

## I. Genel Bilgiler

a. Raporun İlgili Olduğu Hesap Dönemi: 01.01.2022-31.12.2022

b. Şirketin Ticaret Unvanı, Ticaret Sicil Numarası, Merkez ve varsa Şubelerine ilişkin İletişim Bilgileri ile varsa İnternet Sitesinin Adresi

Şirketin ticari unvanı	KUZUGRUP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
Ticaret sicil numarası	363871-5
Merkez adresi	ESENTEPE MAH.BÜYÜKDERE CAD. KANYON BLOK NO.185/206 ŞİŞLİ-İSTANBUL
Merkez telefon numarası	0 212 709 71 00
Merkez faks numarası	0 212 709 71 00

c. Şirketin Organizasyon, Sermaye ve Ortaklık Yapıları ile Bunlara İlişkin Hesap Dönemi İçerisindeki Değişiklikler

10.01.2022 tarihli Olağanüstü Genel Kurul Toplantısında alınan kararla, şirketimizin sermayesinin 1.041.507.942,85 TL artırılarak 1.041.597.942,85 TL ye yükseltilmesine karar verilmiştir. Bu kez artırılan B grubu 1.041.507.942,85 TL Kuzu Toplu Konut İnşaat A.Ş. nin bilançosunda kayıtlı bulunan Zeytinlik Mah. Bakırköy İstanbul 564 Ada 181 Parsel adresindeki otel taşınmazlarının aynı sermaye olarak devralınması suretiyle karşılanmıştır.

11.04.2022 tarihli Olağanüstü Genel Kurul Toplantısında alınan kararla, şirketimizin sermayesinin 43.299.999,15 TL artırılarak 1.084.852.942,00 TL ye yükseltilmesine karar verilmiştir. Bu defa artırılan 43.299.999,15 TL'si nakden taahhüt edilmiş olup, nakden taahhüt edilen bu miktarın tamamı tescilden önce ödenmiştir.

19.04.2022 tarihli Olağanüstü Genel Kurul Toplantısında alınan kararla, şirketimizin sermayesinin 88.897.942,00 TL'ye indirilmesine karar verilmiştir. Bu defa azaltılan 1.000.000.000,00 TL'si ödenen sermayeden gerçekleşecektir.

19.08.2022 tarihli Olağanüstü Genel Kurul Toplantısında alınan kararla, şirketimizin sermayesinin 90.102.058,00 TL artırılarak 175.000.000,00 TL'ye yükseltilmesine karar verilmiştir. Bu defa artırılan 90.102.058,00 TL'si nakden taahhüt edilmiş olup, nakden taahhüt edilen bu miktarın tamamı tescilden önce ödenmiştir.

Raporumuzun hazırlandığı tarih itibarıyla şirketimizin sermaye yapısı aşağıdaki gibidir.

Ortaklar	Hisse Grupları	Hisse Adedi	Hisse Oranı	Sermaye Miktarı
Kuzu Toplu Konut İnşaat A.Ş.	A	45.000	% 100,00	175.000.000,00 TL
	B	174.955.000		
<b>TOPLAM</b>		<b>175.000.000</b>	<b>% 100,00</b>	<b>175.000.000,00 TL</b>

**d. Varsa, İmtiyazlı Paylara ve Payların Oy Haklarına İlişkin Açıklamalar**

A grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim Kurulu üyelerinin 2 adedi A grubu pay senetlerinin gösterdiği adaylar arasından olmak üzere genel kurul tarafından seçilir.

Yönetim Kurulu üye sayısının salt çoğunluğunu (üyelerin üçte ikisinin seçiminde) aday gösterme imtiyazı veren paylar dışında imtiyaz veren herhangi bir pay ihraç edilemez.

**e. Yönetim Organı, Üst Düzey Yöneticileri ve Personel Sayısı ile İlgili Bilgiler**

**Yönetim Kurulu**

Adı - Soyadı	Adresi	Uyruğu	Görev Başlangıç Tarihi	Görev Bitiş Tarihi
Özen KUZU (Başkan)	Bakırköy-İstanbul	T.C	15.06.2021	15.06.2024
Gökçen KUZU	Bakırköy-İstanbul	T.C.	15.06.2021	15.06.2024
Güven KUZU	Merkez-Siirt	T.C.	15.06.2021	15.06.2024

**Üst Düzey Yöneticileri**

Yönetim Kurulu Başkanı : Özen KUZU

Şirketin 31.12.2022 tarihi itibarıyla personel sayısı 5 kişidir.

**f. Varsa, Şirket Genel Kurulunca Verilen İzin Çerçevesinde Yönetim Organı Üyelerinin Şirketle Kendisi veya Başkası Adına Yaptığı İşlemler ile Rekabet Yasağı Kapsamındaki Faaliyetleri Kapsamındaki Faaliyetleri Hakkında Bilgiler**

Yönetim Organı üyelerinin yukarıda bahsedilen kapsamda bir faaliyeti bulunmamaktadır.

**II. Yönetim Organ Üyeleri ve Üst Düzey Yöneticilere Sağlanan Mali Haklar**

**a. Sağlanan Huzur Hakkı, Ücret, Prim, İkramiye, Kar Payı gibi Mali Menfaatlerin Toplam Tutarları**

Raporun ilgili olduğu hesap dönemi içerisinde Yönetim Organ Üyeleri'ne sağlanan herhangi bir mali menfaat yoktur.

**b. Verilen Ödenekler, Yolculuk, Konaklama ve Temsil Giderleri ile Ayni ve Nakdi İmkanlar, Sigortalar ve Benzeri Teminatların Toplam Tutarlarına İlişkin Bilgiler**

Raporun ilgili olduğu hesap dönemi içerisinde Yönetim Organ Üyeleri'ne sağlanmış herhangi bir gayri nakdi imkanlar yoktur.

### III. Şirketin Araştırma ve Geliştirme Çalışmaları

a. Şirketin halihazırda devam eden ve önümüzdeki yıllar için planladığı önemli araştırma ve geliştirme faaliyetleri yoktur. Şirket bir gayri menkul yatırım şirkettir ve planladığı proje bir araştırma geliştirme faaliyeti gerektirmemektedir.

b. Şirketin planlanan ve devam eden önemli araştırma ve geliştirme faaliyetleri yoktur.

### IV. Şirketin Faaliyetleri ve Faaliyetlere İlişkin Önemli Gelişmeler

#### a. Şirketin İlgili Hesap Döneminde Yapmış Olduğu Yatırımlara İlişkin Bilgiler

Şirketin 2022 yılında yatırımı yoktur.

#### Şirketin İç Kontrol Sistemi ve İç Denetim Faaliyetleri Hakkında Bilgileri ile Yönetim Organının Bu Konudaki Görüşü

Şirket'in iç kontrol sistemi mevcuttur.

### V. Şirketin Doğrudan veya Dolaylı İştirakleri ve Pay Oranlarına İlişkin Bilgiler

Şirketin konsolidasyona tabi tutulan Kuzu Otel İşletmeciliği ve Gayrimenkul Yatırım A.Ş. adı altında bir bağlı ortaklığı bulunmaktadır. Kuzu Otel İşletmeciliği'nin başlıca faaliyet konusu menkul kıymetleri, arsa, arazi, ofis, konut, iş merkezi, alışveriş merkezi, hastane, otel ve benzeri tesisler işletilmesi işlerinin yapılmasıdır. Faaliyetlerini, Kuzu Otel İşletmeciliği ve Gayrimenkul Yatırımları A.Ş. unvanı altında sürdüren şirket 21.06.2022 tarihinde alınan yönetim kurulu kararıyla Kuzugrup Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. 'ye devir olmuştur.

Ortak Unvanı	Hisse Adedi	Hisse Oranı	Sermaye Miktarı
Kuzugrup Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.	50.000	% 100,00	50.000,00 TL
<b>TOPLAM</b>	<b>50.000</b>	<b>% 100,00</b>	<b>50.000,00 TL</b>

#### a. Şirketin İktisap Ettiği Kendi Paylarına İlişkin Bilgiler

Şirketin iktisap ettiği kendi payı bulunmamaktadır.

#### b. Hesap Dönemi İçerisinde Yapılan Özel Denetime ve Kamu Denetimine İlişkin Açıklamalar

Şirket, hesap dönemi içerisinde TTK uyarınca özel veya kamu denetimine tabi olmamıştır.

#### c. Şirket Aleyhine Açılan ve Şirketin Mali Durumunu ve Faaliyetlerini Etkileyebilecek Nitelikteki Davalar ve Olası Sonuçları Hakkında Bilgiler

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Şirket aleyhine açılan ve Şirket'in mali durumunu ve faaliyetlerini etkileyebilecek nitelikte bir dava yoktur.

#### d. Mevzuat Hükümlerine Aykırı Uygulamalar Nedeniyle Şirket ve Yönetim Organı Üyeleri Hakkında Uygulanan İdari veya Adli Yaptırımlara İlişkin Açıklamalar

Mevzuat Hükümlerine Aykırı Uygulamalar Nedeniyle Şirket ve Yönetim Organı Üyeleri Hakkında Uygulanan İdari veya Adli Yaptırımlar yoktur.

- e. Geçmiş Dönemlerde Belirlenen Hedeflere Ulaşıp Ulaşılamadığı, Genel Kurul Kararlarının Yerine Getirilip Getirilmediği, Hedeflere Ulaşılamamışsa veya Kararlar Yerine Getirilmemişse Gerekçelerine İlişkin Bilgiler ve Değerlendirmeler**
1. Geçmiş dönemlerde belirlenen hedeflere ulaşılıp ulaşılımadığı, hedeflere ulaşılılamamışsa gerekçeleri :  
Şirket'in yerine getirilmeyen herhangi bir hedefi bulunmamaktadır.
  2. Genel Kurul kararlarının yerine getirilip getirilmediği, kararlar yerine getirilmediyse gerekçeleri :  
Şirket'in Genel Kurul'da alınan tüm kararları yerine getirilmiştir.
- f. Yıl İçerisinde Olağanüstü Genel Kurul Toplantısı Yapılmışsa, Toplantı Tarihi, Toplantıda Alınan Kararlar ve Buna İlişkin İşlemler de dahil Olmak Üzere Olağanüstü Genel Kurula İlişkin Bilgiler**
- 2022 yılında Olağanüstü Genel Kurul Toplantısı yapılmamıştır.
- g. Şirketin Yıl İçinde Yapmış Olduğu Bağış ve Yardımlar ile Sosyal Sorumluluk Projeleri Çerçevesinde Yapılan Harcamalara İlişkin Bilgiler**
- 2022 yılında yapılan bağış ve yardım bulunmamaktadır.
- h. Şirket Topluluğuna Bağlı Bir Şirketse, Hakim Şirketle, Hakim Şirkete Bağlı Bir Şirketle, Hakim Şirketin Yönlendirmesiyle Onun ya da Ona Bağlı Bir Şirketin Yararına Yaptığı Hukuki İşlemler ve Geçmiş Faaliyet Yılında Hakim Şirketin ya da Ona Bağlı Bir Şirketin Yararına Alınan veya Alınmasından Kaçınılan Diğer Önlemler**
- Şirket tek ortaklı anonim şirkettir ve şirketin tüm payları Kuzu Toplu Konut İnşaat A.Ş. ye aittir. Hakim şirketle, hakim şirketin yönlendirmesiyle onun ya da ona bağlı bir şirketin yararına herhangi bir hukuki işlem yapılmamıştır, geçmiş faaliyet yılında Hakim Şirketin ya da ona bağlı bir şirketin yararına alınan veya alınmasından kaçınılan önlemler bulunmamaktadır.
- i. Şirketler Topluluğuna Bağlı Bir Şirketse; Yukarıdaki Bentte Bahsedilen Hukuki İşlemin Yapıldığı veya Önlemin Alındığı veyahut Alınmasından Kaçınıldığı Anda Kendilerince Bilinen Hal ve Şartlara Göre, Her Bir Hukuki İşlemden Uygun Bir Karşı Edim Sağlanıp Sağlanmadığı ve Alınan veya Alınmasından Kaçınılan Önlemin Şirketi Zarar Uğratıp Uğratmadığı, Şirket Zarara Uğramışsa Bunun Denkleştirilip Denkleştirilmediği**
- Yukarıdaki bentte bahsedilen hukuki işlem yapılmamıştır, Hakim Şirketin ya da ona bağlı bir şirketin yararına alınan veya alınmasından kaçınılan önlemler nedeniyle şirket zarara uğramamıştır.

## **VI. Finansal Durum**

- a. Finansal Duruma ve Faaliyet Sonuçlarına İlişkin Yönetim Organının Analizi ve Değerlendirmesi, Planlanan Faaliyetlerin Gerçekleşme Derecesi, Belirlenen Stratejik Hedefler Karşısında Şirketin Durumu**
- Şirketin stratejik hedefleri doğrultusunda yatırımın gerçekleşmesi konusundaki orta uzun vadeli hedeflerine doğru çalışmalar devam etmektedir.

**b. Geçmiş Yıllarla Karşılaştırmalı Olarak Şirketin Yıl İçindeki Satışları, Verimliliği, Gelir Oluşturma Kapasitesi, Karlılığı ve Borç/Öz Kaynak Oranı ile Şirket Faaliyetlerinin Sonuçları Hakkında Fikir Verecek Diğer Hususlara İlişkin Bilgiler ve İleriye Dönük Beklentiler**

**1. Satışlar :**

Şirket 31 Aralık 2022 tarihinde sona eren hesap döneminde herhangi bir satış gerçekleştirilmemiştir. Önceki hesap döneminde 16.949,15 TL satış gerçekleştirilmiştir.

**2. Verimlilik :**

Şirketin 31 Aralık 2022 tarihinde sona eren hesap döneminde verimlilik oranı %1.87 iken bir önceki dönemde bu oran %0.00 dolayındadır. Şirketin belirtilen dönem aralığının ortasında işletmeye alınan otel yatırımı ile birlikte girdilerde öngörülen artışla verimliliğinin de olumlu yönde artması beklenmektedir.

**3. Gelir Oluşturma Kapasitesi :**

Şirket belirtilen dönem aralığında 112.317.395,84 TL net dönem zararı vermiştir. Önceki dönem aralığında 9.650,64 TL net dönem karı elde etmişti. 2022 yılı ortasında işletmeye giren otel yatırımının yıllık oda kapasitesinde başlangıç yılından itibaren doğal olarak belirgin bir artış olacağı düşünülmekte ve apart otel kısmının da devreye girmesiyle gelir oluşturma kapasitesinde artış olacağı öngörülmektedir.

**c. Şirketin Sermayesinin Karşılıksız Kalıp Kalmadığına veya Borca Batık Olup Olmadığına İlişkin Tespit ve Yönetim Organı Değerlendirmeler**

2022 yılı bilançosunda şirketin özvarlığını koruduğu görülmektedir.

**d. Varsa Şirketin Finansal Yapısını İyileştirmek İçin Alınması Düşünülen Önlemler**

31.12.2022 tarihi itibarıyla Şirket'in finansal yapısı yeterli olduğundan finansal yapının iyileştirilmesi için önlem alınmasını gerektiren bir durum bulunmamaktadır.

**e. Kar Payı Dağıtım Politikasına İlişkin Bilgiler ve Kar Dağıtımını Yapılmayacaksa Gerekçesi ile Dağıtılmayan Karın Nasıl Kullanılacağına İlişkin Öneri**

2022 yılında şirket zarar ettiği için dağıtım söz konusu kar bulunmamaktadır.

**VII. Riskler ve Yönetim Organının Değerlendirmesi**

**a. Varsa, Şirketin Öngörülen Risklere Karşı Uygulayacağı Risk Yönetimi Politikasına İlişkin Bilgiler :**

Faaliyet yılında şirket öz varlığı ile faaliyet göstermekte olup herhangi bir olumsuzluğu yoktur.

**b. Oluşturulmuşsa Riskin Erken Saptanması ve Yönetimi Komitesinin Çalışmalarına ve Raporlarına İlişkin Bilgiler**

Şirket, var olan tüm risklerin tespiti için detaylı durum değerlendirmeleri ve risk analizleri yapmakta ve gerekli tedbirler alınarak uygulanmaktadır.

**c. Satışlar, Verimlilik, Gelir Yaratma Kapasitesi, Karlılık, Borç/Öz Kaynak Oranı ve Benzeri Konularda İleriye Dönük Riskler**

Şirketin, satışlar, verimlilik, gelir yaratma kapasitesi, karlılık ve benzeri Konularda ileriye dönük en önemli riskleri arasında, genel ekonomik konjonktürde beklenmeyen kriz ve belirsizlikler nedeniyle satışların planlandığı gibi gitmemesi yada beklenen satış gelirlerinin elde edilememesi sayılabilir.

**d. Operasyonel Riskler, Finansal Riskler, Hukuki Riskler, İşletmenin Paydaşlarına ve Çevreye Yönelik Risk veya Zarar Yarattığı Konular, Bilgi Teknolojileri Riskleri, İş Güvenliği Riskleri, Acil Durum Eylem Planı, İşletmenin Haleflik Planı**

İşletmenin bütüncül bir haleflik planı olmamakla birlikte, öngörülen risklerin gerçekleşmesi durumunda her bir risk grubu için belirli hafifletici tedbirler ayrı ayrı planlanmıştır. Operasyonel risklerin baştan itibaren oluşmaması için uygunluk konusunda gerekli gözden geçirme tedbirleri alınmakta, işletmenin politika ve prosedürleri belirlenmekte ve faaliyetleri buna göre yürütülmekte ancak yine de oluşması durumunda riskin etkilediği alana ilişkin alternatif planlar oluşturulmaktadır. Ayrıca Finansal, hukuki ve bilgi teknoloji riskleri de aynı şekilde değerlendirilmekte, gerçekleşecek riskler konusunda alternatif eylem planları hazırlığı bulunmaktadır.

**VIII. Diğer**

**a. Faaliyet yılının sona ermesinden sonra şirkette meydana gelen ve ortakların, alacaklıların ve diğer ilgili kişi ve kuruluşların haklarını etkileyebilecek nitelikteki özel önem taşıyan olaylar :**

Faaliyet yılının sona ermesinden sonra sermaye artışı yapılmış olup detaylarına raporun ilgili kısımlarında yer verilmiştir.

Bu rapor; kanun ve yönetmeliklere uygun olarak hazırlanmış olup aşağıda isimleri yazılı şirketin yönetim kurulu üyeleri tarafından imzalanarak onaylanmıştır. 27.02.2023

YÖNETİM KURULU BAŞKANI  
ÖZEN KUZU

YÖNETİM KURULU ÜYESİ  
GÖKÇEN KUZU

YÖNETİM KURULU ÜYESİ  
GÖKÇEN KUZU