:

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
Gökçen Kuzu	Yönetim Kurulu Üyesi	Yönetim Kurulu Üyesi	3 yıl / 3 yıl
Güven Kuzu	Yönetim Kurulu Üyesi	Yönetim Kurulu Üyesi	3 yıl / 3 yıl
Cenk Cerrah	Yönetim Kurulu Üyesi	Yönetim Kurulu Üyesi	3 yıl / 3 yıl
Mehmet Emre Baştopçu	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	3 yıl / 3 yıl
Figen Yıldırım	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	3 yıl / 3 yıl



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.

SPK'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,

106

KUZUGRUP GAYRİMENKUL
GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ
Esentepe Mah. Büyükdere Cad.
No:185 İç Kapı No: 206 Şişli / İS
Zincirlikuyu V.D. 60209886

- Genel Kurul toplantısı ile ilgili olarak pay sahiplerinin bilgi ve incelemesine sunulması gereken dokümanları hazırlamak ve genel kurul toplantısının ilgili mevzuatta, Esas 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 itibarı 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, II.17.1 sayılı Tebliğ madde 11/6 uyarınca halka arz sonrasında 6 ay içinde Yatırımcı İlişkileri Yöneticisini belirleyerek ilgili bilgiyi KAP'ta yayınlacaktır.

18. PERSONEL HAKKINDA BİLGİLER

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

Şirket'in 31.12.2021 ve 31.12.2022 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	0	1	1
31.12.2022	0	5	5

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.



**KUZUGRUP GAYRİMENKUL
GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ**
Esentepe Mah. Bayrakdere Cad.
No:185/4 Kat:No: 206 Şişli / İST
Zincirlikuyu V.D. 602098869

İlişkili Taraflardan Alacaklar

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflarla bakiyelerin detayı aşağıdaki gibidir:

Alacak/ borç bakiyeleri:

	31.12.2021	31.12.2022
İlişkili taraflardan ticari alacaklar		
Kuzu Toplu Konut İnşaat A.Ş.	11.194	193.926
	11.194	193.926

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

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

	31.12.2021	31.12.2022
İlişkili taraflara diğer borçlar		
Kuzu Toplu Konut İnşaat A.Ş.	--	5.253.759
Özen Kuzu	20.000	20.000
	20.000	2.541.484

İlişkili Taraflara yapılan Alış/Satışlar:

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihlerinde sona eren dönemler içerisinde ilişkili taraflarla gerçekleştirilmiş işlemler aşağıdaki gibidir:

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

	01.01.-31.12.2021		01.01.-31.12.2022	
	Mal ve Hizmet	Diğer	Mal ve Hizmet	Diğer

İlişkili taraflardan yapılan alımlar

110

KUZUGRUP GAYRİMENKUL
GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ
Esentepe Cad. Beşikdere C.İ.
No:185 Kat:10 No: 206 Şişli / BŞ
Zincirlikuyu V.D. 6020988

Kuzu Toplu Konut İnşaat A.Ş.	1.271	--	9.218	4.920
Peninsula Emlak Yatırım A.Ş.	--	--	30.000	--
	1.271	--	39.218	4.920

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 bulunmamaktadır.

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.

21.3. Dönem başı ve dönem sonundaki fiili dolaşımdaki pay sayısının mutabakatı ve izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla sermayenin % 10'undan fazlası aynı 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 ermiş olup 10.01.2022 tarihinde yapılan olağanüstü genel kurulda alınan kararlar 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 Istanbul Marmara Sea ve Serviced Apartments*), Şirket sermayesine aynı 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. Varanlı 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:

Yoktur.

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 ekte 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

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

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.

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, 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.

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.

TELEVISION MEMO DATED 11/11/2011

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.

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

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

Şirket'in çıkarılmış sermayesi tamamı ödenmiş 175.000.000 TL'dir. Şirket'in çıkarılmış sermayesi 1 TL itibari değerinde 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'ncü 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.

114

KUZUGRUP GAYİMENKUL
GELİŞTİRME VE YATIRIM ŞİRKETİ
Esenyurt Mah. Büyükdere Cad.
No:165 1. Kat No: 206 Şişli / İST.
Zincirlikuyu V.D. 6020988690

21.16. Pay sahiplerinin haklarının ve imtiyazlarının değiştirilmesine ilişkin esaslar:

Şirket Esas Sözleşmesi'nin "*İmtiyaz Tanınan Menkul Kıymetler*" başlıklı 9'ncü 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.

21.17. 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.

 115


KUZUGRUBU GAYRİMENKUL
GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ
Eskişehir Mah. Büyükdere Cad.
No:185 İç Kapı No: 206 Şişli / İST.
Zincirlikuyu V.D. 6020988696

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 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.

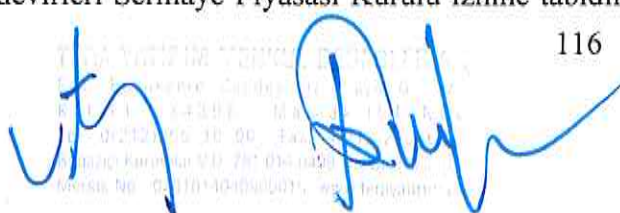
Genel kurul toplantılarında oylar, yönetim kurulu tarafından Ticaret Bakanlığı düzenlemelerine uygun olarak hazırlanacak iç yönergeye göre verilir. Toplantıya fiziken katılmayan pay sahipleri oylarını elektronik ortamda yapılan genel kurul toplantılarına ilişkin mevzuat hükümlerine göre kullanırlar.

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

Yoktur.

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'ncü 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



KUZUGRUP GAYRİMENKUL
GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ
Esenyol Mah. Payaslıdere Cad.
No:185 İç Kapı No: 207/Şişli / İST.
Zincirlikuyu V.D. 020988696



İlaveten yine Şirket ile Türkiye Halk Bankası A.Ş. arasında 07.06.2022 tarihinde 1.250.000.000 TL değerinde bir genel kredi sözleşmesi akdedilmiştir. Bahsi geçen genel kredi sözleşmesinde Özen Kuzu, Gökçen Kuzu, Güven Kuzu ve Kuzu Toplu Konut'un müteselsil kefalet beyanları bulunmaktadır.

Aşağıdaki tabloda bahsi geçen genel kredi sözleşmelerine ilişkin detaylar yer almaktadır:

GENEL KREDİ SÖZLEŞMELERİ					
Banka	Kreditinin Hangi Amaçla Kullanıldığı	Kredi Kullanım Tarihi	Tutar (TL)	Vade	Kreditinin Teminatı
Türkiye Halk Bankası A.Ş.	Portföyünde yer alan Marmara Sea Otel'in finansmanında kullanılmak üzere	29.12.2021	1.000.000.000	26.12.2025	Kefalet: Güven Kuzu: 1.250.000.000 TL, Özen Kuzu: 1.250.000.000, Gökçen Kuzu: 1.250.000.000, Kuzu Toplu Konut 1.250.000.000 Mülk üzerinde tesis edilmiş ipotek
Türkiye Halk Bankası A.Ş.	Portföyünde yer alan Marmara Sea Otel'in finansmanında kullanılmak üzere	07.06.2022	1.250.000.000	26.12.2025	Kefalet: Güven Kuzu: 1.250.000.000 TL, Özen Kuzu: 1.250.000.000, Gökçen Kuzu: 1.250.000.000, Kuzu Toplu Konut :1.250.000.000 Mülk üzerinde tesis edilmiş ipotek

İpotekler

Şirket'in malik olduğu 72 adet bağımsız bölümün tamamının üzerinde aşağıda sıralanan 2 adet ipotek tesis edilmiştir.

[Handwritten signature]

Mülkiyete ait Rehin Bilgileri	Tarih ve Yevmiye Numarası
Türkiye Halk Bankası A.Ş. lehine, %42 değişken faiz ile, FBK süreli, 2. dereceden, 10.000.000.000 TL tutarında ipotek kaydı vardır.	21.06.2022 tarih ve 12192 yevmiye no

Yukarıdaki tabloda gösterilen 16.12.2021 tarih ve 22570 yevmiye nolu ipotek, Türkiye Halk Bankası A.Ş.'den Kuzu Toplu Konut'a kullandırılan 1.000.000.000 TL (bir milyar Türk Lirası) değerindeki kredinin, kredi şartları, ödeme tablosu ve maliyet şartları değişmeksizin 07.07.2022 tarihinde Şirket'e devredilmesine istinaden tesis edilmiştir.

Yine yukarıdaki tabloda gösterilen 21.06.2022 tarih ve 12192 yevmiye nolu ipotek ise, Şirket ile Türkiye Halk Bankası A.Ş. arasında 07.06.2022 tarihinde 1.250.000.000 (bir milyar iki yüz elli milyon Türk Lirası) değerinde akdedilen genel kredi sözleşmesi kapsamında Şirket'in borçlarının teminatı olarak oluşturulmuştur.

Şirket'in ve Bağlı Ortaklığı'nın akdetmiş olduğu genel kredi sözleşmeleri, Şirket'in ortaklık yapısındaki değişiklikleri kredi veren bankanın onayına tabi kılan hükümler içermekte olup, söz konusu onaylar alınmaksızın Şirket'in ortaklık yapısında değişiklik olması halinde, ilgili bankaların sözleşme kapsamında kullandırılan kredilerin geri ödenmesini talep etme hakkı vardır. Genel kredi sözleşmeleri çerçevesinde bankalara tanınan bu yetki piyasa uygulamasını yansıtmakta olup, Şirket paylarının halka arz edilmesi sebebiyle bankaların ilgili kredileri kat etmeleri, geri çağırımları veya durdurmaları ihtimalinde Şirket ilgili kredileri ve genel kredi sözleşmelerinde öngörülen diğer bedelleri geri ödeme suretiyle kapatabilecektir.

Genel Faaliyet Sözleşmeleri

Kira Sözleşmesi

Şirket ve Bağlı Ortaklık arasında 01.05.2022 tarihinde akdedilen ve 31.12.2052 sona erme tarihli bir kira sözleşmesi akdedilmiştir. Bahsi geçen kira sözleşmesi, Bağlı Ortaklık'ın, Otel Sözleşmeleri uyarınca Otel'i işletme amacına uygun olarak kullanmasını ve Otel'in bu amaca uygun olarak kullanımı için Otel'in sahibi olan Şirket'e sözleşmede belirtilen ücretlerin ödenmesine ilişkin hüküm ve sonuçların belirlenmesine ilişkindir. İşbu kira sözleşmesinden kaynaklanan kira bedeli, Bağlı Ortaklık'ın Otel'in işletilmesinden sağladığı net faaliyet gelirinin %90'ı ya da brüt hasılatın %20'sinden büyük olanı olarak belirlenmiştir.

Şirket, Zeytinlik Mh. Bakırköy İstanbul 564 ada 181 parselde kayıtlı taşınmazın sahibidir. Şirket'in ana faaliyeti, esasen, ticaret, perakende satış ve yerleşim yeri özellikleri içerir bir konut projesi olan "Sea Pearl"ün otel olarak belirlenmiş işbu kısmı üzerinde yoğunlaşmakta olup Şirket, taşınmaz üzerinde dünyaca ünlü oteller zinciri "JW Marriott" markasını haiz bir otel kurmak, bunu işletmek ve karını paylaşmak adına aşağıda yer alan şekilde bir kurgu geliştirmiştir: (i) Otel Taşınmazı, Şirket mülkiyetinde, Şirket portföyünde kalacaktır (ii) Şirket, Otel Taşınmazı'nı, Bağlı Ortaklık'a kiralayacaktır (iii) Luxury Hotels ile bunun pay sahibi LHIMC arasında, Luxury Hotels Uluslararası Otel İşletmeciliği Limited Şirketi'nin ("**Luxury Hotels**") Otel Taşınmazı üzerine inşa edilecek oteli JW Marriott Hotel İstanbul Marmara Sea yahut kısaca Marmara Sea Otel kendi markası altında işletmesi, kontrol etmesi ve taraflar arasındaki gelir paylaşımı belirleyen sözleşmeler Ana Faaliyet Sözleşmeleri ile Lisans Veren ile ödenecek telif

[Handwritten signature]

bedellerine dair sözleşmeler Lisans Sözleşmeleri akdedilmiştir.

06.09.2022 tarihinde akdedilen Yönetim Sözleşmesi, 16.09.2022'nin bulunduğu mali yıldan sonraki 30. mali yılın son gününe kadar devam edecektir.

Anılan kurguya ilişkin Şirket'in taraf olduğu Ana Faaliyet Sözleşmeleri, aşağıda detaylandırılmıştır.

JW Marriott Hotel Istanbul Marmara Sea Yönetim Sözleşmesi

Şirket, Yönetim Sözleşmesi'ne, yalnızca Otel Taşınmazı'nın maliki sıfatı ve Bağlı Ortaklık'ın ilintili tarafı sıfatıyla, çeşitli beyan ve tekeffüllerde bulunmak amacıyla taraf olmuştur. Otel Taşınmazı'nı kullanma yetkisi, Şirket ile Bağlı Ortaklık arasında akdedilen bir kira sözleşmesi çerçevesinde Bağlı Ortaklık'a bırakıldığı için, Yönetim Sözleşmesi'nde öngörülen yükümlülükler aslen Bağlı Ortaklık'ındır.

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 İzahname'de yer alması gereken 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2022 tarihlerinde sona eren dönemlerine ait konsolide finansal tablolar ve bunlara ilişkin özel bağımsız denetim raporu iş bu izahnamenin ekinde (Ek-3), KAP'ta (www.kap.org.tr) ve www.kzgyo.com internet sitesinde 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 ve 31.12.2022 tarihlerinde sona eren dönemlere ait finansal tablolara ilişkin bağımsız denetimleri, Eren Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş. tarafından gerçekleştirilmiş olup, olumlu görüş verilmiştir.

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:

Yoktur.

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 itibarıyla 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:

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.”

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.

24. İHRAÇ VE HALKA ARZ EDİLECEK PAYLARA İLİŞKİN BİLGİLER

24.1. İhraç edilecek ve/veya borsada işlem görecekt 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 artırımını 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 kaydedilecektir.

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 değerinde 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 ulaşamamış olsa dahi, 2027 yılından sonra yönetim kurulunun sermaye artırımı kararı alabilmesi için; daha önce izin verilen tavan ya da yeni bir tavan tutarı için 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 artırımını

yapamaz.

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

Çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay grupları, A Grubu nama 89.250.000 adet pay karşılığı 89.250.000 TL'nden ve B Grubu hamiline 85.750.000 adet pay karşılığı 85.750.000 TL'nden 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 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 kaydedilip kaydedilmediği hakkında bilgi:

Şirket'in payları henüz kaydedilmemiş olup halka arz çalışmaları sırasında kaydedilme esasları çerçevesinde MKK nezdinde kaydedilmesi planlanmaktadır.

123

KUZUGRUP GAYRİMENKUL
GELİSTİRME ANONİM ŞİRKETİ
Esentepe Mah. Feryatlılar Cad.
No:185 İç Kat Kat:20 Şişli / İST
Zincirlikuyu T.C. 612098869

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.

- **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 geçiren 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 tutanağına işleyen pay sahipleri anılan düzenlemelerde belirtilen şartların varlığı halinde paylarını Şirket'e satarak ayrılma hakkına sahiptir.

- **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

124



KUZUGRUP AYRIMENKUL
GELİSTİRME ANONİM ŞİRKETİ
Esenler Mah. Büyükdere Cad.
No:185 Kat: 206 Şişli / İST.
Zincirlikuyu V.D. 602098869

%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 infisalı halinde tasfiyesi Türk Ticaret Kanunu hükümleri ve Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri uyarınca yürütülür.

- **Bedelsiz Pay Edinme Hakkı (SPKn madde 19, VII-128.1 sayılı Pay Tebliği)**

Şirket'in sermaye artırımlarında, bedelsiz paylar artırım tarihindeki mevcut paylara dağıtılır.

- **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 artırımını 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.

- **Oy Hakkı (SPKn madde 30, TTK madde 432-433-434-435-436,)**

125

KUZUGRUP GAYRİMENKUL
GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ
Esentepe Mah. Büyükdere Cad.
No:185 Kat:No: 206 Şişli / İST.
Zincirlikuyu V.D. 6020988696

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 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.

126

KUZUGRUR GAYRİMENKUL
GELİSTİRME ANONİM ŞİRKETİ
Esentepe Mah. Büyükdere Cad.
No:185/1 Kat: No: 206 Şişli / İST.
Zincirlikuyu V.D. 602098869

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.

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.

- **Azımlık 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 çağırılmasına 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 kaldırılmaz. 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.

127

KUZUGRUP GAYRİMENKUL
GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ
Esentepe Mah. Büyükdere Cad.
No:185 İç Kısım No:26 Şişli / İST.
Zincirlikuyu M.D. 020988696

- **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 artırımını 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,
3. Sermaye artırımını 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 artırımını 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 artırımını ve halka arz işlemlerinin tamamlanmasını müteakip, Şirket esas sözleşmesinin nihai sermaye artırım tutarını yansıtabilecek 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,



128

**KUZUGRUP GAYRİMENKUL
GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ**
Esentepe Mah. Büyükdere Cad.
No:185 İç Kapı No: 24 / Şişli / İST
Zincirlikuyu / 34398
Tic. Sic. No: 2920988691

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.

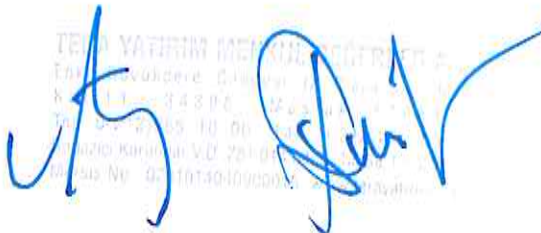
24.7. Halka arz edilecek paylar üzerinde, payların devir ve tedavülünü kısıtlayıcı veya pay sahibinin haklarını kullanmasına engel olacak kayıtların bulunup bulunmadığına ilişkin bilgi:

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 halinde 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 geçiren 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.

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 artırım 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'dir.

Şirket kayıtlı sermaye sistemini tercih etmiş olup, halka arz sonucu sermaye artırım 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.

131

KUZUGRUP GAYRİMENKUL
GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ
Esentepe Mah. Büyükdere Cad.
No:185 İçişleri No: 2/6 Şişli / İST
Zincirlikuyu V.D. 602098860

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 ilk 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. Satış 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 fazla oturanları da kapsamak üzere 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 formları, 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.

 132

**KUZUGRUP GAYRİMENKUL
GELİSTİRME ANONİM ŞİRKETİ**
Esentepe Mah. Büyükdere Cad.
No: 17/3 Kat: No: 206 Şişli / İST.
Zincirlikuyu V.D. 6020988696

• **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 görecektir. Bu 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” 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 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 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 formuna 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

133

**KUZUGRUP GAYRİMENKUL
GELİSTİRME ANONİM ŞİRKETİ**
Esentepe Mahallesi, 34060 Üsküdere Cad.
No:185 / Kat:No: 203 Şişli / İST.
Zincirlikuyu V.D. 002098869

yatırımcıların T.C. Kimlik numaraları Şirket tarafından sağlanan listede yer almayan kayıtlar iptal edilerek dağıtımına 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 dağıtımına 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 dağıtımına 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 içinde “Eşit Dağıtım Yöntemi”ne göre dağıtım yapılacak “Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar”ın **müşterek hesaplardan girdikleri talepler iptal** edilerek dağıtımına dahil edilmeyecektir.

“Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar” tarafından iletilen talepler mükerrer taramadan geçirilerek ve en yüksek miktarlı talepleri dışındaki diğer talepleri iptal edilerek dağıtımına konu edilmeyecektir. “Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar” grubundaki bir yatırımcının en yüksek miktarlı talebini birden fazla konsorsiyum üyesinden iletmesi durumunda, dağıtımına 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 Tebliği’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 ve Şirket Çalışanları tahsis grubundan başvuran yatırımcıların

TEKİRİTİM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Etilim Yoluyla Çıkarılan
Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti
T.C. Kimlik No: 1997 10 30 Etilim
Yatırım A.Ş. (T.C. Kimlik No: 261 015 042) Kuzey Kıbrıs
T.C. Kimlik No: 074 01404000015 www.tekiritim.com.tr

**KUZUGRUP GAYRİMENKUL
GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ**
Esentepe Mah. Değirmentepe Cad.
No:185 Levent Kat: 7 06 Sisli / İST.
Zincirlikuyu M.D. 8020988696

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 başvurularak 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 ve Şirket Çalışanları Talep Bedeli karşılığında teminata alınacak kıymetler ve/veya dövizler, teminat oranları ve teminata alışı 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
Eurobond (Hazine Müsteşarlığı’nın İhraç Ettiği)	95%	Bloomberg elektronik alım satım ekranında Tera Yatırım, bankanın	Bloomberg elektronik alım satım ekranında fiyat sağlayıcıların verdiği işlem yapılabilir cari piyasa fiyatı

		gördüğü en az üç işlem yapılabilir fiyat sağlayıcısının ortalama fiyatı dikkate alınacaktır.	kullanılacaktır.
Özel Sektör Borçlanma Araçları (Her Aracı Kurum sadece ihracına aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem gören OSBA'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 iş günü 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.)	Tera Yatırım'ın 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	Döviz cinsinden vadeli mevduatların TL'ye dönüştürülmesinde, tahsilatın yapıldığı andaki Tera Yatırım'ın

		tutarları bir ve katları şeklinde yukarı yuvarlanacaktır.)	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.

Hesaplarında bulunan kıymetleri teminata vermek suretiyle talepte bulunan Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar ve Şirket Çalışanları;

- 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 durumda, 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 kurumlar ve emir iletimine aracılık eden yetkili kuruluşlar, teminata alınan kıymetleri kendi belirleyeceği sıra ile resen paraya çevirme ve bedelleri tahsil yetkisi saklıdır.

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar ve Şirket Çalışanlarının 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 ve Şirket Çalışanları 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 çevirerek, 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 Sayılı Tebliğ'i ve 24.03.2022 tarih, İ-SPK.45.4 Sayılı İlke Kararı düzenlemeleri

TEMA YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Etiler, Beşiktaş, İstanbul
Kulübü Kat: 5
Tic. Sic. No: 27090
Mersis No: 0810000270900001000000
Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Genel Müdürlüğü

çerçevesinde, kendilerine limit tahsis edilmesi uygun bulunan yatırımcıların, kredi limitleri dahilinde kalmak kaydıyla, talep dahilinde yine SPK'nın anılan düzenlemelerinde belirtilen teminatlandırma ve Öz kaynak 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.

Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar

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 ödenmeme riskinin aracı kuruluşlarca üstlenilmesi kaydıyla, 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.

Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar kategorisinde yalnızca Sermaye Piyasası Kurulu'nun i-SPK 5.2 (19/01/2023 Tarihli ve 3/96 s.k.) sayılı İlke Kararına uygun talep sahiplerinin talepleri dikkate alınacaktır.

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 ödenmeme riskinin aracı kuruluşlarca üstlenilmesi kaydıyla, 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 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

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 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. Maslak, Eski Büyükdere Cad. No:9 İz Plaza Giz Kat:11, 34398 Sarıyer/İstanbul Tel: 0212 365 10 00 Faks: 0212 290 69 95
--

Genel Müdürlük, Akasya İrtibat Bürosu, Ataşehir İrtibat Bürosu, Antalya İrtibat

KONSORSİYUM ÜYELERİ:

[Güncellenecektir.]

Konsorsiyum Üyelerinin her birinin teminata kabul edeceği kıymetler aşağıdaki tabloda gösterilmektedir:

[Güncellenecektir.]

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 oluşmayacağı 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 etkileyecek 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 hâlinde halka arz iptal edilebilir.

Yukarıdaki paragrafın 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 ek satış hariç 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 sonuçlandırılmaması 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 Sahibi aralarında imzalanan Aracılık Sözleşmesini feshedilebilir. 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

141

KUZUGRUP GAYRİMENKUL
GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ
Esentepe AVM, Büyükdere Cad.
No:185 Kat: No: 206 Şişli / İST.
Zincirlikuyu V.D. 6020988696

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 artırımını yoluyla da halka arzın gerçekleştirilmesi için tamamen kısıtlanmıştır.

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.terayatirim.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 Ünalımsı	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.
Yaşar Emin Taylan	Eren Bağımsız Denetim A.Ş.
Meltem Akol	Akol Avukatlık Bürosu
Denizhan Budak	Akol Avukatlık Bürosu
Özgür Aydın	Akol Avukatlık Bürosu
Asena Fulya Seyrekbasan	Akol Avukatlık Bürosu
Berke Yalçın	Akol Avukatlık Bürosu
Naz Duru Mola	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 fıkra da 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;

- [●] TL nominal değerdeki % [●] oranındaki kısmı Yurt İçi Bireysel Yatırımcılara,
- [●] TL nominal değerdeki % [●] oranındaki kısmı Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılara,
- [●] TL nominal değerdeki % [●] 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:

Talep toplama süresi sonunda belirli bir yatırımcı grubuna tahsis edilen tutarı karşılayacak miktarda talep gelmemiş ise o gruba ait tahsisat TERA Yatırım, Şirket ve Halka Arz Eden Pay Sahibi'nin birlikte kararı ile diğer gruplara aktarılabilir.

Talep toplama süresinin sonunda herhangi bir yatırımcı grubuna tahsis edilen tutarı karşılayacak kadar talep gelmiş olsa dahi, tahsisat oranları arasında, Tera Yatırım ve Şirket'in kararı ile II-5.2 sayılı Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği'nde yurtiçi bireysel ve yurtiçi kurumsal yatırımcılar için belirtilen asgari %10'luk tahsisat oranlarının altına inmemek kaydıyla ve SPK Kurul Karar Organının i-SPK-128.21 (30.03.2023 tarih ve 20/412 s.k.) sayılı İlke Kararları uyarınca II-5.2 sayılı Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği'nin 18'inci maddesinin 5'inci fıkrası hükmü kapsamında talep toplama süresi sonunda bir yatırımcı grubuna tahsis edilen tutarı karşılayacak tutarda talep gelmesi

c) Bireysel yatırımcılar ve ihraççının çalışanlarına ilişkin tahsisat grubunda tahsis edilen nominal değerden daha fazla talep gelmesi durumunda uygulanacak dağıtım yöntemi/yöntemleri:

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.

d) Tahsisatta belirli yatırımcı gruplarına veya belirli diğer gruplara tanınabilecek ayrıcalıklar ve bu gruplara dahil edilme kriterleri:

Esit 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 dağıtımına konu edilmeyecektir.

Bu grup için tahsis edilen toplam lot miktarı talepte bulunan yatırımcı sayısına bölünecek ve bu suretle bulunan tutar ve altındaki alım talepleri karşılanacaktır. 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 dağıtılincaya 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 dağıtımına tabi olacaktır.

f) Mükerrer talep olması halinde uygulanacak esaslar:

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar grubu için eşit dağıtım yöntemi kullanılacaktır ve mükerrer talep kontrollü 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 dağıtımına 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 karşılanacaktır. 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 dağıtılınca 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 dağıtımına 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 sonlandırılabilir 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 talepler veya fiyat tekliflerinin, işlemi yapan veya yapılmasına aracı olan yetkili kuruluş bazında belirlenmesi mümkündür.



fiyatı [●] TL olarak belirlenmiştir. Fiyat tespit raporu iş bu 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.

25.3.3. Yeni pay alma hakkı kısıtlanmıyorsa 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 [●] tarihinde; Halka Arz Eden Pay Sahibi, Şirket ve TERA Yatırım arasında [●] 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 dağıtım ile ilişkin hükümler ile işbu İzahname'nin 25.1.4. bölümünde belirtilen aracılık ve halka arz iptal koşullarına ilişkin hükümler içermektedir.

TERA YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Etiler İşhanı Kat: 5 Kat: 5
K: 111 34398 34398
Tel: 0 212 465 00 00
Büyükdere Kurumlar Yolu 281 14 Kat: 5
Etiler No: 078101 04000 015 www.tera Yatirim.com.tr

25.5. Halka arza ilişkin ilgili gerçek ve tüzel kişilerin menfaatleri:

Şirket, sermaye artırımını 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 fazlasına sahipleri arasında halka 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 konsorsiyum 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

149

KUZUGRUP GAYRİMENKUL
GELİSTİRME VE YATIRIM ŞİRKETİ
Esenler Mah. Büyükdere Cad.
No:186 Kat:No: 206 Şişli / İST.
Zirçirlikuyu V.D. 6020988691

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 yapıp yapılmadığı ve biliniyorsa en erken işlem görme tarihleri:

Halka arz sonrasında payların Borsa İstanbul'da işlem görmesi için eş anlı olarak başvuru yapılacaktır.

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.

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:

Aracı kurum Tera Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Ortaklığımız 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.

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. Tebliğ 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; Halk 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 artırımını 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	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 artırımını 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.

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 Şirketimizin 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 Şirketimizin 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, şüpheyi 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.

c) Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında verilen taahhütler:

İşbu bölümün (b) maddesinde belirtilen taahhüt, sermaye piyasası mevzuatı kapsamında verilmesi gereken taahhüdü de kapsamaktadır.

d) Yetkili kuruluşlar tarafından verilen taahhütler:

Yoktur.

e) Taahhütlerde yer alan diğer önemli husular:

Yoktur.

28. HALKA ARZ GELİRİ VE MALİYETLERİ

28.1. Halka arza ilişkin ihraççının elde edeceği net gelir ile katlanacağı tahmini toplam ve pay başına maliyet:

Şirket'in sermaye artırımını ile gerçekleştirecek halka arzdan toplam [●] TL brüt, [●] TL net gelir elde etmesi beklenmektedir.

Halka Arz Eden pay sahibinin ise halka arzdan [●] TL brüt, [●] TL net gelir elde etmesi beklenmektedir.

Şirket için halka arza ilişkin yaklaşık toplam maliyetin [●] TL, halka arz edilecek pay başına maliyetin ise [●] TL olacağı tahmin edilmektedir.

Tahmini halka arz maliyetleri aşağıdaki tabloda yer almaktadır:

Tahmini Maliyet (TL)	TOPLAM	Şirket	Halka Arz Eden Pay Sahibi
SPK Kurul Ücreti (Sermayenin Nominal Değeri Üzerinden)	[●]	[●]	[●]
SPK Kurul Ücreti (İhraç Değeri ve Nominal Değer Farkı Üzerinden)	[●]	[●]	[●]
Borsa İstanbul Ücreti (BSMV Dahil)	[●]	[●]	[●]
MKK Üyelik Ücreti (BSMV Dahil)	[●]	[●]	[●]
Aracı Kuruma Ödenecek Tutar (BSMV Dahil)	[●]	[●]	[●]
Hukuki Danışmanlık (KDV Dahil)	[●]	[●]	[●]
Bağımsız Denetim Giderleri	[●]	[●]	[●]
Reklam, Pazarlama ve Halkla İlişkiler	[●]	[●]	[●]
Rekabet Kurumu	[●]	[●]	[●]
KAP Hizmet Bedeli	[●]	[●]	[●]
Toplam Tahmini Maliyet	[●]	[●]	[●]
1 TL Nominal Değerli Payların Toplamı	[●]	[●]	[●]
Pay Başı Maliyet	[●]	[●]	[●]
Halka Arz Geliri (Brüt)	[●]	[●]	[●]
Halka Arz Geliri (Net)	[●]	[●]	[●]

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

153

KUZUGRUP GAYRİMENKUL
GELİŞTİRME A.Ş. ŞİRKETİ
Esenyol Mah. Dayıkdere Cad.
No:185 E Kat: No: 2/6 Sisli / 151
Zincirlikuyu V.D. 602098869

uygulanması hedeflenmektedir. Halka arz sermaye artırımını ve ortak satışı yöntemleriyle gerçekleştirilecek olup, ortak satışı ile elde edilecek kaynağın kullanımı ortakların tasarrufunda olacaktır. Ayrıca Şirket'in gayrimenkul yatırım ortaklığı 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.

Şirket'in sermaye artırımını 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'i Şirket portföyünde bulunan ve/veya ileride portföye dahil edilebilecek gayrimenkullerin finansmanı geri ödemesinde kullanılması planlanmaktadır.

Rezidansların Tefrişi Yatırımı: 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:

Sermaye artırımını ve ortak satışı şeklinde yapılacak halka arz sonucu olarak sermaye artırımını tarafında yapılacak 25.000.000 adet nominal hisse senedi ihraç edilmesi neticesinde sermaye artışına katılmayan mevcut ortaklar için mevcut hisse pay oranlarında sulanma etkisi olacaktır.

Halka arzdan pay alacak yeni ortaklar için pay başına sulanma etkisinin [●] ve % [●] seviyesinde olacağı hesaplanmaktadır.



Sulanma Etkisi (TL)	Halka Arz Öncesi	Halka Arz Sonrası
Halka Arz Fiyatı		[●]
Sermaye Artırımı (nominal TL)		[●]
Şirket İçin Halka Arz Maliyeti		[●]
Halka Arz Brüt Geliri		[●]
Halka Arzın Net Geliri		[●]
Özkaynaklar (31.12.2022)	[●]	[●]
Ödenmiş Sermaye	[●]	[●]
Pay Başına Defter Değeri	[●]	[●]
Mevcut Ortaklar İçin (Pozitif) Sulanma Etkisi - TL		[●]
Mevcut Ortaklar İçin (Pozitif) Sulanma Etkisi (%)		[●]
Yeni Ortaklar İçin Sulanma Etkisi - TL		[●]
Yeni Ortaklar İçin Sulanma Etkisi (%)		[●]

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 [●] TL ve % [●] 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 ve 31.12.2022 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 Hukukçu Raporu

İzahname'nin EK-8 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-5 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 düşünülmele 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.

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 görecektir 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 mevzuatı 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 vergilendirilirler. 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 şartları sağlamayan bir gerçek kişi Dar Mükellef olarak değerlendirilir.




KUZUGEN MENKUL
GELİTİRME ANONİM ŞİRKETİ
Esentepe Mah. Büyükdere Cad.
No: 185 1. Kat No: 206 Şişli / İS
Zincirlikuyu V.D. 602098865

Paylara sahip olan kişilerin, söz konusu payların BİST'te elden çıkarılmasından kaynaklanan değer atış kazançları ve Paylar ile ilgili dağıtılan kâr paylarından elde ettikleri menkul sermaye iratları, 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

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 kurumları 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 ziyai 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 ettikleri 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 kazancının 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.

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

159

KUZUGRUP YATIRIM MENKUL
GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ
Esenyol Mah. Büyükdere Cad.
No:185 Kat: 206 Şişli / İST.
Zincirlikuyu V.D. 6020988696

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 kırımda belirtilen gerçek kişi ve kurumlar hariç olmak üzere, (i) numaralı alt kırımda 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 matrahının 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 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 mükellefiyeti 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-satımın yaptıkları veya getirisini tahsil ettikleri Türk menkul kıymetleri bakımından, uygulanacak anlaşma hükümlerine göre gerçek hak sahibi (beneficial owner) olduklarına dair ilgili ispat edici belgelerin ibrazını 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'nın 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'nın 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'nın 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.

162

AUZUGRAA MENKUL
GELİŞTİRME VE YATIRIM ŞİRKETİ
Esenler Mah. Büyükdere Cad.
No:185 Kat: 206 Şişli / İST.
Zirvecilikuyu V.D. 6020988696

GVK'un Madde 86/1(c) uyarınca tam mükellef gerçek kişilerin tevkiif 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 tevkiif 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 tevkiif 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.

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 satım 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 açısından 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

TEYATİTİM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Sermaye Piyasası Kurulu'na Kayıtlı Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Nispetiye Mah. Büyükdere Cad. No: 185 Kat: 206 Şişli / İST.
Zincirlikuyu V.D. 6020988696
www.teyatitim.com.tr

KUZUGRUP MENKUL
GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ
Esentepe Mah. Büyükdere Cad.
No:185 Kat: 206 Şişli / İST.
Zincirlikuyu V.D. 6020988696

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.

e. Paylara ilişkin kâr paylarının ve kâr payı avanslarının vergilendirilmesi

GVK'nın 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; (ii) 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.

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 "safî kurum kazancı, GVK'nın ticari kazancı düzenleyen hükümlerine göre belirlenecektir. Kurumlar vergisi, mükelleflerin bir hesap dönemi içinde elde ettikleri safî 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

165

KUZUGÖR GAYRİMENKUL
GELİSTİRME ANONİM ŞİRKETİ
Esenyurt Mah. Büyükdere Cad.
No: 185 İç Kapı No: 206 Şişli / İST.
Zincirlikuyu V.D. 6020988601

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 kullanılabilmesi için 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.kzgvo.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 değerlendirme ve görüşler (değerleme, uzman, faaliyet ve bağımsız denetim raporları ile yetkili kuruluşlarca hazırlanan raporlar, esas sözleşme, vb.)



166


UZUGRU GAYİMENKUL
GELİSTİRME VE YATIRIM ŞİRKETİ
Esentepe Mah. Büyükdere Cad.
No: 185 İç Kapı No: 206 Şişli / İST.
Zincirlikuyu V.D. 6020988696

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 ve 31.12.2022 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