

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Şirket, SPK düzenlemelerine uygun olarak faaliyet göstermemesi durumunda, SPK'nın mevzuata uygunluğu sağlamak için idari takibatta bulunmak, para cezası vermek, faaliyetlerini geçici veya sürekli durdurmak gibi geniş yaptırım yetkileri bulunmaktadır. Şirket'in GYO statüsünü devam ettirememesi halinde GYO'lara uygulanacak vergi muafiyetlerinden yararlanamaması, vergilendirilebilir geliri üzerinden kurumlar vergisi ödemesi, GYO statüsünün iptali sebebine bağlı olarak ayrıca cezai vergi ödemesi de söz konusu olabilir. GYO statüsünün kaybedilmesi ve/veya vergilendirme oranları dahil olmak üzere gelecekte ilgili mevzuatta yapılacak herhangi bir değişiklik de Şirket'in finansal durumunu önemli ölçüde etkileyebilir.

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

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

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

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

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

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

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

değerleri süreklilik arz etmeyebilir. GYO Tebliği m.37 uyarınca; Şirket'in portföyünde yer alan gayrimenkullerin alım satım, kiralama ve benzeri işlemlerinin tespit edilen ekspertiz değerleri dikkate alınarak gerçekleştirilmesini öngörmektedir. Şirket tarafından mevcut piyasa veya ödeme koşulları dikkate alınarak yapılacak alım işlemlerinde ekspertiz değerlerinden daha yüksek, satım ve kiralama işlemlerinde ise ekspertiz değerinin %95'inden daha düşük değerlerin esas alınması durumunda, bu durumun Kurul'un özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde kamuya açıklanması ve yapılacak ilk genel kurul toplantısının gündemine alınarak ortaklara bilgi verilmesi zorunludur.

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

Türkiye'de gayrimenkul sektörü rekabetin yoğun olduğu ve yabancı ve yerli birçok oyuncunun faaliyet gösterdiği bir sektördür. Şirket'in rakiplerinden bazıları Şirket'in sahip olduğundan daha iyi teknik altyapıya, finansal kaynaklara veya teknik ve pazarlama kaynaklarına sahip olabilirler veya hedeflenen müşteri grubuna daha uygun olabilecek proje tasarımlarla, daha avantajlı lokasyonlarda Şirket'in mevcut projelerine benzer projeler geliştirebilirler veya bu projelerin yakınında benzer müşteri kitlesine hitap eden projeler geliştirebilirler. Bu şekilde sektörde mevcut yoğun rekabet ve gayrimenkul projesi geliştirilmesi arz fazlalığına yol açabilir. Dolayısıyla Şirket'in satış hızı ve satış fiyatları, beklenenin altında kalabilir ve bu durum Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyebilir.

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

Şirket'in planladığı projelere ilişkin öngörülemeyen gelişmeler yaşanabilir.

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

5.3. İhraç edilecek paylara ilişkin riskler

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

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

mevcudiyetini devam ettireceğine ilişkin hiçbir güvence bulunmamaktadır. Buna ek olarak, Halka Arz Edilecek Paylar'a ilişkin oluşan piyasanın likiditesi de Halka Arz Edilecek Paylar'ı elinde bulunduranların sayısına, yatırımcıların Halka Arz Edilecek Paylar'a ilişkin bir pazar oluşturmalarındaki menfaatlerine ve diğer faktörlere bağlı olacaktır. Halka Arz Edilecek Paylar'a ilişkin aktif bir işlem piyasası oluşmayabilir veya bu piyasa sürdürülebilir olmayabilir ve bu durum da yatırımcıların halka arz kapsamında satın aldıkları paylara ilişkin alım ve satım işlemleri yapma imkanlarını olumsuz yönde etkileyebilir. Halka Arz Edilecek Paylar'a ilişkin pazarın sınırlı olması, Halka Arz Edilecek Paylar'ı elinde bulunduranların bu payları arzu ettikleri miktarda, fiyatta ve zamanda satma kabiliyetlerini olumsuz etkileyebilir ve Halka Arz Edilecek Paylar'ın işlem gördüğü fiyatın değişkenliğini etkileyebilir. Fiyat, halka arz fiyatının altına düşebilir.

Halka arz fiyatı, Halka Arz Edilecek Paylar'ın, halka arz edileceği pazarda işlem gördüğü fiyatı ya da gelecekteki performansını yansıtmayabilir. Ayrıca Şirket'in faaliyet sonuçları ya da finansal performansı, işbu izahnamede değinilen risk faktörleri veya diğer koşullar nedeniyle analistlerin veya yatırımcıların beklentilerini karşılamayabilir. Halka Arz Edilecek Paylar'ın değeri, Şirket'in ve rakiplerinin finansal performansında meydana gelecek değişikliklere, küresel makroekonomik koşullara ve diğer etkenler ile izahname setinde değinilen risk faktörleri kapsamında ele alınan koşullar ya da diğer koşullara tepki olarak önemli dalgalanmalara maruz kalabilir. Şirket'in faaliyet sonuçlarında meydana gelebilecek dalgalanmalar veya analistlerin ya da yatırımcıların beklentilerinin karşılanmaması, Halka Arz Edilecek Paylar'ın işlem gördüğü fiyatın düşmesine yol açabilir ve yatırımcıların halka arz kapsamında aldıkları payları halka arz fiyatından veya bu fiyatın üzerinden satma imkanları hiçbir zaman olmayabilir.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Aynı şekilde Şirket'in ana pay sahibi Kuzu Toplu Konut ise 04.05.2023 tarihli ve 2023/10 sayılı yönetim kurulu kararı ile verdiği taahhüt ile Kuzugrup GYO paylarının Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 1 (bir) yıl boyunca, sahip olduğu halka arzı konu olmayan Kuzugrup GYO paylarının, dolaşımdaki pay miktarının artmasına yol açacak şekilde satışa veya halka arzı 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 arzı konu olmayan payların Borsa İstanbul'da veya Borsa İstanbul dışında satılmayacağı, başka yatırımcı hesaplarına virmanlanmayacağı veya Borsa İstanbul'da özel emir ilave/veya toptan satış işlemlerine konu edilmeyeceği, şüpheye mahal vermemek adına Kuzugrup GYO paylarının Borsa İstanbul'da işlem görmeye başlamasının ardından Kuzu Toplu Konut'un, fiyat istikrarı işlemlerinden edinebileceği payların, yukarıdaki sınırlamalardan hariç tutulacağını kabul, beyan ve taahhüt etmiştir.

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

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

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

Halka arz işleminden önce, Şirket'in payları Türkiye'de veya yurtdışında halka açık herhangi bir piyasada işlem görmemiştir. Halka arzın gerçekleşmesinden sonra Halka Arz Edilecek Paylar'a ilişkin bir piyasanın oluşacağına ve gelişeceğine veya bu türden bir piyasa gelişse bile mevcudiyetini devam ettireceğine ilişkin hiçbir güvence bulunmamaktadır. Buna ek olarak, Halka Arz Edilecek Paylar'a ilişkin oluşan piyasanın likiditesi de Halka Arz Edilecek Paylar'ı elinde bulunduranların sayısına, yatırımcıların Halka Arz Edilecek Paylara ilişkin bir pazar oluşturmalarındaki menfaatlerine ve diğer faktörlere bağlı olacaktır. Halka Arz Edilecek Paylar'a ilişkin aktif bir işlem piyasası oluşmayabilir veya bu piyasa sürdürülebilir olmayabilir ve bu durum da yatırımcıların halka arz kapsamında satın aldıkları paylara ilişkin alım ve satım işlemleri yapma imkanlarını olumsuz yönde etkileyebilir. Halka Arz Edilecek Paylar'a ilişkin pazarın sınırlı olması, Halka Arz Edilecek Paylar'ı elinde bulunduranların bu payları arzu ettikleri miktarda, fiyatta ve zamanda satma kabiliyetlerini olumsuz etkileyebilir ve Halka Arz Edilecek Paylar'ın işlem gördüğü fiyatın değişkenliğini etkileyebilir.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

KUZU GRUBU MENKİN YATIRIM MENKİN DAĞITIM MENKİN ANONİM ŞİRKETİ
ORTAKLIK SERMAYESİNE SAHİP OLMA HAKI
Sermaye Piyasası Kanunu ve Kurumlar Kanunu
Sermaye Piyasası Kurulu
Sermaye Piyasası Kurulu
Sermaye Piyasası Kurulu

KUZU TOPLU KONUT A.Ş.
KUZU TOPLU KONUT A.Ş.
KUZU TOPLU KONUT A.Ş.
KUZU TOPLU KONUT A.Ş.
KUZU TOPLU KONUT A.Ş.
KUZU TOPLU KONUT A.Ş.

TERİM
YATIRIM MENKİN DAĞITIM MENKİN ANONİM ŞİRKETİ

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

6. İHRAÇÇI HAKKINDA BİLGİLER

6.1. İhraççı hakkında genel bilgi:

6.1.1. İhraççının ticaret unvanı ve işletme adı:

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

6.1.2. İhraççının kayıtlı olduğu ticaret sicili ve sicil numarası:

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

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

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

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

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

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Mevzuat

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

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

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

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

GYO'ların Yatırım Faaliyetlerine İlişkin Esaslar

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

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

GYO Tebliği'nin 22. maddesinin 1. fıkrasının (a) bendi uyarınca; GYO'lar alım satım kârı veya kira gelirleri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı taahhüt edebilir. Münhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletecek ortaklıklar sadece altyapı yatırım ve hizmet konusu gayrimenkuller ile ilgili olan işlemleri gerçekleştirebilir.

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

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

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

GYO'ların Yatırımlara Yönelik Sınırlamalar

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

- GYO'lar alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaat edebilir.
- GYO'ların portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur.
- GYO'ların portföylerinde ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyebilecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir.
- GYO'ların kendi mülkiyetlerindeki arsa ve arazilerin yanı sıra, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı arsa satışı sözleşmeleri akdettiği başka kişilere ait arsa üzerinde, gayrimenkul projesi geliştirebilirler veya projelere üst hakkı tesis ettirmek suretiyle yatırım yapabilirler. Yapılacak sözleşme hükümleri çerçevesinde bir veya birden fazla tarafla ortak bir şekilde yürütülecek projelerde, ortaklık lehine mülkiyet edinme amacı yoksa ise ortaklığın sözleşmeden doğan haklarının Kurulca uygun görülecek nitelikte bir teminata bağlanmış olması zorunludur.
- GYO'ların gerçekleştirecekleri veya yatırım yapacakları projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerin tam ve doğru olarak mevcut olduğu hususlarının bağımsız gayrimenkul değerlendirme kuruluşları tarafından tespit edilmiş olması zorunludur.
- GYO'ların mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ve ipotek tesis edilmiş arsalar üzerinde proje geliştirebilmesi için, tesis edilen ipotek bedelinin söz konusu arsa için en son hazırlanan değerlendirme raporunda ulaşılan arsa değerinin %50'sini geçmemesi ve her halükârda üzerinde proje geliştirecek ipotekli arsaların ipotek bedellerinin, ortaklığın kamuya açıkladığı bağımsız denetimden geçmiş son finansal tablolarında yer alan aktif toplamının %10'unu aşmaması gereklidir.
- GYO'lar faaliyete geçirebilmesi için belirli asgari donanım ihtiyacı duyan gayrimenkullerin kiraya verilmeden önce tefrisini temin edebilirler.
- GYO'lar üçüncü kişilerin mülkiyetindeki gayrimenkuller üzerinde kendi lehine üst hakkı, intifa hakkı ve devre mülk irtifakı tesis edebilir ve bu hakları üçüncü kişilere devredebilirler.
- GYO'lar maliki oldukları gayrimenkuller üzerinde başka kişiler lehine üst hakkı, intifa hakkı ve devre mülk irtifakı tesis edebilir ve bu hakların üçüncü kişilere devrine izin verebilirler.
- GYO'lar mülkiyetlerini edinmek kaydıyla yurt dışındaki gayrimenkullere ve yabancı sermaye piyasası araçlarına yatırım yapabilirler.
- GYO'ların gayrimenkullere ve gayrimenkul projelerine ilişkin aynı hakları TMK hükümlerine göre tesis edilir. İrtifak haklarından tapuya tescil edilmesi şartıyla yalnızca intifa hakkı, devre mülk irtifakı ve üst hakkı tesis ettirebilirler.
- GYO'lar herhangi bir şekilde, devredilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar. Yüksek Planlama Kurulu'ndan izin alınması şartı bu hüküm kapsamında devir olarak değerlendirilmez.
- GYO'lar aracılık faaliyeti kapsamında olmamak kaydıyla yerli ve yabancı sermaye piyasası araçlarını alabilir ve satabilir. Takasbank para piyasası ve ters repo işlemi yapabilir, TL cinsinden vadeli mevduat veya katılma hesabı, yabancı para cinsinden ise



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

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

GYO'ların İştiraklerine İlişkin Esaslar

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

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

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

GYO'ların Portföylerine İlişkin Esaslar

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

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

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

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

GYO'ların Yapamayacakları İşler

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

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

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

Cevre Mevzuatı

Çevresel Etki Değerlendirmesi

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

Çevre İzni

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

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

Bitkisel Atık Yağların Kontrolü Yönetmeliği

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

Çevre Danışmanlık Hizmeti

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

Sıfır Atık Yönetmeliği

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

İSTANBUL VALİLİĞİ
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ
BAKANLIĞI
İSTANBUL İL MÜDÜRLÜĞÜ
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ
BAKANLIĞI
İSTANBUL İL MÜDÜRLÜĞÜ

İSTANBUL VALİLİĞİ
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ
BAKANLIĞI
İSTANBUL İL MÜDÜRLÜĞÜ
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ
BAKANLIĞI
İSTANBUL İL MÜDÜRLÜĞÜ

TEHA
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

Tıbbi Atıkların Kontrolü Yönetmeliği

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

Sosyal Güvenlik Mevzuatı

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

İş Sağlığı ve Güvenliği

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



İmar, Yapı Kullanımı, İşyeri Açma ve İşletme İlişkin Mevzuat

İnşaat ve Yapı Kullanımı

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

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

İlk etapta, yapı müteahhidi tarafından ilgili belediyeye (veya bazı durumlarda valiliğe) mimari, istatistiksel, mekanik ve elektrik planlarını içeren gerekli belgelerin sunulması ve inşaat sürecinin başlatılması amacıyla inşaat izni başvurusunda bulunulması gerekir. İzin verilmesinden itibaren iki yıl içinde inşaata başlanması ve inşaatın beş yıllık ruhsat sürecinde tamamlanması gerekir. İnşaat sürecinin gerektirdiği ölçüde temin edilecek uzatma süreleri saklıdır. İnşaat sürecinin tamamlanması üzerine, yapının ruhsatı ve İmar Kanunu'na uygun olarak inşa edildiğini ve kullanım amacına uygun olduğunu tasdik eden yapı kullanma izni temin edilmesi gerekir. Altyapı hizmetlerinin temini yapı kullanma izninin düzenlenmesini takiben mümkün olur.

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

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

İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatı

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



~~RECEIVED BY MAIL~~
~~DATE~~ ~~TIME~~
~~BY~~ ~~INITIALS~~
~~REMARKS~~

69

YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

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

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

Turizm İşletmesi Belgesi

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

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

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

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

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

6.1.5. İhraççı faaliyetlerinin gelişiminde önemli olaylar

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

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

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

6.1.6. Depo sertifikasını ihraç eden hakkındaki bilgiler

Yoktur.

6.2. Yatırımlar:

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

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

Bahsi geçen 72 adet bağımsız bölüm;

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

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

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

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

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

Yoktur.

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

Yoktur.

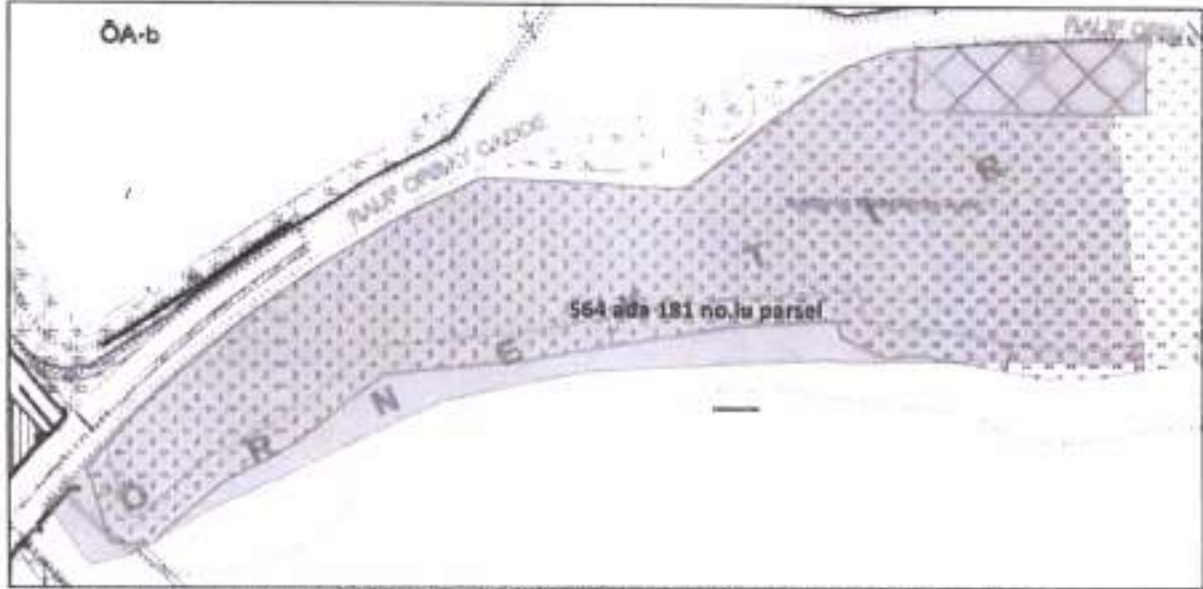
6.2.4. İhraççıyla ilgili teşvik ve sübvansiyonlar vb. ile bunların koşulları hakkında bilgi:

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

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

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

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



Görsel: Ana taşınmazın yer aldığı 564 ada 181 numaralı parselin alt kuşbakışı görüntüsü

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

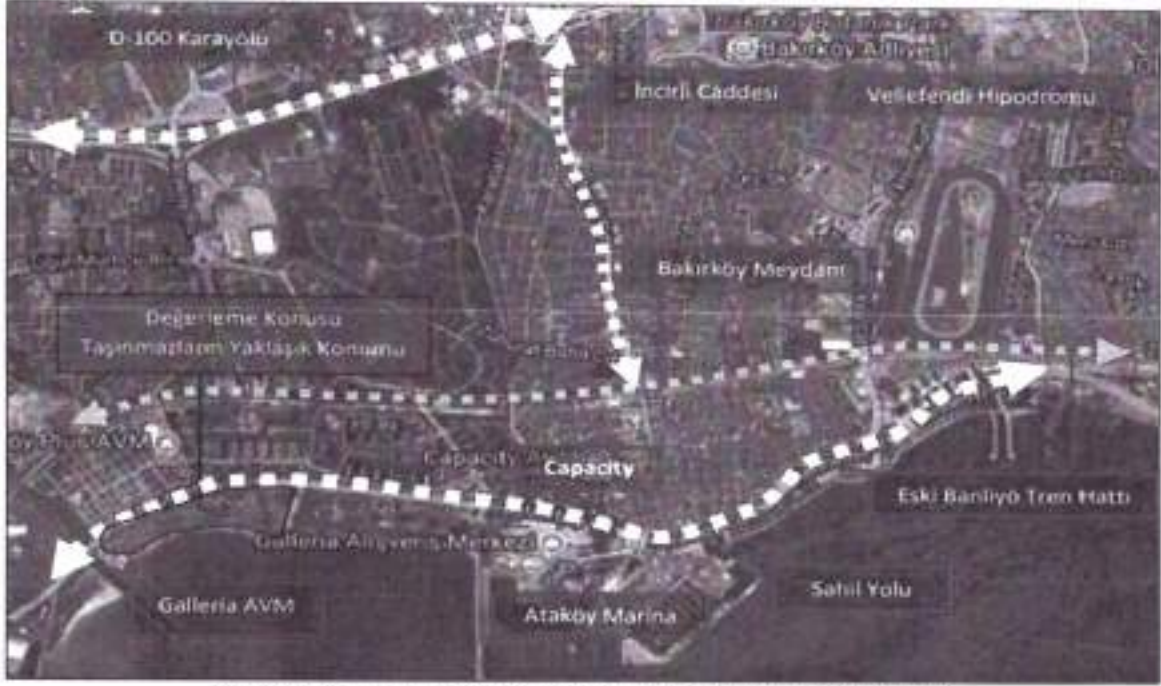
Yasal Belge	Tarih	No	Alan (m ²)	Veriliş Amacı	Açıklama
Onaylı Mimari Proje	02.07.2016	-	85.880,08	Tadilat	9 numaralı Blok inşaatı
Yapı Ruhsatı	03.12.2013	5736-J	54.206,93	Yeni Yapı	9 Blok – Apart Otel: 22.171,69 m ² Ortak Alan: 32.035,24 m ² 9.Blok – Otel: 64.838,64 m ²
Yapı Ruhsatı	13.12.2016	31088/9	85.859,68	Tadilat	Toptan ve Perakende Ticaret: 2.599,98 m ² Ortak Alan: 18.441,46 m ² 9. Blok – Otel: 64.838,64 m ²
Yapı Kullanma İzin Belgesi	08.02.2022	6124	85.880,08	Yeni Yapı	Toptan ve Perakende Ticaret: 2.599,98 m ² Ortak Alan: 18.441,46 m ²
Turizm İşletme Belgesi	29.04.2022	20435	-	-	204 Odalı 5 Yıldızlı Otel için verilmiştir.



İzmir Şirketin
Yatırım Menkul Değerler
Şirketi
Sicil No: 27420
Ticaret Sicil No: 27420
KURUMSAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

KUZU TOPTAN VE PERAKENDE
Ticaret A.Ş.
Sicil No: 27420
Ticaret Sicil No: 27420
KURUMSAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ



Görsel: Ana taşınmazın konumlandığı yer ve çevresine ilişkin görüntü

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



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

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

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

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

KUZU WORLD KONUT VE SAAT A.Ş.
YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ
Etiler Kat: 20. Kat, Şişli - Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 2743
www.kuzuproject.com

KUZU WORLD KONUT VE SAAT A.Ş.
YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ
Etiler Kat: 20. Kat, Şişli - Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 2743
www.kuzuproject.com

TERA
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

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



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

Bahsi geçen 72 adet bağımsız bölüm;

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

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



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

Bağımsız Bölüm No	Bağımsız Bölümün Niteliği	Blok	Kat	Net Alan (m ²)	Giriş	Malik / Hisse
1	Otel	9	1. Bodrum+ Zemin+ 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11, 12,13,14,15 ve 16. Katlar	21.297,84	2/1LB	Şirket / (Tam)
2	Ticaret	9	1. Bodrum	45,25	2/1LC	Şirket / (Tam)
3	Ticaret	9	1. Bodrum	39,25	2/1LC	Şirket / (Tam)
4	Ticaret	9	1. Bodrum	147,35	2/1LC	Şirket / (Tam)
5	Ticaret	9	1. Bodrum	20,20	2/1LC	Şirket / (Tam)
6	Ticaret	9	1. Bodrum	20,45	2/1LC	Şirket / (Tam)
7	Ticaret	9	1. Bodrum	138,25	2/1LC	Şirket / (Tam)
8	Ticaret	9	1. Bodrum	64,75	2/1LC	Şirket / (Tam)
9	Ticaret	9	1. Bodrum	342,65	2/1LC	Şirket / (Tam)
10	Ticaret	9	1. Bodrum	1.202,05	2/1LA	Şirket / (Tam)
11	Apart Otel	9	1	140,00	2/1L	Şirket / (Tam)
12	Apart Otel	9	1	66,25	2/1L	Şirket / (Tam)
13	Apart Otel	9	1	94,00	2/1L	Şirket / (Tam)
14	Apart Otel	9	1	109,85	2/1L	Şirket / (Tam)
15	Apart Otel	9	1	35,55	2/1L	Şirket / (Tam)
16	Apart Otel	9	1	136,70	2/1L	Şirket / (Tam)
17	Apart Otel	9	2	140,00	2/1L	Şirket / (Tam)
18	Apart Otel	9	2	66,25	2/1L	Şirket / (Tam)
19	Apart Otel	9	2	94,00	2/1L	Şirket / (Tam)
20	Apart Otel	9	2	109,85	2/1L	Şirket / (Tam)
21	Apart Otel	9	2	35,55	2/1L	Şirket / (Tam)
22	Apart Otel	9	2	110,50	2/1L	Şirket / (Tam)
23	Apart Otel	9	3	140,00	2/1L	Şirket / (Tam)
24	Apart Otel	9	3	66,25	2/1L	Şirket / (Tam)
25	Apart Otel	9	3	94,00	2/1L	Şirket / (Tam)
26	Apart Otel	9	3	109,85	2/1L	Şirket / (Tam)
27	Apart Otel	9	3	112,15	2/1L	Şirket / (Tam)
28	Apart Otel	9	4	140,00	2/1L	Şirket / (Tam)
29	Apart Otel	9	4	66,25	2/1L	Şirket / (Tam)
30	Apart Otel	9	4	94,00	2/1L	Şirket / (Tam)
31	Apart Otel	9	4	109,85	2/1L	Şirket / (Tam)
32	Apart Otel	9	4	112,15	2/1L	Şirket / (Tam)
33	Apart Otel	9	5	140,00	2/1L	Şirket / (Tam)
34	Apart Otel	9	5	66,25	2/1L	Şirket / (Tam)
35	Apart Otel	9	5	94,00	2/1L	Şirket / (Tam)
36	Apart Otel	9	5	109,85	2/1L	Şirket / (Tam)
37	Apart Otel	9	5	81,05	2/1L	Şirket / (Tam)
38	Apart Otel	9	6	140,00	2/1L	Şirket / (Tam)
39	Apart Otel	9	6	66,25	2/1L	Şirket / (Tam)
40	Apart Otel	9	6	94,00	2/1L	Şirket / (Tam)
41	Apart Otel	9	6	109,85	2/1L	Şirket / (Tam)
42	Apart Otel	9	6	81,05	2/1L	Şirket / (Tam)
43	Apart Otel	9	7	140,00	2/1L	Şirket / (Tam)
44	Apart Otel	9	7	66,25	2/1L	Şirket / (Tam)
45	Apart Otel	9	7	94,00	2/1L	Şirket / (Tam)
46	Apart Otel	9	7	156,95	2/1L	Şirket / (Tam)
47	Apart Otel	9	8	140,00	2/1L	Şirket / (Tam)
48	Apart Otel	9	8	66,25	2/1L	Şirket / (Tam)
49	Apart Otel	9	8	94,00	2/1L	Şirket / (Tam)

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

Yukarıda detaylarına yer verilen 72 adet bağımsız bölümden, No.9/2/ILB/1, No.9/2/ILC/9, No. 9/2/ILA/10 numaralı bağımsız bölümler, Şirket ile Bağlı Ortaklık arasında akdedilen 02.06.2023 tarihli kira sözleşmesi kapsamında Bağlı Ortaklık'a kiralanmıştır. Bağlı Ortaklık, kira bedeli olarak Şirket'e, aylık asgari kira bedeli olarak belirlenmiş olan 10.000 TL² ya da taşınmazın işletilmesinden sağlanan net faaliyet karının %90'ı ya da brüt hasılatın %20'sinden büyük olanı oranında ödeme yapacaktır.

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

Yoktur.

7.2. Başlıca sektörler/pazarlar:

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

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

İnşaat ve Gayrimenkul Sektörü

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

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

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

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. Yabancılarla 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.

Türkiye Konut Satışları(Adet)



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

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



Yabancılar Yapılan Satışlar



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

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

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

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

Turizm ve Otel Sektörü

2022 yılında Türkiye’ye gelen yaklaşık 51,4 Milyon turist 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.

TURİZM VE OTEL



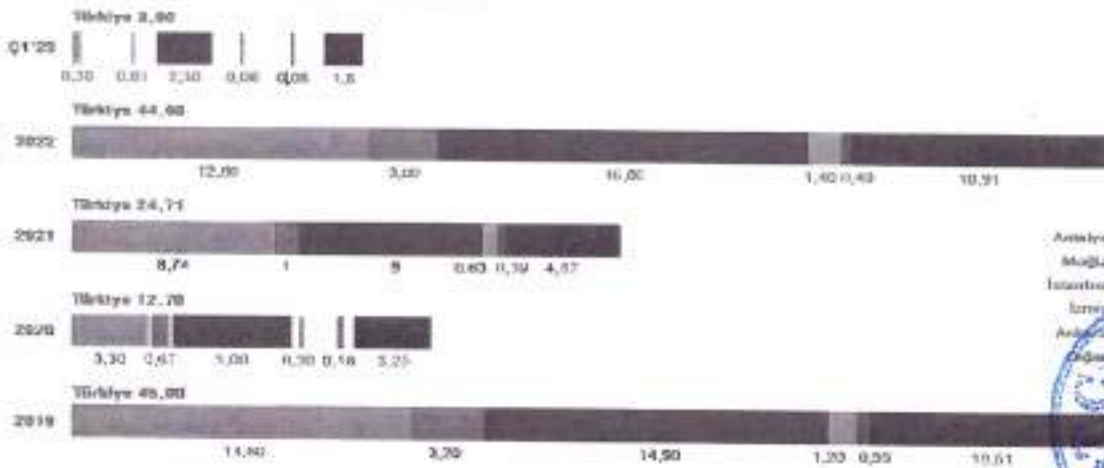
Kaynak: <https://gvoder.org.tr/files/202304/2ddfba6c-d095-4cbb-b5ac-7f4071937e1a.pdf>

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

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

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

Toplam Yabancı Ziyaretçiler (milyon kişi)



Kaynak: <https://gvoder.org.tr/files/202304/2ddfba6c-d095-4cbb-b5ac-7f4071937e1a.pdf>

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

İşletme belgeli tesislerin şehir kırılımlarına ait tablo aşağıdaki gibidir:

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

Kaynak: <https://gvoder.org.tr/files/202304/2ddfb96c-d095-4cbb-b5ac-7f4071937e1a.pdf>. (T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı)

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

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

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

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

Dönem	Toplam Yabancı Turist	Kişi Başı Harcama (Dolar)
Ç1'17	3.772.293	637
Ç2'17	7.675.032	570
Ç3'17	13.770.308	634
Ç4'17	6.861.894	687
2017	32.079.527	630
Ç1'18	4.908.831	682
Ç2'18	9.855.102	602
Ç3'18	15.904.734	589
Ç4'18	8.283.235	649
2018	38.951.902	617
Ç1'19	5.460.380	698

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

Kaynak: <https://gyoder.org.tr/files/202304/2ddfb6c-d095-4cbb-b5ac-7f4071937e1a.pdf>, (TÜİK, 28.04.2023 tarihinde güncellenmiştir).

*TÜİK tarafından 2020 yılı ikinci çeyrek verileri yayınlanmamıştır.

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

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



Kaynak: <https://gyoder.org.tr/files/202304/2ddfb6c-d095-4cbb-b5ac-7f4071937e1a.pdf>



TERA
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

KUZU ÖZGÜR GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI (KUZU ÖZGÜR SİRKETİ)
Esentepe Mahallesi, Caddesi No: 100
İçişleri Bakanlığı Sivil İstihdam
Genel Müdürlüğü, Y.O. 807 004 8008

KUZU ÖZGÜR GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI (KUZU ÖZGÜR SİRKETİ)
Esentepe Mahallesi, Caddesi No: 100
İçişleri Bakanlığı Sivil İstihdam
Genel Müdürlüğü, Y.O. 807 004 8008

Otel Doluluk Yüzdesi

Kategori	Çiğli'22	Çiğli'23
Yerli	14,06	14,04
Yabancı	17,56	18,14
Toplam	31,62	32,18

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

Yıl	İstanbul (%)	Türkiye (%)
2019	74%	67%
2020	37%	36%
2021	55%	52%
2022	75%	67%
Ç1'23	56%	51%

Çİ23
STR-Global
(ADR) için 105

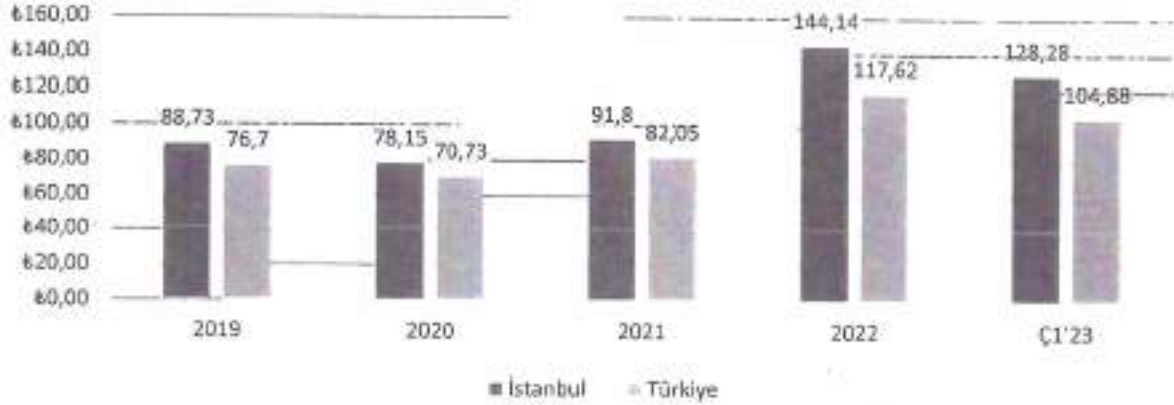
Türkiye- İstanbul Ortalama Günlük Oda Fiyatları yüzdesel oranlarına ilişkin grafik aşağıda yer almaktadır:

[Handwritten signature]

 KUZU

YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

Türkiye- İstanbul Ortalama Günlük Oda Fiyatları



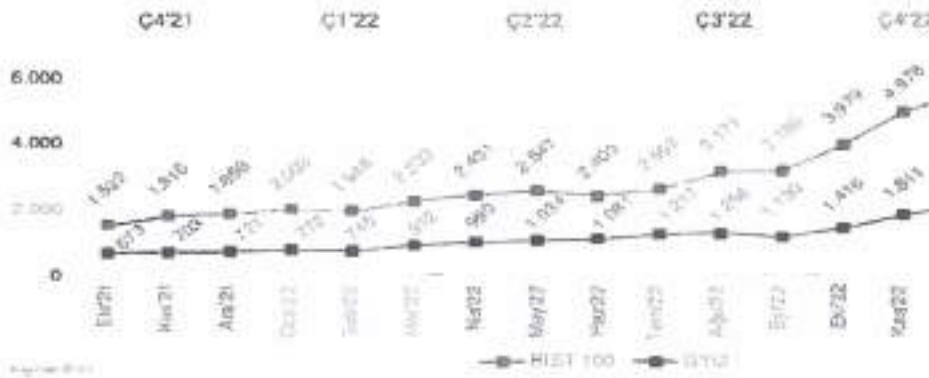
Kaynak: <https://gyoder.org.tr/files/202304/2ddfa6c-d095-4cbb-b5ac-7f4071937e1a.pdf>;
STR Global, Güncellenme tarihi: 28.04.2023)

GYO Sektörü

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

GYO'lar 2021 yılı ile mukayese edildiğinde, artan enflasyonun ve yatırımların da etkisiyle 2022 yılında, özkaynak, sermaye, aktif toplam ve karlılıklarını artırmış 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. Endeks sadece son çeyrekte %85'lik bir büyüme getiri sağlamıştır. BIST 100 endeksinde gelişen bu büyüme ile piyasa değeri 245,21 milyar TL'ye ulaşan GYO piyasa değeri bir önceki yıldaki değerinin 2,5 katını aşmakta olup, 2022 yılında 2 GYO daha kurularak sayıları 39'a ulaşan GYO'ların halka açıklık ve fiili halka açıklık oranları da sırasıyla %45,33 ve %33,47'ye yükselmiştir.



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

KUZYUMLU...
ORTA...
SİHETİ...
...
...
...
...
...

KUZYUMLU...
ORTA...
SİHETİ...
...
...
...
...
...

TERA...
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2022 yılını rekor artışla tamamlayan GYO endeksi, 2023 yılının ilk çeyreğinde yaşanan deprem felaketinin yanı sıra seçim sürecine girilmesinin de etkisiyle BIST 100 endeksindeki düşüşe paralel bir şekilde yıla negatif bir seyrile 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. Yabancıların 2023 yılının birinci çeyreğinde 53,40 milyon USD satış yaptığı bu dönemde GYO'ların piyasa değeri 191,7 milyar TL (10 milyar USD) olmuştur.

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

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

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



[Handwritten signature]
KUZU

[Handwritten signature]
KUZU

[Handwritten signature]
TERA
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

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

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

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

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

YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

KUZILTOPU ÜRÜNLERİ
ANONİM ŞİRKETİ

TERA
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

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

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

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

(Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.(Konsolide finansal tablo yayımlayan şirketlerin konsolide, konsolide finansal tablo yayımlamayan şirketlerin solo finansal tabloları alınmıştır. Martı GYO Özel Hesap Dönemine Göre Finansal yayımladığından 9 aylık verileri dikkate alınmıştır.)

*Özsermaye Rasyosu: Özkaynaklar/ Ödenmiş Sermayedir.

Avantajlar

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



KURUŞUĞU
YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ
Sermaye Piyasası Kurulu Kayıtlı Yatırım Menkul Değerleri
Yatırımcıların Yatırım Menkul Değerleri Alışverişinde
Yatırımcıların Yatırım Menkul Değerleri Alışverişinde

KURUŞUĞU
YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ
Sermaye Piyasası Kurulu Kayıtlı Yatırım Menkul Değerleri
Yatırımcıların Yatırım Menkul Değerleri Alışverişinde
Yatırımcıların Yatırım Menkul Değerleri Alışverişinde

TERA
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

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

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

Dezavantajlar

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

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



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

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

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

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

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

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

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

7.5. İhraççının rekabet konumuna ilişkin olarak yaptığı açıklamaların dayanağı:

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

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

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

7.6. Personelin ihraççıya fon sağlamasını mümkün kulan her türlü anlaşma hakkında bilgi:

Yoktur.

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

Yoktur.

8. GRUP HAKKINDA BİLGİLER

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

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

Kuzu Toplu Konut Anonim Şirketi

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

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



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

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

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

8.2. İhraççının doğrudan veya dolaylı önemli bağlı ortaklıklarının dökümü:

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

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

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

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

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



9. MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR HAKKINDA BİLGİLER

9.1. Maddi duran varlıklar hakkında bilgiler:

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

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

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

Kaynak: Bağımsız Denetim Raporu

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

Cinsi	Edinildiği Yıl	m ²	Meykû	Net Defter Değeri (TL)	Kullanım Amacı	Kiraya Verildi İse Kiralayan Kişi/Kurum	Kira Ödeneği	Yıllık Kira Tutarı (TL)
Otel ve Ticari Üniteler	11.01.2022	31.497	İstanbul/ Bakırköy	3.022.636.463	Otel ve Ticari Üniteler	Kuzu Otel İşletmeciliği	-	*
Apart Oteller	11.01.2022	14.166	İstanbul/ Bakırköy	2.347.517.000	Apart Otel	-	-	-
TOPLAM		45.663		5.370.153.463				

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

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

Edinilmesi planlanan maddi duran varlıklar yoktur.

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

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

Yoktur.



TERA
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

KUZU YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ
Sicil No: 270900, Şişli-Beşiktaş/İstanbul
Ticaret Sicil No: 270900, Şişli-Beşiktaş/İstanbul
Ticaret Sicil No: 270900, Şişli-Beşiktaş/İstanbul

KUZU YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ
Sicil No: 270900, Şişli-Beşiktaş/İstanbul
Ticaret Sicil No: 270900, Şişli-Beşiktaş/İstanbul
Ticaret Sicil No: 270900, Şişli-Beşiktaş/İstanbul

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

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

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

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

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

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

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

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

KUZU TOPLU KONUT İNŞAAT A.Ş.
YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ
Sermaye Piyasası Kurulu'na Kayıtlı
Tic. Sic. No: 273194
Mersis No: 34330000000000000000
KURUMSAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

KUZU TOPLU KONUT İNŞAAT A.Ş.
YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ
Sermaye Piyasası Kurulu'na Kayıtlı
Tic. Sic. No: 273194
Mersis No: 34330000000000000000
KURUMSAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

TERA
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

10.FAALİYETLERE VE FİNANSAL DURUMA İLİŞKİN DEĞERLENDİRMELER

10.1. Finansal durum:

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

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

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

Bilanço (TL)	31.12.2021	31.12.2022	31.03.2023
Nakit ve Nakit Benzerleri	104.245	51.319.203	49.424.416
Ticari Alacaklar	11.194	10.822.171	10.757.965
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	11.194	193.926	4.524.669
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	-	10.628.245	6.233.296
Diğer Alacaklar	1.477	5.752	9.840
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	-	-	-
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	1.477	5.752	9.840
Stoklar	-	7.147.639	8.152.884
Peşin Ödenmiş Giderler	-	21.957.087	23.887.182
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	-	-	449
Diğer Dönen Varlıklar	4.181	5.273.506	2.094.292
DÖNEN VARLIKLAR	121.097	96.525.358	94.327.028
Diğer Alacaklar	-	352.723	680.600
Finansal Yatırımlar	-	-	-
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	-	5.369.507.000	5.370.153.463
Maddi Duran Varlıklar	-	6.828.037	6.610.165
Kullanım Hakkı Varlıkları	-	-	-
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	-	186.891	180.111
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	-	-	-
Diğer Duran Varlıklar	-	-	-
Ertelenmiş Vergi Varlığı	86.706	-	-
Peşin Ödenmiş Giderler	-	433	433
DURAN VARLIKLAR	86.706	5.376.875.084	5.377.624.772
TOPLAM VARLIKLAR	207.803	5.473.400.442	5.471.951.800
KV Finansal Borç	-	-	-
Banka Kredileri	-	-	-
Kiralama İşlemlerinden Borçlar	-	-	-
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	-	237.616.739	136.399.496
Ticari Borçlar	249.074	73.308.199	69.370.620
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	241.299	34.908.045	35.143.326
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	7.775	38.400.154	34.128.294
Diğer KV Borçlar	20.612	6.245.956	60.017.654
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	20.000	5.253.759	50.653.785
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	612	992.197	9.363.869
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	198.533	6.349.315	9.400.117
Ertelenmiş Gelirler	-	2.154.828	2.379.008
İlişkili Olmayan Taraflara Ertelenmiş Gelirler	-	2.154.828	2.379.008
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	3.217	2.309.464	17.270
Kısa Vadeli Karşılıklar	-	9.358.709	3.784.030



KUZU TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ
Bilanço
31.12.2022

TERA
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

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

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

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

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

Bu kapsamda gerçekleştirilen işlemler özetle aşağıdaki gibidir;

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

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

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

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

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 değerlendirme raporu işbu izahnamenin (Ek-4) ekinde yer almaktadır.

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

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

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

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

31.12.2022 tarihi itibarıyla Şirket'in Bakırköy/İstanbul'daki yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri, 13 Ocak 2023 tarihli değerlendirme raporlarına dayalı olarak TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından SPK gerekliliklerine uygun olarak belirlenmiştir.

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

KUZYU TOPLU KONUT YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş. (SİRKETİ)
Etiler Mahallesi, Çarşı Caddesi No: 188
Beşiktaş / İstanbul / Türkiye
Tic. Sic. No: 272345
Vergi No: 3450000000000000

KUZYU TOPLU KONUT YATIRIM A.Ş.
Bşk. Yönetim Kurulu Başkanı
KUZU
Tic. Sic. No: 272345
Vergi No: 3450000000000000

TERA
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
ANDRONE ŞİRKETİ

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

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

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

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

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

Kısa Vadeli Yükümlülükler:

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

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

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

İlgili toplam tutar Şirket ana ortağı olan Kuzu Toplu Konut tarafından karşılanmış olup, aynı gün içinde kullanılan 555.555.555,55 TL tutarındaki kredi ile anapara ödemesi Kuzu Toplu Konut'a iade edilmiş olup, söz konusu 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.

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

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

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

KUZU TOPLU KONUT A.Ş.
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

KUZU TOPLU KONUT A.Ş.
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

TERA
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ