

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.



İÇİNDEKİLER

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



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



KISALTMA VE TANIMLAR

KISALTMA	TANIM
A.Ş.	Anonim Şirket
ABD	Amerika Birleşik Devletleri
ABD Doları, USD	Amerika Birleşik Devletleri'nin resmi para birimi
Alt Yüklenici(ler)	Ana Yüklenici'nin inşaatının yapılmasında görevlendirdiği alt yükleniciler
Ana Hissedar / Halka Arz Eden Pay Sahibi / Halka Arz Eden Ortak	Kuzu Toplu Konut İnşaat A.Ş.
Ana Taşınmaz	Şirket'in maliki olduğu 50 pafta 564 ada 181 parsel numaralı Zeytinlik Mah. Bakırköy/İstanbul adresinde bulunan 127.648,83 m ² yüz ölçümüne sahip ana taşınmaz arsa
Aracı Kurum / Tera Yatırım	Tera Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Avro, EURO	Avrupa Birliği'nin, Avrupa Ekonomik ve Parasal Birliği'ne ilişkin mevzuatı kapsamında, "Euro"yu resmi para birim olarak kabul eden Avrupa Birliği üyesi devletlerin her birinin resmi para birimi
Bağlı Ortaklık / Kuzu Otel / Kuzu Otel İşletmeciliği	Kuzu Otel İşletmeciliği ve Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.
BKK	Bakanlar Kurulu Kararnamesi
Borsa, Borsa İstanbul, BİST, BİAŞ	Borsa İstanbul A.Ş.
BSMV	Banka Sigorta Muameleleri Vergisi
Covid-19 Pandemisi / COVID-19	Aralık 2019'da başlayan, SARS-CoV-olarak adlandırılan yeni bir korona virüsün neden olduğu ve 11.03.2020'de Dünya Sağlık Örgütü tarafından pandemi olarak edilen Covid-19 pandemisi
ÇED	Çevresel etki değerlendirmesi
ÇED Raporu	Çevresel Etki Değerlendirmesi Raporu
ÇED Yönetmeliği	29.07.2022 tarihli ve 31907 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliği
ÇİLY	10.09.2014 tarihli ve 29115 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Çevre İzin ve Lisans Yönetmeliği
Çevre Kanunu	11.08.1983 tarihli ve 18132 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 2872 sayılı Çevre Kanunu
Dar Mükellef	Türkiye'de yerleşik olmayan kişi ve kurumların Türkiye'de elde ettikleri kazanç ve iratlar nedeniyle vergi yükümlüsü olması durumu
Esas Sözleşme	Şirket'in esas sözleşmesi
FAVÖK	Faiz, Amortisman, Vergi Öncesi Kar



Fiyat Tespit Raporu	Tera Yatırım tarafından hazırlanacak fiyat tespit raporunu ifade eder
Genel Kurul	Şirket genel kurulu
Global Hospitality	Global Hospitality Licensing S.a.r.l
GVK	Gelir Vergisi Kanunu
GYO	Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
GYODER	Gayrimenkul Yatırımcıları Derneği
GYO Tebliği	Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklarına İlişkin Esaslar Tebliği
GYO Tebliği'nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ	23.01.2014 tarihli 28891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren (III-48.1.a) Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ
Grup	Ana hissedar Kuzu Toplu Konut, Şirket ve Bağlı Ortaklığı
GSYH	TÜİK tarafından ilan edilen Gayri Safi Yurtiçi Hasılat
GVK	06.01.1961 tarihli ve 10700 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 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 artırımını suretiyle ihraç edilecek 25.000.000 TL nominal değerli 25.000.000 adet hamiline yazılı B grubu paylar ile Halka Arz Eden Ortak Kuzu Toplu Konut İnşaat A.Ş.'nin sahip olduğu 25.000.000 TL nominal değerli 25.000.000 adet hamiline yazılı B grubu paylar olmak üzere toplam 50.000.000 TL nominal değerli 50.000.000 adet hamiline yazılı B grubu pay
İmar Kanunu	09.05.1985 tarihli ve 18749 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 3194 sayılı İmar Kanunu
İş Kanunu	10.06.2003 tarihli ve 25134 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 4857 sayılı İş Kanunu
İş Sağlığı ve Güvenliğine İlişkin İşyeri Tehlike Sınıfları Tebliği	21.12.2012 tarihli ve 28509 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren İş Sağlığı ve Güvenliğine İlişkin İşyeri Tehlike Sınıfları Tebliği
İş Sağlığı ve Güvenliği Kanunu	30.06.2012 tarihli ve 28339 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 6331 sayılı İş Sağlığı ve Güvenliği Kanunu
İzahname ve İhraç Belgesi Tebliği	Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-5.1 sayılı İzahname ve İhraç Belgesi 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
Kira Sözleşmesi	Şirket ile Kuzu Otel İşletmeciliği arasında 02.06.2023 tarihinde akdedilen JW Marriott Marmara Sea Otel'in işletilmesine ilişkin kira sözleşmesi
Konsorsiyum Üyeleri	Tera Yatırım liderliğinde oluşturulan ve halka arz süresince talep toplama konusunda yetkilendirilmiş olan aracı kurumlar
Kurul / SPK	Sermaye Piyasası Kurulu
Kurumsal Yönetim Tebliği	Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-17.1 Sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği
Kuzu Otel / Kuzu Otel İşletmeciliği	Kuzu Otel İşletmeciliği ve Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.
Kuzu Toplu Konut	Kuzu Toplu Konut İnşaat A.Ş.
KVK	21.06.2006 tarihli ve 26205 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu
KVKK	07.04.2016 tarihli ve 29677 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 6698 sayılı Kişisel Verileri Koruma Kanunu
LHMC	Luxury Hotels International Management Company B. V.
Lisans Sözleşmesi	Kuzu Otel ve Global Hospitality Licensing S.a.r.l ile 22.04.2022 tarihinde yenilenmiş haliyle akdedilmiş, ödenecek telif bedellerine dair Lisans Sözleşmesi
Ltd. Şti.	Limited Şirket
Luxury Hotels	Luxury Hotels Uluslararası Otel İşletmeciliği Limited Şirketi
Marmara Sea Otel / JW Marriott Marmara Sea Otel / Otel	Şirket'in, maliki olduğu Ana Taşınmaz üzerinde yer alan 28.765/346.158 arsa payına sahip 21.297,84 metrekare net alana sahip bağımsız bölüm
m²	Metrekare
MDV	Maddi Duran Varlık
MIDCS	Marriott International Design & Construction Services, Inc.
MKK	Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.
No	Numara
Önemli Nitelikteki İşlemlere İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliği	Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-23.3 sayılı Önemli Nitelikteki İşlemler ve Ayrılma Hakkı Tebliği
Özel Durumlar Tebliği	Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-15.1. sayılı Özel Durumlar Tebliği
Pay Fiyatı	20,76 TL
Pay Tebliği	22.06.2013 tarihli 28685 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmış VII-128.1 sayılı Pay Tebliği



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



I. BORSA GÖRÜŞÜ

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

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

2) Şirket hakkında hazırlanan hukukçu raporunun izahnamenin ekinde yayımlanması,

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

hususlarının Kurulumıza iletilmesine karar verilmiştir,"

ifadelerine yer verilmiştir.



II. DİĞER KURUMLARDAN ALINAN GÖRÜŞ VE ONAYLAR

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



KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI ŞİRKETİ
Esentepe Mahallesi, No:365
İTİFAK KURUMSAL MENKUL DEĞERLER
Zincirlikuyu M.D. : 662 096 0696

KUZU TOPLU KURUM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Borsacı Kurum Menkul Değerler A.Ş.
KURUMSAL MENKUL DEĞERLER
KUZU
www.kuzugrup.com

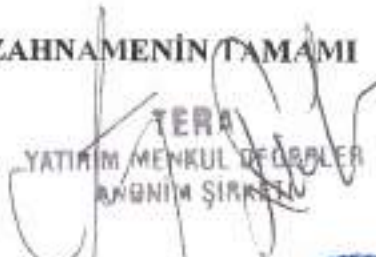
TERA
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

1. İZAHNAMENİN SORUMLULUĞUNU YÜKLENE KİŞİLER

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

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

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

Halka Arza Aracılık Eden Yetkili Kuruluş Tera Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Sorumlu Olduğu Kısım
Ad Soyad: Emir Münir SARPYENER Görev: Genel Müdür Tarih: 16.08.2023 İmza:	 İZAHNAMESİNİN TAMAMI TERA YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ
Ad Soyad: Ethem Umut BEYTORUN Görev: Kurumsal Finansman Genel Müdür Yardımcısı Tarih: 16.08.2023 İmza:	



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

İmzalı sorumluluk beyanları izahname ekinde yer almaktadır.

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

İlgili Değerleme Raporlarını Hazırlayan Kuruluş TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Sorumlu Olduğu Kısım				
Ad Soyad: Doğuşcan Iğdır Görev: Sorumlu Değerleme Uzmanı Tarih: 16.08.2023					
Ad Soyad: Ozan Kolcuoğlu Görev: Sorumlu Değerleme Uzmanı Tarih: 16.08.2023	Değerleme Raporları <table><tr><th>Tarih</th><th>No</th></tr><tr><td>13.01.2023</td><td>2022REV911</td></tr></table>	Tarih	No	13.01.2023	2022REV911
Tarih	No				
13.01.2023	2022REV911				
Ad Soyad: Yaşar ÇARK Görev: Değerleme Uzmanı Tarih: 16.08.2023					



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



Türkiye’de inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan “konut satış” rakamlarına bakıldığında; 2023 yılı ilk çeyrek döneminde toplam 283 bin adet konut satılmıştır. 2022 yılının aynı döneminde ise satışlar 320 bin adet olarak gerçekleşmiştir. Bir önceki yıla göre satışlarda %11,5’lik bir düşüş meydana gelmiştir. Satış türlerine göre ise farklılık ipotekli satışlarda yaşanmıştır. 2022 yılının ilk üç aylık döneminde 68 bin adet ipotekli konut satışı yapılırken bu yılın aynı döneminde ise %13,9’luk bir düşüş ile 58 bin adet düzeyinde gerçekleşmiştir. İpotekli satışlardaki azalma konut kredi faizlerinde ve konut fiyatlarındaki artışın etkisiyle meydana gelmiş görülmektedir. Yabancılar yapılan konut satışları 2023 yılının ilk çeyreğinde gerilemiştir. Ocak-Mart döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %23,8 azalarak 10 bin 926 olarak gerçekleşmiştir.

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

Turizm ve Otel Sektörü

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

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

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

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

		döneminin (2019) ziyaretçi sayılarının yakalandığı gözlenmektedir. 2023 yılının ilk çeyreğinde ise Türkiye'ye gelen 3,9 milyon yabancı turistin %59'u İstanbul'a, %9,7'si Antalya'ya, %1,6'sı İzmir'e gelmiştir. Bu üç ili %1,5'lik ve %0,4'lük paylar ile Ankara ve Muğla izlemiştir. GYO Sektörü 2022 yılını rekor artışla tamamlayan GYO endeksi, 2023 yılının ilk çeyreğinde yaşanan deprem felaketinin yanı sıra seçim sürecine girilmesinin de etkisiyle BIST 100 endeksindeki düşüşe paralel bir şekilde yıla negatif bir seyirle başlamış ve Mart 2023 sonu itibarıyla yıllık bazda %23 gerilemiştir. Aynı dönemde BIST 100 de yaklaşık %13 değer kaybetmiştir. Borsaya kote olan 39 adet GYO'nun halka açıklık oranı %46'dan %49'a yükselirken fiili halka açıklık oranı %33 seviyesinde gerçekleşmiştir. 2023 yılının birinci çeyreğinde GYO'ların piyasa değeri 191,7 milyar TL (10 milyar USD) olmuştur. GYO'lar 2021 yılı ile mukayese edildiğinde, artan enflasyonun ve yatırımların da etkisiyle 2022 yılında, özkaynak, sermaye, aktif toplam ve karlılıklarını arttırmış ve GYO'ların ortalama borçluluk rasyosu düşmüştür. Borsa İstanbul GYO Endeksi 2021 yılını 721 puandan kapatmış olup, 2022 yılında Mayıs 2022'de önce 1000 puanı geçen endeks 2022 yılının son çeyreğinde 2000 puanı da aşarak %191'lik bir getiri ile yılı 2.099 puandan kapatmıştır. Söz konusu Endeks sadece son çeyrekte %85'lik bir getiri sağlamıştır. 31 Mart 2023 itibarı ile GYO endeksi yaşanan deprem felaketi ile beraber 1613 puandan kapanmıştır. 2022 yılında BIST 100 Endeksi'nde gelişen bu büyüme ile piyasa değeri 245,21 milyar TL'ye ulaşan GYO piyasa değeri, bir önceki yıldaki değerinin 2,5 katını aşmakta olup, 2022 yılında 2 GYO daha halka arz olarak sayıları 39'a ulaşan GYO'ların halka açıklık ve fiili halka açıklık oranları da sırasıyla %45,83 ve %33,47'ye yükselmiştir. Kaynak: https://www.gyoder.org.tr/files/202306/ce6f6992-9946-4361-b32c-7e3a93965917.pdf
B.4 a	İhraççıyı ve faaliyet gösterdiği sektörü etkileyen önemli en son eğilimler hakkında bilgi	Türkiye'de meydana gelen politik ve ekonomik gelişmeler, piyasa koşulları, sektörel dinamikler gayrimenkul sektöründeki yatırım eğilimleri, finansmana erişim ve finansman maliyeti, döviz kurundaki dalgalanmalar, Rusya-Ukrayna savaşı, Covid-19 etkisinde makroekonomik gelişmeler, Kahramanmaraş merkezli 7.7 ve 7.6 şiddetinde 10 ili etkileyen deprem felaketi, enflasyon beklentileri, inşaat 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 A grubu payları nama, B grubu payları hamiline yazılıdır. Şirket'in çıkarılmış sermayesi 175.000.000 TL (yüz yetmiş beş milyon Türk Lirası) değerindedir. Bu sermaye, her biri 1 TL (bir Türk Lirası) değerinde 89.250.000 (seksen dokuz milyon iki yüz elli bin) adet nama yazılı A grubu ve her biri 1 TL (bir Türk Lirası) değerinde 85.750.000 (seksen beş milyon yedi yüz elli bin) adet hamiline yazılı B grubu olmak üzere toplam 175.000.000 TL (yüz yetmiş beş milyon Türk Lirası) değerindedir. Şirket Esas Sözleşmesi'nin "Yönetim Kurulu ve Görev Süresi" başlıklı 14. maddesi uyarınca; A grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kurulu üyelerinin bağımsız üyeler dışındaki tüm üyeleri A grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından, bağımsız adaylar da dahil olmak üzere diğer adaylar ise A ve B Grubu pay sahiplerinin aday gösterdikleri arasından genel kurul tarafından seçilir. Şirket'in Pay Sahipliği <table><tr><th colspan="4">Kuzugrup GYO'nun Ortaklık Yapısı</th></tr><tr><th>Ortağın Ticaret Unvanı</th><th>Tutarı (TL)</th><th>Grubu</th><th>Oranı (%)</th></tr><tr><td>Kuzu Toplu Konut İnşaat A.Ş.</td><td>89.250.000</td><td>A</td><td>51,00</td></tr><tr><td></td><td>85.750.000</td><td>B</td><td>49,00</td></tr><tr><td>TOPLAM</td><td>175.000.000</td><td>-</td><td>100,00</td></tr></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. Kuzu Toplu Konut, Şirket oy haklarının %100'üne sahiptir. <table><tr><th colspan="3">Dolaylı Pay Sahipliğine İlişkin Bilgi (Kuzu Toplu Konut)</th></tr><tr><th>Adı Soyadı</th><th>Pay Değeri (TL)</th><th>Pay Oranı (%)</th></tr><tr><td>Gökçen Kuzu</td><td>150.000.000</td><td>33,30</td></tr><tr><td>Özen Kuzu</td><td>150.000.000</td><td>33,30</td></tr><tr><td>Güven Kuzu</td><td>150.000.000</td><td>33,30</td></tr><tr><td>TOPLAM</td><td>450.000.000</td><td>100,00</td></tr></table>	Kuzugrup GYO'nun Ortaklık Yapısı				Ortağın Ticaret Unvanı	Tutarı (TL)	Grubu	Oranı (%)	Kuzu Toplu Konut İnşaat A.Ş.	89.250.000	A	51,00		85.750.000	B	49,00	TOPLAM	175.000.000	-	100,00	Dolaylı Pay Sahipliğine İlişkin Bilgi (Kuzu Toplu Konut)			Adı Soyadı	Pay Değeri (TL)	Pay Oranı (%)	Gökçen Kuzu	150.000.000	33,30	Özen Kuzu	150.000.000	33,30	Güven Kuzu	150.000.000	33,30	TOPLAM	450.000.000	100,00
Kuzugrup GYO'nun Ortaklık Yapısı																																								
Ortağın Ticaret Unvanı	Tutarı (TL)	Grubu	Oranı (%)																																					
Kuzu Toplu Konut İnşaat A.Ş.	89.250.000	A	51,00																																					
	85.750.000	B	49,00																																					
TOPLAM	175.000.000	-	100,00																																					
Dolaylı Pay Sahipliğine İlişkin Bilgi (Kuzu Toplu Konut)																																								
Adı Soyadı	Pay Değeri (TL)	Pay Oranı (%)																																						
Gökçen Kuzu	150.000.000	33,30																																						
Özen Kuzu	150.000.000	33,30																																						
Güven Kuzu	150.000.000	33,30																																						
TOPLAM	450.000.000	100,00																																						
B.7	Seçilmiş finansal bilgiler ile ihraççının	Türkiye Muhasebe Standartları'na (TMS) göre hazırlanan, Kurul'un bağımsız denetime ilişkin düzenlemeleri																																						

**finansal
durumunda ve
faaliyet
sonuçlarında
meydana gelen
önemli
değişiklikler**

çerçevesinde denetime tabi tutulan ve İzahname'de yer alması gereken 31.03.2023, 31.12.2022 ve 31.12.2021 tarihli konsolide finansal tablolar ve bunlara ilişkin bağımsız denetim raporları İzahname Ek-3'te, 31.03.2023 tarihli finansal tablolar ve buna ilişkin bağımsız denetim raporu İzahname Ek-8'de ve 30.06.2023 tarihli finansal tablolar ve buna ilişkin bağımsız denetim raporu İzahname Ek-10'da ve her üçü de ayrıca www.kap.org.tr'de yer almaktadır.

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

Bilanço (TL)	31.12.2021	31.12.2022	31.03.2023
Nakit ve Nakit Benzerleri	104.245	51.319.203	49.424.416
Ticari Alacaklar	11.194	10.822.171	10.757.965
Stoklar	-	7.147.639	8.152.884
Peşin Ödenmiş Giderler	-	21.957.087	23.887.182
Diğer Dönen Varlıklar	4.181	5.273.506	2.094.292
DÖNEN VARLIKLAR	121.097	96.525.358	94.327.028
Diğer Alacaklar	-	352.723	680.600
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	-	5.369.507.000	5.370.153.463
Maddi Duran Varlıklar	-	6.828.037	6.610.165
DURAN VARLIKLAR	86.706	5.376.875.084	5.377.624.772
TOPLAM VARLIKLAR	207.803	5.473.400.442	5.471.951.800
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	-	237.616.739	136.399.496
Ticari Borçlar	249.074	73.308.199	69.270.620
Diğer KV Borçlar	20.612	6.245.956	60.017.654
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	198.533	6.349.315	9.400.117
Ertelemiş Gelirler	-	2.154.828	2.379.008
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	3.217	2.309.464	17.270
Kısa Vadeli Karşılıklar	-	9.358.709	3.784.030
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	471.436	337.343.210	281.268.195
UV Finansal Borç	-	763.102.891	867.013.621
Uzun Vadeli Karşılıklar	-	2.046.727	3.270.914
Ertelemiş Vergi Yükümlülüğü	-	432.205.613	431.691.338
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	-	1.197.355.231	1.301.875.873
Ödenmiş Sermaye	90.000	175.000.000	175.000.000
Pay Sahiplerinin Diğer Katkıları	-	3.151.159	3.151.159
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	-	3.616.725.271	3.616.725.271
Geçmiş Yıllar Karı/Zararı (-)	-	-366.133	143.825.571
Net Dönem Karı/Zararı (-)	-366.133	144.191.704	-50.314.467
ÖZKAYNAKLAR	-263.633	3.938.702.001	3.888.707.732
TOPLAM KAYNAKLAR	207.803	5.473.400.442	5.471.951.800

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

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

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

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

Dönen Varlıklar:

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

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

Nakit ve nakit benzerleri, 31.03.2023 tarihinde 49.424.416 TL olarak gerçekleşmiştir. (31.12.2022: 51.319.203 TL, 31.12.2021: 104.245 TL). Bu tutarın 410.440 TL'si kasa bakiyesi, 30.324.924 TL'si vadesiz mevduat, 98.872 TL'si vadeli mevduat ve 18.590.180 TL'si kredi kartı pos tahsilatlarından oluşmaktadır. Pos komisyonu %0 olup, 40 gün valör bulunmaktadır. 31.12.2022 döneminde bir önceki yıla oranla yaşanan yükselişin nedeni Şirket'in portföyünde bulunan Otel'in 13.05.2022 tarihinde faaliyete başlamasıdır. 31.03.2023 döneminde ise geçen yılsonu finansallarına oranla %3,7 azalış gerçekleşmiştir. Bunun nedeni şehir otellerinin turizm sektörü içinde kış aylarında daha az tercih edilmesi ile 06.02.2023 tarihinde gerçekleşen Kahramanmaraş merkezli 7.7 ve 7.6 şiddetinde 10 ili etkileyen deprem felaketine bağlı olarak turizm faaliyetlerindeki azalıştır.

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

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

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

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

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

Duran Varlıklar:

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

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

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



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

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

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

Kısa Vadeli Yükümlülükler:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Uzun Vadeli Yükümlülükler:

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

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

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



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

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

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

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

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

Özkaynaklar:

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

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

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

Kar veya Zarar Tablosu

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

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

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

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

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

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

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

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

		düşünülmektedir. Bu sebeplerden dolayı 31.03.2023 tarihi itibarıyla biten 3 aylık dönem sonuçları beklentilerin altında kalmıştır.																
B.8	Seçilmiş önemli proforma finansal bilgiler	Yoktur.																
B.9	Kar tahmini ve beklentileri	Şirket'in kâr tahmini veya beklentisi bulunmamaktadır.																
B.10	İzahnamede yer alan finansal tablolara ilişkin denetim raporlarındaki olumlu görüş dışındaki hususların içeriği	Denetim raporlarında olumlu görüş dışında görüş bulunmamaktadır.																
B.11	İhraççının işletme sermayesinin mevcut yükümlülüklerini karşılamaması	Şirket'in 31.12.2021, 31.12.2022 ve 31.03.2023 tarihleri itibarıyla işletme sermayesine ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda sunulmaktadır. <table><tr><th></th><th>31.12.2021</th><th>31.12.2022</th><th>31.03.2023</th></tr><tr><td>Dönen Varlıklar</td><td>121.097</td><td>96.525.358</td><td>94.327.028</td></tr><tr><td>Kısa Vadeli Yükümlülükler</td><td>471.436</td><td>337.343.210</td><td>281.268.195</td></tr><tr><td>İşletme Sermayesi</td><td>(350.339)</td><td>(240.817.852)</td><td>(186.941.167)</td></tr></table> Şirket'in önümüzdeki 12 aylık dönem içerisinde cari yükümlülükleri karşılamak üzere yeterli işletme sermayesi yoktur. Bunun temel sebebi Şirket'in portföyündeki Otel'in inşaatı amacı ile yabancı kaynak kullanmasıdır. Şirket işletme sermayesi açığını aşağıdaki hususlar çerçevesinde kapatmayı planlamaktadır. • Şirket'in 31.03.2023 tarihi itibarı ile toplam yükümlülükleri 1.301.975.873 TL iken toplam varlıkları 5.471.951.800 TL'dir. Kısa vadeli yükümlülüklerin toplam varlıklara oranı %5 seviyesinde olup, düşük bir seviyededir. • İzahname tarihine kadar olan kredi ödemelerinde ve kredi yapılandırmasında ana ortak tarafından faizsiz fon kaynağı sağlanmıştır. Ana ortak söz konusu kredinin kefilidir. Dolayısıyla, devam eden kredi ödemeleri için de ihtiyaç duyulması halinde kaynak sağlamaya devam edecektir. • Şirket turizm sektöründeki fiyatlamalar ve döviz geliri elde etmesi nedeni ile nakit varlıklarını artırmaktadır. • Şirket'in fon kullanım yeri raporunda belirtilmiş olduğu üzere, halka arzdan elde edilecek gelirinin %65-75'inin Türkiye Halk Bankası A.Ş.'den 07.07.2022 ve 21.03.2023		31.12.2021	31.12.2022	31.03.2023	Dönen Varlıklar	121.097	96.525.358	94.327.028	Kısa Vadeli Yükümlülükler	471.436	337.343.210	281.268.195	İşletme Sermayesi	(350.339)	(240.817.852)	(186.941.167)
	31.12.2021	31.12.2022	31.03.2023															
Dönen Varlıklar	121.097	96.525.358	94.327.028															
Kısa Vadeli Yükümlülükler	471.436	337.343.210	281.268.195															
İşletme Sermayesi	(350.339)	(240.817.852)	(186.941.167)															

	Her bir payın nominal değeri	
C.4	Sermaye piyasası aracının sağladığı haklar hakkında bilgi	Halka Arz Edilecek Paylar, ilgili mevzuat uyarınca, pay sahiplerine aşağıdaki hakları sağlamaktadır: • Kardan Pay Alma Hakkı (TTK m. 507 ve SPKn m. 19, SPK Kâr Payı Tebliği II-19.1) • Ortaklıktan Ayrılma Hakkı (SPKn m. 24 ve II-23.3 sayılı Önemli Nitelikteki İşlemler ve Ayrılma Hakkı Tebliği) • Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakkı (SPKn m. 27 ve II-27.3 sayılı Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakları Tebliği) • Tasfiye Halinde Tasfiye Bakiyesine Katılım Hakkı (TTK m. 507) • Bedelsiz Pay Edinme Hakkı (TTK m. 462, SPKn m. 19 ve VII-128.1 sayılı Pay Tebliği) • Yeni Pay Alma Hakkı (TTK m. 461, kayıtlı sermaye sistemindeki ortaklıklar için SPKn m. 18, ve II-18.1 Sayılı Kayıtlı Sermaye Sistemi Tebliği) • Genel Kurula Davet ve Katılma Hakkı (TTK m. 414, m. 415, m. 419, m. 425, m. 1527, SPK Vekaleten Oy Kullanılması ve Çağrı Yoluyla Vekalet Toplaması Tebliği II-30.1 ve SPKn m. 29, m. 30) • Genel Kurulda Müzakerelere Katılma Hakkı (TTK madde 407, 409, 417) • Oy Hakkı (TTK m. 432, m. 433, m. 434, m. 436 ve SPKn m. 30) • Bilgi Alma ve İnceleme Hakkı (TTK m. 437 ve SPKn m. 14, SPK Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya ilişkin Esaslar Tebliği II-14.1) • İptal Davası Açma Hakkı (TTK m. 445, m. 446, kayıtlı sermaye sistemindeki ortaklıklar için SPKn 18/6, SPKn m. 20/2) • Azınlık Hakları (TTK m. 411, m. 412, m. 420, m. 439, m. 531, m. 559) • Özel Denetim İsteme Hakkı (TTK m. 438) • İtfâ / 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 09.05.2023 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 ve ihraç edilecek paylara ilişkin riskler olarak üç ana grupta değerlendirilebilir ve bu risklere ilişkin özet bilgiler aşağıda belirtilmektedir. İhraççı'ya ve Faaliyetlerine İlişkin Riskler: Şirket, JW Marriott Marmara Sea Otel'den beklenen kârı elde edemeyebilir veya planladığı şekilde işletmeye alamayabilir. Şirket'in mevcut portföyünde yoğunlaşma riski mevcuttur. Şirket, kira gelirlerinin tamamını, Bağlı Ortaklığı ve ilişkili tarafı olan Kuzu Otel İşletmeciliği'nden elde etmekte olup Kuzu Otel İşletmeciliği'nin kira sözleşmesini feshetmesi halinde Şirket'in faaliyetleri, finansal durumu ve operasyonel sonuçları olumsuz etkilenebilir.
-----	--	--



	Şirket proje geliştirmek için uygun arsa bulamayabilir. Gayrimenkullerin edinilmesi ve mülkiyetiyle ilgili çeşitli riskler mevcuttur. Şirket'in sınırlı bir GYO tecrübesi bulunmaktadır. Şirket, portföyünde yer alacak gayrimenkullerin yönetilmesinde çeşitli zorluklarla karşılaşabilir. Projeler satış ve/veya kiralama safhalarında başarılı olamayabilir, satış hasılatı ve/veya kira geliri beklenenden düşük gerçekleşebilir ve/veya tahsilat hızı beklenenden düşük gerçekleşebilir. Projelerin inşaat maliyeti beklenenden yüksek gerçekleşebilir. İnşa edilen ve/veya inşa edilecek yapılarda ayıp ve/veya kusur olması, Şirket'in ek maliyetlere katlanmasına veya tazminat ödemek zorunda kalmasına neden olabilir. Şirket projelerini finanse etmek için gerekli olan miktar ve koşullarda finansman bulamayabilir. Şirket, mevcut veya ileride tesis edilebilecek finansman kaynaklarına ilişkin düzenlemeler kapsamında bazı mali ve diğer sınırlayıcı taahhütlere uymakla yükümlü olacaktır. Şirket'in portföyünde bulunan gayrimenkullere ilişkin ortaya çıkabilecek hukuki uyumsuzluklar, 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 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.

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

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

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.

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

İhraççının İçinde Bulunduğu Sektöre İlişkin Riskler:

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

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

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

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

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

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



YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ
ORTAKLIĞI
KURUMSAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ
KURUMSAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ
KURUMSAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

KUZU OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ
KURUMSAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ
KURUMSAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ
KURUMSAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ
KURUMSAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ
KURUMSAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ
KURUMSAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ
KURUMSAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ
KURUMSAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

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

E—HALKA ARZ

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

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

Tahmini Maliyet (TL)	Toplam	Şirket	Halka Arz Eden Pay Sahibi
SPK Kural Ücreti (Sermayenin Nominal Değeri Üzerinden (%0,2))	200.000	200.000	-
SPK Kural Ücreti (İhraç Değeri ve Nominal Değer Farkı Üzerinden)	494.000	247.000	247.000
Borsa Kota Alma Ücreti (%0,03+BSMV)	25.725	12.863	12.863
MKK İhraççı Hizmet Bedeli (%0,005+BSMV)	108.719	108.719	-
Araçlık Komisyonu (BSMV dahil)	32.697.000	16.348.500	16.348.500
Hukuki Danışmanlık (K.DV dahil)	870.000	870.000	-
Bağımsız Denetim Giderleri (K.DV dahil)	350.000	350.000	-
Reklam, Pazarlama ve Halkla İlişkiler	1.297.500	1.297.500	-
Rekabet Kurumu	5.200	5.200	-
KAP Hizmet Bedeli	15.080	15.080	-
Toplam Tahmini Maliyet	36.063.255	19.454.862	16.608.393
1 TL Nominal Değerli Payların Toplamı	50.000.000	25.000.000	25.000.000
Pay Başına Maliyet	0,72	0,78	0,66
Halka Arz Geliri (Brüt)	1.038.000.000	519.000.000	519.000.000
Halka Arz Geliri (Net)	1.001.936.776	499.545.138	502.391.638

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

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

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

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

Sermaye artırımı yoluyla elde edilecek fonun kullanım yerleri aşağıda detaylandırılmıştır:

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar tahsisat grubunda tek bir yatırımcıya asgari 1 (bir) adet pay dağıtımı yapılırken mükerrer talep kontrolü işlemi yapılarak her bir yatırımcının en yüksek miktarlı talebine 1 adet pay verilecek şekilde dağıtım yapılacaktır. Bu yatırımcılara 1'er adet pay dağıtıldıktan sonra, yatırımcıların kabul edilmiş tüm talepleri için oransal dağıtım yöntemi kullanılacağından yukarıda belirtilenin haricinde bir mükerrer talep kontrolü işlemi yapılmayacaktır.

Farklı Konsorsiyum Üyeleri'nden eşit miktarda mükerrer talep yapılmışsa veya yetersiz bilgi girişinden dolayı kararsız kalınıyorsa, Tera Yatırım ve Şirket'in uygun gördüğü şekilde dikkate alınacaktır.

Eşit dağıtımda; ilk aşamada (yetmesi kaydıyla) her bir yatırımcıya birer adetlik pay verilecektir. Daha sonra; geriye kalan tahsisat miktarının, kalan talep miktarına bölünmesiyle “arzın talebi karşılama oranı” bulunacaktır. Bulunan arzın talebi karşılama oranı her bir yatırımcıya ilişkin birer pay dağıtıldıktan sonra kalan talep adedi ile çarpılacak ve paylar dağıtılacaktır.

II-5.2 sayılı Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği'nin 18'inci maddesi hükmü uyarınca sınırlamalar dikkate alınarak, her bir Yurt İçi Kurumsal Yatırımcı'yı ve her bir Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcı'ya verilecek pay miktarına Tera Yatırım'ın önerileri de dikkate alınarak Şirket tarafından karar verilecektir.

Halka arz edilecek toplam 50.000.000 TL nominal değerli payların;

- 27.500.000 TL nominal değerdeki %55 oranındaki kısmı Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar,

- 10.000.000 TL nominal değerdeki %20 oranındaki kısmı Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar,

- 12.500.000 TL nominal değerdeki %25 oranındaki kısmı Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar,

Kategorilerine gerçekleştirilecek satışlar için tahsis edilmiştir.

İhraç edilecek paylar, kaydileştirme esasları çerçevesinde MKK tarafından hak bazında izlenecek olup, payların fiziki teslimi yapılmayacaktır. Kaydi payların dağıtımının kesinleştiğinin Konsorsiyum Üyelerine bildirimini takip eden [iki] (2) iş günü içerisinde ve pay bedellerinin ödenmesi şartıyla Konsorsiyum Üyeleri'nin MKK nezdindeki hesaplarına kaydi olarak teslim edilecektir. Şirket paylarının Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar için %10 (yüzde on), Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar için %10 (yüzde on) altına düşmemesi şartıyla;

Talep toplama süresinin sonunda, bir yatırımcı grubuna tahsis edilen tutarı karşılayacak tutarda talep gelmesi durumunda, anılan grubun tahsisat oranında kaydırma yapılamayacaktır.

		Yeterli talep gelmeyen yatırımcı grubu olması durumunda ise o gruba ait tahsisatın, karşılanmayan kısmı öncelikle varsa karşılanmayan taleplerin karşılanması amacıyla yurt içi bireysel yatırımcı grubuna aktarılacaktır. Bu aktarım sonrasında veya yurt içi bireysel yatırımcı grubuna tahsis edilen kadar talep gelmesi durumunda kalan kısım Tera Yatırım, şirket ve halka arz eden pay sahibi tarafından herhangi bir yatırımcı grubu için İzahnamede açıklanan tutarın yüzde yirmisinden daha fazla azaltma yapılmamak kaydıyla diğer gruplara aktarılabilir. Halka arz sonuçları, Kurul'un sermaye piyasası araçlarının satışına ilişkin düzenlemelerde yer alan esaslar çerçevesinde dağıtım listesinin kesinleştiği günü takip eden 2 (iki) iş günü içerisinde Kurul'un özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri uyarınca kamuya duyurulur.
E.4	Çatışan menfaatler de dahil olmak üzere halka arza ilişkin ilgili kişilerin önemli menfaatleri	Sermaye 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 edilecekleri ücret haricinde doğrudan veya dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkar bulunmamaktadır.
E.5	Sermaye piyasası aracını halka arz eden kişinin/ihraççının ismi/unvanı Kim tarafından ve ne kadar süre ile taahhüt verildiği hususlarını içerecek şekilde dolaşımdaki pay miktarının artırılmamasına ilişkin verilen taahhütler hakkında bilgi	Şirket'in 175.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesi mevcut ortağın rüçhan hakkı kısıtlanarak 25.000.000 TL nakden artışla 200.000.000 TL'ye çıkarılacaktır. Halka Arz Eden Ortak olarak Kuzu Toplu Konut tarafından da 25.000.000 TL nominal değerli pay halka arz edilecektir. İhraççı Tarafından Verilen Taahhütler Şirket, 05.05.2023 tarih ve 2023/7 sayılı Yönetim Kurulu Kararı ile Şirket paylarının Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 12 (oniki) ay boyunca, bedelli ve bedelsiz sermaye 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 yapılmayacağına ilişkin taahhütte bulunmuştur. Ek olarak Şirket, 23.06.2023 tarihli taahhüdü ile halka arzdan elde edeceği fonun, Fon Kullanım Raporu'nda belirtilen harcamalar dışında döviz alınarak döviz cinsinden nakit olarak elde tutulmayacağını taahhüt etmiştir. Ortak Tarafından Verilen Taahhütler Halka Arz Eden Ortak Kuzu Toplu Konut 04.05.2023 tarih ve 2023/10 sayılı Yönetim Kurulu Kararı ile Kuzugrup GYO

		paylarının Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 1 (bir) yıl boyunca, sahip olduğu halka arza konu olmayan Kuzugrup GYO paylarının, dolaşımdaki pay miktarının artmasına yol açacak şekilde satışa veya halka arza konu edilmeyeceği (Borsa İstanbul'dan alım yoluyla edinilen ortaklık payları hariç olmak üzere), bu doğrultuda bir karar alınmayacağı ve/veya Borsa İstanbul'a veya SPK'ya veya yurt dışındaki herhangi bir menkul kıymetlere ilişkin düzenleyici kurum, borsa ve kotasyon otoritesine başvuruda bulunulmayacağı ve bu süre boyunca ileride yeni bir satış veya halka arz yapılacağına dair bir açıklama yapılmayacağı ve ayrıca Şirket paylarının Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 180 (yüzseksen) gün boyunca Kuzu Toplu Konut'un sahip olduğu halka arza konu olmayan payların Borsa İstanbul'da veya Borsa İstanbul dışında satılmayacağı, başka yatırımcı hesaplarına virmanlanmayacağı veya Borsa İstanbul'da özel emir ile ve/veya toptan satış işlemlerine konu edilmeyeceği, 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. Sermaye Piyasası Mevzuatı Kapsamında Verilen Taahhütler İşbu bölümün (b) maddesinde belirtilen taahhüt, sermaye piyasası mevzuatı kapsamında verilmesi gereken taahhüdü de kapsamaktadır.																														
E.6	Halka arzdan kaynaklanan sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi Yeni pay alma hakkı kullanımının söz konusu olması durumunda, mevcut hissedarların halka arzdan pay almamaları durumunda sulanma	Sulanma etkisine ilişkin hesaplamalar Şirket'in 31.03.2023 tarihli özel bağımsız denetimden geçmiş konsolide finansal tablolarında yer alan veriler esas alınarak yapılmıştır. Ortaklık paylarının halka arzı mevcut ortağın rüçhan haklarının kısıtlanarak sermaye artırım ve ortak satışı şeklinde olacaktır. Halka arzdan pay alacaklar için %- 5,69 oranında sulanma etkisi olacak olup 1 TL nominal değerli payı için sulanma etkisinin miktarı -1,1813 TL'dir. Bu doğrultuda halka arz sonuçlandığında sulanma etkisi gerçek katılım rakamlarına göre değişiklik arz edebilecektir. Mevcut ortak için %1,26 oranında sulanma etkisi olacak olup 1 TL nominal değerli payı için sulanma etkisinin miktarı -0,2799 TL'dir. <table border="1"> <thead> <tr> <th>Sulanma Etkisi (TL)</th><th>Halka Arz Öncesi</th><th>Halka Arz Sonrası</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Halka Arz Fiyatı</td><td></td><td>20,76</td></tr> <tr> <td>Sermaye Artırımı (nominal TL)</td><td></td><td>25.000.000</td></tr> <tr> <td>Şirket İçin Halka Arz Maliyeti</td><td></td><td>19.454.862</td></tr> <tr> <td>Halka Arz Brüt Geliri</td><td></td><td>519.000.000</td></tr> <tr> <td>Halka Arzın Net Geliri</td><td></td><td>499.545.138</td></tr> <tr> <td>Özkaynaklar (31.03.2023)</td><td>3.888.707.732</td><td>4.388.252.870</td></tr> <tr> <td>Ödenmiş Sermaye</td><td>175.000.000</td><td>200.000.000</td></tr> <tr> <td>Pay Başına Defter Değeri</td><td>22.2212</td><td>21.9413</td></tr> <tr> <td>Mevcut Ortaklar İçin (Pozitif) Sulanma Etkisi - TL</td><td></td><td>-0,2799</td></tr> </tbody> </table>	Sulanma Etkisi (TL)	Halka Arz Öncesi	Halka Arz Sonrası	Halka Arz Fiyatı		20,76	Sermaye Artırımı (nominal TL)		25.000.000	Şirket İçin Halka Arz Maliyeti		19.454.862	Halka Arz Brüt Geliri		519.000.000	Halka Arzın Net Geliri		499.545.138	Özkaynaklar (31.03.2023)	3.888.707.732	4.388.252.870	Ödenmiş Sermaye	175.000.000	200.000.000	Pay Başına Defter Değeri	22.2212	21.9413	Mevcut Ortaklar İçin (Pozitif) Sulanma Etkisi - TL		-0,2799
Sulanma Etkisi (TL)	Halka Arz Öncesi	Halka Arz Sonrası																														
Halka Arz Fiyatı		20,76																														
Sermaye Artırımı (nominal TL)		25.000.000																														
Şirket İçin Halka Arz Maliyeti		19.454.862																														
Halka Arz Brüt Geliri		519.000.000																														
Halka Arzın Net Geliri		499.545.138																														
Özkaynaklar (31.03.2023)	3.888.707.732	4.388.252.870																														
Ödenmiş Sermaye	175.000.000	200.000.000																														
Pay Başına Defter Değeri	22.2212	21.9413																														
Mevcut Ortaklar İçin (Pozitif) Sulanma Etkisi - TL		-0,2799																														

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

3. BAĞIMSIZ DENETÇİLER

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

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

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

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

Yoktur.

4. SEÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER

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

BİLANÇO	31.12.2021	31.12.2022	31.03.2023
Nakit ve Nakit Benzerleri	104.245	51.319.203	49.424.416
Ticari Alacaklar	11.194	10.822.171	10.757.965
Stoklar		7.147.639	8.152.884
Peşin Ödenmiş Giderler		21.957.087	23.887.182
Diğer Dönen Varlıklar	4.181	5.273.506	2.094.292
DÖNEN VARLIKLAR	121.097	96.525.358	94.327.028
Diğer Alacaklar		352.723	680.600
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller		5.369.507.000	5.370.153.463
Maddi Duran Varlıklar		6.828.037	6.610.165
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		186.891	180.111
DURAN VARLIKLAR	86.706	5.376.875.084	5.377.624.772
TOPLAM VARLIKLAR	207.803	5.473.400.442	5.471.951.800
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları		237.616.739	136.399.496
Ticari Borçlar	249.074	73.308.199	69.270.620
Diğer KV Borçlar	20.612	6.245.956	60.017.654

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

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

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

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



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

	Konsolide Olmayan/Bireysel Diğer Finansal Bilgiler	Tebliğdeki	31.03.2023	31.12.2022
		İlgili Düzenleme	Dönem (TL)	Dönem (TL)
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	Md.24/(b)	--	--
A2	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.24/(b)	3.249.259	4.341.066
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	--	--
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(d)		
B2	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	--	--
C1	Yabancı İştirakler	Md.24/(d)	--	--
C2	İşletmeciler Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	50.000	50.000
J	Gavri 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/(f)	--	--

	Portföy Sınırlamaları	Tebliğdeki	31.03.2023	31.12.2022	Asgari/ Azami Oran
		İlgili Düzenleme	Dönem (TL)	Dönem (TL)	
1	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	0%	0%	≤ %10
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar,	Md.24/(a),(b)	99,90%	99,87%	≤ %50
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md.24/(b)	0,06%	0,08%	≤ %49
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	0%	0%	≤ %49
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	0%	0%	≤ %20
6	İşletmeciler Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	0,00%	0,00%	≤ %10
7	Borçlanma Sınırı	Md.31	27,14%	25,58%	≤ %500
8	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.24/(b)	0%	0%	≤ %10
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(f)	0%	0%	≤ %10

KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş. (T.C. NO:185)
C.K. No: 185 / 1401001
Ziraat Bankası A.Ş. Kuzugrup Şubesi

KUZU TOPLU KOMİTE BAŞKANI A.Ş.
Başkanlık Kurulu
C.K. No: 185 / 1401001
Ziraat Bankası A.Ş. Kuzugrup Şubesi

YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

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

5. RİSK FAKTÖRLERİ

Halka Arz Edilecek Paylar'a yatırım yapmak çeşitli riskler barındırmaktadır. Bu nedenle, yatırımcı ve yatırımcı adaylarının, herhangi bir yatırım kararı almadan önce, aşağıda ele alınan risk faktörlerinin ve ekleri ile birlikte izahnamenin 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.

5.1. İhraççıya ve faaliyetlerine ilişkin riskler:

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

JW Marriott Marmara Sea Otel, Şirket'in portföyüne, yaklaşık 1.1 milyar TL tutarında aynı sermaye olarak alınmış bir gayrimenkuldür. Şirket'in bağlı ortaklığı ve ilişkili tarafı olan Kuzu Otel İşletmeciliği, Şirket'in portföyünde yer alan JW Marriott Marmara Sea Otel'i, taraflar arasında akdedilen 02.06.2023 tarihli kira sözleşmesi¹ uyarınca Şirket'ten kiralamaktadır. Dolayısıyla mevcut durum itibarıyla JW Marriott Marmara Sea Otel'in işletilmesi, Şirket'in Bağlı Ortaklığı olan Kuzu Otel İşletmeciliği tarafından gerçekleştirilmektedir. JW Marriott Marmara Sea Otel'in işletilmesinden elde edilmesi planlanan kâr, başta ekonomik sebepler ve özellikle JW Marriott Marmara Sea Otel içerisinde yer alan odaların Avro cinsinden kiraya verilmesi sebebiyle TL nakit akışının kur riskine maruz kalması olmak üzere çeşitli yerel ve küresel sebeplerden kaynaklı olarak TL cinsinden değişken nakit akışına sebep olabilir ve JW Marriott Marmara Sea Otel, planlandığı şekilde işletilemeyebilir. Bahsi geçen durumların herhangi birinin gerçekleşmesi, Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyebilir.

Şirket'in mevcut portföyünde yoğunlaşma riski mevcuttur.

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

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

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

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

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

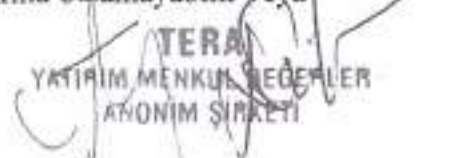
Şirket ile Kuzu Otel İşletmeciliği arasında 02.06.2023 tarihinde akdedilen kira sözleşmesi uyarınca kira bedeli; 10.000-TL aylık asgari kira bedeli ya da Kuzu Otel İşletmeciliği'nin JW Marriott Marmara Sea Otel'in işletilmesinden sağladığı net faaliyet karının %90'ı ya da brüt hasılatın %20'sinden hangisi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

Şirket proje geliştirmek için uygun arsa bulamayabilir.

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

Şirket'in projeleri başlatabilir, 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 koyacağını garanti edemez. 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 GYO tecrübesi bulunmaktadır.

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

Şirket, portföyünde yer alacak gayrimenkullerin yönetilmesinde çeşitli zorluklarla karşılaşabilir.

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

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

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



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 öngörülmeleyen giderler ortaya çıkabilir. Kiralamalarda yaşanabilecek sorunlar, Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyebilir.

Projelerin inşaat maliyeti beklenenden yüksek gerçekleşebilir.

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

Şirket, aşırı borçlanmış duruma gelebilir.

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

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

Şirket; imar, çevre, turizm, orman, vergi, sigorta, bankacılık, sermaye piyasası, tüketicilerin korunması başta olmak üzere pek çok farklı mevzuata tabidir. Şirket'in faaliyetleri ne 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



REZİDANS GAYRİMENKUL YATIRIM
ŞİRKETİ
Sahibi
Cemal Kaya
T.C. Kimlik No: 12345678901
T.C. Nüfus No: 12345678901

KUZU GAYRİMENKUL YATIRIM
ŞİRKETİ
Sahibi
Ali Kaya
T.C. Kimlik No: 12345678901
T.C. Nüfus No: 12345678901

TERA
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ
Sahibi
Ali Kaya
T.C. Kimlik No: 12345678901
T.C. Nüfus No: 12345678901

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

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

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

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

İlişkili Taraflara yapılan Alış/Satışlar:

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

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

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

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

