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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Uzun Vadeli Yükümlülükler:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Özkaynaklar:

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

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

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

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

Kaynak: Şirket'in 31.03.2022 tarihli Bağımsız Denetim Raporu

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

10.2. Faaliyet sonuçları:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Yoktur.

TERA
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

10.3. İhraççının borçluluk durumu

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

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

TERA YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

11. İHRAÇÇININ FON KAYNAKLARI

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

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

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

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

TERA YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

11.2. Nakit akımlarına ilişkin değerlendirme:

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

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

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

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

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

TEKA YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

11.3. Fon durumu ve borçlanma ihtiyacı hakkında değerlendirme:

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

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

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

11.4. İşletme sermayesi beyanı:

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

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

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

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

FERA YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

12. ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME, PATENT VE LİSANSLAR

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

Yoktur.

13. EĞİLİM BİLGİLERİ

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

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

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

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

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

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

TERA YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. ANONİM ŞİRKETİ

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

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

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

14. KAR TAHMİNLERİ VE BEKLENTİLERİ

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

Yoktur.

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

Yoktur.

14.3. Kar tahmin ve beklentilerine ilişkin bağımsız güvence raporu:

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

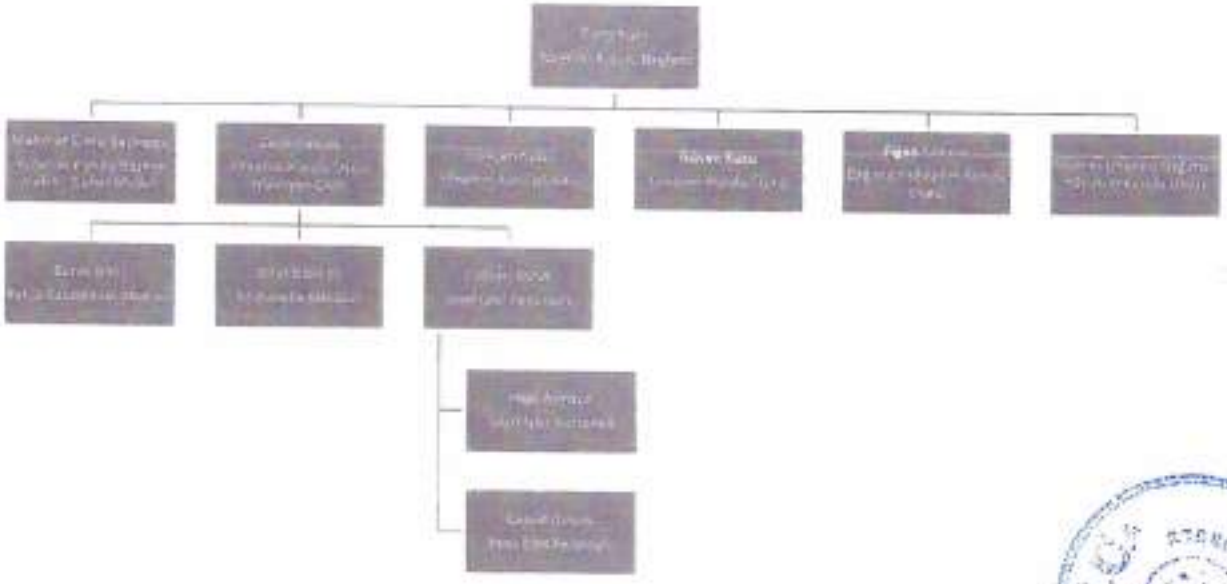
TERA YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

KUZUTOPLU KONUT İNŞAAT A.Ş.

15. İDARİ YAPI, YÖNETİM ORGANLARI VE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLER

15.1. İhraççının genel organizasyon şeması

Şirket'in organizasyon şeması aşağıda gösterilmektedir:



15.2. İdari yapı:

15.2.1. İhraççının yönetim kurulu üyeleri hakkında bilgi:

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

TERA YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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

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

15.2.2. Yönetimde söz sahibi olan personel hakkında bilgi:

Yoktur.

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

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

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

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

FERA YATIRIM MENKUL DEĞERLER (ANONİM ŞİRKETİ)

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

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

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

Özen Kuzu – Yönetim Kurulu Başkanı

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

Güven Kuzu – Yönetim Kurulu Üyesi

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

Gökçen Kuzu – Yönetim Kurulu Üyesi

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

Cenk Cerrah – Yönetim Kurulu Üyesi

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

TERA YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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

Mehmet Emre Baştopçu – Yönetim Kurulu Başkan Vekili / Genel Müdür

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

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

Figen Yıldırım – Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

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

İbrahim Ünalmış – Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

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

VERA YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. ANONİM ŞİRKETİ

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

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

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

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

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

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKET

KUZU KUZUGRUP KONUT İNŞAAT A.Ş.

ERA YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

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

Yoktur.

16. ÜCRET VE BENZERİ MENFAATLER

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

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

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

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

17. YÖNETİM KURULU UYGULAMALARI

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

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

TEHA YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TERA YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Yatırımcı İlişkileri Birimi Temel Faaliyetleri

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

TERA YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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

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

Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi

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

18. PERSONEL HAKKINDA BİLGİLER

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

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

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

18.2. Pay sahipliği ve pay opsiyonları:

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

KUZUDOĞAN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ŞİRKETİ

KUZU TOPLU KONUT İNŞAAT A.Ş.

KUZU

TERA YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

19. ANA PAY SAHİPLERİ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TERA YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

19.3. Sermayeyi temsil eden paylar hakkında bilgi:

Şirket'in paylarına ilişkin bilgilere aşağıdaki tabloda yer verilmektedir.

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

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

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

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

Yoktur.

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

Yoktur.

20. İLİŞKİLİ TARAFLAR VE İLİŞKİLİ TARAFLARLA YAPILAN İŞLEMLER HAKKINDA BİLGİLER

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

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

<u>İlişkili Taraflardan Alacaklar</u>

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

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

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

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

TERA YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

KUZU TOPLU KONUT İNŞAAT A.Ş.

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

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

İlişkili Taraflara yapılan Alış/Satışlar:

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

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

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

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

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

21. DİĞER BİLGİLER

21.1. Sermaye Hakkında Bilgiler

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

21.2. Kayıtlı Sermaye Tavanı:

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

TERA YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

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

Fiili dolaşımda olan pay yoktur.

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

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

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

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

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

KUZU TOPLU KONUT İNŞAAT A.Ş.

TERA YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

21.12. Esas sözleşme ve iç yönergeye ilişkin önemli bilgiler:

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

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

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

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

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

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

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

21.14. Yönetim kuruluna ve komitelere ilişkin önemli hükümlerin özetleri:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TERA YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

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

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

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

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

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

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

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

21.16. Pay sahiplerinin haklarının ve imtiyazlarının değiştirilmesine ilişkin esaslar:

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

TERA YATIRIM MENKUL KIYMETLER ANONİM ŞİRKETİ

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

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

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

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

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

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

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

Genel kurul toplantılarında her pay sahibinin bir oy hakkı vardır.

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

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

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

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

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

TERA YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

düzenlemeleri çerçevesinde temsilci olarak genel kurula yollayabilir.

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

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

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

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

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

21.19. Payların devrine ilişkin esaslar:

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

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

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

Yoktur.

22. ÖNEMLİ SÖZLEŞMELER

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

Kredi ve Finansman Sözleşmeleri

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

Genel Kredi Sözleşmeleri

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

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

Kredi 21 Mart 2023 tarihinde 555.555,556 TL tutarı tahakkuk etmiş faizi ile birlikte ödenerek aynı tutarda 2 yıl ana para ödemesiz 4 yıl vadeli olarak, faiz oranı değişmeden kullanılmıştır. Yapılan bu işlem vasıtası ile Şirket'in ana para ödemeleri 2 yıl ötelenmiştir. Söz konusu işlem sırasında tahakkuk etmiş 44.079.000 TL faiz tutarı ve komisyonu ana ortak Kuzu Toplu Konut tarafından finanse edilmiştir.

Alınan kredilerin teminatı olarak Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri ve maddi duran varlıkları üzerinde Türkiye Halk Bankası A.Ş. lehine, FBK süreli, 1. dereceden, 10.000.000.000 TL tutarında ipotek tesis edilmiştir. 3 Mart 2023 tarihi itibarıyla Şirket'in yatırım amaçlı

gayrimenkulleri ve maddi duran varlıkları üzerinde Türkiye Halk Bankası A.Ş. lehine bulunan 1. dereceden ipotek tutarı, 2.000.000.000 TL'ye düşürülmüştür. İzahname tarihi itibarıyla Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri ve maddi duran varlıkları üzerindeki ipotek tutarı 2.000.000.000 TL'dir.

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

Son durum itibarıyla Şirket'in iki adet genel kredi sözleşmesi bulunmakta olup bahsi geçen genel kredi sözleşmelerine ilişkin detaylar aşağıda yer almaktadır:

Banka	Kredinin hangi amaçla kullanıldığı	Kredi kullanım tarihi	Tutar (TL)	Vade	Faiz oranı (%)	Kredinin teminatı
Türkiye Halk Bankası A.Ş.	Portföyde yer alan otelin finansmanında kullanılmak üzere	29.12.2021	444.444.444,45	26.12.2025	15.75	**İpotek:** Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri üzerinde Türkiye Halk Bankası A.Ş. Lehine, 1. dereceden, 2.000.000.000 TL tutarında ipotek kaydı bulunmaktadır.
Türkiye Halk Bankası A.Ş.	Portföyde yer alan otelin finansmanında kullanılmak üzere	21.03.2023	555.000.000,00	19.03.2027	13.85	**İpotek:** Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri üzerinde Türkiye Halk Bankası A.Ş. Lehine, 1. dereceden, 2.000.000.000 TL tutarında ipotek kaydı bulunmaktadır.

Otel Sözleşmeleri

Şirket ve Bağlı Ortaklık Marmara Sea Otel'in "*JW Marriott*" markası altında işletilmesi, kontrol edilmesi ve taraflar arasındaki gelir paylaşımı belirleyen aşağıdaki sözleşmeleri akdetmiştir.

a. Şirket ile Kuzu Otel İşletmeciliği arasında önce 02.06.2023 tarihinde akdedilen Kira Sözleşmesi

a. Kuzu Otel, "*JW Marriott*" markası sahibi şirketler grubunun Türkiye ayağı olan Luxury Hotels, Luxury Hotels'in pay sahibi LHIMC arasında 17.11.2022 tarihinde tadil edilmiş haliyle Yönetim Sözleşmesi

b. Şirket, Kuzu Otel ve Luxury Hotels arasında 06.09.2022 tarihinde akdedilen Rahatsız Etmeme Sözleşmesi

c. Kuzu Otel ve "*JW Marriott*" markası sahibi şirketler grubunun bir parçası olan Global Hospitality arasında 22.04.2022 tarihinde yenilenmiş haliyle akdedilmiş, Marmara Sea Otel ile bağlantılı olarak yurtdışında gerçekleştirilecek hizmetlere ilişkin akdedilen Uluslararası Hizmet Sözleşmesi

d. Kuzu Otel ve Global Hospitality ile 22.04.2022 tarihinde yenilenmiş haliyle akdedilmiş, ödenecek telif bedellerine dair sözleşme Lisans Sözleşmesi

e. Marmara Sea Otel'in otel kısmı dışında kalan bölümlerinden rezidanslara ilişkin olarak 17.11.2022 tarihinde akdedilen "*Rezidans Pazarlama Lisansı Sözleşmesi*" ve "*Rezidans Açılış Öncesi Sözleşmesi*" isimli Rezidans Sözleşmeleri

f. Şirket, Kuzu Otel ve Marriott International Design & Construction Services, Inc. arasında, 06.09.2022 tarihinde tadil edildiği haliyle akdedilen Teknik Hizmetler Sözleşmesi

Kira Sözleşmesi

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

Yönetim Sözleşmesi

17.11.2022 tarihinde tadil edilerek tekrar akdedilen Yönetim Sözleşmesi, 2022 mali yılını takip eden 30. mali yılın son gününe kadar (31.12.2053) devam edecektir. Şirket, Marmara Sea Otel'in işletmeciliğini, Kira Sözleşmesi çerçevesinde Kuzu Otel'e bırakmıştır. Bu sebeple Şirket, Yönetim Sözleşmesi'ne taraf değildir. Ancak Şirket, 06.09.2022 tarihinde akdedilen bir garanti mektubu çerçevesinde Yönetim Sözleşmesi'nde Kuzu Otel'in yükümlülüklerine garantör olmuştur.

Yönetim Sözleşmesi, Bağlı Ortaklık'ın, Marmara Sea Otel'in işletilmesi için Luxury Hotels ile işbirliği kurmak adına akdettiği sözleşmedir. Bu çerçevede, Luxury Hotels'in, her mali yılın başlangıcından 30 gün önce ön bütçe hazırlayıp Kuzu Otel'e sunmak, oda fiyatlarını ve sunulacak olan diğer hizmetlerin fiyatlarını belirlemek, işletim/yönetim politikaları ve prosedürlerini belirlemek ve bu prosedürlere uyulmasını sağlamak, Kuzu Otel tarafından açılacak cari işlemler için kullanılacak banka hesaplarını Kuzu Otel yönetim kurulu tarafından verilen yetki çerçevesinde idare etmek, pazarlama ve tanıtım faaliyetlerini gerçekleştirmek, Kuzu Otel'e işletme için gerekli ruhsat ve izinlerin alınması için destek vermek, Marmara Sea Otel'de yer alacak market ve işyerleri için Kuzu Otel adına ve hesabına bağımsız üçüncü kişilerle kira sözleşmeleri akdetmek gibi yükümlülükleri bulunmakta olup bu hizmetler karşılığında detayları Yönetim Sözleşmesi'nde belirlenen yönetim ücretine hak kazanacağı kararlaştırılmıştır.

Rahatsız Etmeme Sözleşmesi

Şirket, Kuzu Otel ve Luxury Hotels arasında 06.09.2022 tarihinde Rahatsız Etmeme Sözleşmesi akdedilmiştir. İşbu sözleşme, imza tarihinde yürürlüğe girecek ve Yönetim Sözleşmesi'nin feshi ile sona erecektir.

Rahatsız Etmeme Sözleşmesi Yönetim Sözleşmesi hükümlerinin Şirket tarafından tanınması, Kira Sözleşmesi hususunda meydana gelebilecek akde muhalefet hallerinin Marmara Sea Otel'in işletimini etilememesi için Luxury Hotels'e bu durumları giderme/müdahale ve bilgilendirilmeyi talep yetkisi verilmesi amacını taşımaktadır.

KUZU GRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. YÖNETİM KURULU BAŞKANLIĞI

KUZU TOPLU KONUT İNŞAAT A.Ş.

TERA YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

Rahatsız Etmeme Sözleşmesi uyarınca Kuzu Otel ile Şirket arasında akdedilen Marma Sea Otel'in kiralanmasına ilişkin olarak 02.06.2023 tarihli Otel Kira Sözleşmesi Luxury Hotels'in yazılı onayı olmaksızın tadil edilmeyecektir.

Uluslararası Hizmetler Sözleşmesi

Kuzu Otel ve Global Hospitality arasında 16.09.2021 tarihinde, Marmara Sea Otel ile bağlantılı olarak yurtdışında gerçekleştirilecek hizmetlere ilişkin Uluslararası Hizmet Sözleşmesi akdedilmiştir. Uluslararası Hizmet Sözleşmesi, Global Hospitality'nin "*JW Marriott*" markası ve otel faaliyetleri için sürdürdüğü ortak rezervasyon sistemi, reklam ve pazarlama faaliyetlerinin, iş birliği içerisinde olduğu taraflara yansıtılması amacını taşımaktadır.

Lisans Sözleşmesi

Kuzu Otel ve Global Hospitality arasında 16.09.2021 tarihinde, "*JW Marriott*" markasının Marmara Sea Otel tarafından kullanılmasına ilişkin ödenecek telif bedellerine dair sözleşme Lisans Sözleşmesi akdedilmiştir.

Rezidans Sözleşmeleri

Şirket, Luxury Hotels ve LHIMC arasında, 17.11.2022 tarihinde, Rezidanslar'ın ortak yönetimi ve pazarlanmasına ilişkin iş birliği çerçevesinde, Rezidanslar'ın açılmasından önce, bir açılış termin tarihinin belirlenmesi, Rezidanslar'ın Marriott sistem standartlarına uygun tamamlanması vb. Yükümlülüklerin yer aldığı Rezidans Açılış Öncesi Sözleşmesi akdedilmiştir.

Ek olarak, Şirket ve Global Hospitality arasında, Global Hospitality'nin "*JW Marriott*" markası sahibi olarak bu markanın Rezidanslar'ın satış ve pazarlanmasında kullanılmasına izin verilmesi ve ödenecek lisans ücretini düzenlemek adına Rezidans Lisans Sözleşmesi akdedilmiştir.

Teknik Hizmetler Sözleşmesi

Şirket, Kuzu Otel ve Marriott şirketler grubundan MIDCS arasında, 16.09.2021 tarihinde, Marmara Sea Otel ve ortak alanlarının, Marriott sistem standartlarına uygun bir şekilde inşaat/dekore/tadil edilmesi için Teknik Hizmetler Sözleşmesi akdedilmiştir.

23. İHRAÇÇININ FİNANSAL DURUMU VE FAALİYET SONUÇLARI HAKKINDA BİLGİLER

23.1. İhraççının Kurulun muhasebe/finansal raporlama standartları uyarınca hazırlanan ve izahnamede yer alması gereken finansal tabloları ile bunlara ilişkin bağımsız denetim raporları:

TFRS'ye göre hazırlanan ve Kurul'un bağımsız denetime ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde denetime tabi tutulan ve izahnamede yer alması gereken 31.12.2021, 31.12.2022 ve 31.03.2023 tarihlerinde sona eren dönemlerine ait konsolide finansal tablolar ve bunlara ilişkin özel bağımsız denetim raporu işbu izahnamenin ekinde (Ek-2 ve Ek-8) , KAP'ta (www.kap.org.tr) ve www.kzgyo.com internet sitesinde yer almaktadır.

Şirket, Kurul'un 21.03.2023 tarihli kararını takiben 03.05.2023 tarihinde "*Kuzugrup Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi*" unvanını alarak tescil edilmiş olup GYO'ya dönüştüğünden yukarıda sıralanan bağımsız denetim raporlarında Şirket'in unvanı, GYO dönüşümü öncesi eski unvanı olan "*Kuzugrup Gayrimenkul Geliştirme Anonim Şirketi*" olarak yer almaktadır.

23.2. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemlerinde bağımsız denetimi gerçekleştiren kuruluşların unvanları, bağımsız denetim görüşü ve denetim kuruluşunun/sorumlu ortak baş denetçinin değişmiş olması halinde nedenleri hakkında bilgi:

31.12.2021, 31.12.2022 ve 31.03.2023 tarihlerinde sona eren dönemlere ait finansal tablolara ilişkin bağımsız denetimleri, Eren Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş. tarafından gerçekleştirilmiş olup her birine olumlu görüş verilmiştir. İlgili finansal tablolara ilişkin sorumlu ortak baş denetçi Yaşar Emin Taylan'dır.

23.3. Son finansal tablo tarihinden sonra meydana gelen, ihraççının ve/veya grubun finansal durumu veya ticari konumu üzerinde etkili olabilecek önemli değişiklikler (üretim, satış, stoklar, siparişler, maliyet ve satış fiyatları hakkındaki gelişmeleri de içermelidir) veya söz konusu hususların bulunmadığı hakkında ifade:

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

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

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

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

23.4. Proforma finansal bilgiler:

Yoktur.

23.5. Proforma finansal bilgilere ilişkin bağımsız güvence raporu:

Yoktur.

23.6. İhraççının esas sözleşmesi ile kamuya açıkladığı diğer bilgi ve belgelerde yer alan kar payı dağıtım esasları ile izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle kar dağıtımı konusunda almış olduğu kararlara ilişkin bilgi:

Şirket'in kar dağıtım esasları, Esas sözleşme'nin "*Karın Dağıtımı ve Yedek Akçeler*" başlıklı 32'nci maddesi ve "*Kar Dağıtım Zamanı*" başlıklı 33'ncü maddesinde düzenlenmiştir. 32'nci madde hükmü uyarınca;

"*Şirket'in faaliyet dönemi sonunda tespit edilen gelirlerden, Şirket'in genel giderleri ile muhtelif amortisman gibi şirketçe ödenmesi veya ayrılması zorunlu olan miktarlar ile Şirket tüzel kişiliği tarafından ödenmesi zorunlu vergiler düşüldükten sonra geriye kalan ve yıllık bilançoda görülen dönem karı, varsa geçmiş yıl zararlarının düşülmesinden sonra, sırasıyla aşağıda gösterilen şekilde tevzi olunur:*

TERA YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Genel Kanuni Yedek Akçe

a) % 5'i kanuni yedek akçeye ayrılır.

Birinci Temettü

b) Kalandan, varsa yıl içinde yapılan bağış tutarının ilavesi ile bulunacak meblağ üzerinden, TTK ve sermaye piyasası mevzuatına uygun olarak birinci temettü ayrılır.

c) Yukarıdaki indirimler yapıldıktan sonra, Genel Kurul, kar payının, yönetim kurulu üyeleri ile memur, müstahdem ve işçilere, çeşitli amaçlarla kurulmuş vakıflara ve benzer nitelikteki kişi ve kurumlara dağıtılmasına karar verme hakkına sahiptir.

İkinci Temettü

d) Net dönem karından, (a), (b) ve (c) bentlerinde belirtilen meblağlar düştükten sonra kalan kısmı, Genel Kurul, kısmen veya tamamen ikinci temettü payı olarak dağıtmaya veya TTK'nın 521 inci maddesi uyarınca kendi isteği ile ayırdığı yedek akçe olarak ayırmaya yetkilidir.

Genel Kanuni Yedek Akçe

e) Pay sahipleriyle kara iştirak eden diğer kimselere dağıtılması kararlaştırılmış olan kısımdan, ödenmiş sermayenin %5'i oranında kar payı düşüldükten sonra bulunan tutarın onda biri, TTK'nın 519 uncu maddesinin ikinci fıkrası uyarınca genel kanuni yedek akçeye eklenir.

Yasa hükmü ile ayrılması gereken yedek akçeler ayrılmadıkça, esas sözleşmede pay sahipleri için belirlenen kar payı ve oydan yoksun hisse senetleri sahipleri için belirlenen kâr payı nakden ve/veya hisse senedi biçiminde dağıtılmadıkça; başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kâr aktarılmasına, yönetim kurulu üyeleri ile memur, müstahdem ve işçilere, çeşitli amaçlarla kurulmuş olan vakıflara ve bu gibi kişi ve/veya kurumlara kâr payı dağıtılmasına karar verilemez.

Kar payı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın eşit olarak dağıtılır."

33'ncü madde hükmü uyarınca;

"*Yıllık karın hak sahiplerine hangi tarihte ne şekilde verileceği, Sermaye Piyasası Kurulu'nun konuya ilişkin düzenlemeleri dikkate alınarak yönetim kurulunun teklifi üzerine genel kurul tarafından kararlaştırılır. Bu esas sözleşme hükümlerine uygun olarak dağıtılan kârlar geri alınmaz.*"

Şirket'in İzahname'de yer alan finansal tablo dönemleri itibarıyla kâr dağıtımı konusunda almış olduğu herhangi bir karar bulunmamaktadır.

23.7. Son 12 ayda ihraççının ve/veya grubun finansal durumu veya karlılığı üzerinde önemli etkisi olmuş veya izleyen dönemlerde etkili olabilecek davalar, hukuki takibatlar ve tahkim işlemleri veya söz konusu hususların bulunmadığı hakkında ifade:

Yoktur.

23.8. İzahnamede yer verilen denetime tabi tutulmuş diğer bilgiler:

Yoktur.

TERA YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

KUZU TOPLU KONUT İNŞAAT A.Ş.

24. İHRAÇ VE HALKA ARZ EDİLECEK PAYLARA İLİŞKİN BİLGİLER

24.1. İhraç edilecek ve/veya borsada işlem görecek payların ISIN (uluslararası menkul kıymet tanımlama numarası) veya başka benzer tanımlama kodu bilgisi dahil tür ve gruplarına ilişkin bilgi:

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

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

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

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

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

Şirket'in Esas Sözleşmesi'nin "*Sermaye ve Paylar*" başlıklı 8'nci maddesine göre;

Şirket, Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine göre 875.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı ile kurulmuş olup, her biri 1 TL itibari değerde 875.000.000 adet paya bölünmüştür.

Sermaye Piyasası Kurulu'nca verilen kayıtlı sermaye tavanı izni 2023-2027 yılları (5 yıl) için geçerlidir. 2027 yılı sonunda izin verilen kayıtlı sermaye tavanına ulaşılamamış olsa dahi, 2027 yılından sonra yönetim kurulunun sermaye artırım kararı alabilmesi için; daha önce izin verilen tavan ya da yeni bir tavan tutarı için Sermaye Piyasası Kurulu'ndan izin almak suretiyle genel kuruldan yeni bir süre için yetki alınması zorunludur. Söz konusu yetkinin alınmaması durumunda Şirket yönetim kurulu kararıyla sermaye artırımı yapamaz.

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

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

A grubu paylar nama, B grubu paylar hamiline yazılıdır. Nama yazılı payların devri kısıtlanamaz.

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

A Grubu payların yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazı, Esas Sözleşme'nin *Yönetim Kurulu ve Görev Süresi*" başlıklı 14'ncü maddesinde düzenlenmiştir. Şirketin işleri ve idaresi genel kurul tarafından TTK ve sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde genel kurul

TERA YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

tarafından en çok 3 yıl için seçilen TTK ve sermaye piyasası mevzuatında belirtilen şartları haiz en az 5 (beş) üye, en fazla 11 (onbir) üyeden oluşan bir yönetim kuruluna aittir.

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

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

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

Halka Arz Edilecek Paylar B grubu olup, imtiyazı bulunmamaktadır.

Halka Arz Edilecek Paylar'a ilişkin ISIN kodu SPK onayının ardından temin edilecektir.

İç kaynaklardan sermaye artırımı yapılmayacaktır.

b) İç kaynaklardan artırılarak bedelsiz olarak mevcut ortaklara dağıtılacak paylar ile ilgili bilgi:

İç kaynaklardan sermaye artırımı yapılmayacaktır.

c) Bedelsiz olarak verilecek payların dağıtım esasları:

Bedelsiz olarak verilecek pay bulunmamaktadır.

24.2. Payların hangi mevzuata göre oluşturulduğu:

İhraççının payları Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında oluşturulmuştur.

24.3. Payların kaydileştirilip kaydileştirilmediği hakkında bilgi:

Şirket'in payları henüz kaydileştirilmemiş olup halka arz çalışmaları sırasında kaydileştirme esasları çerçevesinde MKK nezdinde kaydileştirilmesi planlanmaktadır.

24.4. Payların hangi para birimine göre ihraç edildiği hakkında bilgi:

Paylar TL cinsinden satışa sunulacaktır.

24.5. Kısıtlamalar da dahil olmak üzere paylara ilişkin haklar ve bu hakları kullanma prosedürü hakkında bilgi:

Satışı yapılacak paylar, ilgili mevzuat uyarınca pay sahiplerine aşağıdaki hakları sağlamaktadır:

- **Kardan Pay Alma Hakkı (TTK madde 507, SPKn madde 19, Kar Payı Tebliği No: II-19.1)**

TTK'nın 507. maddesi, SPKn'nin 19. maddesi ve II-19.1 sayılı Kâr Payı Tebliği uyarınca, pay sahipleri, genel kurul tarafından belirlenecek kâr dağıtım politikaları çerçevesinde ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak dağıtılan kardan pay alma hakkına sahiptir. Halka açık anonim ortaklıklar, karlarını genel kurulları tarafından belirlenecek kar dağıtım politikaları çerçevesinde ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak dağıtırlar. Kurul halka açık ortaklıkların kar dağıtım politikalarına ilişkin olarak, benzer nitelikteki ortaklıklar bazında farklı esaslar belirleyebilir.

KUZU TOPLU KONUT İNŞAAT A.Ş. KUZU

TERA YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

- **Ortaklıktan Ayrılma Hakkı (SPKn madde 24, Önemli Nitelikteki İşlemlere İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliği No: II-23.3.)**

SPKn madde 24 uyarınca SPKn 23'üncü maddesinde belirtilen önemli nitelikteki işlemlere ilişkin genel kurul toplantısına katılıp da olumsuz oy veren ve bu muhalefeti tutanağa geçirten pay sahipleri, paylarını halka açık ortaklığa satarak ayrılma hakkına sahiptir. Kurul, halka açık ortaklığın niteliğine göre, ayrılma hakkını, ayrılma hakkına konu önemli nitelikteki işlemin kamuya açıklandığı tarihte sahip olunan paylar için kullanılabilmesine ilişkin esasları belirlemeye yetkilidir. Halka açık ortaklık bu payları pay sahibinin talebi üzerine, Kurulca belirlenecek esaslara göre adil bir bedel üzerinden satın almakla yükümlüdür. Kurul, ayrılma talebine konu payların ortaklık tarafından satın alınmasından önce diğer pay sahiplerine veya yatırımcılara önerilmesine ilişkin usul ve esasları düzenleyebilir. Pay sahibinin SPKn 23'üncü maddede belirtilen önemli nitelikteki işlemlere ilişkin genel kurul toplantısına katılmasına veya oy kullanmasına haksız bir biçimde izin verilmemesi, çağrının usulüne göre yapılmaması veya gündemin gereği gibi ilan edilmemesi hallerinde, genel kurul kararlarına muhalif kalma ve muhalefet şerhini tutanağa kaydettirme şartı aranmaksızın birinci fıkra hükmü uygulanır. Kurul ayrılma hakkının kullanılmasına ilişkin bu hususlarda ortaklıkların niteliğine göre farklı usul ve esaslar belirleyebilir. Ayrılma hakkının doğmadığı haller ile bu hakkın kullanımına ve payları borsada işlem görmeyen ortaklıklarda satım fiyatının hesaplanmasına ilişkin usul ve esaslar II-23.3 sayılı Önemli Nitelikteki İşlemler ve Ayrılma Hakkı Tebliği'nde düzenlenmektedir. İlgili Tebliğ uyarınca önemli nitelikteki işlemlere ilişkin genel kurul toplantısına katılıp da olumsuz oy kullanan ve muhalefet şerhini toplantı tutunağına işleten pay sahipleri anılan düzenlemelerde belirtilen şartların varlığı halinde paylarını Şirket'e satarak ayrılma hakkına sahiptir.

- **Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakkı (SPKn madde 27, Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakları Tebliği No: II-27.3.)**

SPKn madde 27 ile II-27.3 sayılı Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakları Tebliği'nin ilgili hükümleri uyarınca pay alım teklifi sonucunda veya birlikte hareket etmek de dahil olmak üzere herhangi bir şekilde sahip olunan paylara ilişkin oy haklarının Şirket'in oy haklarının %98'ine ulaşması veya bu durumda iken ek pay alınması durumunda, Tebliğ'de belirtilen istisnalar hariç olmak üzere, hakim ortak açısından sahip oldukları payların imtiyazlı olup olmadığına dikkate alınmaksızın diğer pay sahiplerinin tamamını ortaklıktan çıkarma hakkı, diğer ortaklar açısından da paylarını hakim ortağa satma hakkı doğar. Şüpheye mahal vermemek adına, yönetim kontrolünün elde edilmesi ile aynı zamanda halka açık şirketten çıkarma ve satma hakkının da doğması durumunda pay alım teklifinde bulunma yükümlülüğü doğmaz. Bu kişiler, Kurul tarafından belirlenen süre içerisinde, azınlıkta kalan azınlıkta kalan pay sahiplerinin paylarının iptalini ve bunlar karşılığı çıkarılacak yeni payların kendilerine satılmasını Şirket'ten talep edebilirlerken, azınlıkta kalan pay sahipleri ise sahip oldukları payların Kurul'un düzenlemeleri çerçevesinde belirlenen bedel üzerinden oy haklarının %98'ine veya daha fazlasına sahip olan gerçek veya tüzel kişiler ve bunlarla birlikte hareket edenler tarafından satın alınmasını talep edebilirler.

- **Tasfiye Halinde Tasfiye Bakiyesine Katılım Hakkı (TTK madde 507)**

TTK madde 507 uyarınca, Şirket'in sona ermesi halinde her pay sahibi, esas sözleşmede sona eren Şirket'in mal varlığının kullanılmasına ilişkin başka bir hüküm bulunmadığı takdirde, tasfiye sonucunda kalan tutara payı oranında katılır. Esas Sözleşme'nin 23'üncü maddesi uyarınca Şirket'in fesih ve infisahı halinde tasfiyesi Türk Ticaret Kanunu hükümleri ve Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri uyarınca yürütülür.

TERA YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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

TTK'nın 462. maddesi uyarınca, Esas Sözleşme veya Genel Kurul kararıyla ayrılmış ve belirli bir amaca özgülenmemiş yedek akçeler ile kanuni yedek akçelerin serbestçe kullanılabilen kısımları ve mevzuatın bilançoya konulmasına, sermayeye eklenmesine izin verdiği fonlar sermayeye dönüştürülerek sermaye iç kaynaklardan artırılabilir.

SPKn'nin 19. maddesi ve Pay Tebliği uyarınca, Şirket'in sermaye artırımlarında, bedelsiz paylar artırım tarihindeki mevcut paylara dağıtılır. Her pay sahibi, yeni çıkarılan payları, mevcut paylarının sermayeye oranına göre, alma hakkını haizdir.

- **Yeni Pay Alma Hakkı (TTK madde 461, SPKn madde 18)**

TTK madde 461 uyarınca her pay sahibi, yeni çıkarılan payları, mevcut paylarının sermaye oranına göre, alma hakkını haizdir. Ancak, Esas Sözleşme'nin 6. maddesi uyarınca Yönetim Kurulu sermaye artırımı kararında yeni pay haklarını kısmen veya tamamen sınırlandırmaya yetkilidir. Yeni pay almaya ilişkin hakların kullanım işlemleri MKK tarafından gerçekleştirilecektir. SPKn madde 18 uyarınca, kayıtlı sermaye sisteminde çıkarılan paylar tamamen satılarak bedelleri ödenmedikçe veya satılamayan paylar iptal edilmedikçe yeni pay çıkarılamaz. Yeni pay alma haklarını kısıtlama yetkisi pay sahipleri arasında eşitsizliğe yol açacak şekilde kullanılamaz.

- **Genel Kurula Davet ve Katılma Hakkı (SPKn madde 29-30, TTK madde 414-415-419-425-1527)**

Genel kurula katılma ve oy kullanma hakkı, pay sahibinin paylarını herhangi bir kuruluş nezdinde depo etmesi şartına bağlanamaz. Payları kayden izlenen halka açık ortaklıkların genel kurul toplantılarına, yönetim kurulu tarafından MKK'dan sağlanan pay sahipleri listesi dikkate alınarak oluşturulan hazır bulunanlar listesinde adı yer alan pay sahipleri katılabilir. Bu listede adı bulunan hak sahipleri kimlik göstererek genel kurula katılırlar. Esas Sözleşme'nin ilgili maddesi uyarınca, genel kurul toplantı ilanları mümkün olan en fazla sayıda pay sahibine ulaşmayı sağlayacak, elektronik haberleşme dahil, her türlü iletişim vasıtası ile KAP'ta ve Şirket'in internet sitesi de dahil olmak üzere Kurulca belirlenen diğer yerlerde, ilan ve toplantı günleri hariç olmak üzere, genel kurul toplantı tarihinden asgari üç hafta önce yapılır.

- **Genel Kurul'da Müzakerelere Katılma Hakkı (TTK madde 407, 409, 417)**

TTK'nın 407. maddesi uyarınca; pay sahipleri şirket işlerine ilişkin haklarını Genel Kurulda kullanırlar. TTK'nın 409. maddesi uyarınca; Genel Kurullar olağan ve olağanüstü toplanır. Olağan toplantı her faaliyet dönemi sonundan itibaren üç ay içinde yapılır. Bu toplantılarda, organların seçimine, finansal tablolara, Yönetim Kurulunun yıllık raporuna, karın kullanım şekline, dağıtılacak kar ve kazanç paylarının oranlarının belirlenmesine, Yönetim Kurulu üyelerinin ibraları ile faaliyet dönemini ilgilendiren ve gerekli görülen diğer konulara ilişkin müzakere yapılır, karar alınır.

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

TTK madde 434 uyarınca her pay sahibi sadece bir paya sahip olsa da en az bir oy hakkını haizdir. Şirket'in yapılacak olağan ve olağanüstü genel kurul toplantılarında her bir payın bir oy hakkı vardır. Pay sahipleri, oy haklarını genel kurulda, paylarının toplam itibari değeriyle orantılı olarak kullanır.

TTK madde 432 uyarınca bir pay, birden çok kişinin ortak mülkiyetindeyse, bunlar içlerinden birini veya üçüncü bir kişiyi, genel kurulda paydan doğan haklarını kullanması için temsilci olarak atayabilirler. Bir payın üzerinde intifa hakkı bulunması halinde, aksi

TERA YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

kararlaştırılmamışsa, oy hakkı, intifa hakkı sahibi tarafından kullanılır. Ancak, intifa hakkı sahibi, pay sahibinin menfaatlerini hakkaniyete uygun bir şekilde göz önünde tutarak hareket etmemiş olması dolayısıyla pay sahibine karşı sorumludur.

TTK madde 433 uyarınca oy hakkının kullanılmasına ilişkin sınırlamaları dolanmak veya herhangi bir şekilde etkisiz bırakmak amacıyla, payların veya pay senetlerinin devri ya da pay senetlerinin başkasına verilmesi geçersizdir.

TTK madde 435 uyarınca oy hakkı, payın, kanunen veya esas sözleşmeyle belirlenmiş bulunan en az miktarının ödenmesiyle doğar.

TTK madde 436 uyarınca pay sahibi kendisi, eşi, alt ve üstsoyu veya bunların ortağı oldukları şahıs şirketleri ya da hakimiyetleri altındaki sermaye şirketleri ile şirket arasındaki kişisel nitelikte bir işe veya işleme veya herhangi bir yargı kurumu ya da hakemdeki davaya ilişkin olan müzakerelerde oy kullanamaz.

Şirket yönetim kurulu üyeleriyle yönetimde görevli imza yetkisini haiz kişiler, yönetim kurulu üyelerinin ibra edilmelerine ilişkin kararlarda kendilerine ait paylardan doğan oy haklarını kullanamaz.

SPKn madde 30 uyarınca, halka açık ortaklık genel kuruluna katılma ve oy kullanma hakkı, pay sahibinin paylarını herhangi bir kuruluş nezdinde depo etmesi şartına bağlanamaz.

- **Bilgi Alma ve İnceleme Hakkı (SPKn madde 14, TTK madde 437)**

SPKn. 14. maddesi ve II-14.1 sayılı Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği ile TTK madde 437 uyarınca finansal tablolar, yönetim kurulunun yıllık faaliyet raporu, denetleme raporları ve yönetim kurulunun kâr dağıtım önerisi, genel kurulun toplantısından en az üç hafta önce, Şirket'in merkez ve şubelerinde, pay sahiplerinin incelemesine hazır bulundurulur. Bunlardan finansal tablolar ve konsolide tablolar bir yıl süre ile merkezde ve şubelerde pay sahiplerinin bilgi edinmelerine açık tutulur. Her pay sahibi, gideri Şirket'e ait olmak üzere gelir tablosuyla bilançonun bir suretini isteyebilir. Pay sahibi genel kurulda, yönetim kurulundan, Şirket'in işleri; denetçilerden denetimin yapılma şekli ve sonuçları hakkında bilgi isteyebilir. Bilgi verme yükümü, Şirket'in bağlı şirketlerini de kapsar. Verilecek bilgiler, hesap verme ve dürüstlük ilkeleri bakımından özenli ve gerçeğe uygun olmalıdır.

- **İptal Davası Açma Hakkı (TTK madde 445-451, SPKn madde 18/6-20/2)**

TTK'nın 445-451 maddeleri, SPKn'nun 18'inci maddesinin altıncı fıkrası ve 20'nci maddesinin ikinci fıkrası uyarınca, yönetim kurulunun kayıtlı sermaye sistemine ilişkin esaslar çerçevesinde aldığı kararlar aleyhine, genel kurul kararlarının iptaline ilişkin hükümler çerçevesinde yönetim kurulu üyeleri veya hakları ihlal edilen pay sahipleri, kararların ilanından itibaren 30 gün içinde Şirket merkezinin bulunduğu yer ticaret mahkemesinde iptal davası açabilirler.

Kusurlarına ve durumun gereklerine göre zararlar şahsen kendilerine yükletilebildiği ölçüde yönetim kurulu üyeleri ve hazırladıkları raporlarla sınırlı olarak bağımsız denetimi yapanlar, ara dönem finansal tablolarının gerçeği dürüst bir şekilde yansıtmamasından veya mevzuat ile muhasebe ilke ve kurallarına uygun olarak düzenlenmemiş olması nedeniyle dağıtılan kar payı avansının doğru olmamasından doğan zararlar için ortaklığa, pay sahiplerine, ortaklık alacaklılarına ve ayrıca doğrudan doğruya olmak üzere kar payı avansının kararlaştırıldığı veya ödendiği hesap dönemi içinde pay iktisap etmiş bulunan kişilere karşı sorumludurlar. Hukuki sorumluluk doğuran hallerin varlığı halinde, pay sahipleri ve yönetim kurulu üyeleri tarafından kararın ilanından itibaren otuz gün içinde iptal davası açılabilir.

KUZUĞRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

KUZUOĞLU KONUT İNŞAAT A.Ş.

İERA YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

Genel Kurul toplantısında hazır bulunup da karara olumsuz oy veren ve bu muhalefetini tutanağa geçirten, toplantıda hazır bulunsun veya bulunmasın, olumsuz oy kullanmış olsun ya da olmasın, çağrının usulüne göre yapılmadığını, gündemin gereği gibi ilan edilmediğini, genel kurula katılma yetkisi bulunmayan kişilerin veya temsilcilerinin toplantıya katılıp oy kullandıklarını, genel kurul kararının alınmasında etkili olduğunu ileri süren pay sahipleri kanun veya esas sözleşme hükümlerine ve özellikle dürüstlük kuralına aykırı olan genel kurul kararları aleyhine, karar tarihinden itibaren üç ay içinde iptal davası açabilirler.

- **Azınlık Hakları (TTK madde 411-412-439-531-559)**

Sermayenin en az yirmide birini oluşturan pay sahipleri, yönetim kurulundan, yazılı olarak gerektirici sebepleri ve gündemi belirterek, genel kurulu toplantıya çağırmasını ve genel kurul zaten toplanacak ise, karara bağlanmasını istedikleri konuları gündeme koymasını isteyebilirler. Pay sahiplerinin çağrı veya gündeme madde konulmasına ilişkin istemleri yönetim kurulu tarafından reddedildiği veya isteme yedi iş günü içinde olumlu cevap verilmediği takdirde, aynı pay sahiplerinin başvurusu üzerine, genel kurulun toplantıya çağrılmasına şirket merkezinin bulunduğu yerdeki asliye ticaret mahkemesi karar verebilir.

Genel kurulun özel denetim istemini reddetmesi halinde, sermayenin en az yirmide birini oluşturan pay sahipleri veya paylarının itibari değeri toplamı en az bir milyon Türk Lirası olan pay sahipleri üç ay içinde Şirket merkezinin bulunduğu yer Asliye Ticaret Mahkemesinden özel denetçi atanmasını isteyebilir.

Haklı sebeplerin varlığında, sermayenin en az yirmide birini temsil eden payların sahipleri, Şirket'in merkezinin bulunduğu yerdeki asliye ticaret mahkemelerinden Şirket'in feshine karar verilmesini isteyebilirler. Kurucuların, yönetim kurulu üyelerinin, denetçilerin, Şirket'in kuruluşundan ve sermaye artırımından doğan sorumlulukları, Şirket'in tescili tarihinden itibaren dört yıl geçmedikçe sulh ve ibra yoluyla kaldırılamaz. Bu sürenin geçmesinden sonra da sulh ve ibra ancak genel kurulun onayıyla geçerlilik kazanır. Bununla beraber, esas sermayenin yirmide birini temsil eden pay sahipleri sulh ve ibranın onaylanmasına karşı iseler, sulh ve ibra genel kurulca onaylanmaz.

- **Özel Denetim İsteme Hakkı (TTK madde 438)**

Her pay sahibi, pay sahipliği haklarının kullanılabilmesi için gerekli olduğu takdirde ve bilgi alma veya inceleme hakkı daha önce kullanılmışsa, belirli olayların özel bir denetimle açığa kavuşturulmasını, gündemde yer almasa bile genel kuruldan isteyebilir. Genel kurul istemi onaylarsa, Şirket veya her bir pay sahibi otuz gün içinde, Şirket merkezinin bulunduğu yerdeki asliye ticaret mahkemesinden bir özel denetçi atanmasını isteyebilir.

- **İtfa / Geri Satma Hakkı**

Pay sahiplerinin itfa / geri satma hakkı söz konusu değildir.

- **Dönüştürme Hakkı**

Pay sahiplerinin dönüştürme hakkı söz konusu değildir.

24.6. Payların ihracına ilişkin yetkili organ kararları:

Şirket yönetim kurulunun 04.05.2023 tarih ve 2023/4 sayılı kararı ile;

1. Şirket'in 175.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin, 875.000.000 TL'lik kayıtlı sermaye tavanı dahilinde 25.000.000 TL artırılarak 200.000.000 TL'ye çıkarılmasına,
2. Sermaye artırımı kapsamında ihraç edilen toplamda 25.000.000 TL nominal değerli olmak üzere beheri 1 TL nominal değerli 25.000.000 adet hamiline yazılı B grubu payın halka arz fiyatından primli olarak çıkarılmasına,

TERA YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

KUZU

3. Sermaye artırımı kapsamında ihraç edilen toplamda 25.000.000 TL nominal değerli olmak üzere beheri 1 TL nominal değerli 25.000.000 adet hamiline yazılı B grubu paya ilişkin olarak Şirket pay sahiplerinin tamamının yeni pay alma haklarının halka arz kapsamında talepte bulunacak yatırımcılar lehine tamamına kısıtlanmasına,
4. Şirket'in mevcut pay sahibi Kuzu Toplu Konut İnşaat A.Ş. ("**Halka Arz Eden Pay Sahibi**") sahip olduğu toplamda 25.000.000 TL nominal değerli olmak üzere beheri 1 TL nominal değerli 25.000.000 adet hamiline yazılı B grubu payın halka arz edilmesine ilişkin talebin kabulüne ve bu kapsamda gerekli her türlü işlemin gerçekleştirilmesine,
5. Sermaye artırımı ve ortak satışı kapsamında ihraç edilen toplamda 50.000.000 TL nominal değerli olmak üzere beheri 1 TL nominal değerli 50.000.000 adet hamiline yazılı B grubu payın belirlenecek halka arz fiyatından, 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("**SPK**") ilgili düzenlemeleri kapsamında halka arz edilmesine,
6. Artırılan sermayenin halka arz gelirlerinden karşılanmasına ve çıkarılan payların tamamının halka arz kapsamında satılamaması durumunda, halka arz kapsamında satılamayan payların halka arz sonrasında alınacak yeni bir yönetim kurulu kararı ile iptal edilmesine,
7. Bu kararın ve ekte yer alan 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun 461'inci maddesi uyarınca hazırlanan Yönetim Kurulu Raporu'nun İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü'nde tescil ve ilan edilmesi ve Kamuoyu Aydınlatma Platformu'nda duyurulması da dahil olmak üzere gerekli tüm işlemlerin yapılmasına,
8. Sermaye artırımı ve halka arz işlemlerinin tamamlanmasını müteakip, Şirket esas sözleşmesinin nihai sermaye artırım tutarını yansıtacak şekilde tadil edilmesi amacıyla Sermaye Piyasası Kurulu'na başvurulması ve tadil tasarısına dair uygun görüş alınmasını müteakip esas sözleşmesinin tadili için gerekli tescil ve ilan işlemlerinin gerçekleştirilmesine,
9. Halka arz edilecek paylar için Tera Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'nin ("**Tera Yatırım**") Konsorsiyum Lideri olarak yetkilendirilmesine, Tera Yatırım ve sözleşmede adı geçebilecek diğer konsorsiyum üyeleri ve Halka Arz Eden Pay Sahibi ile "Aracılık ve Konsorsiyum Sözleşmesi" imzalanmasına, buna ilişkin halihazırda imzalanmış sözleşmelerin onaylanmasına,
10. Tera Yatırım tarafından hazırlanacak fiyat tespit raporunda belirlenecek fiyatın halka arz fiyatı olarak kabul edilmesine ve halka arz fiyatının Tasarruf Sahipleri Satış Duyurusu ile kamuya duyurulmasına,
11. Şirketimiz mevcut pay sahibi Kuzu Toplu Konut İnşaat A.Ş. ve Tera Yatırım arasında Fiyat İstikrarını Sağlayıcı İşlemler Sözleşmesi'nin imzalanmasına ve bu sözleşme hükümleri çerçevesinde, fiyat istikrarı işlemlerinde kullanılmak üzere halka arzı gerçekleştirilen tüm payların azami %20'si ile sınırlı olmak kaydıyla Kuzu Toplu Konut İnşaat A.Ş. tarafından halka arz edilen payların halka arz pay fiyatıyla çarpılmasıyla oluşan brüt tutara kadar bir fonun Pay Tebliği'nin 11. maddesi kapsamında Tera Yatırım tarafından fiyat istikrarı işlemleri için kullanılmasına,
12. Yukarıdaki hususlar kapsamında gerekli başvuruların ve işlemlerin yapılması için Sermaye Piyasası Kurulu, Borsa İstanbul A.Ş., T.C. Ticaret Bakanlığı, Merkezi Kayıt Kuruluş A.Ş., İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş. ve ilgili Ticaret Sicili

TERA YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Müdürlükleri de dahil olmak üzere ve bunlarla sınırlı olmamak üzere tüm resmi kurum ve kuruluşlara yapılacak olan başvurular, yazışmalar ve benzer belge ve bilgileri tanzime ve imzalamaya, ilgili kurumlar tarafından talep edilecek ek bilgi ve belge de dahil olmak üzere, söz konusu bilgi ve belgelerin takibine ve tekemmüle: ilgili diğer makam ve dairelerdeki usul ve işlemleri ifa ve ikmale, Şirket'in Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda yapması gereken açıklamalar için gerekli tüm işlemleri yerine getirmeye, bu kapsamda yapılacak tüm işlemlerde Şirket'i herhangi bir rakamsal sınırlama olmaksızın, en geniş şekilde temsil etmeye Şirket'imiz imza sirküleri uyarınca Şirket'i temsile yetkili olan kişilerin yetkili kılınmasına

oybirliğiyle karar verilmiştir.

Ayrıca Kuzu Toplu Konut'un 04.05.2023 tarih ve 2023/11 sayılı yönetim kurulu kararı ile;

1. Kuzugrup GYO'nun paylarının halka arzına karar verilmiş olup, esas sözleşmesinin Borsa İstanbul'da payları işlem gören halka açık anonim ortaklıklara ilişkin sermaye piyasası mevzuatı düzenlemelerine ve 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun amaç ve ilkelerine uygun hale getirilmesi amacıyla gerekli esas sözleşme değişikliği Sermaye Piyasası Kurulu tarafından 31.03.2023 tarih ve E-12233903-340.02-35434 sayılı ve T.C. Ticaret Bakanlığı İç Ticaret Genel Müdürlüğü tarafından 05.04.2023 tarih ve E-50035491-432.02-00084318585 sayılı onay yazıları ile onaylanmış ve ilgili esas sözleşme değişiklikleri Kuzugrup GYO'nun 14.04.2023 tarihinde yapılan Olağanüstü Genel Kurul Toplantısı ile onaylanmıştır. Bu kapsamda, Kuzugrup GYO'nun sermayesinde Şirketimizin sahibi olduğu toplam 85.750.000 TL hamiline yazılı B Grubu nominal değerli paydan, 25.000.000 TL nominal değerli olmak üzere beheri 1 TL nominal değerli 25.000.000 adet hamiline yazılı B Grubu payın ortak satışı yöntemiyle halka arz edilmesi ve bu kapsamda gerekli her türlü işlemin gerçekleştirilmesine,

2. Halka arzı gerçekleştirilecek Şirketimiz paylarının, fiyat istikrarı işlemlerinde kullanılmak üzere halka arzı gerçekleşen tüm payların azami %20'si ile sınırlı olmak kaydıyla halka arz edilen payların halka arz pay fiyatıyla çarpılmasıyla oluşan brüt tutara eşdeğer bir fonun Pay Tebliği'nin 11. maddesi kapsamında Tera Yatırım Menkul Değerler A.Ş. tarafından fiyat istikrarı işlemleri için kullanılmasına,

3. Yukarıdaki hususlar kapsamında gerekli başvuruların ve işlemlerin yapılması için Sermaye Piyasası Kurulu, Borsa İstanbul A.Ş., Ticaret Bakanlığı, Merkezi Kayıt Kuruluş A.Ş., İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş., ilgili Ticaret Sicili Müdürlüğü de dahil olmak üzere ve bunlarla sınırlı olmamak üzere tüm resmi kurum ve kuruluşlara yapılacak olan başvurular, yazışmalar ve benzer belge ve bilgileri tanzime ve imzalamaya, ilgili kurumlar tarafından talep edilecek ek bilgi ve belge de dahil olmak üzere, söz konusu bilgi ve belgelerin takibine ve tekemmüle: ilgili diğer makam ve dairelerdeki usul ve işlemleri ifa ve ikmale, bu kapsamda yapılacak tüm işlemlerde Şirket'i herhangi bir rakamsal sınırlama olmaksızın, en geniş şekilde temsil etmeye Şirket'imiz imza sirküleri uyarınca Şirket'i temsile yetkili olan kişilerin yetkili kılınmasına

oybirliğiyle karar verilmiştir.

TERA YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

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

Yoktur.

24.8. İhraç edilecek paylara ilişkin zorunlu pay alım teklifi, satın alma ve/veya satma haklarına ilişkin kurallar hakkında bilgi:

Halka açık ortaklıklarda yönetim kontrolünü sağlayan payların veya oy haklarının iktisap edilmesi hâlinde söz konusu payların veya oy haklarının iktisabının kamuya açıklandığı tarihte pay sahibi olan diğer ortakların paylarını satın almak üzere teklif yapılması zorunlu olup, halka açık anonim ortaklıkların pay sahiplerine yapılacak pay alım teklifine ilişkin esaslar Kurul'un pay alım teklifine ilişkin düzenlemelerinde yer almaktadır.

Pay alım teklifi sonucunda veya birlikte hareket etmek de dâhil olmak üzere başka bir şekilde sahip olunan payların halka açık ortaklığın oy haklarının Kurulca belirlenen orana veya daha fazlasına ulaşması durumunda, söz konusu paylara sahip olan bu kişiler açısından azınlıkta kalan pay sahiplerini ortaklıktan çıkarma hakkı doğar. Bu kişiler, Kurulca belirlenen süre içinde, azınlıkta kalan ortakların paylarının iptalini ve bunlar karşılığı çıkarılacak yeni payların kendilerine satılmasını ortaklıktan talep edebilirler. Satım bedeli, SPKn'nun 24 üncü maddesi çerçevesinde belirlenir.

Yukarıda yer alan şartlar çerçevesinde ortaklıktan çıkarma hakkının doğduğu durumlarda, azınlıkta kalan pay sahipleri açısından satma hakkı doğar. Bu pay sahipleri Kurulca belirlenen süre içinde, paylarının adil bir bedel karşılığında satın alınmasını oy haklarının Kurulca belirlenen orana veya daha fazlasına sahip olan gerçek veya tüzel kişilerden ve bunlarla birlikte hareket edenlerden talep edebilirler. TTK'nın 208 inci maddesi halka açık ortaklıklara uygulanmaz.

SPKn'nun 23 üncü maddesinde yer alan önemli nitelikteki işlemlere ilişkin genel kurul toplantısına katılıp da olumsuz oy veren ve bu muhalefeti tutanağa geçirten pay sahipleri, paylarını halka açık ortaklığa satarak ayrılma hakkına sahiptir. Kurul, halka açık ortaklığın niteliğine göre, ayrılma hakkını, ayrılma hakkına konu önemli nitelikteki işlemin kamuya açıklandığı tarihte sahip olunan paylar için kullanılabilmesine ilişkin esasları belirlemeye yetkilidir. Halka açık ortaklık bu payları pay sahibinin talebi üzerine, Kurulca belirlenecek esaslara göre adil bir bedel üzerinden satın almakla yükümlüdür. Halka açık anonim ortaklıklarda pay sahiplerinin ayrılma hakkına ilişkin esaslar Kurul'un önemli nitelikteki işlemler ve ayrılma hakkına ilişkin düzenlemelerinde yer almaktadır.

Pay sahibinin SPKn'nun 23 üncü maddesinde belirtilen önemli nitelikteki işlemlere ilişkin genel kurul toplantısına katılmasına veya oy kullanmasına haksız bir biçimde izin verilmemesi, çağrının usulüne göre yapılmaması veya gündemin gereği gibi ilan edilmemesi hâllerinde, genel kurul kararlarına muhalif kalma ve muhalefet şerhini tutanağa kaydettirme şartı aranmaksızın bir önceki paragraftaki hüküm uygulanır.

24.9. Cari yıl ve bir önceki yılda ihraççının payları üzerinde üçüncü kişiler tarafından gerçekleştirilen ele geçirme teklifleri ile söz konusu tekliflerin fiyat ve sonuçları hakkında bilgi:

Yoktur.

ÜCHA YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

KUZU İÇPLİ KONUT İNŞAAT A.Ş.

25. HALKA ARZA İLİŞKİN HUSUSLAR

25.1. Halka arzın koşulları, halka arza ilişkin bilgiler, tahmini halka arz takvimi ve halka arza katılmak için yapılması gerekenler

25.1.1. Halka arzın tabi olduğu koşullar:

Halka arzın gerçekleştirilmesi için, SPK'nın onayı haricinde Halka Arz Edilecek Payların borsada işlem görebilmesi için Borsa İstanbul'un uygun görüşünün alınması gerekmektedir. Borsa İstanbul'un payların halka arzı sonrası işlem görüp göremeyeceğine dair görüşlerine İzahname'nin I no'lu bölümünde yer verilmiştir.

Halka arzda SPK ve Borsa İstanbul dışında başka bir kurumun onayına gerek bulunmamaktadır.

25.1.2. Halka Arz Edilecek Payların nominal değeri:

Sermaye artırımı ve ortak satışı yoluyla halka arz edilen B grubu hamiline yazılı payların nominal değeri toplamı 50.000.000 TL olup, Şirket'in halka arz sonrası çıkarılmış sermayesine oranı %25,00'tir.

Şirket kayıtlı sermaye sistemini tercih etmiş olup, halka arz sonucu sermaye artırımı ile oluşturulan paylardan satılamayan paylar yönetim kurulu tarafından iptal edileceğinden, böyle bir durumun gerçekleşmesi halinde çıkarılmış sermaye tutarı ve oranı değişebilecektir. Nihai tutar ve oran yönetim kurulu kararı ile belirlenecek olup, SPK'nın onayını müteakip tescil ve ilan edilecektir.

GYO Tebliği'nin 11. maddesinin ikinci fıkrası kapsamında halka arz sonrasında, ortaklığın çıkarılmış sermayesinin asgari %25'i oranındaki paylarının halka açık pay niteliğinde olması zorunludur Bu oranın %25'in altına düşmesi durumunda Şirket GYO statüsünden çıkarılacaktır.

25.1.3. Halka arz süresi ile halka arza katılım hakkında bilgi

25.1.3.1. Halka arz süresi ve tahmini halka arz takvimi:

Halka arz edilecek paylar için 3 (üç) iş günü boyunca talep toplanacaktır. Bu sürenin başlangıç ve bitiş tarihleri ilan edilecek tasarruf sahiplerine satış duyurusunda belirtilecektir. Halka arzın 2023 yılının ikinci yarısında tamamlanması planlanmaktadır.

25.1.3.2. Halka arza başvuru süreci

a) Satış yöntemi ve başvuru şekli:

Halka arzda satış, TERA Yatırım liderliğinde oluşturulacak konsorsiyum tarafından "Sabit Fiyat ile Talep Toplama" ve "En İyi Gayret Aracılığı" yöntemi ile gerçekleştirilecektir. Talep toplama süresi 3 (üç) iş günü olacaktır. Satışa sunulan paylara talep toplama süresi içerisinde yeterli talep gelmesi durumunda dahi bu sürenin sonuna kadar talep toplamaya devam edilir. Satışı planlanan paylara ilişkin talep toplanmış olması, bu taleplerin mutlaka karşılanacağı anlamına gelmez.

Şirket paylarının halka arzında talepte bulunacak yatırımcılar, "Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar", "Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar ve "Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar"dır.

Başvuru Şekli

Şirket paylarının halka arzında talepte bulunacak yatırımcılar aşağıdaki şekilde gruplandırılmıştır.

- **Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar**: Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti vatandaşları, yurt dışında işçi, serbest meslek ve müstakil iş sahipleri dâhil Türkiye'de ikametgâh sahibi gerçek ve tüzel kişiler, yerleşmek niyetiyle bir takvim yılı içinde Türkiye'de devamlı olarak 6 aydan

KUZUGÖTP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Esentepe Mah. Büyükdere Cad. No:185 Kat:4 Daire:206 Şişli - İstanbul
Zincirlikuyu V.D. 602 098 8696

KUZU İNŞAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ
Ticaret Sicil No: 1713

TERA YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

fazla oturanlar ve aşağıda tanımlanan Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar tanımları dışında kalan ve merkezi Türkiye'de bulunan tüm tüzel kişilerdir. (Anonim ve limited şirketler bu kategoriden başvurabilir.)

- **Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar:** Merkezi Türkiye'de bulunan a) Aracı kurumlar, bankalar, portföy yönetim şirketleri, kolektif yatırım kuruluşları, emeklilik yatırım fonları, sigorta şirketleri, ipotek finansman kuruluşları, varlık yönetim şirketleri, b) Emekli ve yardım sandıkları, 17/7/1964 tarihli ve 506 sayılı Sosyal Sigortalar Kanununun geçici 20nci maddesi uyarınca kurulmuş olan sandıklar, c) Kamu kurum ve kuruluşları, TCMB, ç) Nitelikleri itibarıyla bu kurumlara benzer olduğu Kurul'ca kabul edilebilecek diğer kuruluşlar.

SPK Kurul Karar Organı'nın i-SPK-128.21 (30.03.2023 tarih ve 20/412 s.k.) İlke Kararı uyarınca, portföy yönetim şirketleri, aracı kurumlar ve yatırım ve kalkınma bankaları tarafından bireysel portföy yöneticiliği sözleşmesi imzalamış oldukları müşterileri adına iletilen talepler ile gayrimenkul yatırım fonları, girişim sermayesi yatırım fonları, unvanlarında serbest ve/veya özel ibaresi yer alan yatırım fonları ve III-39.1 Yatırım Kuruluşlarının Kuruluş ve faaliyet Esasları Hakkında Tebliğ md. 31/1-d kapsamındaki kuruluşların ilettiği talepler Yurtiçi Kurumsal Yatırımcılar kategorisi kapsamında değerlendirilmeyecektir. Yurtiçi Kurumsal Yatırımcılar kategorisinde yalnızca SPK Kurul Karar Organı'nın i-SPK-128.21 (30.03.2023 tarih ve 20/412 s.k.) İlke Kararı'na uygun talep sahiplerinin talepleri dikkate alınacaktır.

- **Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar:** Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Karar'la tanımlanan yurtdışında yerleşik olan, aracı kurumlar, bankalar, portföy yönetim şirketleri, kolektif yatırım kuruluşları, emeklilik yatırım fonları, sigorta şirketleri, ipotek finansman kuruluşları, varlık yönetim şirketleri ile bunlara muadil yurt dışında yerleşik kuruluşlar, emekli ve yardım sandıkları ve vakıflar ile Dünya Bankası ve Uluslararası Para Fonu gibi uluslararası kuruluşlardır. Paylar, Türk mevzuatı uyarınca BİST'te işlem görecek şekilde halka arz edildiğinden, bu kategoriden talepte bulunan yatırımcılar payları Türkiye'de satın alacaklardır.

Bu halka arzda "Yurt İçi Bireysel Yatırımcı" olarak pay satın almak isteyenlerin halka arz talep toplama süresi içinde ve işbu izahnamenin 25.1.3.2.c maddesinde belirtilen başvuru yerlerinde belirtilen Konsorsiyum Üyelerinin merkez, şube ve acentelerine başvurarak talep formu doldurmaları gerekmektedir.

"Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar" ve "Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar"ın ise yalnızca Tera Yatırım'a müracaat ederek talep formu doldurmaları gerekmektedir. Yatırımcılar, talep formunda, talep ettikleri pay adedini belirteceklerdir.

Yatırımcıların miktarsal talepleri dikkate alınacak, tutarsal talepler ise kabul edilmeyecektir.

Talepte bulunacak yatırımcılar, aşağıda belirtilen belgeleri, talep formlarına ekleyeceklerdir:

- **Gerçek Kişi Yatırımcılar:** Kimlik (nüfus cüzdanı veya sürücü belgesi veya pasaport) fotokopisi

- **Tüzel Kişi Yatırımcılar:** İmza sirkülerinin noter tasdikli örneği, kuruluş gazetesi, vergi levhası ve ticaret sicili kayıt belgesi fotokopisi

Talep sahiplerinin edinmeye hak kazandıkları sermaye piyasası araçlarının kendileri adına açılmış hesaplara aktarılması zorunludur.

İnternet, telefon bankacılığı, mobil bankacılık veya ATM'ler vasıtası ile talepte bulunacak yatırımcıların, internet şubesi, telefon bankacılığı şubesi, mobil bankacılık veya ATM'de işlem

TERA YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

yapmaya yetkili olma (internet ve telefon Bankacılığı hesaplarının olması, interaktif bankacılık taahhütnamesi imzalamış olmaları ve/veya ATM'de kullanılan manyetik kartlarının olması) şartı aranacaktır.

SPK Kurul Karar Organı'nın i-SPK-128.21 (30.03.2023 tarih ve 20/412 s.k.) İlke Kararı uyarınca yeterli talep olması halinde, Yurtiçi Kurumsal Yatırımcılar grubunda her bir yatırımcı bazında dağıtılacak pay tutarının, Halka Arz Edilecek Payların toplam tutarının %1'ini aşmayacak şekilde belirlenir. Bir portföy yönetim şirketinin yöneticisi olduğu fonlar açısından söz konusu sınırlama portföy yönetim şirketi bazında ve %3 olarak uygulanır. Portföy yönetim şirketlerinde bahsi geçen kısıtlama kapsamında Tera Yatırım, portföy yönetim şirketlerinin yöneticisi oldukları fonların belirlenmesinde yetkili ve sorumludur.

Toplanan talepler her bir tahsis grubu için ayrı ayrı bir araya getirildikten sonra, Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği'nin ekinde yer alan talep formunu ve SPK Kurul Karar Organı'nın i-SPK-128.21 (30.03.2023 tarihli ve 20/412 s.k.) sayılı kararı İlke Kararı'na göre içermesi gereken asgari bilgileri içermeyen ve Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti vatandaşları ile Türkiye'de yerleşik yabancı uyruklular dışında kalan bireysel yatırımcıların T.C. Kimlik numaraları Şirket tarafından sağlanan listede yer almayan kayıtlar iptal edilerek dağıtıma dahil edilmeyecektir. Eksikliği nedeniyle iptal edilen kayıtlar, talep listelerinden çıkarıldıktan ve talepler her bir tahsis grubu bazında ayrıldıktan sonra her bir tahsisat grubuna dağıtım, aşağıda belirtilen şekilde ayrı ayrı yapılacaktır.

Bu halka arzda talepte bulunacak yatırımcılardan aşağıdaki şekilde talepler toplanacaktır:

"Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar" talep formunu doldurarak talep ettikleri pay miktarını belirtmeleri gerekmektedir. Talep miktarının 1 (bir) adet ve katları şeklinde olması şarttır. Her bir yatırımcı için talep edilebilecek azami pay miktarı, halka arz edilen toplam pay miktarı ile sınırlıdır. Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar istedikleri takdirde talep formunda almak istedikleri miktara ilişkin alt sınır belirleyebilirler. En düşük talep miktarı 1 lot olacaktır. Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar olarak başvuranlar; 1 TL nominal değerdeki bir payın 25.3.1 maddede belirtilen fiyatın, talep edilen pay adedi ile çarpımı sonucu bulunan pay bedelini, Tera Yatırım'ın belirteceği halka arz hesabına nakden veya hesaben veya teminat yöntemiyle yatıracaklardır.

"Yurt İçi Bireysel Yatırımcı" başvuruları, II-5.2 sayılı Sermaye Piyasası Araçlarının Satış Tebliği'nin ekinde yer alan talep formuna göre içermesi gereken asgari bilgileri içermeyen ve Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti vatandaşları ile Türkiye'de yerleşik yabancı uyruklular dışında kalan bireysel yatırımcıların T.C. kimlik numarasını içermeyen kayıtlar da iptal edilerek dağıtıma dâhil edilmeyecektir. Eksikliği nedeniyle iptal edilen kayıtlar, talep listelerinden çıkarıldıktan ve talepler her bir tahsis grubu bazında ayrıldıktan sonra, nihai talep adedi belirlenecektir. İzahnamenin 25.2.3.f maddesi kapsamında uygulanması durumunda mükerrer taleplerin dağıtıma dahil edilmeme durumu saklıdır.

"Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar" ve "Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar" talep formunu doldurarak talep ettikleri pay miktarını belirtmeleri gerekmektedir. Talep miktarının 1 (bir) adet ve katları şeklinde olması şarttır. Her bir yatırımcı için talep edilebilecek azami pay miktarı, halka arz edilen toplam pay miktarı ile sınırlıdır. Yatırımcılar istedikleri takdirde talep formunda almak istedikleri miktara ilişkin alt sınır belirleyebilirler. En düşük talep miktarı 1 lot olacaktır.

Kendi grupları içerinde "Eşit Dağıtım Yöntemi"ne göre dağıtım yapılacak "Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar"ın **müşterek hesaplardan girdikleri talepler iptal** edilerek dağıtıma dahil edilmeyecektir.

TERA YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

"Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar" tarafından iletilen talepler mükerrer taramadan geçirilerek ve en yüksek miktarlı talepleri dışındaki diğer talepleri iptal edilerek dağıtıma konu edilmeyecektir. "Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar" grubundaki bir yatırımcının en yüksek miktarlı talebini birden fazla konsorsiyum üyesinden iletmesi durumunda, dağıtıma konu olacak talep zaman önceliği kuralına göre belirlenecektir.

Mükerrer talepler iptal edilerek dağıtım listesinden çıkarıldıktan ve her bir tahsis grubu bazında ayrıldıktan sonra nihai talep adedi belirlenecektir.

Toplanan talepler her bir tahsis grubu için ayrı ayrı bir araya getirildikten sonra, II-5.2 sayılı Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliğ'nin ekinde yer alan talep formuna göre içermesi gereken asgari bilgileri içermeyen ve bireysel yatırımcıların T.C. kimlik numarasını içermeyen kayıtlar, T.C. kimlik numarası bulunmayan Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti vatandaşları ile Türkiye'de yerleşik yabancı uyruklulardan vergi numarası bilgisini içermeyen kayıtlar tahsis grubundan başvuran yatırımcıların T.C. kimlik numaraları Şirket tarafından sağlanan listede yer almayan kayıtlar iptal edilerek dağıtıma dahil edilmeyecektir. Eksikliği nedeniyle iptal edilen kayıtlar, talep listesinden çıkarıldıktan ve talepler her bir tahsis grubu bazında ayrıldıktan sonra öncelikle aşağıdaki şekilde halka arz fiyatına göre nihai talep adedi belirlenecektir.

Her bir tahsisat grubuna dağıtım, aşağıda belirtilen şekilde kendi içinde ayrı ayrı yapılacaktır:

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılara Dağıtım:
Eşit Dağıtım Yöntemine göre yapılacaktır. T.C. kimlik numarası veya vergi numarası kullanılarak yatırımcı bazında tekleştirme esasına göre aynı ve/veya farklı aracı kurumlardan iletilen ancak aynı T.C. kimlik numarası veya vergi numarasında sahip olan yatırımcı emirlerinden **en yüksek tutarlı** emir dikkate alınacaktır. Aynı T.C. kimlik numarası veya vergi numarasına sahip mükerrer girilen diğer emirler dağıtıma konu edilmeyecektir. Dağıtım hesaplamasında küsurat ortaya çıkması durumunda, dağıtılamayan paylar, pay talebi tamamen karşılanamayan yatırımcılar arasında Tera Yatırım, Şirket ve Halka Arz Eden Pay Sahibi'nin uygun gördüğü şekilde dağıtılacaktır.

Bu grup için tahsis edilen toplam lot miktarı talepte bulunan yatırımcı sayısına bölünecek ve bu suretle bulunan tutar ve altındaki alım talepleri karşılacaktır. Kalan tutarlar, talebi tamamen karşılanmayan yatırımcı sayısına bölünerek aynı şekilde dağıtılacaktır. Bu şekilde dağıtım işlemlerine bu grup için tahsis edilerek satışa sunulan sermaye piyasası araçlarının tamamı dağıtılıncaya kadar devam edilecektir. Dağıtım sonunda ortaya çıkan miktarlar, miktar konusunda alt sınır koyan yatırımcılar açısından gözden geçirilecektir. Miktarın bu alt sınırın altında kalması halinde yatırımcı isteğine uygun olarak çıkarılacak ve bu miktarlar tekrar dağıtıma tabi olacaktır.

Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılara Dağıtım:

Her bir Yurt İçi Kurumsal Yatırımcıya verilecek pay miktarına, Şirket ve Halka Arz Eden Pay Sahibi ve Tera Yatırım birlikte karar verecektir.

Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılara Dağıtım:

Her bir Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcıya verilecek pay miktarına, Şirket ve Halka Arz Eden Pay Sahibi ve Tera Yatırım birlikte karar verecektir.

Tüm yatırımcı gruplarına dağıtım yapılırken, dağıtım sonucu ortaya çıkan miktarlar alt sınır koyan yatırımcılar açısından gözden geçirilecek, ortaya çıkan miktarın bu alt sınırın altında kalması hâlinde yatırımcı isteğine uygun olarak listeden çıkarılacak ve bu miktarlar tekrar dağıtıma tabi tutulacaktır.

TERA YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

Yatırımcı gruplarına belirtilen yöntemlere göre dağıtım yapılırken, hesaplamalarda küsurat ortaya çıkmasından dolayı dağıtılamayan paylar, pay talebi tamamen karşılanamayan yatırımcılar arasında Şirket ve Halka Arz Eden Pay Sahibi'nin uygun gördüğü şekilde dağıtılacaktır.

Tera Yatırım, talep toplama süresinin bitimini izleyen en geç 1 (bir) iş günü içerisinde dağıtım listelerini, her bir tahsis grubu için ayrı ayrı kesinleştirerek Şirket ve Halka Arz Eden Pay Sahibi'ne verecektir. Şirket ve Halka Arz Eden Pay Sahibi, dağıtım listelerini en geç kendisine teslim edilen günü takip eden iş günü içerisinde onaylayacak ve onayladığını Tera Yatırım'a bildirecektir.

b) Pay bedellerinin ödenme yeri, şekli ve süresine ilişkin bilgi:

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar

Yurt İçi Bireysel Yatırımcıların iş bu izahnamenin 25.1.3.2.c maddesinde belirtilen konsorsiyum üyelerinin başvuru yerlerine talepte bulunmak için başvururarak talep formu doldurmaları gerekmektedir.

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar talep ettikleri pay adedine ilişkin talep bedeline kısmen veya tamamen nakden yatırabilecekleri gibi, kısmen veya tamamen yatırım hesaplarında mevcut olan ve aşağıda tabloda belirtilen ve daha önce kredili işlem veya açığa satış gibi işlemler de dahil olmak üzere farklı bir işleme teminat olarak gösterilmemiş ve üzerinde herhangi bir bloke olmayan kıymetlerin ve/veya dövizlerin bir veya birkaçını teminat göstermek suretiyle de pay talep edebileceklerdir. Ödeme seçenekleri sadece "nakden ödeme" veya sadece "blokaj yöntemiyle talepte bulunma" şeklinde olabilir. Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar için "Talep Bedeli", talep ettikleri pay adetleri ile pay fiyatının çarpımı sonucu ortaya çıkacak tutardır.

Nakden Ödeme:

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar talep ettikleri pay adedine ilişkin Talep Bedeli'ni bedelleri nakden ve/veya hesaben yatırabileceklerdir.

Blokaj Yöntemiyle Talepte Bulunma:

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar Talep Bedeli karşılığında teminata alınacak kıymetler ve/veya dövizler, teminat oranları ve teminata alışta ve bozdurmada uygulanacak fiyatlar aşağıda gösterilmektedir:

Teminat Tutarı = Talep Bedeli/İlgili kıymet için tabloda belirtilen teminat katsayısı

Teminata Alınacak Kıymet /Döviz	Teminat Katsayısı	Teminata Alımda Uygulanacak Fiyat	Teminat Bozumunda Uygulanacak Fiyat
Para Piyasası Fonu	97%	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı
Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu	97%	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı
Borçlanma Araçları Fonu	90%	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı
Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu	90%	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı
TL DİBS	95%	Tera Yatırım çalıştığı bankanın ilgili günde ilk açıkladığı gösterge alış fiyatı	DİBS'lerde Tera Yatırım'ın çalıştığı bankanın ilgili gündeki işlem anındaki cari alış fiyatı

TERA YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ