

**KUZUGRUP GAYRİMENKUL  
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
VE BAĞLI ORTAKLIĞI  
31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA  
EREN HESAP DÖNEMİNE AİT  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR**



## BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

**Kuzugrup Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi  
Genel Kurulu'na  
İstanbul**

**Eren Bağımsız Denetim A.Ş.**  
Maslak,Eski Büyükdere Cad.  
No.14 Kat :10  
34396 Sarıyer /İstanbul,Turkey

### **A. Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi**

T + 90 212 373 00 00  
F + 90 212 291 77 97  
www.grantthornton.com.tr

#### **1) Görüş**

Kuzugrup Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("Şirket") ve bağlı ortaklıklarının (hep birlikte "Grup" olarak anılacaktır) 31 Aralık 2023 tarihli konsolide finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; konsolide kar veya zarar tablosu, konsolide diğer kapsamlı gelir tablosu, konsolide özkaynaklar değişim tablosu ve konsolide nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dahil olmak üzere konsolide finansal tablo dipnotlarından oluşan konsolide finansal tablolarını denetlemiştir.

Görüşümüze göre, ilişikteki konsolide finansal tablolar Grup'un 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla konsolide finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal performansını ve konsolide nakit akışlarını Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na ("TFRS'lere") uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

#### **2) Görüşün Dayanağı**

Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri çerçevesinde kabul edilen ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartları'nın bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları'na ("BDS'lere") uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun "Bağımsız Denetçinin Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları" bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar (Bağımsızlık Standartları Dahil) ("Etik Kurallar") ile Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatında ve ilgili diğer mevzuatta konsolide finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili olarak yer alan etik ilkelere uygun olarak Grup'tan bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

#### **3) Dikkat Çekilen Husus**

KGK tarafından yayımlanan 23 Kasım 2023 tarihli "Bağımsız Denetime Tabi Şirketlerin Finansal Tablolarının Enflasyona Göre Düzeltilmesi Hakkında Duyuru" kapsamında 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihli konsolide finansal tablolar TMS 29 "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" standardı kapsamında enflasyon düzeltmesine tabi tutulmuştur. Bu kapsamda enflasyon muhasebesine geçişle ilgili açıklamaların yer aldığı 2 No'lu dipnota dikkat çekeriz. Bu husus tarafımızca verilen görüşü etkilememektedir.

#### 4) Kilit Denetim Konuları

Kilit denetim konuları, mesleki muhakememize göre cari döneme ait konsolide finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konulardır. Kilit denetim konuları, bir bütün olarak konsolide finansal tabloların bağımsız denetimi çerçevesinde ve konsolide finansal tablolara ilişkin görüşümüzün oluşturulmasında ele alınmış olup, bu konular hakkında ayrı bir görüş bildirmiyoruz.

<i>Kilit Denetim Konuları</i>	<i>Denetimde konuların nasıl ele alındığı</i>
<p><b>Yatırım amaçlı gayrimenkullerin yeniden değerlendirme metodu ile muhasebeleştirilmesi</b></p> <p>Grup, konsolide finansal tablolarında yatırım amaçlı gayrimenkullerini bağımsız bir değerlendirme kuruluşu tarafından yapılan değerlendirme çalışmalarının sonuçlarına bağlı olarak gerçeğe uygun değerleriyle muhasebeleştirmiştir.</p> <p>Söz konusu işlemlerin karmaşıklığı ve önemli muhakeme ve varsayımlar içermesi denetimimiz için önem arz etmektedir ve bu nedenle tarafımızca kilit denetim konusu olarak belirlenmiştir.</p> <p>Otel tesisi ve yatırım amaçlı gayrimenkuller ile ilgili detaylı açıklamalar Dipnot 2 ve 12’ de yer almaktadır.</p>	<p>Tarafımızca, yönetim tarafından atanan değerlendirme uzmanlarının, ehliyetleri, yetkinlikleri ve tarafsızlıkları değerlendirilmiştir.</p> <p>Denetimimizde yeniden değerlendirme modeline göre ölçülen ilgili maddi duran varlıkların gerçeğe uygun değerlerine esas teşkil eden söz konusu değerlendirme raporlarında değerlendirme uzmanlarınca kullanılan yöntemlerin uygunluğu değerlendirilmiştir.</p> <p>Bağımsız değerlendirme uzmanlarının değerlendirme sırasında kullandığı varsayımların piyasa verileri ile uygunluğunun kontrolü yapılmıştır.</p> <p>Bu çerçevede söz konusu değerlendirme hesaplamaları üzerinde yürütülen çalışmalar ve incelemeler sonucunda, değerlendirme raporunda kullanılan tahminlerin ve varsayımların Grup’un bağımsız değerlendirme uzmanlarınca takdir edilen gerçeğe uygun değerlerin kabul edilebilir bir aralıkta olup olmadığının tarafımızca değerlendirilmesi gerçekleştirilmiştir.</p> <p>Kullanılan değerlendirme metodunun doğruluğunu, otel ve apart otel tesisinin kullanım amaçları ile birlikte değerlendirilerek kontrol edilmiş ve otel ve apart otel tesisinin gerçeğe uygun değer hesaplamasında kullanılan metrekareler ile ilgili gayrimenkullerin tapu kayıtları karşılaştırılmıştır.</p> <p>Değerleme şirketi tarafından ortalama doluluk oranları, ortalama oda fiyatları ve metrekare başına kira geliri ve kapitalizasyon oranı ile hesaplanmış olan ortalama gelir yaklaşımı hesabında kullanılan veriler örneklem metodu ile seçilerek piyasa şartları ile karşılaştırılmış ve pazarlık payı, lokasyon düzeltmesi gibi tahminlerin toplam değer üzerindeki hassasiyeti değerlendirilmiştir. Ayrıca, değerlendirme şirketi tarafından kullanılan iskonto oranının, gerçeğe uygun değerler için kullanılan bilgilerin ve tahminlerin doğruluğu değerlendirilmiştir.</p> <p>Ayrıca yukarıda sayılan özellikli muhasebeleştirmeler kapsamında, finansal tablolarda ve açıklayıcı dipnotlarda yer alan bilgilerin TMS 16 ve TMS 40 uyarınca uygunluğu tarafımızca sorgulanmıştır.</p>

### 5) Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

Grup yönetimi; konsolide finansal tabloların TFRS'lere uygun olarak hazırlanmasından, gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan ve hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içermeyecek şekilde hazırlanması için gerekli gördüğü iç kontrolden sorumludur.

Konsolide finansal tabloları hazırlarken yönetim; Grup'un sürekliliğini devam ettirme kabiliyetinin değerlendirilmesinden, gerektiğinde süreklilikle ilgili hususları açıklamaktan ve Grup'u tasfiye etme ya da ticari faaliyeti sona erdirmeye niyeti ya da mecburiyeti bulunmadığı sürece işletmenin sürekliliği esasını kullanmaktan sorumludur.

Üst yönetimden sorumlu olanlar, Grup'un finansal raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur.

### 6) Bağımsız Denetçinin Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

Amacımız, bir bütün olarak konsolide finansal tabloların hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içerip içermediğine ilişkin makul güvence elde etmek ve görüşümüzü içeren bir bağımsız denetçi raporu düzenlemektir. BDS'lere uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetim sonucunda verilen makul güvence; yüksek bir güvence seviyesidir ancak, var olan önemli bir yanlışlığın her zaman tespit edileceğini garanti etmez. Yanlışlıklar hata veya hile kaynaklı olabilir. Yanlışlıkların, tek başına veya toplu olarak, finansal tablo kullanıcılarının bu konsolide tablolara istinaden alacakları ekonomik kararları etkilemesi makul ölçüde bekleniyorsa bu yanlışlıklar önemli olarak kabul edilir.

BDS'lere uygun olarak yürütülen bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca mesleki muhakememizi kullanmakta ve mesleki şüphecilikimizi sürdürmekteyiz. Tarafımızca ayrıca:

- Konsolide finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı "önemli yanlışlık" riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak teşkil edecek yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. Hile; muvazaa, sahtekarlık, kasıtlı ihmal, gerçeğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir.
- Grup'un iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ama duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.
- Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ile yapılan muhasebe tahminleri ile ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.
- Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak Grup'un sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği esasını kullanmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız halinde, raporumuzda, finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Grup'un sürekliliğini sona erdirebilir.

- Konsolide finansal tabloların açıklamaları dahil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtmadığı değerlendirilmektedir.
- Konsolide finansal tablolar hakkında görüş vermek amacıyla, Grup içerisindeki işletmelere veya faaliyet bölümlerine ilişkin finansal bilgiler hakkında yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. Grup denetiminin yönlendirilmesinden, gözetiminden ve yürütülmesinden sorumluyuz. Verdiğimiz denetim görüşünden de tek başımıza sorumluyuz.

Diğer hususların yanı sıra, denetim sırasında tespit ettiğimiz önemli iç kontrol eksiklikleri dahil olmak üzere, bağımsız denetimin planlanan kapsamı ve zamanlaması ile önemli denetim bulgularını üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmekteyiz.

Bağımsızlığa ilişkin etik hükümlere uygunluk sağladığımızı üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmiş bulunmaktayız. Ayrıca bağımsızlık üzerinde etkisi olduğu düşünülebilecek tüm ilişkiler ve diğer hususlar ile varsa, tehditleri ortadan kaldırmak amacıyla atılan adımlar ile alınan önlemleri üst yönetimden sorumlu olanlara iletmış bulunmaktayız.

Üst yönetimden sorumlu olanlara bildirilen konular arasından, cari döneme ait konsolide finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konuları yani kilit denetim konularını belirlemekteyiz. Mevzuatın konunun kamuya açıklanmasına izin vermediği durumlarda veya konuyu kamuya açıklamanın doğuracağı olumsuz sonuçların, kamuya açıklamanın doğuracağı kamu yararını aşacağına makul şekilde beklendiği oldukça istisnai durumlarda, ilgili hususun bağımsız denetçi raporumuzda bildirilmemesine karar verebiliriz.

## B. Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

- 1) 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 402. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca, Grup'un 1 Ocak - 31 Aralık 2023 hesap döneminde defter tutma düzeninin, kanun ile şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.
- 2) TTK'nın 402. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca, Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve istenen belgeleri vermiştir.
- 3) TTK'nın 398. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 4 Nisan 2024 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

EREN Bağımsız Denetim A.Ş.  
Member Firm of GRANT THORNTON International



Erdinç Çetinkaya  
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 4 Nisan 2024

**KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.VE BAĞLI ORTAKLIĞI**  
**31 ARALIK 2023 VE 2022 HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE**  
**FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLAR**

<b>İÇİNDEKİLER</b>	<b>Sayfa No</b>
<b>KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU .....</b>	<b>1-2</b>
<b>KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU .....</b>	<b>3</b>
<b>KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU.....</b>	<b>4</b>
<b>KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU .....</b>	<b>5</b>
<b>KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR.....</b>	<b>6-62</b>
NOT 1 – GRUP’UN ORGANİZASYON VE FAALİYET KONUSU .....	6-7
NOT 2 – KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR .....	7-29
NOT 3 – BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA.....	29
NOT 4 – İŞLETME BİRLEŞMELERİ.....	29
NOT 5 – NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ .....	30
NOT 6 – İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI.....	30-32
NOT 7 – TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR.....	32-33
NOT 8 – DİĞER ALACAK VE BORÇLAR .....	33
NOT 9 – STOKLAR .....	34
NOT 10 – FİNANSAL BORÇLAR.....	34-35
NOT 11 – PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER .....	35
NOT 12 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER .....	36
NOT 13 – MADDİ DURAN VARLIKLAR .....	37
NOT 14 – MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR.....	37
NOT 15 – DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....	38
NOT 16 – KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER .....	38-40
NOT 17 – ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR .....	40-41
NOT 18 – GELİR VERGİLERİ .....	42-44
NOT 19 – PAY BAŞINA KAZANÇ/(KAYIP).....	44
NOT 20 – SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ.....	45-48
NOT 21 – HASILAT VE SATILAN HİZMET MALİYETİ .....	49
NOT 22 – FAALİYET GİDERLERİ.....	50
NOT 23 – ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER.....	51
NOT 24 – YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER.....	51
NOT 25 – NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER .....	52
NOT 26 – FİNANSMAN GİDERLERİ .....	53
NOT 27 – PARASAL POZİSYON KAZANÇ/KAYIPLARI.....	53
NOT 28 – KUR DEĞİŞİMİNİN ETKİLERİ .....	54
NOT 29 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ.....	55-59
NOT 30 – FİNANSAL ARAÇLAR.....	59
NOT 31 – EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ .....	60-61
NOT 32 – BAĞIMSIZ DENETÇİ/BAĞIMSIZ DENETİM KURULUŞUNDAN ALINAN HİZMETLERE İLİŞKİN ÜCRETLER .....	62
NOT 33 – RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR .....	62

**KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.VE BAĞLI ORTAKLIĞI**  
**31 ARALIK 2023 VE 31 ARALIK 2022 TARİHLERİ İTİBARIYLA**  
**KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

	<b>Dipnot Referansları</b>	<b>Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2023</b>	<b>Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2022</b>
<b>VARLIKLAR</b>			
<b>Dönen Varlıklar</b>			
Nakit ve Nakit Benzerleri	5	379.000.026	84.560.149
Ticari Alacaklar		9.958.134	17.832.007
- İlişkili Taraflardan Alacaklar	6	--	319.538
- İlişkili Olmayan Taraflardan Alacaklar	7	9.958.134	17.512.469
Diğer Alacaklar		1.974.070	9.478
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	8	1.974.070	9.478
Stoklar	9	16.829.780	11.957.060
Peşin Ödenmiş Giderler	11	24.507.444	36.390.178
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	18	467.918	--
Diğer Dönen Varlıklar	15	10.554.817	8.689.313
<b>TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR</b>		<b>443.292.189</b>	<b>159.438.185</b>
<b>Cari Olmayan / Duran Varlıklar</b>			
Diğer Alacaklar		1.340.017	581.192
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	8	1.340.017	581.192
Peşin Ödenmiş Giderler	11	6.314.857	713
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	12	8.522.635.000	8.847.493.399
Maddi Duran Varlıklar	13	2.464.222	11.887.114
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	14	8.469.477	393.435
Ertelenmiş Vergi Varlığı	18	579.561	--
<b>TOPLAM DURAN VARLIKLAR</b>		<b>8.541.803.134</b>	<b>8.860.355.853</b>
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>		<b>8.985.095.323</b>	<b>9.019.794.038</b>

İlişikteki dipnotlar bu konsolide mali tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

**KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.VE BAĞLI ORTAKLIĞI**  
**31 ARALIK 2023 VE 31 ARALIK 2022 TARİHLERİ İTİBARIYLA**  
**KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

	Dipnot Referansları	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2023	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2022
<b>KAYNAKLAR</b>			
<b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>			
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	10	182.423.896	391.528.036
Ticari Borçlar		39.501.341	120.792.059
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	6	13.338	57.519.005
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	7	39.488.003	63.273.054
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	17	16.825.157	10.461.952
Diğer Borçlar		10.671.777	10.291.644
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	6	--	8.656.772
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	8	10.671.777	1.634.872
Ertelenmiş Gelirler		4.396.970	3.657.690
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler	11	4.396.970	3.657.690
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	18	--	3.805.371
Kısa Vadeli Karşılıklar		13.960.135	15.420.618
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	17	2.444.401	4.999.383
- Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	16	11.515.734	10.421.235
<b>TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		<b>267.779.276</b>	<b>555.957.370</b>
<b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	10	852.919.627	1.257.386.905
Uzun Vadeli Karşılıklar		4.378.242	3.372.452
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	17	4.378.242	3.372.452
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	18	--	712.360.704
<b>TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		<b>857.297.869</b>	<b>1.973.120.061</b>
<b>Özkaynaklar</b>			
<b>Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar</b>			
Ödenmiş Sermaye	20	200.000.000	175.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları	20	184.158.244	180.362.969
Pay Sahiplerinin Diğer Katkıları	20	6.525.057	6.525.057
Paylara İlişkin Primler	20	568.994.629	--
Ortak Kontrolde Tabi Teşebbüs veya İşletmeler İçeren Birleşmelerin Etkisi	4	--	--
Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		789.931	--
- Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç/Kayıpları	17	789.931	--
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak			
Geçmiş Yıllar Kar/Zararları	20	6.790.982.336	5.958.320.150
Net Dönem Karı/Zararı	19	108.567.981	170.508.431
<b>TOPLAM ÖZKAYNAKLAR</b>		<b>7.860.018.178</b>	<b>6.490.716.607</b>
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>		<b>8.985.095.323</b>	<b>9.019.794.038</b>

İlişikteki dipnotlar bu konsolide mali tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.



**KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.VE BAĞLI ORTAKLIĞI**  
**1 OCAK – 31 ARALIK 2023 VE 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE**  
**KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

	Dipnot Referansları	Bağımsız Denetimden Geçmiş 01.01.- 31.12.2023	Bağımsız Denetimden Geçmiş 01.01.- 31.12.2022
<b>KAR VEYA ZARAR KISMI</b>			
Hasılat	21	582.801.716	338.424.567
Satışların Maliyeti (-)	21	(263.226.934)	(177.505.337)
<b>BRÜT ESAS FAALİYET KARI</b>		<b>319.574.782</b>	<b>160.919.230</b>
Pazarlama Giderleri (-)	22	(68.469.955)	(53.041.811)
Genel Yönetim Giderleri (-)	22	(173.555.341)	(107.368.286)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	23	49.770.651	8.341.382
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	23	(49.313.261)	(3.159.877)
<b>ESAS FAALİYET KARI</b>		<b>78.006.876</b>	<b>5.690.638</b>
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	24	44.857.939	817.905
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	24	(459.011.744)	(424.414.359)
<b>FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI</b>		<b>(336.146.929)</b>	<b>(417.905.816)</b>
Finansman Giderleri (-)	26	(231.912.940)	(142.401.269)
Net Parasal Pozisyon Kazançları	26	625.577.697	785.186.203
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/(ZARARI)</b>		<b>57.517.828</b>	<b>224.879.118</b>
<b>Vergi Geliri/(Gideri)</b>		<b>51.050.153</b>	<b>(54.370.687)</b>
- Dönem Vergi Gideri	18	--	(3.929.050)
- Ertelenmiş Vergi Geliri	18	51.050.153	(50.441.637)
<b>DÖNEM KARI/ZARARI</b>		<b>108.567.981</b>	<b>170.508.431</b>
<b>Diğer Kapsamlı Gelir/(Gider)</b>			
<b>Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar</b>		<b>789.931</b>	<b>--</b>
-Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kayıpları	17	1.053.574	--
-Vergi Etkisi	17	(263.643)	--
<b>Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacaklar</b>		<b>662.153.755</b>	<b>5.959.383.787</b>
-Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Yeniden Değerleme Kazançları		--	6.621.537.542
- Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Yeniden Değerleme Kazançları Vergi Etkisi	20	662.153.755	(662.153.755)
<b>Diğer kapsamlı gelir/(gider) (vergi sonrası)</b>		<b>662.943.686</b>	<b>5.959.383.787</b>
<b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR / (GİDER)</b>		<b>771.511.667</b>	<b>6.129.892.218</b>
<b>Dönem Kar/Zararının Dağılımı</b>			
Ana Ortaklık Payları	19	108.567.981	170.508.431
<b>Kapsamlı Kar/Zararının Dağılımı</b>			
Ana Ortaklık Payları		771.511.667	<b>6.129.892.218</b>
<b>Pay Başına Kazanç</b>	19	<b>0,589</b>	<b>0,196</b>
<b>Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (TL)</b>	19	<b>0,589</b>	<b>0,196</b>

İlişikteki dipnotlar bu konsolide mali tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

**KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI**  
**1 OCAK – 31 ARALIK 2023 VE 2022 HESAP DÖNEMLERİNE AİT**  
**KONSOLİDE ÖZSERMAYE DEĞİŞİM TABLOSU**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

	Dipnot Referansları	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Pay Sahiplerinin Diğer Katkıları	Paylara İlişkin Primler/İskontolar	Ortak Kontrolde Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler		Birikmiş Karlar		
							Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç/Kayıpları	Geçmiş Yıllar Kar/(Zararları)	Net Dönem Karı/Zararı	Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	Toplam Özkaynaklar
<b>1 Ocak 2022 tarihi itibarıyla bakiyeler</b>		<b>90.000</b>	<b>215.662</b>	--	--	<b>26.943</b>	--	--	<b>(1.063.637)</b>	<b>(731.032)</b>	<b>(731.032)</b>
Transferler		--	--	--	--	--	--	(1.063.637)	1.063.637	--	--
Kısmi Bölünme Yoluyla Sermaye Artırımı	19	1.041.507.943	1.495.812.445	6.525.057	--	--	--	--	--	<b>2.543.845.445</b>	<b>2.543.845.445</b>
Sermaye Artırımı	19	133.402.057	120.533.649	--	--	--	--	--	--	<b>253.935.706</b>	<b>253.935.706</b>
Sermaye Azaltımı	19	(1.000.000.000)	(1.436.198.787)	--	--	--	--	--	--	<b>(2.436.198.787)</b>	<b>(2.436.198.787)</b>
Ortak Kontrolde Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi	19	--	--	--	--	(26.943)	--	--	--	<b>(26.943)</b>	<b>(26.943)</b>
<b>Toplam kapsamlı gelir</b>		<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>5.959.383.787</b>	<b>170.508.431</b>	<b>6.129.892.218</b>	<b>6.129.892.218</b>
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Yeniden Değerleme Kazançları	19	--	--	--	--	--	--	5.959.383.787	--	<b>5.959.383.787</b>	<b>5.959.383.787</b>
Net Dönem Karı	19	--	--	--	--	--	--	--	<b>170.508.431</b>	<b>170.508.431</b>	<b>170.508.431</b>
<b>31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla bakiyeler</b>		<b>175.000.000</b>	<b>180.362.969</b>	<b>6.525.057</b>	--	--	--	<b>5.958.320.150</b>	<b>170.508.431</b>	<b>6.490.716.607</b>	<b>6.490.716.607</b>
<b>1 Ocak 2023 tarihi itibarıyla bakiyeler</b>		<b>175.000.000</b>	<b>180.362.969</b>	<b>6.525.057</b>	--	--	--	<b>5.958.320.150</b>	<b>170.508.431</b>	<b>6.490.716.607</b>	<b>6.490.716.607</b>
Transferler		--	--	--	--	--	--	170.508.431	(170.508.431)	--	--
Sermaye Artırımı	4	25.000.000	3.795.275	--	--	--	--	--	--	<b>28.795.275</b>	<b>28.795.275</b>
Pay Bazlı İşlemler Dolayısıyla Meydana Gelen Artış (Azalış)		--	--	--	568.994.629	--	--	--	--	<b>568.994.629</b>	<b>568.994.629</b>
<b>Toplam kapsamlı gelir</b>		<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>789.931</b>	<b>662.153.755</b>	<b>108.567.981</b>	<b>771.511.667</b>	<b>771.511.667</b>
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Yeniden Değerleme Kazançları (*)	20	--	--	--	--	--	--	662.153.755	--	<b>662.153.755</b>	<b>662.153.755</b>
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç/Kayıpları		--	--	--	--	--	789.931	--	--	<b>789.931</b>	<b>789.931</b>
Net Dönem Karı	19	--	--	--	--	--	--	--	<b>108.567.981</b>	<b>108.567.981</b>	<b>108.567.981</b>
<b>31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla bakiyeler</b>		<b>200.000.000</b>	<b>184.158.244</b>	<b>6.525.057</b>	<b>568.994.629</b>	--	<b>789.931</b>	<b>6.790.982.336</b>	<b>108.567.981</b>	<b>7.860.018.178</b>	<b>7.860.018.178</b>

İlişikteki dipnotlar bu konsolide mali tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

(\*) Şirket 8 Mayıs 2023 tarihli ticaret sicil gazetesinde yayımlanan karar ile eski unvanı Kuzugrup Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.'yi Kuzugrup Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı olarak değiştirmiştir. Gayrimenkul yatırım ortaklığı faaliyetlerinden elde edilen kazançlar, 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu (KVK) Madde 5/(1) (d) (4)'e göre kurumlar vergisinden istisna olduğundan 31.12.2023 tarihli mali tablolarda ertelenmiş vergi varlığı ya da ertelenmiş vergi yükümlülüğü de hesaplanmamıştır

**KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.VE BAĞLI ORTAKLIĞI**  
**1 OCAK – 31 ARALIK 2023 VE 2022 HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE**  
**NAKİT AKIŞ TABLOSU**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

	Dipnot Referansları	Bağımsız Denetimden Geçmiş 01.01.- 31.12.2023	Bağımsız Denetimden Geçmiş 01.01.- 31.12.2022
<b>A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>58.065.679</b>	<b>945.794.566</b>
Dönem Karı	19	108.567.981	170.508.430
<b>Dönem Net Karı/Zararı Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler</b>		<b>24.721.428</b>	<b>706.896.841</b>
Amortisman ve İfta Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	25	1.352.072	346.585
Vergi Geliri/Gideriyle İlgili Düzeltmeler	18	(51.050.153)	54.370.687
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler			
- Kıdem Tazminatı Karşılığı İle İlgili Düzeltmeler	17	4.508.252	3.372.452
- Kullanılmamış İzin Karşılıkları İle İlgili Düzeltmeler	17	(2.554.982)	4.999.383
- Diğer Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler	16	1.094.499	10.421.235
Faiz Gelirleri ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler			
- Faiz Geliri	24	(44.857.939)	(9.506)
- Faiz Gideri	26	227.949.067	142.128.651
Net Parasal Pozisyon Kazançları /Kayıpları	24	(625.577.697)	(785.186.203)
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları/Kazançları İle İlgili Düzeltmeler	24	459.011.744	424.414.359
Nakit Dışı Kalemlere İlişkin Diğer Düzeltmeler	24	54.846.565	852.039.198
<b>İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler</b>		<b>(69.827.278)</b>	<b>68.521.680</b>
Stoklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	9	(4.872.720)	(11.957.060)
Ticari Alacaklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	7	7.873.873	(17.801.709)
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	8	(2.723.417)	(586.672)
Ticari Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	7	(81.290.718)	120.117.886
Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	8	380.133	10.235.854
Diğer Cari/Dönen Varlıklardaki Artış İle İlgili Düzeltmeler	11,15	3.703.086	(45.068.888)
Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış/Azalış İle İlgili Düzeltmeler	11	739.280	3.657.690
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış/Azalış İle İlgili Düzeltmeler	17	6.363.205	9.924.579
<b>Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları</b>		<b>63.462.131</b>	<b>945.926.951</b>
Vergi Ödemeleri/İadeleri	18	(4.273.289)	(132.385)
Diğer Nakit Girişleri/Çıkışları	17	(1.123.163)	--
<b>B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>(89.300.628)</b>	<b>(2.663.032.239)</b>
Bağlı Ortaklıkların Kontrolünün Elde Edilmesine Yönelik Alışlara İlişkin Nakit Çıkışları	4	--	(44.395)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	12	(107.968.461)	(2.650.370.216)
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	13	74.446	--
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	12,13,14	(26.264.552)	(12.627.134)
Alınan Faiz	24	44.857.939	9.506
<b>C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>325.674.826</b>	<b>1.801.515.660</b>
Pay İhracından veya Sermaye Artırımından Kaynaklanan Nakit Girişleri	20	519.000.000	294.729.369
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri	10	555.113.709	1.647.729.187
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	10	(555.555.556)	--
Ödenen Faiz	26	(192.883.327)	(140.942.896)
<b>YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/AZALIŞ</b>		<b>294.439.877</b>	<b>84.277.987</b>
<b>D. YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ETKİSİ</b>		<b>--</b>	<b>--</b>
<b>NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/AZALIŞ</b>		<b>294.439.877</b>	<b>84.277.987</b>
<b>E. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>	<b>5</b>	<b>84.560.149</b>	<b>282.162</b>
<b>DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>	<b>5</b>	<b>379.000.026</b>	<b>84.560.149</b>

İlişikteki dipnotlar bu konsolide mali tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

**KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.VE BAĞLI ORTAKLIĞI  
1 OCAK – 31 ARALIK 2023 VE 2022 HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

**DİPNOT 1 – GRUP’UN ORGANİZASYON VE FAALİYET KONUSU**

Kuzugrup Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (“Şirket”) (İşletmenin unvanı 8 Mayıs 2023 tarihli ticaret sicil gazetesinde yayımlanan karar ile değiştirilmiştir. Eski unvan “Kuzugrup Gayrimenkul Geliştirme Anonim Şirketi”) 11 Eylül 2021’de Siirt’te kurulmuştur. Şirket’in ana faaliyet konusu gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Sermaye Piyasası Kurulu (“SPK”) tarafından belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmektir. Şirket’in temel amacı, SPK’nin Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularda belirttiği üzere gayrimenkullere, sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara yatırım yapmaktır.

11 Ocak 2022 tarihinde tescil edilen genel kurul toplantısında alınan karar ile Şirket sermayesinin 90.000 TL’den 1.041.597.943 TL’ye çıkartılmasına karar verilmiştir. 1.041.507.943 TL tutarındaki sermaye artışı, Şirket ana ortağı Kuzu Toplu Konut İnşaat Anonim Şirketi’nin bilançosunda kayıtlı bulunan otel taşınmazlarının 03.01.2022 tarih ve YMM1414/2022-178-1 sayılı YMM raporunda tespit edildiği üzere Kurumlar Vergisi Kanunu’nun 19. ve 20. maddeleri, Türk Ticaret Kanunu’nun 159 – 179. maddeleri hükümleri kapsamında taşınmazların aynı sermaye olarak devralınması suretiyle gerçekleşmiştir.

11.04.2022 tarihli Genel Kurul Toplantısı’nda Şirket sermayesinin 1.041.597.943 TL ‘den 1.084.897.942 TL’ye çıkartılmasına karar verilmiştir. Bu defa artırılan 43.299.999 TL nakden taahhüt edilmiş olup, miktarın tamamı tescilden önce ödenmiştir.

Şirket’in, 19 Nisan 2022 tarihli Genel Kurul Kararı’na ilişkin sermaye azaltımı kararı alınmış, 07 Eylül 2022 tarihinde ticaret sicilde tescil edilerek toplam sermayesinin 1.000.000.000 TL azaltılmasına karar vermiştir. Şirket’in azaltılan sermayesinin tamamı ortaklara borçlar hesabına kaydedilmiştir.

19.08.2022 tarihli Genel Kurul Toplantısı’nda Şirket sermayesinin 84.897.942 TL ‘den 175.000.000 TL’ye çıkartılmasına karar verilmiştir. Bu defa artırılan 90.102.058 TL nakden taahhüt edilmiş olup, miktarın tamamı tescilden önce ödenmiştir.

Bu payların tamamı Kuzu Toplu Konut İnşaat Anonim Şirketi’ne aittir. 31.12.2023 ve 31.12.2022 tarihleri itibarıyla Şirket’in sermayesi aşağıdaki gibidir:

	<b><u>31.12.2023</u></b>				
	<b>A Grubu Nama TL</b>	<b>B Grubu Hamiline TL</b>	<b>Toplam TL</b>	<b>Pay yüzdesi</b>	<b>Pay tutarı</b>
Kuzu Toplu Konut İnşaat A.Ş.	89.250.000	60.750.000	150.000.000	75,00	150.000.000
Halka açık paylar	--	50.000.000	50.000.000	25,00	50.000.000
	<b>89.250.000</b>	<b>110.750.000</b>	<b>200.000.000</b>	<b>100,00</b>	<b>200.000.000</b>
	<b><u>31.12.2022</u></b>				
	<b>A Grubu Nama TL</b>	<b>B Grubu Nama TL</b>	<b>Toplam TL</b>	<b>Pay yüzdesi</b>	<b>Pay tutarı</b>
Kuzu Toplu Konut A.Ş.	45.000	174.955.000	175.000.000	100,00	175.000.000
	<b>45.000</b>	<b>174.955.000</b>	<b>175.000.000</b>	<b>100,00</b>	<b>175.000.000</b>

Otel taşınmazları JW Marriott Otel, Apart Üniteler ve Dükkanlardan oluşmaktadır.

**KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.VE BAĞLI ORTAKLIĞI  
1 OCAK – 31 ARALIK 2023 VE 2022 HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

**DİPNOT 1 – GRUP’UN ORGANİZASYON VE FAALİYET KONUSU (Devamı)**

Konsolide finansal tablolar açısından, Şirket ve konsolidasyona tabi tutulan bağlı ortaklığı Kuzu Otel İşletmeciliği ve Gayrimenkul Yatırımları A.Ş. (“Kuzu Otel İşletmeciliği”) ile “Grup” olarak adlandırılmaktadır.

***Bağlı Ortaklık***

Kuzu Otel İşletmeciliği ve Gayrimenkul Yatırım A.Ş., 24 Mart 2021’de İstanbul’da kurulmuştur. 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.

Kuzugrup Gayrimenkul Geliştirme Anonim Şirketi ile Kuzu Otel İşletmeciliği ve Gayrimenkul Yatırım A.Ş. 11 Şubat 2022 tarihinde otelin kullanılması ve işletilmesi için sözleşme imzalamışlardır. Söz konusu sözleşme JW Marriott ile otelin eski maliki Kuzu Toplu Konut İnşaat A.Ş. arasındaki sözleşme yürürlükte kaldığı müddetçe geçerli olacaktır.

Ayrıca Kuzugrup Gayrimenkul Geliştirme Anonim Şirketi ile Kuzu Otel İşletmeciliği ve Gayrimenkul Yatırım A.Ş. 04.05.2023 tarihinde tadil kira sözleşmesi imzalamışlardır.

Rapor tarihi itibarıyla otel nitelikli bağımsız bölüm 5 yıldızlı otel statüsünde toplam 204 odasıyla JW Marriott Otel ismiyle işletilmektedir. Taşınmazlardan apart otel nitelikli 62 adet bağımsız bölümün 27 adetinin tefrişat işlemleri tamamlanmış olup tamamı 25.10.2023 tarihinde Kuzu Otel İşletmeciliği ve Gayrimenkul Yatırımları Anonim Şirketi’ne (“Bağlı Ortaklık”) her biri için ayrı ayrı imzalanan Kira Programı Sözleşmelerine tabi olarak JW Marriott Residences İstanbul Marmara Sea Otel adıyla işletilmek üzere iki yıl süreyle kiralanmıştır.

Şirket’in kayıtlı adresi, “Esentepe Mah. Büyükdere Cad. Kanyon Blok No: 185/206 Şişli – İstanbul”dur.

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla çalışan personel sayısı 284 kişidir. (31 Aralık 2022: 279 kişi)

**DİPNOT 2 – KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR**

**2.1 Sunuma İlişkin Esaslar**

**2.1.1 Finansal Tabloların Onaylanması**

Grup’un 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla hazırlanan konsolide finansal tabloları, Yönetim Kurulu tarafından onaylandığı zaman yayımlanması için yetki verilecektir. İlişikteki finansal tabloları değiştirme yetkisine, Grup’un genel kurulu ve/veya yasal otoritelere sahiptir.

**2.1.2 Konsolide Finansal Tabloların Hazırlanış Şekli ve TMS’ye Uygunluk Beyanı**

Grup; muhasebe kayıtlarını Sermaye Piyasası Kurulu’na (“SPK”) ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu’na (KGK); yayımlanmış Hesap Planı, Türk Ticaret Kanunu ve Türk Vergi Kanunları’na uygun olarak tutmakta ve finansal tablolarını da buna uygun olarak TL bazında hazırlamaktadır.

İlişikteki finansal tablolar, yasal kayıtlara dayanarak yapılan sınıflama ve düzeltmeler ile finansal tabloların gerçeği yansıtması ilkesi doğrultusunda SPK ve KGK tarafından yayımlanan muhasebe ve raporlama ilkelerine uygun olarak hazırlanmıştır.

**KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.VE BAĞLI ORTAKLIĞI**  
**1 OCAK – 31 ARALIK 2023 VE 2022 HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

**DİPNOT 2 – KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**

**2.1 Sunuma İlişkin Esaslar (Devamı)**

**2.1.2 Konsolide Finansal Tabloların Hazırlanış Şekli ve TMS’ye Uygunluk Beyanı (Devamı)**

Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu(KGK); 5411 sayılı Bankacılık Kanunu, 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu, 5684 sayılı Sigortacılık Kanunu ve 4683 sayılı Bireysel Emeklilik Tasarruf ve Yatırım Sistemi Kanunu kapsamında faaliyet gösteren banka, sigorta şirketleri, sermaye piyasası kurumları gibi finansal kuruluşlar dışında TMS/TFRS’yi uygulamakla yükümlü şirketlerin, TMS/TFRS kapsamında hazırlayacakları finansal tablolara ilişkin “Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi”ni, 20.05.2013 tarih ve 28652 sayılı Resmi Gazete ’de yayımlamıştır.

13 Eylül 2013 tarihli 28676 sayılı resmi gazetede yayımlanan, Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği (II-14.1) uyarınca, ihraç ettiği sermaye piyasası araçları bir borsada işlem gören ortaklıklar ile yatırım fonları, konut finansmanı ve varlık finansmanı fonları hariç sermaye piyasası kurumları, finansal tablolarını Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) Türkiye Muhasebe/Finansal Raporlama Standartları (TMS/TFRS)’na uygun olarak hazırlamak zorundadırlar.

Sermaye Piyasası Kurulunun 07.06.2013 tarih ve 20/670 sayılı toplantısında alınan Karar uyarınca Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği kapsamına giren sermaye piyasası araçları bir borsada işlem gören anonim ortaklıklar ile yatırım fonları, konut finansmanı ve varlık finansmanı fonları hariç sermaye piyasası kurumları için 31.03.2013 tarihinden sonra sona eren ara dönemlerden itibaren yeniden belirlenen finansal tablo formatları yürürlüğe konulmuştur. Ekteki Rapor önceki dönemle karşılaştırmalı olarak, yeniden belirlenen bu formatlara uygun olarak hazırlanmıştır.

Şirket ve Türkiye’de yerleşik bağlı ortaklıklar, muhasebe kayıtlarının tutulmasında ve kanuni finansal tablolarının hazırlanmasında, Türk Ticaret Kanunu (“TTK”), vergi mevzuatı ve Türkiye Cumhuriyeti Maliye Bakanlığı tarafından çıkarılan Tekdüzen Hesap Planını esas almaktadır. Konsolide finansal tablolar, tarihi maliyet esasına göre hazırlanmış kanuni kayıtlara TMS/TFRS uyarınca doğru sunumun yapılması amacıyla gerekli düzeltme ve sınıflandırmalar yansıtılarak düzenlenmiştir.

Finansal tabloların hazırlanması, bilanço tarihi itibarıyla raporlanan aktif ve pasiflerin ya da açıklanan şarta bağlı varlık ve yükümlülüklerin tutarlarını ve ilgili dönem içerisinde oluştuğu raporlanan gelir ve giderlerin tutarlarını etkileyen tahmin ve varsayımların yapılmasını gerektirir. Bu tahminler yönetimin en iyi kanaat ve bilgilerine dayanmakla birlikte, gerçek sonuçlar bu tahminlerden farklılık gösterebilir.

Mali tabloların hazırlanmasında izlenen başlıca muhasebe politikaları 2.8 numaralı dipnotta özetlenmektedir.

**2.1.3 Ölçüm Esasları**

Konsolide finansal tablolar tarihi maliyet esasına göre hazırlanmıştır.

**KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.VE BAĞLI ORTAKLIĞI**  
**1 OCAK – 31 ARALIK 2023 VE 2022 HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

**DİPNOT 2 – KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**

**2.1 Sunuma İlişkin Esaslar (Devamı)**

**2.1.4 Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi**

TFRS’leri uygulayan işletmeler, Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGGK) tarafından 23 Kasım 2023 tarihinde yapılan açıklamayla birlikte, 31 Aralık 2023 tarihinde veya sonrasında sona eren yıllık raporlama dönemine ait finansal tablolarından itibaren TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Standardına göre enflasyon muhasebesi uygulamaya başlamıştır. TMS 29, geçerli para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan işletmelerin, konsolide finansal tabloları da dahil olmak üzere, finansal tablolarında uygulanmaktadır.

Söz konusu standart uyarınca, yüksek enflasyonlu bir ekonomiye ait para birimi esas alınarak hazırlanan finansal tablolar, bu para biriminin bilanço tarihindeki satın alma gücünde hazırlanmıştır. Önceki dönem finansal tablolar da karşılaştırma amacıyla karşılaştırmalı bilgiler raporlama dönemi sonundaki cari ölçüm birimi cinsinden ifade edilmiştir. Grup bu nedenle, 31 Aralık 2022 tarihli konsolide finansal tablolarını da, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre sunmuştur.

SPK’nın 28 Aralık 2023 tarih ve 81/1820 sayılı kararı uyarınca, Türkiye Muhasebe/Finansal Raporlama Standartlarını uygulayan finansal raporlama düzenlemelerine tabi ihraççılar ile sermaye piyasası kurumlarının, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemlerine ait yıllık finansal raporlarından başlamak üzere TMS 29 hükümlerini uygulamak suretiyle enflasyon muhasebesi uygulamasına karar verilmiştir.

TMS 29 uyarınca yapılan yeniden düzenlemeler, Türkiye İstatistik Kurumu (“TÜİK”) tarafından yayımlanan Türkiye’deki Tüketici Fiyat Endeksi’nden (“TÜFE”) elde edilen düzeltme katsayısı kullanılarak yapılmıştır. 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla, konsolide finansal tabloların düzeltilmesinde kullanılan endeksler ve düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir:

<b>Tarih</b>	<b>Endeks</b>	<b>Düzeltilme Katsayısı</b>	<b>Üç Yıllık Bileşik Enflasyon Oranı</b>
31 Aralık 2023	1.859,38	1,000	%268
31 Aralık 2022	1.128,45	1,647	%156
31 Aralık 2021	686,95	2,706	%74

Grup’un yüksek enflasyonlu ekonomilerde finansal raporlama amacıyla yaptığı düzeltme işleminin ana unsurları aşağıdaki gibidir:

- TL cinsinden hazırlanmış cari dönem konsolide finansal tablolar, bilanço tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmekte olup önceki raporlama dönemlerine ait tutarlar da yine raporlama dönemi sonundaki satın alma gücüne göre düzeltilerek ifade edilmektedir.
- Parasal varlık ve yükümlülükler, hali hazırda, bilanço tarihindeki cari satın alma gücü ile ifade edildiğinden düzeltilmemektedir.
- Bilanço tarihindeki cari satın alma gücüyle ifade edilmemiş olan parasal olmayan varlık ve yükümlülükler ile özkaynak kalemleri, ilgili düzeltme katsayıları kullanılarak düzeltilmiştir.
- Bilançodaki parasal olmayan kalemlerin kapsamlı gelir tablosuna etkisi olanlar dışındaki kapsamlı gelir tablosunda yer alan tüm kalemler, gelir ve gider hesaplarının mali tablolara ilk olarak yansıtıldıkları çeyrek dönemler üzerinden hesaplanan katsayılar ile endekslenmişlerdir.
- Enflasyonun Grup’un cari dönemdeki net parasal varlık pozisyonu üzerindeki etkisi, konsolide gelir tablosunda net parasal pozisyon kazançları/(kayıpları) hesabına kaydedilmiştir.

**KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.VE BAĞLI ORTAKLIĞI**  
**1 OCAK – 31 ARALIK 2023 VE 2022 HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

**DİPNOT 2 – KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**

**2.1 Sunuma İlişkin Esaslar (Devamı)**

**2.1.5 Geçerli Para Birimi**

İlişikteki konsolide finansal tablolar, Grup’un geçerli para birimi olan Türk Lirası (“TL”) cinsinden sunulmuştur. Tüm finansal bilgiler aksi belirtilmedikçe tam TL olarak gösterilmiştir. TL dışındaki para birimleri ile ilgili bilgiler aksi belirtilmedikçe tam olarak belirtilmiştir.

**Yabancı para cinsinden işlemler**

Yabancı para işlemleri, işlem tarihindeki cari kurlardan muhasebeleştirilmektedir. Yabancı para cinsinden kayıtlara geçirilmiş olan aktif ve pasif hesaplar dönem sonlarındaki kurlar esas alınarak evalüasyona tabi tutulmaktadır. Evalüasyon işleminden doğan kur farkları gelir tablosu içinde finansman gelir ve giderleri içerisinde gösterilmektedir.

Dönem sonu döviz kurları aşağıdadır:

	31.12.2023		31.12.2022	
	Varlıklar	Yükümlülükler	Varlıklar	Yükümlülükler
ABD Doları / TL	29,4382	29,4913	18,6983	18,7320
Avro / TL	32,5739	32,6326	19,9349	19,9708
İngiliz Sterlini (GBP) / TL	37,4417	37,6369	22,4892	22,6065

**2.2 İşletmenin Sürekliliği**

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihli konsolide finansal tablolar “İşletmenin Sürekliliği” ilkesi uyarınca hazırlanmıştır. İşletmenin sürekliliğinin değerlendirilmesinde, Grup yönetimi, öngörülebilir süre için hazırladığı iş planında mevcut ve ilave finansman kaynakları, refinansman olanakları ve likidite üzerindeki risklerini ve belirsizlikleri göz önüne almıştır. Grup, 2022 yılının Mayıs ayında açılışını gerçekleştirdiği 5 yıldızlı otelin, pandemi sonrası artan turizm ivmesi, ülke dışında gerçekleşen gelişmeler sonucu yabancı turistlerin Türkiye’yi tercih etmesi nedeniyle sağlayacağı nakit akışları konusunda olumlu beklentiye sahiptir.

**2.3 Konsolidasyon Esasları**

**(i) İşletme birleşmeleri**

İşletme birleşmeleri, kontrolün Grup’a transfer olduğu tarih olan birleşme tarihinde satın alma metodu kullanılarak muhasebeleştirilir. Kontrol, Grup’un yatırım yaptığı işletmeyle olan ilişkisinden dolayı değişken getirilere maruz kaldığı veya bu getirilerde hak sahibi olduğu, aynı zamanda bu getirileri yatırım yaptığı işletme üzerindeki gücüyle etkileme imkânına sahip olduğu durumda ortaya çıkmaktadır. Kontrol değerlendirilirken ifa edilebilir potansiyel oy hakları Grup tarafından dikkate alınmaktadır.



**KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.VE BAĞLI ORTAKLIĞI  
1 OCAK – 31 ARALIK 2023 VE 2022 HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

**DİPNOT 2 – KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**

**(ii) Ortak kontrol altındaki işletme paylarından edinimler**

Grup’u kontrol eden paydaşın kontrolündeki şirketlerin paylarının transferinden kaynaklanan işletme birleşmeleri sunulan en erken karşılaştırmalı dönemin başında birleşme gerçekleşmiş gibi ya da ortak kontrolün sağlandığı tarihte muhasebeleştirilir. Bu amaçla karşılaştırmalı dönemler yeniden düzenlenir. Ortak kontrole tabi işletme birleşmelerinde hakların birleşmesi yöntemi kullanılır ve şerefiyeye yer verilmez. İktisap edilen varlıklar ve borçlar önceden Grup’un kontrolündeki paydaşların konsolide tablolarında kaydedilen kayıtlı değeriyle muhasebeleştirilir. İktisap edilen şirketlerin özsermaye kalemleri sermayenin haricinde Grup’un özkaynaklarında aynı kalemlere eklenir ve ortaya çıkan kar veya zarar özkaynaklar altında denkleştirici bir hesap olarak “Ortak Kontrole Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi” hesabında muhasebeleştirilir.

Söz konusu şirketlerin, Grup’un kontrolünü kaybetmesi halinde, daha önce “Ortak Kontrole Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi” hesabı altında kayıtlara alınan tutarı “Geçmiş Yıllar Karları Zararları”na sınıflandırır. Mali durum ve performans trendlerinin tespitine imkân vermek üzere, Grup’un finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgiler gerekli görüldüğünde yeniden sınıflandırılır ve önemli farklılıklar açıklanır.

**(iii) Bağlı ortaklıklar**

Bağlı ortaklıklar, Grup tarafından kontrol edilen işletmelerdir. Grup yatırım yapılan bir işletmeyi değişken getirilerine maruz kaldığı ya da bu değişken getiriler üzerinde hak sahibi olduğu ve bu getirileri yatırım yapılan işletme üzerindeki gücüyle etkileme imkanına sahip olduğu durumda yatırım yapılan işletmeyi kontrol etmektedir. Bağlı ortaklıkların finansal tabloları kontrolün başladığı ve kontrolü sona erdiği tarihe kadar konsolide finansal tablolara tam konsolidasyon yöntemi kullanılarak dahil edilmektedir. Gerekli olması halinde, bağlı ortaklıklar için uygulanan muhasebe politikaları Grup tarafından uygulanan muhasebe politikaları ile tutarlılığın sağlanması amacıyla değiştirilir.

Kontrol gücü olmayan paylar, bağlı ortaklığın satın alınma tarihindeki net varlık değerinin oransal tutarı üzerinden ölçülmektedir.

Grup’un bağlı ortaklıklardaki paylarında kontrol kaybıyla sonuçlanmayan değişiklikler, ortaklarla yapılan ortaklığa ilişkin işlem olarak muhasebeleştirilir. Kontrol gücü olmayan paylara yapılan düzeltmeler, bağlı ortaklığın net varlık değerinin oransal tutarı üzerinden hesaplanmaktadır. Şerefiye üzerinde bir düzeltme yapılmaz ve kar veya zararda kazanç veya kayıp olarak muhasebeleştirilmez.

Aşağıdaki tabloda 31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla bağlı ortaklık ve Grup’un sahip olduğu paylar gösterilmiştir:

	Nihai Oran ve Oy Hakkı %	
	31.12.2023	31.12.2022
Kuzu Otel İşletmeciliği ve Gayrimenkul Yatırım A.Ş.	100	100

**(iv) Kontrolün kaybedilmesi**

Grup, bağlı ortaklık üzerindeki kontrolünü kaybetmesi durumunda, bağlı ortaklığın varlık ve yükümlülüklerini, kontrol gücü olmayan paylarını ve bağlı ortaklıkla ilgili diğer özkaynaklar altındaki tutarları kayıtlarından çıkarır. Bundan kaynaklanan kazanç veya kayıplar kar veya zararda muhasebeleştirilir. Eğer Grup, önceki bağlı ortaklığında pay sahibi olmayı sürdürürse, kalan paylar kontrolün kaybedildiği gün itibarıyla gerçeğe uygun değerleri üzerinden ölçülür.

**KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.VE BAĞLI ORTAKLIĞI**  
**1 OCAK – 31 ARALIK 2023 VE 2022 HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

**DİPNOT 2 – KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**

**2.3 Konsolidasyon Esasları (Devamı)**

**(v) Konsolidasyon esnasında elimine edilen işlemler**

Konsolide finansal tabloların hazırlanmasında, grup içi işlemlerden dolayı oluşan tüm bakiye ve işlemler ile gerçekleşmemiş her türlü gelirler ve giderler karşılıklı olarak elimine edilmiştir. Grup içi işlemlerden kaynaklanan gerçekleşmemiş zararlar da, değer düşüklüğü ile ilgili kanıt olmadığı hallerde, gerçekleşmemiş karların eliminasyonunda kullanılan yöntemle silinmiştir. Grup’un sahip olduğu hisselerin kayıtlı değerleri ve bunlardan kaynaklanan temettüleri, ilgili özkaynak ve kar veya zarar tablosu hesaplarından elimine edilmiştir.

**2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları**

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla finansal tabloların hazırlanmasında benimsenen muhasebe politikaları, 1 Ocak 2023 tarihinden itibaren geçerli olan yeni ve değiştirilmiş TFRS ve TFRYK yorumları dışında bir önceki mali yılın muhasebe politikaları ile tutarlıdır. Bu standartların etkileri ve Şirket’in finansal durumu ve performansına ilişkin yorumlar ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

**i) 1 Ocak 2023 tarihi itibarıyla geçerli olan standartlar, değişiklikler ve yorumlar**

TMS 8.28, işletmenin cari dönemde ilk defa uygulanan belirli Standartlara ilişkin ayrıntılı bilgi açıklamasını gerektirmektedir. İlk defa 2023 yılında (31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemi için) geçerli olacak ve Şirket için geçerli olabilecek diğer standartlar ve değişiklikler şunlardır:

- TFRS 17 ‘Sigorta Sözleşmeleri’
- TFRS 17 Sigorta Sözleşmelerinde Değişiklikler (TFRS 17 ve TFRS 4’te Değişiklikler)
- Tek İşlemden Kaynaklanan Varlık ve Yükümlülüklerle İlişkin Ertelenmiş Vergi (TMS 12’de Değişiklikler)
- Muhasebe Politikalarının Açıklanması (TMS 1 ve TFRS Uygulama Beyanı 2’de Değişiklikler)
- Muhasebe Tahminlerinin Tanımı (TMS 8’de Değişiklikler)
- Uluslararası Vergi Reformu—Sütun İki Model Kuralları (TMS 12’de Değişiklikler)

**TFRS 17’nin Uygulanması**

TFRS 17, 1 Ocak 2023 ve sonrasında başlayan hesap dönemleri için geçerli olacaktır. Temel amacı, finansal tablo kullanıcılarına, sigorta faaliyetleriyle ilgili gelir ve giderler konusunda daha fazla şeffaflık sağlamaktır. TFRS 4 ‘Sigorta Sözleşmeleri ’ne yansıtılmayan sigorta faaliyetlerinin mevcut ve gelecekteki karlılığı hakkında da bilgi verir. Bu şeffaflık, uzun vadeli sigorta sözleşmelerinin, olasılık ağırlıklı indirgenmiş nakit akışlarını, net risk düzeltmeleri ve teminat süresi boyunca sigorta sözleşmesi üzerinden gelir olarak muhasebeleştirilen, sözleşmenin kazanılmamış kârlarını temsil eden sözleşmeye dayalı hizmet marjının hesaplanmasını dikkate alan genel bir ölçüm modeli kullanılarak ölçülmesi yoluyla elde edilir. Bu genel ölçüm modeli aşağıdakilerle desteklenmektedir:

- doğrudan katılım özellikleri içeren sözleşmeler için özel bir adaptasyon (değişken bedel yaklaşımı), ve
- kısa vadeli sözleşmeler için temel olarak kullanılan basitleştirilmiş bir yaklaşım (prim tahsis yaklaşımı)

**KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.VE BAĞLI ORTAKLIĞI  
1 OCAK – 31 ARALIK 2023 VE 2022 HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

**DİPNOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**

**2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları (Devamı)**

**TFRS 17'nin Uygulanması (Devamı)**

TFRS 17 kapsamını belirli kuruluş türleriyle sınırlamaz. Aksine, sigortacı olarak kabul edilmeyen kuruluşlar da dahil olmak üzere herhangi bir kuruluşa uygulanabilen bir sigorta sözleşmesinin tanımını sağlar. Sigorta sözleşmelerinin muhasebeleştirilmesine ilişkin önceki ara standart olan TFRS 4, sigorta sözleşmesini TFRS 17'ye benzer şekilde tanımlarken, belirli kriterlerin karşılanması durumunda sigorta sözleşmeleri için mevcut yerel ülke muhasebe uygulamalarına izin vermesi nedeniyle uygulaması daha esnekti. TFRS 17'de bazı dikkate değer istisnalar mevcuttur ve bunlar, standart üretici garantilerini, net değer garantilerini, işletme birleşmesinden kaynaklanan koşullu bedeli ve sözleşmenin bir reasürans sözleşmesi olmaması durumunda işletmenin poliçe sahibi olduğu sigorta sözleşmelerini içerir. Önemli olmasa da artık Grup'un TFRS 17 kapsamına girecek faaliyetleri aşağıdakileri içerebilir:

- ana şirket tarafından bağlı ortaklıklara verilen bazı mali garantiler
- tüketici mevzuatında belirtilenlerin ötesinde uzatılmış garantiler sağlamak ve mağaza kartı sahibi perakende müşterilerinin ölümü halinde ortaya çıkan borç düzenlemelerinin affını sürdürmek
- bağlı ortaklıkların üstlendiği çeşitli inşaat faaliyetleriyle ilişkili bazı BT bakım anlaşmaları ve performans garantileri. Değişiklikler Grup'un finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

Tek Bir İşlemden Kaynaklanan Varlık ve Yükümlülüklerle İlişkin Ertelenmiş Vergi (TMS 12'de Değişiklikler) Kurul, Mayıs 2021'de Tek İşlemden Kaynaklanan Varlık ve Yükümlülüklerle İlişkin Ertelenmiş Vergi yayınladı. Değişiklikler, TMS 12'nin (muhasebeleştirme muafiyeti) 15. ve 24. paragraflarında yer alan muhasebeleştirme muafiyetinin kapsamını daraltarak, bu muafiyetin, ilk muhasebeleştirme sırasında eşit vergilendirilebilir ve indirilebilir geçici farklara yol açan işlemler için artık geçerli olmamasını sağlamıştır. Değişiklikler, UFRS Yorum Komitesi'nin tavsiyesine yanıt olarak yayımlandı. Komite tarafından yürütülen araştırma, muhasebeleştirme muafiyetinin kiralama gibi bir varlık ve borcun muhasebeleştirilmesine yol açan işlemlere uygulanıp uygulanmayacağı konusunda görüşlerin farklı olduğunu göstermiştir. Bu farklı görüşler, işletmelerin bu tür işlemlere ilişkin ertelenmiş vergiyi farklı şekillerde muhasebeleştirmesine ve finansal tabloları arasındaki karşılaştırılabilirliğin azalmasına neden olmuştur. Kurul, değişikliklerin raporlamadaki çeşitliliği azaltacağını ve bu tür işlemlere ilişkin ertelenmiş vergi muhasebesini TMS 12'deki geçici farklar için ertelenmiş verginin muhasebeleştirilmesine ilişkin genel prensiple uyumlu hale getireceğini beklemektedir. Değişiklikler Grup'un finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

**Muhasebe Politikalarının Açıklanması (TMS 1 ve TFRS Uygulama Beyanı 2'de Değişiklikler)**

TMSK, şirketlerin muhasebe politikalarına ilişkin açıklamaları faydalı hale getirmelerine yardımcı olmak amacıyla 12 Şubat 2021 tarihinde TMS 1 Finansal Tabloların Sunumu ve TFRS Uygulama Standardı 2 Önemlilik Kararlarının Oluşturulmasına ilişkin bir güncelleme yayınladı. TMS 1'deki önemli değişiklikler şunları içermektedir:

- Şirketlerin belirgin muhasebe politikaları yerine önemliliğe dayalı muhasebe politikalarını açıklamalarının zorunlu kılınması;
- Önemlilik seviyesinin altında kalan işlemlere, diğer olaylara veya koşullara ilişkin muhasebe politikalarının önemsiz olduğu ve bu nedenle açıklanması gerekmediğinin açıklığa kavuşturulması, ve
- Önemlilik seviyesini aşan işlemlere, diğer olaylara veya koşullara ilişkin tüm muhasebe politikalarının bir grubun finansal tabloları açısından önemli olmadığının açıklığa kavuşturulması.

TMS 1 Finansal Tabloların Sunumu standardına yapılan değişikliklerin uygulanmasının Grup'un finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

**KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.VE BAĞLI ORTAKLIĞI  
1 OCAK – 31 ARALIK 2023 VE 2022 HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

**DİPNOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**

**2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları (Devamı)**

**Muhasebe Tahminlerinin Tanımı (TMS 8'de Değişiklikler)**

UMSK tarafından 12 Şubat 2021'de yayımlanan bu değişiklikler, muhasebe tahminlerine yeni bir tanım getiriyor: bunların finansal tablolarda ölçüm belirsizliğine neden olan parasal tutarlar olduğuna açıklık getirilmesi amaçlanıyor.

Değişiklikler aynı zamanda bir şirketin muhasebe politikasıyla belirlenen amaca ulaşmak için bir muhasebe tahmini geliştirdiğini belirterek muhasebe politikaları ile muhasebe tahminleri arasındaki ilişkiye de açıklık getirdi.

Bir muhasebe tahmininin geliştirilmesi her ikisini de içerir:

- Bir ölçüm yönteminin seçilmesi (tahmin veya değerlendirme yöntemi) – örneğin, TFRS 9 Finansal Araçlar uygulanırken beklenen kredi zararları karşılığını ölçmek için kullanılan bir tahmin tekniği
- Seçilen ölçüm yöntemi uygulanırken kullanılacak girdilerin seçilmesi - örneğin, TMS 37 Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar uygulanırken garanti yükümlülüklerine ilişkin bir karşılığın belirlenmesinde beklenen nakit çıkışları.

TMS 8'deki değişikliklerin uygulanmasının Grup'un finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

**Uluslararası Vergi Reformu—Sütun İki Model Kuralları (TMS 12'de Değişiklikler)**

Mayıs 2023'te Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu (UMSK), TMS 12 Gelir Vergileri'ni değiştiren Uluslararası Vergi Reformu – Sütun İki Model Kurallarını yayınladı. Getirilen değişiklikler: Sütun İki gelir vergileriyle ilgili ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülüklerine ilişkin muhasebeleştirilmesi ve bilgilerin açıklanması gerekliliklerine geçici bir istisna; ve etkilenen kuruluşlar için hedeflenen açıklama gereklilikleri. TMS 12'deki değişikliklerin uygulanmasının Grup'un finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

**ii) Henüz yürürlüğe girmemiş ve Grup tarafından erken uygulanmamış standartlar, mevcut standartlardaki değişiklikler ve yorumlar**

Henüz yürürlüğe girmemiş ve Grup tarafından erken uygulanmamış diğer standartlar ve değişiklikler aşağıdakileri içermektedir:

- Borçların Kısa Vadeli ve Uzun Vadeli Olarak Sınıflandırılması (TMS 1'de Değişiklikler)
- Satış ve Geri Kiralamada Kiralama Yükümlülüğü (TFRS 16'de Değişiklikler)
- Tedarikçi Finansmanı Düzenlemeleri (TMS 7 ve TFRS 7'de Değişiklikler)
- Taahhütlerle Uzun Vadeli Yükümlülükler (TMS 1'de Değişiklikler)
- Değiştirilebilirliğin Eksikliği (TMS 21'de Değişiklikler)

**KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.VE BAĞLI ORTAKLIĞI  
1 OCAK – 31 ARALIK 2023 VE 2022 HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

**DİPNOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**

**2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları (Devamı)**

**Borçların Kısa Vadeli ve Uzun Vadeli Olarak Sınıflandırılması (TMS 1’de Değişiklikler)**

Bu proje sırasında Kurul’un odak noktası, finansal durum tablosunda yükümlülüklerin sunumuna ilişkin gereklilikleri açıklığa kavuşturmak amacıyla TMS 1 Finansal Tabloların Sunumu standardında değişiklikler geliştirmektir. Kurul, değişiklikleri 23 Ocak 2020’de yayınladı. Değişiklikler, TMS 1’de bir borcun uzun vadeli olarak sınıflandırılmasına ilişkin bir kritere açıklık getiriyor: bir işletmenin, borcun ödenmesini raporlama döneminden sonra en az 12 ay erteleme hakkına sahip olması gerekliliği.

Değişiklikler:

- işletmenin ödemeyi erteleme hakkının raporlama dönemi sonunda mevcut olması gerektiğini belirtilmesi;
- sınıflandırmanın, yönetimin ödemeyi erteleme hakkını kullanıp kullanmayacağına ilişkin niyet veya beklentilerinden etkilenmediğinin açıklığa kavuşturulması;
- borç verme koşullarının sınıflandırmayı nasıl etkilediğinin açıklığa kavuşturulması; ve
- bir işletmenin kendi özkaynağa dayalı finansal araçlarını ihraç ederek ödeyeceği veya ödeyebileceği borçların sınıflandırılmasına ilişkin gerekliliklerin açıklığa kavuşturulması.

Kurul, Temel Finansal Tablolar projesinde finansal tablolarda bilgilerin iletme şeklini iyileştirmek için öneriler geliştiriyor. Kurul, TMS 1’in yerini alacak yeni bir TFRS Standardındaki gereklilikleri yayınlamayı teklif ediyor. Aralık 2019’da Kurul, yeni Standart: Genel Sunum ve Açıklamaların taslağını yayınladı. Kurul, Temel Finansal Tablolar projesi kapsamında TMS 1’in tüm yönlerini gözden geçirmiyor. Varlık ve borçların kısa vadeli veya uzun vadeli olarak sınıflandırılmasına ilişkin gereklilikleri gözden geçirmiyor. Kurul, Borçların Kısa Vadeli veya Uzun Vadeli Olarak Sınıflandırılmasıyla değiştirilen gereklilikleri yeni Standarda da aktaracaktır. Kurul, Covid-19 salgını nedeniyle değişikliklerin yürürlük tarihini 1 Ocak 2024 ve sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemlerine bir yıl süreyle ertelede. Grup, değişikliklerin finansal tablolar üzerindeki olası etkilerini değerlendirme aşamasındadır.

**Satış ve Geri Kiralamada Kiralama Yükümlülüğü (TFRS 16’de Değişiklikler)**

Eylül 2022’de Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu (UMSK), TFRS 16 Kiralamalar’ da değişiklik yapan Satış ve Geri Kiralamada Kiralama Yükümlülüğü’ nü yayınladı. TFRS 16’nın 100(a) paragrafı, satıcı-kiracının, bir satış ve geri kiralama işleminden kaynaklanan kullanım hakkı varlığını, varlığın önceki defter değerinin satıcının-kiracının elinde tuttuğu kullanım hakkıyla ilgili olan kısmı oranında ölçmesini gerektirmektedir. Buna göre, bir satış ve geri kiralama işleminde satıcı-kiracı, yalnızca alıcı-kiraya verene devredilen haklarla ilgili kazanç veya kayıpların tutarını muhasebeleştirir. Satış ve geri kiralama işleminden kaynaklanan kira yükümlülüğünün ilk ölçümü, satıcı-kiracının kullanım hakkı varlığını ve işlem tarihinde muhasebeleştirilen kazanç veya zararı nasıl ölçtüğünün bir sonucudur. Ancak TFRS 16, satış ve geri kiralama işlemlerine ilişkin sonraki ölçümlere ilişkin herhangi bir gereklilik içermemektedir. Sonuç olarak, ödemelerin değişken kira ödemelerini içermesi durumunda, ek gereklilikler olmaksızın, geri kiralama süresinde yapılacak bir değişiklik veya değişikliğin, kazançta yol açacak hiçbir işlem veya olay meydana gelmemiş olsa bile satıcı-kiracıya elde tutulan kullanım hakkından kazanç muhasebeleştirilmesiyle sonuçlanabilecek bir risk bulunmaktadır. UMSK, satış ve geri kiralama işlemlerine ilişkin müteakip ölçüm gerekliliklerini ekleyerek TFRS 16’yı değiştirmeye karar vermiştir.

TFRS 16’ya yapılan bu değişiklikler 1 Ocak 2024 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanacaktır ancak erken uygulamaya da izin verilmektedir. Grup, değişikliklerin finansal tablolar üzerindeki olası etkilerini değerlendirme aşamasındadır.

**KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.VE BAĞLI ORTAKLIĞI**  
**1 OCAK – 31 ARALIK 2023 VE 2022 HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**  
 (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

**DİPNOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**

**2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları (Devamı)**

**Tedarikçi Finansmanı Anlaşmaları (TMS 7 ve TFRS 7’de Değişiklikler)**

Mayıs 2023’te Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu (UMSK), TMS 7 Nakit Akış Tabloları ve TFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar standartlarını değiştiren Tedarikçi Finansmanı Düzenlemelerini yayınladı.

UMSK, bir kuruluşun tedarikçi finansmanı düzenlemeleri hakkında ek açıklamalar sunmasını zorunlu kılmak için Tedarikçi Finansmanı Düzenlemeleri yayınladı. UMSK, finansal tablo kullanıcılarına aşağıdakileri sağlayacak bilgileri sağlamak için yeni gereklilikler geliştirmiştir:

- tedarikçi finansmanı düzenlemelerinin bir işletmenin yükümlülüklerini ve nakit akışlarını nasıl etkilediğini değerlendirmek; ve
- tedarikçi finansmanı düzenlemelerinin işletmenin likidite riskine maruz kalması üzerindeki etkisini ve bu düzenlemelerin artık mevcut olmaması durumunda işletmenin nasıl etkilenebileceğini anlamak.

Ek gereklilikler, UFRS Yorum Komitesi Aralık 2020 Gündem Kararı Tedarik Zinciri Finansmanı Düzenlemeleri - Ters Faktoring’de belirtildiği üzere, halihazırda TFRS Muhasebe Standartlarında yer alan sunum ve açıklama gerekliliklerini tamamlamaktadır. TMS 7 ve TFRS 7’de yapılan bu değişiklikler, 1 Ocak 2024 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanacaktır ancak erken uygulamaya da izin verilmektedir. Grup, değişikliklerin finansal tablolar üzerindeki olası etkilerini değerlendirme aşamasındadır.

**Kredi Sözleşmesi Şartları İçeren Uzun Vadeli Yükümlülükler (TMS 1’de Değişiklikler)**

Ekim 2022’de Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu, TMS 1 Finansal Tabloların Sunumu standardını değiştiren Taahhütlerle Uzun Vadeli Yükümlülükler’i yayınladı. Değişiklikler, bir işletmenin bir borcun ödenmesini en az on iki ay süreyle erteleme hakkının sözleşmelere uygunluğa tabi olması durumunda sağladığı bilgileri iyileştirdi. Değişiklikler aynı zamanda paydaşların bu tür bir yükümlülüğün kısa vadeli veya uzun vadeli olarak sınıflandırılmasına ilişkin endişelerine de yanıt vermiştir. TMS 1’e yapılan bu değişiklikler 1 Ocak 2024 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanacaktır ancak erken uygulamaya da izin verilmektedir. Grup, değişikliklerin finansal tablolar üzerindeki olası etkilerini değerlendirme aşamasındadır.

**Çevrilebilirliğin Eksikliği (UMS 21’de Değişiklikler)**

Ağustos 2023’te Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu (UMSK), TMS 21 Döviz Kurlarındaki Çevrilebilirliğin Etkileri’ni değiştiren Çevrilebilirlik Eksikliği’ni yayınladı. UMSK, bir kuruluşun, bir para biriminin başka bir para birimine dönüştürülebilir olup olmadığının değerlendirilmesi ve değiştirilemediği durumlarda kullanılacak döviz kurunun ve sağlanması gereken açıklamaların belirlenmesinde tutarlı bir yaklaşım uygulamasını zorunlu kılmak için Değiştirilebilirlik Eksikliği’ni yayınladı. TMS 21’e yapılan bu değişiklikler 1 Ocak 2025 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanacaktır ancak erken uygulamaya da izin verilmektedir. Grup, değişikliklerin finansal tablolar üzerindeki olası etkilerini değerlendirme aşamasındadır.

**2.5 Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Konsolide Mali Tabloların Düzeltilmesi**

Mali durum ve performans trendlerinin tespitine imkan vermek üzere, Grup’un finansal tabloları önceki dönemlerle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Grup, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla bilançosunu 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla hazırlanmış bilançosu ile 1 Ocak – 31 Aralık 2023 dönemine ait kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunu, nakit akış tablosunu ve özkaynaklar değişim tablosunu ise 1 Ocak – 31 Aralık 2022 dönemi ile karşılaştırmalı olarak düzenlemiştir.

**KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.VE BAĞLI ORTAKLIĞI**  
**1 OCAK – 31 ARALIK 2023 VE 2022 HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

---

**DİPNOT 2 – KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**

**2.5 Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Konsolide Mali Tabloların Düzeltilmesi (Devamı)**

Grup sunulan dönemlere ilişkin konsolide finansal tablolarında birbiriyle tutarlı muhasebe politikaları uygulamış olup cari dönem içerisinde muhasebe politika ve tahminlerinde gerçekleşen önemli değişiklikleri bulunmamaktadır.

**2.6 Netleştirme / Mahsup**

Finansal varlıklar ve yükümlülükler, yasal olarak netleştirme hakkı var olması, net olarak ödenmesi veya tahsilinin mümkün olması veya varlığın elde edilmesi ile yükümlülüğün yerine getirilmesinin eş zamanlı olarak gerçekleşebilmesi halinde, bilançoda net değerleri ile gösterilirler.

**2.7 Muhasebe Politikalarında/Tahminlerinde Değişiklikler ve Hatalar**

Muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikler ve tespit edilen önemli muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanır ve önceki dönem konsolide finansal tabloları yeniden düzenlenir. Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise, hem değişikliğin yapıldığı dönemde hem de gelecek dönemde, ileriye yönelik olarak uygulanır.

Bilgilerin yeniden düzenlenmesi aşırı bir maliyete neden oluyorsa önceki dönemlere ait karşılaştırmalı bilgiler yeniden düzenlenmemekte, bir sonraki dönemin birikmiş karlar hesabı, söz konusu dönem başlamadan önce hatanın kümülatif etkisiyle yeniden düzenlenmektedir.

**2.8 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti**

İlişikteki konsolide finansal tabloların hazırlanması sırasında uygulanan önemli muhasebe politikaları aşağıdaki gibidir:

**Nakit ve nakit benzerleri**

Nakit ve nakit benzerleri, kasadaki nakit varlıkları, bankalardaki nakit para, vadesi üç aydan kısa vadeli mevduatları ile kredi kartı alacaklarını içermektedir. Nakit ve nakit benzerleri, kolayca nakde dönüştürülebilir, vadesi üç ayı geçmeyen ve değer kaybetme riski bulunmayan kısa vadeli yüksek likiditeye sahip varlıklardır. Nakit ve nakit benzerleri elde etme maliyetleri ve tahakkuk etmiş faizlerinin toplamı ile gösterilmiştir. Yabancı para cinsinden olan banka bakiyeleri dönem sonu alış kurundan değerlendirilmiştir.

**Ticari alacaklar**

Doğrudan bir borçluya mal veya hizmet tedariki ile oluşan Grup kaynaklı ticari alacaklar, etkin faiz yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş maliyeti üzerinden değerlendirilmiştir. Belirtilmiş bir faiz oranı bulunmayan kısa vadeli ticari alacaklar, faiz tahakkuku etkisinin önemsiz olması durumunda fatura tutarından değerlendirilmiştir.

Grup'un, ödenmesi gereken meblağları tahsil edemeyecek olduğunu gösteren bir durumun söz konusu olması halinde ticari alacaklar için bir alacak riski karşılığı oluşturulur. Karşılık, müşteriden alınan teminatlar göz önüne alınarak, Grup yönetimi tarafından tahmin edilen ve ekonomik koşullardan ya da hesabın doğası gereği taşıdığı riskten kaynaklanabilecek olası zararları karşıladığı düşünülen tutardır. Ayrılan karşılık değer düşüklüğü olarak konsolide kapsamlı gelir tablosuna yansıtılır. Değer düşüklüğü tutarı, zarar yazılmasından sonra oluşacak bir durum dolayısıyla azalır, söz konusu tutar, cari dönemde konsolide gelir tablosuna yansıtılır.

**Ticari borçlar**

Ticari ve diğer borçlar, mal ve hizmet alımı ile ilgili ileride doğacak faturalanmış ya da faturalanmamış tutarın rayiç değerini temsil eden indirgenmiş maliyet bedeliyle kayıtlarda yer almaktadır.

**KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.VE BAĞLI ORTAKLIĞI**  
**1 OCAK – 31 ARALIK 2023 VE 2022 HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

**DİPNOT 2 – KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**

**2.8 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)**

**Yatırım amaçlı gayrimenkuller**

Mal ve hizmetlerin üretiminde veya tedarik edilmesinde veya idari amaçla kullanılmak veya işlerin normal seyri esnasında satılmak yerine, kira geliri veya değer artış kazancı ya da her ikisini birden elde etmek amacıyla (sahibi veya finansal kiralama sözleşmesine göre kiracı tarafından) elde tutulan bir arsa veya bir binanın tümü veya bir kısmı yatırım amaçlı gayrimenkuller olarak sınıflandırılır.

Yatırım amaçlı bir gayrimenkul, gayrimenkulle ilgili gelecekteki ekonomik yararların işletmeye girişinin muhtemel olması ve yatırım amaçlı gayrimenkulün maliyetinin güvenilir bir şekilde ölçülebilir olması durumunda bir varlık olarak muhasebeleştirilir.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller başlangıçta maliyeti ile ölçülür. İşlem maliyetleri de başlangıç ölçümüne dahil edilir. Yatırım amaçlı gayrimenkuller muhasebeleştirme sonrasında gerçeğe uygun değer yöntemi veya maliyet yöntemi ile ölçülür. Seçilen yöntem tüm yatırım amaçlı gayrimenkullere uygulanır.

**Gerçeğe uygun değer yöntemi**

Yatırım amaçlı bir gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri, karşılıklı pazarlık ortamında, bilgili ve istekli gruplar arasında bir varlığın el değiştirmesi ya da bir borcun ödenmesi durumunda ortaya çıkması gereken tutardır. Yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değerindeki değişimden kaynaklanan kazanç veya kayıp ilk değerlendirme döneminde diğer kapsamlı gelir üzerinden özkaynaklarda, sonraki dönemlerde, olduğu dönemde kâr veya zarara dahil edilir.

Grup yönetimi, yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değer yöntemi ile ölçmeyi tercih etmiştir. Grup en son 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Grup’ın yatırım amaçlı apart otelleri 29 Aralık 2023 tarihli TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından SPK (Türkiye Sermaye Piyasası Kurulu) gereklilikleri uygun olarak hazırlanan değerlendirme raporlarında belirlenmiş değerlere göre gerçeğe uygun değeri ile yeniden ölçülmüş ve yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılmıştır.

**Maliyet yöntemi**

Yatırım amaçlı bir gayrimenkulün maliyet değeri, bir varlığın edinimi veya inşa edilmesi sırasında ödenen nakit veya nakit benzerlerinin tutarını veya bunlar dışındaki diğer ödemelerin gerçeğe uygun değerini ya da uygulanmasının mümkün olması durumunda ilk muhasebeleştirme sırasında ilgili varlığa atfedilen bedeli ifade eder.

Maliyet yönteminde bir maddi duran varlık kalemi varlık olarak muhasebeleştirildikten sonra, konsolide finansal tablolarda maliyetinden birikmiş amortismanlar ve varsa birikmiş değer düşüklüğü zararları indirildikten sonraki değeri ile gösterilir.

**Stoklar**

Stoklar ağırlıklı ortalama maliyet yöntemine göre 31 Aralık 2023 tarihindeki satın alma gücüne endekslenmiş maliyetin ya da net gerçekleştirilebilir değer düşük olanı ile değerlendirilmektedir. Net gerçekleştirilebilir değer, tamamlanma ve satış maliyetleri çıkarıldıktan sonra, olağan iş akışında tahmin edilebilen satış fiyatıdır. Stokların maliyeti tüm satın alma maliyetlerini, dönüştürme maliyetlerini ve stokların mevcut durumuna ve konumuna getirilmesi için katlanılan diğer maliyetleri içerir.



**KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.VE BAĞLI ORTAKLIĞI  
1 OCAK – 31 ARALIK 2023 VE 2022 HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

**DİPNOT 2 – KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**

**2.8 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)**

**Maddi duran varlıklar ve amortismanlar**

Maddi duran varlıklar otel tesislerine ait arsa ve bina hariç olmak üzere 31 Aralık 2023 tarihinde satın alma gücüne endekslenmiş elde etme maliyetinden birikmiş amortisman ve kalıcı değer kayıpları düşülerek gösterilmektedir. Arsalar amortismanına tabi değildir.

Grup’ e otel tesisinin gerçeğe uygun değeri SPK tarafından yetkilendirilmiş TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 29 Aralık 2023 tarihli değerlendirme raporları ile belirlenmiştir.

Değerleme Grubu, otel tesisinin değerlemesinde çalışmasında maliyet yaklaşımı ve gelir yaklaşımı yöntemi olan direkt kapitalizasyon ve nakit akımları yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır. Değerleme raporuna konu taşınmazların nakit akımları, yıllık gelir ve giderleri dikkate alınarak, gelir getiren bir mülk olarak değerlendirilmiştir.

Maddi duran varlıkların değerindeki yeniden değerlemeden kaynaklı artışlar ilgili ertelenmiş vergi etkisi de dikkate alınarak özkaynaklar altında “değer artış fonları” hesabında muhasebeleştirilmiştir. Bu maddi duran varlıkların kayıtlı tutarı üzerinden yapılan değerlemeden kaynaklanan azalışlar varsa, önceki değerlemeden dolayı oluşan değerlendirme artış fonu bakiyesi tutarını aşan tutar kadar gider olarak yansıtılır.

Maddi varlıkların satışlarından elde edilen kar ve zararlar, yatırım faaliyetlerinden gelir ve gider hesaplarına dahil edilmiştir. Varlıkların kayıtlı değeri, tahmini ikame değerinden daha yüksek olduğu takdirde, karşılık ayrılmak suretiyle ikame değerine indirgenmektedir. Maddi duran varlıklarla ilgili tamir ve bakım giderleri gerçekleştikçe giderleştirilmektedir.

Arazi ve arsalar dışında, maddi duran varlıklar doğrusal amortisman yöntemiyle kıst bazında faydalı ömür esasına uygun bir şekilde amortismanına tabi tutulmuştur. Amortisman oranları maddi duran varlıkların yaklaşık ekonomik ömürlerine göre tespit edilmiş olup aşağıda belirtilmiştir:

	<u>Yıl</u>
Binalar	49
Yeraltı ve yerüstü düzenleri	5-49
Makine ve ekipmanlar	3-15
Taşıtlar	5
Özel Maliyetler	5-49
Demirbaşlar	3-15

**Maddi olmayan duran varlıklar**

Maddi olmayan varlıklar, tanımlanabilir olması, ilgili kaynak üzerinde kontrolün bulunması ve gelecekte elde edilmesi beklenen bir ekonomik faydanın varlığı kriterlerine göre finansal tablolara alınmaktadır. Maddi olmayan varlıklar, 31 Aralık 2023 tarihinde satın alma gücüne endekslenmiş elde etme maliyetinden birikmiş amortismanın ve varsa kalıcı değer kayıpları düşülerek ifade edilmişlerdir. Amortisman, bütün maddi olmayan duran varlıklar için doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak kıst bazında hesaplanmıştır. İktisap edilmiş hakları, bilgi sistemlerini ve bilgisayar yazılımlarını içermektedir. İfta süresi 3-5 yıl arasındadır.

**KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.VE BAĞLI ORTAKLIĞI**  
**1 OCAK – 31 ARALIK 2023 VE 2022 HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

**DİPNOT 2 – KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**

**2.8 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)**

**Varlıklarda değer düşüklüğü**

Grup, her bir bilanço tarihinde, bir varlığa ilişkin değer kaybının olduğuna dair herhangi bir gösterge olup olmadığını değerlendirir. Eğer böyle bir gösterge mevcutsa, o varlığın geri kazanılabilir tutarı tahmin edilir. Eğer söz konusu varlığın veya o varlığa ait nakit üreten herhangi bir biriminin kayıtlı değeri, kullanım veya satış yoluyla geri kazanılacak tutarından yüksekse değer düşüklüğü meydana gelmiştir. Geri kazanılabilir tutar varlığın net satış fiyatı ile kullanım değerinden yüksek olanı seçilerek bulunur. Kullanım değeri, bir varlığın sürekli kullanımından ve faydalı ömrü sonunda elden çıkarılmasından elde edilmesi beklenen nakit akımlarının tahmin edilen bugünkü değeridir. Değer düşüklüğü kayıpları gelir tablosunda muhasebeleştirilir.

Bir alacakta oluşan değer düşüklüğü kaybı, o varlığın geri kazanılabilir tutarındaki müteakip artışın, değer düşüklüğünün kayıtlara alınmalarını izleyen dönemlerde ortaya çıkan bir olayla ilişkilendirilebilmesi durumunda geri çevrilir. Diğer varlıklarda oluşan değer düşüklüğü kaybı, geri kazanılabilir tutar belirlenirken kullanılan tahminlerde bir değişiklik olduğu takdirde geri çevrilir. Değer düşüklüğü kaybının iptali nedeniyle varlığın kayıtlı değerinde meydana gelen artış, önceki yıllarda hiç değer düşüklüğü kaybının finansal tablolara alınmamış olması halinde belirlenmiş olacak kayıtlı değeri (amortismanına tabi tutulduktan sonra kalan net tutar) aşmamalıdır.

**Borçlanma maliyetleri**

Özellikli varlığın elde edilmesi, inşası veya üretimi ile doğrudan ilişkilendirilebilen borçlanma maliyetleri, ilgili özellikli varlığın maliyetinin bir parçası olarak aktifleştirilir. Diğer borçlanma maliyetleri oluştukları dönemde gider olarak muhasebeleştirilir.

**Hasılat**

Grup, taahhüt edilmiş bir mal veya hizmeti müşterisine devrederek edim yükümlülüğünü yerine getirdiğinde veya getirdikçe hasılatı finansal tablolarına kaydeder. Bir varlığın kontrolü müşterinin eline geçtiğinde (veya geçtikçe) varlık devredilmiş olur. Grup aşağıda yer alan temel prensipler doğrultusunda hasılatı finansal tablolarına kaydetmektedir:

- Müşteriler ile sözleşmelerin belirlenmesi,
- Sözleşmedeki performans yükümlülüklerinin belirlenmesi,
- Sözleşmedeki işlem fiyatının saptanması,
- İşlem fiyatının sözleşmedeki performans yükümlülüklerine bölüştürülmesi,
- Her performans yükümlülüğü yerine getirildiğinde hasılatın muhasebeleştirilmesi.

Bu modele göre öncelikle müşterilerle yapılan her bir sözleşmede taahhüt edilen mal veya hizmetler değerlendirilmekte ve söz konusu mal veya hizmetleri devretmeye yönelik verilen her bir taahhüdü ayrı bir edim yükümlülüğü olarak belirlenmektedir. Sonrasında ise edim yükümlülüklerinin zamana yayılı olarak mı yoksa belirli bir anda mı yerine getirileceği tespit edilmektedir. Grup, bir mal veya hizmetin kontrolünü zamanla devreder ve dolayısıyla ilgili satışlara ilişkin edim yükümlülüklerini zamana yayılı olarak yerine getirirse, söz konusu edim yükümlülüklerinin tamamen yerine getirilmesine yönelik ilerlemeyi ölçerek hasılatı zamana yayılı olarak finansal tablolara alır. Mal veya hizmet devri taahhüdü niteliğindeki edim yükümlülükleri ile alakalı hasılat, mal veya hizmetlerin kontrolünün müşterilerin eline geçtiğinde muhasebeleştirilir.

**KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.VE BAĞLI ORTAKLIĞI**  
**1 OCAK – 31 ARALIK 2023 VE 2022 HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

**DİPNOT 2 – KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**

**2.8 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)**

**Hasılat (Devamı)**

Grup aşağıdaki şartların tamamının karşılanması durumunda müşterisi ile yaptığı bir sözleşmeyi hasılat olarak muhasebeleştirir:

- Sözleşmenin tarafları sözleşmeyi (yazılı, sözlü ya da diğer ticari teamüllere uyarınca) onaylamış ve kendi edimlerini ifa etmeyi taahhüt etmektedir,
- Grup her bir tarafın devredeceği mal veya hizmetlerle ilgili hakları tanımlayabilmektedir,
- Grup devredilecek mal veya hizmetlerle ilgili ödeme koşulları tanımlayabilmektedir,
- Sözleşme özü itibarıyla ticari niteliktedir,
- Grup’un müşteriye devredilecek mal veya hizmetler karşılığı bedel tahsil edecek olması muhtemeldir. Bir bedelin tahsil edilebilirliğinin muhtemel olup olmadığını değerlendirirken işletme, sadece müşterinin bu bedeli vadesinde ödeyebilmesini ve buna ilişkin niyetini dikkate alır.

TFRS 15’in ilgili paragrafları uyarınca Grup için edim yükümlülüğü zamana yayılarak değil belirli bir anda yerine getirilir ve Grup kontrolün devrine yönelik aşağıdakileri içeren, ancak bunlarla sınırlı olmayan göstergeleri dikkate alır:

- Mal veya hizmete ilişkin tahsil hakkına sahipliği,
- Müşterinin mal veya hizmetin yasal hakkına sahipliği,
- Malın fiziki zilyetliğinin devri,
- Malın mülkiyetinin getirdiği önemli risk ve getirilerine sahipliği,
- Müşterinin mal veya hizmeti kabul etmesi şartlarını dikkate alır.

*Gayrimenkulün satışı*

Satılan gayrimenkulün, riskinin ve faydasının alıcıya transfer olduğu ve gelir tutarının güvenilir bir şekilde hesaplanabildiği durumda, tapu devri gerçekleştiğinde, gelir oluşmuş sayılır. Gelir, bu işlemle ilgili oluşan ekonomik faydaların Grubun girişi mümkün görülüyorsa ve bu gelirin miktarı güvenilir bir şekilde ölçülebiliyorsa gerçekleşir.

*Gayrimenkul kiralamalarından elde edilen kira gelirleri*

Kiralanan gayrimenkullerden elde edilen kira gelirleri, kiralama süresi boyunca doğrusal olarak tahakkuk esasına göre kaydedilmektedir. Eğer Grubun kiracılarına sağladığı menfaatler varsa, bunlar da kiralama süresi boyunca kira gelirini azaltacak şekilde kaydedilir.

*Faiz gelirleri*

Tahsilatın şüpheli olmadığı durumlarda tahakkuk esasına göre gelir kazanılmış kabul edilir.

**KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.VE BAĞLI ORTAKLIĞI  
1 OCAK – 31 ARALIK 2023 VE 2022 HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

**DİPNOT 2 – KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**

**2.8 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)**

**Hizmet satışlarından kaynaklanan hasılat**

Satış gelirleri, oda gecelemeinin gerçekleşmesi veya diğer hizmetlerin verilmesi, gelir tutarının güvenilir bir şekilde ölçülebilmesi ve işlemle ilgili ekonomik faydaların Grup tarafından elde edileceğinin kuvvetle muhtemel olması üzerine alınan veya alınabilecek bedelin gerçeğe uygun değeri üzerinden tahakkuk esasına göre kayıtlara alınır.

Net satışlar, hizmetin tamamlanma oranını yansıtan, satış vergisi hariç faturalanmış değerinden, iskontoların indirilmiş tutarını gösterir. Bilanço tarihi itibarıyla yapılmış ancak henüz faturalanmamış olan harcamalar tahmin ve tahakkuk edilmektedir.

Her bir edim yükümlülüğü için Grup, sözleşme başlangıcında edim yükümlülüğünü zamanla yerine getirip getirmediğini ya da edim yükümlülüğünün zamanın belli bir anında yerine getirip getirmediğini belirler.

Grup, müşterilerinden tamamlanan ediminin müşteri açısından değerine doğrudan karşılık gelen bir bedelin tahsiline hak kazanması durumunda, faturalama hakkına sahip olduğu tutar kadar hasılatı finansal tablolara almaktadır.

İşlem bedeli; indirimler ve müşterilere verilen iskontolar gibi nedenler ile değişkenlik göstermekte olup söz konusu indirim ve iskontolar henüz faturalanmamış ise en muhtemel tutar yöntemi ile belirlenmekte ve tahakkuk edilmektedir.

Grup, bir müşteriden tahsil ettiği bedelin bir kısmını veya tamamını bu müşteriye geri ödemeyi bekliyorsa, finansal tablolara bir iade yükümlülüğü yansıtır. İade yükümlülüğü, işletmenin tahsil ettiği (veya edeceği) bedelin hak etmeyi beklemediği kısmı üzerinden hesaplanır. İade yükümlülüğü, şartlardaki değişiklikler göz önünde bulundurularak her raporlama dönemi sonunda güncellenir.

**Dövizli işlemler**

Yabancı para cinsinden olan işlemler, işlemin yapıldığı tarihte geçerli olan kurdan, yabancı para cinsinden olan parasal varlıklar yıl sonu Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası alış kurundan ve yükümlülükler ise yıl sonu Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası satış kurundan TL'ye çevrilmiştir. Yabancı para cinsinden olan kalemlerin çevrimi sonucunda ortaya çıkan gelir ve giderler ilgili yılın konsolide gelir tablosunda finansal gelir ve gider hesap kalemine dahil edilmiştir.

**Pay başına kazanç / (zarar)**

İlişikteki gelir tablosunda belirtilen hisse başına kar, net karın ilgili yıl içinde mevcut hisselerin ağırlıklı ortalama adedine bölünmesi suretiyle hesaplanmıştır. Grup mevcut hissedarlara birikmiş karlardan ve izin verilen yedeklerden hisseleri oranında hisse dağıtarak (“Bedelsiz Paylar”) sermayelerini artırabilir. Hisse başına kar hesaplanırken, bu bedelsiz hisse ihracı çıkarılmış paylar olarak sayılır. Dolayısıyla pay başına kar hesaplamasında kullanılan ağırlıklı pay adedi ortalaması, payların bedelsiz olarak çıkarılmasını geriye dönük olarak uygulamak suretiyle elde edilir.

**Bilanço tarihinden sonraki olaylar**

Bilanço tarihinden sonraki olaylar; dönem karına ilişkin herhangi bir duyuru veya diğer seçilmiş finansal bilgilerin kamuya açıklanmasından sonra ortaya çıkmış olsalar bile, bilanço tarihi ile bilançonun yayımı için yetkilendirilme tarihi arasındaki tüm olayları kapsar.

Grup, bilanço tarihinden sonraki düzeltme gerektiren olayların ortaya çıkması durumunda, konsolide finansal tablolara alınan tutarları bu yeni duruma uygun şekilde düzeltir.

**KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.VE BAĞLI ORTAKLIĞI  
1 OCAK – 31 ARALIK 2023 VE 2022 HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

**DİPNOT 2 – KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**

**2.8 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)**

**Karşılıklar, şarta bağlı varlıklar ve yükümlülükler**

Herhangi bir karşılık tutarının konsolide finansal tablolara alınabilmesi için Grup’un geçmiş olaylardan kaynaklanan mevcut bir hukuki veya zımni yükümlülüğünün bulunması, bu yükümlülüğün yerine getirilmesi için ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkmasının muhtemel olması ve söz konusu yükümlülük tutarının güvenilir bir biçimde tahmin edilebiliyor olması gerekmektedir. Söz konusu kriterler oluşmamışsa Grup söz konusu hususları ilgili notlarında açıklamaktadır. Şarta bağlı varlıklar gerçekleşmedikçe muhasebeleştirilmemekte ve sadece notlarda açıklanmaktadır.

Koşullu varlıklar, ilgili gelişmelerin finansal tablolarda doğru olarak yansıtılmalarını teminen sürekli olarak değerlendirmeye tabi tutulur. Ekonomik faydanın işletmeye girmesinin neredeyse kesin hale gelmesi durumunda ilgili varlık ve buna ilişkin gelir, değişikliğin olduğu dönemin konsolide finansal tablolarına yansıtılır.

Ekonomik fayda girişinin muhtemel hale gelmesi durumunda, işletme söz konusu koşullu varlığı finansal tablo dipnotlarında gösterir.

**Sermaye ve temettüleri**

Adi hisseler, sermaye olarak sınıflandırılır. Adi hisseler üzerinden dağıtılan temettüleri, beyan edildiği dönemde birikmiş kardan indirilerek kaydedilir.

**İlişkili taraflar**

Bu rapor kapsamında Grup’un hissedarları, Grup’un hissedarlarının doğrudan veya dolaylı sermaye ve yönetim ilişkisi içinde bulunduğu iştirakleri ve bağlı ortaklıkları ve bağlı ortaklıkları dışındaki kuruluşlar, Grup faaliyetlerinin planlanması, yürütülmesi ve denetlenmesi ile doğrudan veya dolaylı olarak yetkili ve sorumlu olan, Grup veya Grup’un yönetim kurulu üyesi, genel müdür gibi yönetici personel, bu kişilerin yakın aile üyeleri ve bu kişilerin doğrudan veya dolaylı olarak kontrolünde bulunan gruplar, ilişkili taraflar olarak kabul edilmektedir. İlişkili taraflarla olan işlemler konsolide finansal tablo dipnotlarında açıklanır.

**Kurum kazancı üzerinden hesaplanan vergiler**

TMS 12 kapsamındaki gelir üzerinden alınan vergilerin takip eden dönemde vergi idaresine ödenmesi beklenen kısmı bu kalemde gösterilir. Dönem kârının peşin ödenen vergileri bu tutardan düşülerek “Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar” kaleminde gösterilir (Dipnot 18).

Dönemin kar veya zararı üzerindeki vergi yükümlülüğü, cari dönem vergisi ve ertelenmiş vergiyi içermektedir.

Gayrimenkul yatırım ortaklığı faaliyetlerinden elde edilen kazançlar, 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu (KVK) Madde 5/(1) (d) (4)’e göre kurumlar vergisinden istisnadır. KVK Madde 15/(3)’e göre Kurumlar Vergisinden istisna edilen söz konusu kazanç üzerinden % 15 oranında vergi kesintisi yapılır. Bakanlar Kurulu, 15 inci maddede belirtilen vergi kesintisi oranlarını, her bir ödeme ve gelir için ayrı ayrı sifıra kadar indirmeye, kurumlar vergisi oranına kadar yükseltmeye ve aynı sınırlar dahilinde üçüncü fıkrada belirtilen kazançlar için fon veya ortaklık türlerine göre ya da portföylerindeki varlıkların nitelik ve dağılımına göre farklılaştırmaya yetkilidir. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının kurumlar vergisinden istisna edilen portföy işletmeciliği kazançları üzerinden 2009/14594 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı gereği %0 oranında vergi tevkifatı yapılmaktadır. Bu kapsamda vergi kesintisine tabi tutulan kazançlar, KVK Madde 15/(2) hükmü gereği ayrıca temettü stopajına tabi değildir.

**KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.VE BAĞLI ORTAKLIĞI**  
**1 OCAK – 31 ARALIK 2023 VE 2022 HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

**DİPNOT 2 – KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**

**2.8 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)**

**Kurum kazancı üzerinden hesaplanan vergiler (Devamı)**

Cari vergi

Cari yıl vergi yükümlülüğü, dönem karının vergiye tabi olan kısmı üzerinden hesaplanır. Vergiye tabi kar, diğer yıllarda vergilendirilebilir ya da vergiden indirilebilir kalemler ile vergilendirilmesi ya da vergiden indirilmesi mümkün olmayan kalemleri hariç tutması nedeniyle, gelir tablosunda yer verilen kardan farklılık gösterir. Cari yıl vergi yükümlülüğü, bilanço tarihinde geçerli olan vergi oranları ile hesaplanan vergi yükümlülüğünü içermektedir.

Ertelenmiş vergi

Ertelenmiş vergi, varlık ve yükümlülüklerin finansal durum tablosundaki kayıtlı değerleri ile vergi değerleri arasında oluşan geçici farklar üzerinden hesaplanır. Varlık ve yükümlülüklerin vergi değeri, vergi mevzuatı çerçevesinde söz konusu varlık ve yükümlülükler ile ilgili gelecek dönemlerde vergi matrahını etkileyecek tutarları ifade eder. Ertelenmiş vergi, finansal durum tablosu tarihi itibarıyla yürürlükte olan veya yürürlüğe giren vergi oranları ve vergi mevzuatı dikkate alınarak, vergi varlığının gerçekleşeceği veya yükümlülüğünün ifa edileceği dönemde uygulanması beklenen vergi oranları üzerinden hesaplanır.

Ertelenmiş vergi varlığı veya yükümlülüğü, söz konusu geçici farkların ortadan kalkacağı ilerideki dönemlerde ödenecek vergi tutarlarında yapacakları tahmin edilen artış ve azalış oranlarında finansal tablolara yansıtılmaktadırlar. Ertelenmiş vergi yükümlülüğü, tüm vergilendirilebilir geçici farklar için hesaplanırken ertelenmiş vergi varlığı gelecekte vergiye tabi kar elde etmek suretiyle indirilebilir geçici farklardan yararlanmanın kuvvetle muhtemel olması şartıyla finansal tablolara alınır. Ertelenmiş vergi varlığının bir kısmının veya tamamının sağlayacağı faydanın elde edilmesine imkan verecek düzeyde mali kar elde etmenin muhtemel olmadığı ölçüde, ertelenmiş vergi varlığının kayıtlı değeri azaltılır.

Aynı ülkenin vergi mevzuatına tabi olunması ve cari vergi varlıklarının cari vergi yükümlülüklerinden mahsup edilmesi konusunda yasal olarak uygulanabilir bir hakkın bulunması şartlarıyla ertelenmiş vergi varlıkları ve ertelenmiş vergi yükümlülükleri, karşılıklı olarak birbirinden mahsup edilir.

Gayrimenkul yatırım ortaklığı faaliyetlerinden elde edilen kazançlar, 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu (KVK) Madde 5/(1) (d) (4)'e göre kurumlar vergisinden istisna olduğundan ertelenmiş vergi varlığı ya da ertelenmiş vergi yükümlülüğü de hesaplanmamaktadır.

Dönem cari ve ertelenmiş vergisi

Doğrudan özkaynakta alacak ya da borç olarak muhasebeleştirilen kalemler (ki bu durumda ilgili kalemlere ilişkin ertelenmiş vergi de doğrudan özkaynakta muhasebeleştirilir) ile ilişkilendirilen ya da işletme birleşmelerinin ilk kayda alımından kaynaklananlar haricindeki cari vergi ile döneme ait ertelenmiş vergi, gelir tablosunda gider ya da gelir olarak muhasebeleştirilir.

**KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.VE BAĞLI ORTAKLIĞI  
1 OCAK – 31 ARALIK 2023 VE 2022 HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

**DİPNOT 2 – KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**

**2.8 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)**

**Finansal araçlar**

*(i) Finansal varlıklar*

Finansal yatırımlar, gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan ve gerçeğe uygun değerinden kayıtlara alınan finansal varlıklar haricinde, gerçeğe uygun piyasa değerinden alım işlemiyle doğrudan ilişkilendirilebilen harcamalar düşüldükten sonra kalan tutar üzerinden muhasebeleştirilir. Yatırımlar, yatırım araçlarının ilgili piyasa tarafından belirlenen süreye uygun olarak teslimatı koşulunu taşıyan bir kontrata bağlı olan işlem tarihinde kayıtlara alınır veya kayıtlardan çıkarılır.

Finansal varlıklar “alım-satım amaçlı finansal varlıklar”, “vadesine kadar elde tutulacak yatırımlar”, “satılmaya hazır finansal varlıklar” ve “kredi ve alacaklar” olarak sınıflandırılır.

*Etkin faiz yöntemi*

Etkin faiz yöntemi, finansal varlığın itfa edilmiş maliyet ile değerlendirilmesi ve ilgili faiz gelirin ilişkili olduğu döneme dağıtılması yöntemidir. Etkin faiz oranı; finansal aracın beklenen ömrü boyunca veya uygun olması durumunda daha kısa bir zaman dilimi süresince tahsil edilecek tahmini nakit toplamının, ilgili finansal varlığın tam olarak net bugünkü değerine indirgeyen orandır.

Alım-Satım amaçlı finansal varlıklar dışında sınıflandırılan finansal varlıklar ile ilgili gelirler etkin faiz yöntemi kullanılmak suretiyle hesaplanmaktadır.

*Alım-satım amaçlı finansal varlıklar*

Gerçeğe uygun değer farkı gelir tablosuna yansıtılan finansal varlıklar; alım-satım amacıyla elde tutulan finansal varlıklardır. Bir finansal varlık kısa vadede elden çıkarılması amacıyla edinildiği zaman söz konusu kategoride sınıflandırılır. Finansal riske karşı etkili bir koruma aracı olarak belirlenmemiş olan türev ürünleri teşkil eden bahse konu finansal varlıklar da gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar olarak sınıflandırılır. Bu kategoride yer alan varlıklar, dönen varlıklar olarak sınıflandırılırlar.

*Vadesine kadar elde tutulan finansal varlıklar*

Grup’un vadesine kadar elde tutma olanağı ve niyeti olduğu, sabit veya belirlenebilir bir ödeme planına sahip, sabit vadeli borçlanma araçları, vadesine kadar elde tutulacak yatırımlar olarak sınıflandırılır. Vadesine kadar elde tutulacak yatırımlar etkin faiz yöntemine göre itfa edilmiş maliyet bedelinden değer düşüklüğü tutarı düşülerek kayıtlara alınır ve ilgili gelirler etkin faiz yöntemi kullanılmak suretiyle hesaplanır.

*Satılmaya hazır finansal varlıklar*

Satılmaya hazır finansal varlıklar (a) vadesine kadar elde tutulacak finansal varlık olmayan veya (b) alım satım amaçlı finansal varlık olmayan finansal varlıklardan oluşmaktadır. Satılmaya hazır finansal varlıklar kayıtlara alındıktan sonra güvenilir bir şekilde ölçülebiliyor olması koşuluyla gerçeğe uygun değerleriyle değerlendirilmektedir. Gerçeğe uygun değeri güvenilir bir şekilde ölçülemeyen ve aktif bir piyasası olmayan menkul kıymetler maliyet değeriyle gösterilmektedir. Satılmaya hazır finansal varlıklara ilişkin kar veya zararlara ilgili dönemin gelir tablosunda yer verilmektedir. Bu tür varlıkların makul değerinde meydana gelen değişiklikler özkaynak hesapları içinde gösterilmektedir. İlgili varlığın elden çıkarılması veya değer düşüklüğü olması durumunda özkaynak hesaplarındaki tutar kar / zarar olarak gelir tablosuna transfer edilir. Satılmaya hazır finansal varlık olarak sınıflandırılan özkaynak araçlarına yönelik yatırımlardan kaynaklanan ve gelir tablosunda muhasebeleştirilen değer düşüş karşılıkları, sonraki dönemlerde gelir tablosundan iptal edilemez. Satılmaya hazır olarak sınıflandırılan özkaynak araçları haricinde, değer düşüklüğü zararı sonraki dönemde azalır ve azalış değer düşüklüğü zararının muhasebeleştirilmesi sonrasında meydana gelen bir olayla ilişkilendirilebiliyorsa, önceden muhasebeleştirilen değer düşüklüğü zararı gelir tablosunda iptal edilebilir.

**KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.VE BAĞLI ORTAKLIĞI  
1 OCAK – 31 ARALIK 2023 VE 2022 HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

**DİPNOT 2 – KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**

**2.8 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)**

**Finansal araçlar (Devamı)**

*Finansal varlıklarda değer düşüklüğü*

Alım-satım amaçlı finansal varlıklar dışındaki finansal varlık veya finansal varlık grupları, her bilanço tarihinde değer düşüklüğüne uğradıklarına ilişkin göstergelerin bulunup bulunmadığına dair değerlendirmeye tabi tutulur. Finansal varlığın ilk muhasebeleştirilmesinden sonra bir veya birden fazla olayın meydana gelmesi ve söz konusu olayın ilgili finansal varlık veya varlık grubunun güvenilir bir biçimde tahmin edilebilen gelecekteki nakit akımları üzerindeki olumsuz etkisi sonucunda ilgili finansal varlığın değer düşüklüğüne uğradığına ilişkin tarafsız bir göstergenin bulunması durumunda değer düşüklüğü zararı oluşur.

Bütün finansal varlıklarda (diğer alt başlıklarda tanımlanan alacak ve krediler hariç), değer düşüklüğü doğrudan ilgili finansal varlığın kayıtlı değerinden düşülür. Satılmaya hazır özkaynak araçları haricinde, değer düşüklüğü zararı sonraki dönemde azalır ve azalış değer düşüklüğü zararının muhasebeleştirilmesi sonrasında meydana gelen bir olayla ilişkilendirilebiliyorsa, önceden muhasebeleştirilen değer düşüklüğü zararı, değer düşüklüğünün iptal edileceği tarihte yatırımın değer düşüklüğü hiçbir zaman muhasebeleştirilmemiş olması durumunda ulaşacağı itfa edilmiş maliyet tutarını aşmayacak şekilde gelir tablosunda iptal edilir. Satılmaya hazır özkaynak araçlarının gerçeğe uygun değerinde değer düşüklüğü sonrasında meydana gelen artış, doğrudan özkaynaklarda muhasebeleştirilir.

*(ii) Finansal yükümlülükler*

Grup'un finansal yükümlülükleri ve özkaynak araçları, sözleşmeye bağlı düzenlemelere, finansal bir yükümlülüğün ve özkaynağa dayalı bir aracın tanımlanma esasına göre sınıflandırılır. Grup'un tüm borçları düşüldükten sonra kalan varlıklarındaki hakkı temsil eden sözleşme özkaynağa dayalı finansal araçtır. Belirli finansal yükümlülükler ve özkaynağa dayalı finansal araçlar için uygulanan muhasebe politikaları aşağıda belirtilmiştir.

Finansal yükümlülükler gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler veya diğer finansal yükümlülükler olarak sınıflandırılır.

*Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler*

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler, gerçeğe uygun değeriyle kayda alınır ve her raporlama döneminde, bilanço tarihindeki gerçeğe uygun değeriyle yeniden değerlendirilir. Gerçeğe uygun değerlerindeki değişim, gelir tablosunda muhasebeleştirilir. Gelir tablosunda muhasebeleştirilen net kazanç ya da kayıplar, söz konusu finansal yükümlülük için ödenen faiz tutarını da kapsar.

*Finansal varlık ve yükümlülüklerin kayda alınması ve kayıttan çıkarılması*

Grup, finansal varlık veya yükümlülükleri, ilgili finansal araç sözleşmelerine taraf olduğu takdirde bilançosuna yansıtmaktadır. Grup finansal varlığın tamamını veya bir kısmını, sadece söz konusu varlıkların konu olduğu sözleşmeden doğan haklar üzerindeki kontrolünü kaybettiği zaman kayıttan çıkarır. Grup finansal yükümlülükleri ancak sözleşmede tanımlanan yükümlülüğü ortadan kalkar, iptal edilir veya zaman aşımına uğrar ise kayıttan çıkarır.



**KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.VE BAĞLI ORTAKLIĞI**  
**1 OCAK – 31 ARALIK 2023 VE 2022 HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

**DİPNOT 2 – KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**

**2.8 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)**

**Çalışanlara sağlanan faydalar / kıdem tazminatları**

Yürürlükteki kanunlara göre, Grup, emeklilik dolayısıyla veya istifa ve iş kanununda belirtilen davranışlar dışındaki sebeplerle istihdamı sona eren çalışanlara belirli bir toplu ödeme yapmakla yükümlüdür. Söz konusu ödeme tutarları bilanço tarihi itibarıyla geçerli olan kıdem tazminat tavanı esas alınarak hesaplanır. Kıdem tazminatı karşılığı, tüm çalışanların emeklilikleri dolayısıyla ileride doğacak yükümlülük tutarları bugünkü net değerine göre hesaplanarak ilişikteki konsolide finansal tablolarda yansıtılmıştır.

Bilançoda muhasebeleştirilen kıdem tazminatı yükümlülüğü, tüm çalışanların emeklilikleri dolayısıyla ileride doğması beklenen yükümlülük tutarlarının net bugünkü değerine göre hesaplanmış ve konsolide finansal tablolara yansıtılmıştır. Hesaplanan tüm aktüeryal kazançlar ve kayıplar diğer kapsamlı gelir tablosuna yansıtılmıştır.

**Nakit akış tablosu**

Nakit akım tablosunda, döneme ilişkin nakit akımları esas, yatırım ve finansman faaliyetlerine dayalı bir biçimde sınıflandırılarak raporlanır. Nakit akım tablosunda yer alan nakit ve nakit benzerleri, nakit ve banka mevduatını içermektedir.

**Finansal kiralamalar**

(1) Grup - kiracı olarak

Finansal Kiralama

Finansal kiralama yoluyla elde edilen maddi duran varlık, varlığın kiralama döneminin başındaki vergi avantaj veya teşvikleri düşüldükten sonraki gerçeğe uygun değerinden veya asgari kira ödemelerinin o tarihte indirgenmiş değerinden düşük olanı üzerinden aktifleştirilir. Anapara kira ödemeleri yükümlülük olarak gösterilir ve ödendikçe azaltılır. Faiz ödemeleri ise, finansal kiralama dönemi boyunca kar veya zarar tablosunda giderleştirilir. Finansal kiralama sözleşmesi ile elde edilen maddi duran varlıklar, varlığın faydalı ömrü boyunca amortismanına tabi tutulur.

Operasyonel Kiralama

Mülkiyete ait risk ve getirilerin önemli bir kısmının kiralayana ait olduğu kiralama işlemi, 1 yıldan kısa süreli bir sözleşmeye dayanıyorsa işletme kiralaması olarak sınıflandırılır. İşletme kiralaları olarak yapılan ödemeler, kira dönemi boyunca doğrusal yöntem ile gelir tablosuna gider olarak kaydedilir. 1 yıldan uzun süreli kiralama işlemleri kullanım hakkı varlığı olarak finansal tablolarda sınıflanır ve kira süresi boyunca itfa edilir.

(2) Grup - kiralayan olarak

Operasyonel Kiralama

Operasyonel kiralamada, kiralanılan varlıklar, finansal durum tablosunda maddi duran varlıklar altında sınıflandırılır ve elde edilen kira gelirleri kiralama dönemi süresince, doğrusal yöntem ile kar veya zarar tablosuna yansıtılır.

**KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.VE BAĞLI ORTAKLIĞI  
1 OCAK – 31 ARALIK 2023 VE 2022 HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

**DİPNOT 2 – KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**

**2.9 Önemli muhasebe tahminleri ve varsayımlar**

Varlık ve yükümlülüklerin kayıtlı değerleri üzerinde önemli etkisi olan muhasebe tahminleri aşağıdaki gibidir:

*Stoklar:*

Stoklar fiziksel olarak ve ne kadar geçmişten geldiği incelenmekte ve kullanılmayacak olduğu tahmin edilen stok kalemleri için karşılık ayrılmaktadır.

*Ertelenmiş finansman gelir/gideri:*

Ticari alacak ve borçların etkin faiz yöntemiyle itfa edilmiş maliyetinin hesaplanmasında alacak ve borçlara ilişkin mevcut verilere göre beklenen tahsil ve ödeme vadeleri dikkate alınmıştır. Vadeli alım ve satımlar dolayısıyla dönem içerisinde alış maliyetleri ile satış gelirlerinin içerisinde yer alan finansman gelir ve giderlerinin tutarı, alınan ticari alacak ve borçların ilgili döneme ait devir hızları kullanılarak etkin faiz yöntemine göre tahmini bazda hesaplanmış ve finansman gelir ve giderlerine sınıflandırılmıştır. Vadeli alım ve satımlardan kaynaklanan ve dönem içinde oluşan alış maliyetleri ile satış gelirlerinin içerdiği tahakkuk etmemiş finansman gelir ve gider tutarları ortalama ticari alacak ve borç devir hızlarını kullanmak suretiyle yaklaşık olarak tespit edilmektedir.

*Kıdem tazminatı:*

Kıdem tazminatı karşılığı, personel devir hızı oranı geçmiş yıl tecrübeleri ve beklentiler doğrultusunda devir hızı hesaplanarak bilanço tarihindeki değerine indirgenmiştir.

*İzin karşılıkları:*

Çalışanların kazanılmış ama kullanılmayan izin günlerinin parasal karşılığıdır. Kullanılmamış izin günü ile günlük brüt ücretin çarpılmasıyla hesaplanmıştır.

*Gerçeğe uygun değerlerin ölçümü*

Gerçeğe uygun değer, piyasa katılımcıları arasında ölçüm tarihinde olağan bir işlemde, bir varlığın satışından elde edilecek veya bir borcun devrinde ödenecek fiyat olup; aktif piyasanın bulunmadığı durumlarda Grup’un erişiminin olduğu en avantajlı piyasayı ifade eder. Bir borcun gerçeğe uygun değeri yerine getirmeme riskinin etkisini yansıtır.

Grup’un çeşitli muhasebe politikaları ve açıklamaları hem finansal hem de finansal olmayan varlık ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesini gerektirmektedir.

Aktif piyasada bir kotasyon fiyatı yoksa, Grup ilgili gözlemlenebilir girdilerin kullanımını azami seviyeye çıkararak ve gözlemlenebilir olmayan girdilerin kullanımını asgari seviyeye indiren değerlendirme teknikleri kullanır. Seçilen değerlendirme tekniği, piyasa katılımcılarının bir işlemi fiyatlandırırken dikkate alacakları tüm faktörleri içerir.

Gerçeğe uygun değeri ile ölçülen bir varlık veya borcun bir teklif fiyatı ve alış fiyatı varsa, Grup varlık ve uzun pozisyonları teklif fiyatından, yükümlülükleri ve kısa pozisyonları ise alış fiyatından ölçer. İlk muhasebeleştirmede gerçeğe uygun değere ilişkin en iyi gösterge, gerçekleşen işlem fiyatıdır (diğer bir ifadeyle, alınan veya ödenen bedelin gerçeğe uygun değeridir).

Grup, ilk muhasebeleştirmede gerçeğe uygun değer işlem fiyatından farklı olduğunu tespit ederse ve gerçeğe uygun değer, aynı varlık veya yükümlülük için aktif bir piyasadaki kotasyon fiyatıyla veya gözlemlenemeyen girdilerin kullanıldığı bir değerlendirme tekniğine dayanılarak kanıtlanmazsa, ölçümle ilgili olarak önemsiz olması durumunda, finansal araç ilk ölçümünde gerçeğe uygun değerden ölçülür ve gerçeğe uygun değer ile işlem fiyatı arasındaki farkı ertelemek üzere düzeltilir. İlk muhasebeleştirmeyi müteakip, finansal aracın ömrü boyunca uygun bir temelde kar veya zararda muhasebeleştirilir. Ancak, kar veya zararda muhasebeleştirme, değerlemenin tamamen gözlemlenebilir piyasa verileri tarafından desteklendiği sürece veya işlemin kapatıldığı zamana kadar devam eder.

**KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.VE BAĞLI ORTAKLIĞI  
1 OCAK – 31 ARALIK 2023 VE 2022 HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

**DİPNOT 2 – KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**

**2.9 Önemli muhasebe tahminleri ve varsayımlar (Devamı)**

*Gerçeğe uygun değerlerin ölçümü (Devamı)*

Bir varlığın veya yükümlülüğün gerçeğe uygun değerini ölçerken Grup olabildiğince pazarda gözlemlenebilir bilgileri kullanır. Gerçeğe uygun değerlemeler aşağıda belirtilen değerlendirme tekniklerinde kullanılan bilgilere dayanarak belirlenen gerçeğe uygun değerlendirme hiyerarşisindeki değişik seviyelere sınıflanmaktadır.

- Seviye 1: Özdeş varlıklar veya borçlar için aktif piyasalardaki kayıtlı (düzeltilmemiş) fiyatla;
- Seviye 2: Seviye 1’de yer alan kayıtlı fiyatlar dışında kalan ve varlıklar veya borçlar açısından doğrudan (fiyatlar aracılığıyla) veya dolaylı olarak (fiyatlardan türetilmek suretiyle) gözlemlenebilir nitelikteki veriler; ve
- Seviye 3: Varlık veya borçlara ilişkin olarak gözlemlenebilir piyasa verilerine dayanmayan veriler (gözlemlenebilir nitelikte olmayan veriler).

Şayet bir varlığın veya yükümlülüğün gerçeğe uygun değerini ölçmek için kullanılan bilgiler gerçeğe uygun değerlendirme hiyerarşisinin farklı bir seviyesine sınıflandırılabilirse bu gerçeğe uygun değerlendirme bütün ölçüm için önemli olan en küçük bilginin dahil olduğu gerçeğe uygun değerlendirme hiyerarşisinin aynı seviyesine sınıflandırılır.

Grup gerçeğe uygun değerlendirme hiyerarşisindeki seviyeler arasındaki transferleri değişikliğin meydana geldiği raporlama döneminin sonunda muhasebeleştirilmektedir. Gerçeğe uygun değerlendirme ölçümlerini yaparken kullanılan varsayımlara dair daha fazla bilgi aşağıdaki notlarda belirtilmiştir:

Dipnot 12 – Yatırım amaçlı gayrimenkuller

**DİPNOT 3 – BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA**

Bölgelere göre raporlamayı gerektirecek farklı türdeki ürün ve coğrafi bölgeler olmadığından Grup coğrafi ve işletme esasına göre bölümlenme yapmamaktadır. Bu nedenle TFRS 8 de yer alan düzenlemelere uygun raporlama yapmakla yükümlü bulunmamaktadır.

**DİPNOT 4 – İŞLETME BİRLEŞMELERİ**

21 Eylül 2022 tarihinde Kuzu Toplu Konut A.Ş.’nin %100’üne sahip olduğu Kuzu Otel İşletmeciliği A.Ş.’nin hisselerinin tamamı Kuzu Ailesi’nden devrolmuştur. Bu kapsamda kontrol eden paydaşın kontrolündeki grubun paylarının transferinden kaynaklanan işletme birleşmesi sunulan en erken karşılaştırmalı dönemin başında birleşme gerçekleşmiş gibi muhasebeleştirilmiştir.

**KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.VE BAĞLI ORTAKLIĞI**  
**1 OCAK – 31 ARALIK 2023 VE 2022 HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

**DİPNOT 5 – NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ**

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla nakit ve nakit benzerlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Kasa	919.550	1.190.142
Bankalar		
- Vadesiz mevduat	24.389.437	48.532.702
- Vadeli mevduat	352.711.682	157.243
Diğer hazır değerler (*)	979.357	34.680.062
	<b>379.000.026</b>	<b>84.560.149</b>

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla TL vadeli mevduatların vade tarihleri 01.02.2024 ve 15.03.2024, EUR mevduatların vade tarihi 12.01.2024 ve 16.01.2024 olup, faiz oranları sırasıyla 31%-42,50%, 3,50%-3,60% aralığındadır (31 Aralık 2022: TL Mevduatların vade tarihi 12.01.2023 ve faiz oranı %14’tür).

(\*) 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla kredi kartı pos tahsilatlarında %0 komisyon ve 40 gün valör bulunmaktadır.

**DİPNOT 6 – İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI**

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflarla bakiyelerin detayı aşağıdaki gibidir:

**a) Alacak/ borç bakiyeleri:**

	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
<b>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</b>		
Kuzu Toplu Konut İnşaat A.Ş.	--	319.538
	<b>--</b>	<b>319.538</b>
	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
<b>İlişkili taraflara ticari borçlar</b>		
Kuzu Toplu Konut İnşaat A.Ş. (*)	--	57.463.132
Peninsula Emlak Yatırım A.Ş.	13.338	55.873
	<b>13.338</b>	<b>57.519.005</b>
	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
<b>İlişkili taraflara diğer borçlar</b>		
Kuzu Toplu Konut İnşaat A.Ş. (**)	--	8.656.772
	<b>--</b>	<b>8.656.772</b>

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

(\*\*) Sabit kıymet alımı ve finansman ihtiyacına ilişkin borçlardan oluşmaktadır. Bakiyeye ilişkin adet hesaplaması yapılmamıştır.

**KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.VE BAĞLI ORTAKLIĞI**  
**1 OCAK – 31 ARALIK 2023 VE 2022 HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

**DİPNOT 6 – İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)**

**b) Alış/Satışlar:**

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren dönemler içerisinde ilişkili taraflarla gerçekleştirilmiş işlemler aşağıdaki gibidir:

	01.01.-31.12.2023			01.01.-31.12.2022		
	Mal ve Hizmet	Sabit Kıymet	Diğer	Mal ve Hizmet	Sabit Kıymet	Diğer
<b>İlişkili taraflara yapılan satışlar</b>						
Kuzu Toplu Konut İnşaat A.Ş.	--	--	--	--	--	3.526
	--	--	--	--	--	<b>3.526</b>

	01.01.-31.12.2023				01.01.-31.12.2022			
	Mal ve Hizmet	Kira	Sabit Kıymet	Kur Farkı	Mal ve Hizmet	Kira	Sabit Kıymet	Kur Farkı
<b>İlişkili taraflardan yapılan alımlar</b>								
Peninsula Emlak Yatırım A.Ş.	--	829.684	--	--	--	49.432	--	--
Kuzu Toplu Konut İnşaat A.Ş.	1.501.608	--	40.560.435	1.621.332	15.189	8.107	--	--
	<b>1.288.150</b>	<b>770.738</b>	<b>40.560.435</b>	<b>1.139.927</b>	<b>15.189</b>	<b>57.539</b>	--	--

**KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.VE BAĞLI ORTAKLIĞI**  
**1 OCAK – 31 ARALIK 2023 VE 2022 HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

**DİPNOT 6 – İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)**

**c) Üst Yönetime Sağlanan Menfaatler:**

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren dönemler içerisinde üst yönetime sağlanan menfaatler bulunmamaktadır.

- **Sağlanan kısa vadeli faydalar:** Tüm personele sağlanan yakacak yardımı, bayram harçlığı, ölüm yardımı, doğum yardımı gibi sosyal yardımlar işletme kilit yönetici personel içinde geçerlidir.
- **İşten ayrılma sonrası faydalar:** Yoktur.
- **Diğer uzun vadeli faydalar:** Yoktur.
- **İşten çıkarma nedeniyle sağlanan faydalar:** İhbar tazminatı ve kıdem tazminatı ödemeleri yapılmaktadır.
- **Hisse bazlı ödemeler:** Yoktur.

**DİPNOT 7 – TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR**

Grup’un 31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla ticari alacakları aşağıdaki gibidir:

	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
<b>Kısa vadeli ticari alacaklar</b>		
Cari hesap alacakları	9.958.134	17.383.988
Alınan çekler ve senetler	--	411.932
Tahsili şüpheli ticari alacaklar	20.255	--
	<b>9.978.389</b>	<b>17.795.920</b>
Ertelenmiş finansman gideri (-)	--	(283.451)
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(20.255)	--
<b>Toplam ilişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</b>	<b>9.958.134</b>	<b>17.512.469</b>
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Dipnot 6)	--	319.538
<b>Toplam kısa vadeli ticari alacaklar</b>	<b>9.958.134</b>	<b>17.832.007</b>

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla ticari alacakların ortalama vadesi 30 gündür. (31 Aralık 2022: 30 Gün)

	<b>01.01.-</b> <b>31.12.2023</b>	<b>01.01.-</b> <b>31.12.2022</b>
<b>Dönem başı bakiye</b>	--	--
Yıl içinde ayrılan karşılıklar	20.255	--
	<b>20.255</b>	<b>--</b>

**KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.VE BAĞLI ORTAKLIĞI**  
**1 OCAK – 31 ARALIK 2023 VE 2022 HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

**DİPNOT 7 – TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR (Devamı)**

Grup’un 31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla ticari borçları aşağıdaki gibidir:

	31.12.2023	31.12.2022
<b>Kısa vadeli ticari borçlar</b>		
Cari hesap borçları	39.510.237	45.954.945
Faturalanmamış ticari borçlar	1.913.939	18.641.128
Ertelenmiş finansman geliri (-)	(1.936.173)	(1.323.019)
<b>Toplam ilişkili olmayan taraflara ticari borçlar</b>	<b>39.488.003</b>	<b>63.273.054</b>
İlişkili taraflara ticari borçlar (Dipnot 6)	13.338	57.519.005
<b>Toplam kısa vadeli ticari borçlar</b>	<b>39.501.341</b>	<b>120.792.059</b>

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla ticari borçların ortalama vadesi 45 gündür. (31 Aralık 2022: 66 Gün)

**DİPNOT 8– DİĞER ALACAK VE BORÇLAR**

Grup’un 31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla diğer alacakları ve diğer borçları aşağıdaki gibidir:

	31.12.2023	31.12.2022
<b>Kısa vadeli diğer alacaklar</b>		
Vergi alacakları	1.916.370	9.478
Diğer	57.700	--
<b>Toplam kısa vadeli diğer alacaklar</b>	<b>1.974.070</b>	<b>9.478</b>
<b>Uzun vadeli diğer alacaklar</b>		
Verilen depozito ve teminatlar	1.340.017	581.192
<b>Toplam uzun vadeli diğer alacaklar</b>	<b>1.340.017</b>	<b>581.192</b>
<b>Kısa vadeli diğer borçlar</b>		
Alınan depozito ve teminatlar	7.804.395	--
Ödenecek vergi ve fonlar	2.813.527	1.617.360
Diğer çeşitli borçlar	53.855	17.512
<b>Toplam ilişkili olmayan taraflara kısa vadeli diğer borçlar</b>	<b>10.671.777</b>	<b>1.634.872</b>
İlişkili taraflara kısa vadeli diğer borçlar (Dipnot 6)	--	8.656.772
<b>Toplam ilişkili taraflara kısa vadeli diğer borçlar</b>	<b>--</b>	<b>8.656.772</b>
<b>Toplam kısa vadeli diğer borçlar</b>	<b>10.671.777</b>	<b>10.291.644</b>

**KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.VE BAĞLI ORTAKLIĞI**  
**1 OCAK – 31 ARALIK 2023 VE 2022 HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

**DİPNOT 9– STOKLAR**

Grup’un 31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla stokları aşağıdaki gibidir:

	31.12.2023	31.12.2022
İçecek stokları	10.498.141	3.564.950
Yiyecek stokları	5.979.671	4.131.858
İşletme malzemeleri	351.968	4.260.252
	<b>16.829.780</b>	<b>11.957.060</b>

**DİPNOT 10– FİNANSAL BORÇLAR**

Grup’un 31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla finansal borçları aşağıdaki gibidir:

**a) Finansal Borçlar:**

	31.12.2023	31.12.2022
<b>Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısmı</b>		
TL Taksitli Krediler (*)	182.397.726	391.528.036
TL Finansal Kiralamalar	26.170	--
	<b>182.423.896</b>	<b>391.528.036</b>
	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
<b>Uzun Vadeli Borçlanmalar</b>		
TL Taksitli Krediler (*)	852.832.088	1.257.386.905
TL Finansal Kiralamalar	87.539	--
	<b>852.919.627</b>	<b>1.257.386.905</b>

(\*) Grup, 25.12.2021 tarihinde kullanmış olduğu 1.000.000.000 TL tutarında krediye istinaden 2023 yılı içerisinde 555.555.556 TL tutarında ödeme yapmıştır. 21 Mart 2023 tarihi itibarıyla 2027 vadeli 555.000.000 TL tutarında %23 faizli yeni kredi kullanımı gerçekleştirilmiştir.

**b) Vadesel Dağılımı:**

Vade	31.12.2023	31.12.2022
1-2 Yıl	576.283.793	719.788.765
2-3 Yıl	202.626.311	537.598.140
3-4 Yıl	74.009.523	--
<b>Toplam</b>	<b>852.919.627</b>	<b>1.257.386.905</b>



**KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.VE BAĞLI ORTAKLIĞI**  
**1 OCAK – 31 ARALIK 2023 VE 2022 HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

**DİPNOT 10– FİNANSAL BORÇLAR (Devamı)**

**c) Faiz Oranı:**

	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
TL krediler	% 15,75-% 23	% 15,75

Grup’un finansal borçlar karşılığında verdiği teminat, rehin ve ipotekleri Dipnot 16’da detaylı olarak açıklanmıştır.

**DİPNOT 11– PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER**

Grup’un 31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla peşin ödenmiş giderleri aşağıdaki gibidir:

	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
<b>Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler</b>		
Peşin ödenmiş giderler (*)	14.460.502	9.307.955
Verilen avanslar	9.534.277	26.495.589
Personel avansları	345.330	106.008
İş avansları	167.335	480.626
	<b>24.507.444</b>	<b>36.390.178</b>
<b>Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler</b>		
İlişkili taraflara verilen avanslar (Dipnot 6)	3.464.455	--
İlişkili olmayan taraflara verilen avanslar	2.848.432	--
Peşin ödenmiş giderler	1.970	713
	<b>6.314.857</b>	<b>713</b>

(\*) Peşin ödenmiş giderler sigorta giderlerinden oluşmaktadır.

Grup’un 31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla ertelenmiş gelirleri aşağıdaki gibidir:

	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
<b>Kısa vadeli ertelenmiş gelirler</b>		
Gelecek aylara ait gelirler	4.322.569	1.993.960
Alınan avanslar (*)	74.401	1.663.730
	<b>4.396.970</b>	<b>3.657.690</b>

(\*) Otel rezervasyonlarına ilişkin alınan avanslardan kaynaklanmaktadır.

**KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.VE BAĞLI ORTAKLIĞI**  
**1 OCAK – 31 ARALIK 2023 VE 2022 HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

**DİPNOT 12– YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER**

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren dönemler içinde yatırım amaçlı gayrimenkuller ve ilgili birikmiş amortismanlarında gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

<b>Cari Dönem</b>	<b>1.01.2023</b>	<b>İlaveler</b>	<b>Transferler</b>	<b>Değer Artışı</b>	<b>31.12.2023</b>
<b>Maliyet</b>					
Otel ve ticari üniteler (*)	4.979.421.123	107.968.461	26.184.884	(155.687.359)	4.957.887.109
Apart oteller (*)	3.868.072.276	--	--	(303.324.385)	3.564.747.891
<b>Net kayıtlı değer</b>	<b>8.847.493.399</b>	<b>107.968.461</b>	<b>26.184.884</b>	<b>(459.011.744)</b>	<b>8.522.635.000</b>
<b>Önceki Dönem</b>	<b>1.01.2022</b>	<b>İlaveler</b>	<b>Transferler</b>	<b>Değer Artışı</b>	<b>31.12.2022</b>
<b>Maliyet</b>					
Otel ve ticari üniteler	--	1.139.840.242	--	3.839.580.881	4.979.421.123
Apart oteller	--	1.510.529.974	--	2.357.542.302	3.868.072.276
<b>Net kayıtlı değer</b>	<b>--</b>	<b>2.650.370.216</b>	<b>--</b>	<b>6.197.123.183</b>	<b>8.847.493.399</b>

(\*) 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Grup’un Bakırköy/İstanbul’daki yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri, 29 Aralık 2023 tarihli değerlendirme raporlarına dayalı olarak TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından SPK (Türkiye Sermaye Piyasası Kurulu) gerekliliklerine uygun olarak belirlenmiştir.

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Grup’un yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri, kiralama emsal araştırması verileri ile bir gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi olan direkt kapitalizasyon yöntemi kullanılarak belirlenmiştir. Söz konusu apart otelin bulunduğu bölgedeki emsal araştırmasına göre kira değerlerinin m<sup>2</sup> başına aylık 450-550 TL olacağı ve kapitalizasyon oranı Apart Üniteler için 3,25% olarak varsayılmıştır.

Grup yönetimi, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla maddi duran varlıklar içinde yer alan otel tesisine ait Arazi ve arsalar ve binalarını yeniden değerlendirme yöntemi ile ölçmeyi tercih etmiştir. Söz konusu maddi duran varlıkların 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değeri, SPK tarafından yetkilendirilmiş TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 29 Aralık 2023 tarihli değerlendirme raporları ile belirlenmiştir. İlgili değerler gelir yaklaşımı yöntemine göre belirlenmiştir. 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla söz konusu varlıklara ilişkin TFRS 13 kapsamında gerçeğe uygun değer hiyerarşisi Seviye 3’tür. Gelir yaklaşımı yöntemi çalışmasında 10 yıllık ABD doları cinsinden nakit akış projeksiyonu hazırlanmıştır. Bu projeksiyon hazırlanırken doluluk oranları (projeksiyon dönemi boyunca ortalama %78), ortalama oda fiyatı (projeksiyon dönemi boyunca ortalama 320 ABD Doları) gibi değişkenler için tahminler kullanılmıştır. Modelde, ABD Doları bazında risksiz getiri oranı %7,46, Risk Primi % 1,79, iskonto oranı %,9,25 olarak hesaplamaya dahil edilmiştir.

Bir yatırım amaçlı gayrimenkul için gelir, kira şeklinde olabilirken, sahibi tarafından kullanılan binada mülk sahibinin eşdeğer bir mekânı kiralamak için katlanacağı maliyete dayanan varsayımsal bir kira (veya tasarruf edilen kira) olabilir. Tanımlanan nakit akışları daha sonra bir kapitalizasyon sürecine tabi tutularak değer belirlenmesinde kullanılır. Sabit kalması beklenen gelir akışları, genellikle kapitalizasyon oranı olarak adlandırılan tek bir çarpan kullanılarak kapitalize edilebilir.

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Grup’un sahip olduğu yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin bilgiler ile söz konusu varlıklara ilişkin TFRS 13 kapsamında gerçeğe uygun değer hiyerarşisi aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

	<b>Gerçeğe uygun değer seviyesi</b>	<b>Raporlama tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi</b>		
		<b>1. Seviye TL</b>	<b>2. Seviye TL</b>	<b>3. Seviye TL</b>
31.12.2023	8.522.635.000	--	--	8.522.635.000
31.12.2022	8.847.493.399	--	--	8.847.493.399

**KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.VE BAĞLI ORTAKLIĞI**  
**1 OCAK – 31 ARALIK 2023 VE 2022 HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

**DİPNOT 13– MADDİ DURAN VARLIKLAR**

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren dönemler içinde maddi duran varlıklar ve ilgili birikmiş amortismanlarında gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

<b>Cari dönem</b>	<b>1.01.2023</b>	<b>İlaveler</b>	<b>Transferler</b>	<b>31.12.2023</b>
<b>Maliyet</b>				
Taşıtl araçları	--	1.976.000	--	1.976.000
Döşeme ve demirbaşlar	12.192.539	15.781.342	(27.211.816)	762.065
	<b>12.192.539</b>	<b>17.757.342</b>	<b>(27.211.816)</b>	<b>2.738.065</b>
<b>Birikmiş amortisman</b>				
Taşıtl araçları	--	32.933	--	32.933
Döşeme ve demirbaşlar	305.425	962.417	(1.026.932)	240.910
	<b>305.425</b>	<b>995.350</b>	<b>(1.026.932)</b>	<b>273.843</b>
<b>Net kayıtlı değer</b>	<b>11.887.114</b>			<b>2.464.222</b>

<b>Önceki dönem</b>	<b>1.01.2022</b>	<b>İlaveler</b>	<b>Transferler</b>	<b>31.12.2022</b>
<b>Maliyet</b>				
Döşeme ve demirbaşlar	--	12.192.539	--	12.192.539
	--	<b>12.192.539</b>	--	<b>12.192.539</b>
<b>Birikmiş amortisman</b>				
Döşeme ve demirbaşlar	--	305.425	--	305.425
	--	<b>305.425</b>	--	<b>305.425</b>
<b>Net kayıtlı değer</b>	--			<b>11.887.114</b>

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla sabit kıymetler üzerindeki sigorta teminatı tutarı 7.160.663.500 TL’dir (31 Aralık 2022: 1.173.234.695 TL).

**DİPNOT 14– MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR**

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren dönemler içinde maddi olmayan varlıklar ve ilgili itfa paylarında gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

	<b>1.01.2023</b>	<b>İlaveler</b>	<b>Çıkışlar</b>	<b>31.12.2023</b>
<b>Maliyet</b>				
Lisanslar	434.595	8.507.210	(82.202)	8.859.603
<b>Birikmiş itfa payı</b>				
Lisanslar	41.160	356.722	(7.756)	390.126
<b>Net kayıtlı değeri</b>	<b>393.435</b>			<b>8.469.477</b>
	<b>1.01.2022</b>	<b>İlaveler</b>	<b>Çıkışlar</b>	<b>31.12.2022</b>
<b>Maliyet</b>				
Lisanslar	--	434.595	--	434.595
<b>Birikmiş itfa payı</b>				
Lisanslar	--	41.160	--	41.160
<b>Net kayıtlı değeri</b>	--			<b>393.435</b>

**KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.VE BAĞLI ORTAKLIĞI**  
**1 OCAK – 31 ARALIK 2023 VE 2022 HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

**DİPNOT 15– DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER**

Grup’un 31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla diğer varlıkları aşağıdaki gibidir:

	31.12.2023	31.12.2022
<b>Diğer dönen varlıklar</b>		
Devreden KDV	10.300.099	7.878.227
Gelir tahakkukları	254.718	808.399
Diğer dönen varlıklar	--	2.687
	<b>10.554.817</b>	<b>8.689.313</b>

**DİPNOT 16– KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER**

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla Grup’un kısa vadeli borç karşılıklarının detayı aşağıdaki gibidir:

	31.12.2023	31.12.2022
<b>Kısa vadeli borç karşılıkları</b>		
Gider tahakkukları (*)	3.929.889	3.647.247
Yönetim gider karşılığı (**)	7.585.845	6.773.988
	<b>11.515.734</b>	<b>10.421.235</b>

(\*) Otel elektrik, su, internet vb. genel gider karşılıklarından oluşmaktadır.

(\*\*) Otel isim hakkı sözleşmesine istinaden ayrılan yönetim gider karşılıklarından oluşmaktadır.

**Teminat/Rehin/İpotek (TRİ)**

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla Grup’un teminat/rehin/ipotek (TRİ) pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir:

31.12.2023	TL
<b>A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı</b>	
-Teminat	--
-Rehin	--
-İpotek	2.000.000.000
<b>B. Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı</b>	
<b>C. Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı</b>	--
<b>D. Diğer Verilen TRİ'lerin Toplam Tutarı</b>	--
i. Ana Ortak Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	--
ii. B ve C maddeleri Kapsamına Girmeyen Diğer Grup Şirketleri Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	--
iii. C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. kişiler Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	--
	<b>2.000.000.000</b>
<b>Diğer TRİ'lerin Grup’un özkaynaklarına oranı</b>	<b>%0</b>

**KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.VE BAĞLI ORTAKLIĞI  
1 OCAK – 31 ARALIK 2023 VE 2022 HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

**DİPNOT 16– KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)**

**Teminat/Rehin/İpotek (TRİ) (Devamı)**

31.12.2022	TL
<b>A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı</b>	
-Teminat	--
-Rehin	--
-İpotek (*)	16.477.291.861
<b>B. Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı</b>	--
<b>C. Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı</b>	--
<b>D. Diğer Verilen TRİ'lerin Toplam Tutarı</b>	--
i. Ana Ortak Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	--
ii. B ve C maddeleri Kapsamına Girmeyen Diğer Grup Şirketleri Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	--
iii. C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. kişiler Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	--
	<b>16.477.291.861</b>
<b>Diğer TRİ'lerin Grup'un özkaynaklarına oranı</b>	<b>%0</b>

(\*) 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla 10.000.000.000 TL tutarında verilen ipotekler rapor tarihi itibarıyla endekslenmiş tutarlar üzerinden gösterilmiştir.

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla verilen TRİ'lerin detayı aşağıdaki gibidir:

Cinsi	Maliki	Kime Verildiği	Para Birimi	Orijinal Tutar	TL Karşılığı
İpotek (*)	Kuzugrup Gayrimenkul GYO A.Ş.	Halk Bankası	TL	2.000.000.000	2.000.000.000
<b>Toplam</b>					<b>2.000.000.000</b>

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla verilen TRİ'lerin detayı aşağıdaki gibidir:

Cinsi	Maliki	Kime Verildiği	Para Birimi	Orijinal Tutar	TL Karşılığı
İpotek (*)	Kuzugrup Gayrimenkul GYO A.Ş.	Halk Bankası	TL	16.477.291.861	16.477.291.861
<b>Toplam</b>					<b>16.477.291.861</b>

Kuzugrup Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., 7 Eylül 2022 tarihinde Halkbank ile 1.250.000.000 TL'lik genel kredi sözleşmesi imzalamıştır. Kredi sözleşmesi karşılığında Kuzu ailesi ve Kuzu Toplu Konut İnşaat A.Ş. 'den toplamda 5.000.000.000 TL'lik kefalet alınmıştır.

Şirket ortağı, Kuzu Toplu Konut İnşaat A.Ş., 29 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Halkbank'tan %15,75 faiz oranı ile 1.000.000.000 TL'lik kredi kullanmıştır. Kuzu Toplu Konut A.Ş.'nin kredi aktarım sözleşmesi konulu talimatı gereği kredi 7 Temmuz 2022 tarihinde kredinin maliyet şartları ve ödeme tablosu değiştirilmeden Kuzugrup Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. 'ye devrolmuştur.

**KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.VE BAĞLI ORTAKLIĞI**  
**1 OCAK – 31 ARALIK 2023 VE 2022 HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

**DİPNOT 16– KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)**

(\*) 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla söz konusu önceki dönem kullanılan krediye kısmi erken ödeme yapılarak yeni bir kullanılmış ve daha önce verilen ipotek tutarı da değiştirilmiştir. Şirket’in yatırım amaçlı gayrimenkulleri ve maddi duran varlıkları üzerinde Türkiye Halk Bankası A.Ş. Lehine, %28 değişken faiz ile, FBK süreli, 2. dereceden, 2.000.000.000 TL tutarında ipotek kaydı bulunmaktadır.

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla söz konusu kredinin devir işlemlerinden önce Şirket’in yatırım amaçlı gayrimenkulleri ve maddi duran varlıkları üzerinde Türkiye Halk Bankası A.Ş. Lehine, %28 değişken faiz ile, FBK süreli, 1. dereceden, 16.477.291.861 TL tutarında ipotek kaydı bulunmaktadır.

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Grup’un almış olduğu teminatları bulunmamaktadır.

**DİPNOT 17 – ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR**

**17.1 Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar**

Grup’un 31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla çalışanlara sağlanan faydalar kapsamındaki borçları aşağıdaki gibidir:

	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
<b>Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar</b>		
Personele borçlar	7.781.408	6.252.589
Ödenecek sosyal güvenlik primleri	6.544.871	2.685.354
Ödenecek vergi ve fonlar	2.498.878	1.524.009
	<b>16.825.157</b>	<b>10.461.952</b>

**17.2 Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar**

Grup’un 31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıkları aşağıdaki gibidir:

	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
<b>Kısa vadeli karşılıklar</b>		
Kullanılmayan izin karşılığı	2.444.401	3.127.336
Bonus karşılığı	--	1.872.047
	<b>2.444.401</b>	<b>4.999.383</b>
	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
<b>Uzun vadeli karşılıklar</b>		
Kıdem tazminatı karşılığı	4.378.242	3.372.452

**KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.VE BAĞLI ORTAKLIĞI**  
**1 OCAK – 31 ARALIK 2023 VE 2022 HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

**DİPNOT 17 – ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR (Devamı)**

**17.2 Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (Devamı)**

Yürürlükteki İş Kanunu hükümleri uyarınca, çalışanlardan kıdem tazminatına hak kazanacak şekilde iş sözleşmesi sona erenlere, hak kazandıkları yasal kıdem tazminatlarının ödenmesi yükümlülüğü vardır. Ayrıca, halen yürürlükte bulunan 506 sayılı Sosyal Sigortalar Kanununun 6 Mart 1981 tarih, 2422 sayılı ve 25 Ağustos 1999 tarih, 4447 sayılı yasalar ile değişik 60’ncü maddesi hükmü gereğince kıdem tazminatını alarak işten ayrılma hakkı kazananlara da yasal kıdem tazminatlarını ödeme yükümlülüğü bulunmaktadır.

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı, 1 Ocak 2024 tarihinden itibaren geçerli olan aylık 35.058,58 TL (31 Aralık 2022: 19.982,83 TL) tavanından hesaplanmıştır.

Kıdem tazminatı yükümlülüğü yasal olarak herhangi bir fonlamaya tabi değildir. Kıdem tazminatı karşılığı, Grup’un, çalışanların emekli olmasından kaynaklanan gelecekteki muhtemel yükümlülük tutarının bugünkü değerinin tahmin edilmesi yoluyla hesaplanmaktadır. TMS 19 (“Çalışanlara Sağlanan Faydalar”), şirketin yükümlülüklerinin, tanımlanmış fayda planları kapsamında aktüeryal değerlendirme yöntemleri kullanılarak geliştirilmesini öngörür. Bu doğrultuda, toplam yükümlülüklerin hesaplanmasında kullanılan aktüeryal varsayımlar aşağıda belirtilmiştir:

	31.12.2023	31.12.2022
Yıllık iskonto oranı (%)	%1,43	%(0,12)
Faiz oranı (%)	%23,87	%17,14
Enflasyon oranı (%)	%22,12	%17,28

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren dönemler itibarıyla kıdem tazminatı karşılığının hareketleri aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 31.12.2023	01.01.- 31.12.2022
<b>Dönem başı</b>	<b>3.372.452</b>	--
Hizmet maliyeti	3.938.680	3.372.452
Faiz maliyeti	569.572	--
Dönem içi ödemeler (-)	(1.123.163)	--
Aktüeryal kazanç / (kayıp)	(1.053.574)	--
Parasal kazanç/(kayıp)	(1.325.725)	--
<b>Dönem sonu</b>	<b>4.378.242</b>	<b>3.372.452</b>

**KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.VE BAĞLI ORTAKLIĞI**  
**1 OCAK – 31 ARALIK 2023 VE 2022 HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

**DİPNOT 18 – GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL)**

**Kurumlar Vergisi**

Gayrimenkul yatırım ortaklığı faaliyetlerinden elde edilen kazançlar, 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu (KVK) Madde 5/(1) (d) (4)’e göre kurumlar vergisinden istisnadır. KVK Madde 15/(3)’e göre kurumlar vergisinden istisna edilen söz konusu kazanç üzerinden %15 oranında vergi kesintisi yapılır. Bakanlar Kurulu, 15. maddede belirtilen vergi kesintisi oranlarını, her bir ödeme ve gelir için ayrı ayrı sifira kadar indirmeye, kurumlar vergisi oranına kadar yükseltmeye ve aynı sınırlar dahilinde üçüncü fıkrada belirtilen kazançlar için fon veya ortaklık türlerine göre ya da portföylerindeki varlıkların nitelik ve dağılımına göre farklılaştırmaya yetkilidir. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının kurumlar vergisinden istisna edilen portföy işletmeciliği kazançları üzerinden 2003/6577 Bakanlar Kurulu Kararı gereği GVK’nun 94 üncü maddesinin birinci fıkrasının 6/(a) (i) bendi kapsamında %0 oranında vergi tevkifatı yapılmaktadır. Bu kapsamda vergi kesintisine tabi tutulan kazançlar, KVK Madde 15/(2) hükmü gereği ayrıca temettü stopajına tabi değildir.

Kuzugrup GYO A.Ş.’nin gayrimenkul yatırım ortaklığı faaliyetlerinden elde edilen kazancı kurumlar vergisinden istisna olduğundan, 31 Aralık 2023 tarihli finansal tablolarda ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülüğü hesaplanmamıştır.

Grup’un bağlı ortaklığının yasal finansal tabloları ve TFRS’ye uygun şekilde hazırlanmış finansal tablolarının arasındaki zamanlama farklılıklarından ortaya çıkan ertelenmiş vergi, konsolide finansal tablolara yansıtılmıştır.

Türkiye’de, kurumlar vergisi oranı 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla %25’tir (31 Aralık 2022: %23). Kurumlar vergisi oranı kurumların ticari kazancına vergi yasaları gereğince indirimi kabul edilmeyen giderlerin ilave edilmesi, vergi yasalarında yer alan istisna ve indirimlerin indirilmesi sonucu bulunacak safi kurum kazancına uygulanır.

12 Mart 2023 tarihinde Resmi Gazete’de yayımlanan 7440 Sayılı “ Bazı Alacakların Yeniden Yapılandırılması İle Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun” uyarınca, 2022 yılına ilişkin kurumlar vergisi beyannamesinde gösterilmek suretiyle, kanunlarda yer alan düzenlemeler uyarınca kurum kazancından indirim konusu yapılan istisna ve indirim tutarları ile indirimli kurumlar vergisine tabi matrahları üzerinden, dönem kazancı ile ilişkilendirilmeksizin %10 oranında, istisna kazançlar üzerinden ise %5 oranında ek vergi hesaplaması gerekmektedir.

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren dönemler itibarıyla Grup’un gelir tablosuna yansıyan vergi gelir/(giderleri) aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 31.12.2023	01.01.- 31.12.2022
Kurumlar vergisi karşılığı	--	(3.929.050)
Ertelenen vergi karşılığı	51.050.153	(50.441.637)
	<b>51.050.153</b>	<b>(54.370.687)</b>



**KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.VE BAĞLI ORTAKLIĞI**  
**1 OCAK – 31 ARALIK 2023 VE 2022 HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

**DİPNOT 18 – GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL) (Devamı)**

**Kurumlar Vergisi (Devamı)**

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla Grup’un finansal durum tablosuna yansıyan vergi varlık ve yükümlülükleri aşağıdaki gibidir:

	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Kurumlar vergisi karşılığı	--	--
Peşin ödenen vergiler (-)	(467.918)	--
<b>Kurumlar vergisi karşılığı, net</b>	<b>(467.918)</b>	<b>--</b>
Ertelenmiş vergi yükümlülükleri	--	712.360.704
Ertelenmiş vergi varlıkları	(579.561)	--
<b>Toplam vergi karşılıkları</b>	<b>(1.047.479)</b>	<b>712.360.704</b>

**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 muhasebeleşirmektedir. 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 %25’dir. (2022: %20).

**KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.VE BAĞLI ORTAKLIĞI**  
**1 OCAK – 31 ARALIK 2023 VE 2022 HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

**DİPNOT 18 – GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL) (Devamı)**

**Ertelenmiş Vergiler (Devamı)**

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla Grup’un finansal durum tablosuna yansıyan ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülükleri aşağıdaki gibidir:

	Kümülatif geçici farklar		Ertelenmiş vergi	
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
<b>Ertelenen vergi varlıkları</b>				
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların kayıtlı değerleri ile vergi matrahları arasındaki net fark	(141.616)	(40.392.173)	(35.404)	(8.078.435)
Maddi duran varlıkların yeniden değerlendirme etkisi	--	(7.043.596.144)	--	(704.359.614)
Kıdem tazminatı karşılığı	4.262.121	3.372.452	1.065.530	674.490
İzin yükümlülüğü karşılığı	1.176.764	1.049.816	294.191	209.963
Stokların kayıtlı değeri ile vergi matrahları arasındaki net fark"	(2.561.740)	(179.687)	(640.435)	(35.937)
Kredi faiz karşılığı	--	(328.096)	--	(65.619)
Kur değerlendirme düzeltmesi	213.139	(1.131.192)	53.285	(226.238)
Ertelenmiş finansman geliri	(1.498.085)	(1.841.927)	(374.521)	(368.385)
Ertelenmiş finansman gideri	--	357.481	--	71.496
Diğer	867.665	(912.127)	216.915	(182.425)
<b>Ertelenmiş vergi varlıklar, net</b>			<b>579.561</b>	<b>(712.360.704)</b>

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren dönemler itibarıyla Grup’un gelir tablosuna yansıyan ertelenmiş vergi gelir/ (giderleri) hareketi aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 31.12.2023	01.01.- 30.12.2022
<b>Dönem başı</b>	<b>(712.360.704)</b>	<b>234.688</b>
Dönem ertelenmiş vergi geliri / (gideri)	51.050.153	(50.441.637)
Özkaynakta muhasebeleştirilen	661.890.112	(662.153.755)
<b>Dönem sonu</b>	<b>579.561</b>	<b>(712.360.704)</b>

**DİPNOT 19– PAY BAŞINA KAZANÇ/(KAYIP)**

Pay başına esas kazanç/(kayıp), hissedarlara ait net kazancın/(kaybın) adi hisselerin ağırlıklı ortalama adedine bölünmesi ile hesaplanır.

	01.01.- 31.12.2023	01.01.- 31.12.2022
Hissedarlara ait net kar/(zarar)	108.567.981	170.508.431
Çıkarılmış hisselerinin ağırlıklı ortalama adedi	184.383.562	872.041.485
<b>Tam TL cinsinden bir hisse başına kar/(zarar)</b>	<b>0,589</b>	<b>0,196</b>

**KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.VE BAĞLI ORTAKLIĞI**  
**1 OCAK – 31 ARALIK 2023 VE 2022 HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

**DİPNOT 20 – SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ**

**Ödenmiş Sermaye:**

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Şirket’in ödenmiş sermayesi her biri 1 TL nominal değerde 200.000.000 adet hisseye ayrılmıştır. (31 Aralık 2022: 175.000.000 adet hisse) Sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

	31.12.2023				
	A Grubu Nama TL	B Grubu Hamiline TL	Toplam TL	Pay yüzdesi	Pay tutarı
Kuzu Toplu Konut İnşaat A.Ş.	89.250.000	60.750.000	150.000.000	75,00	150.000.000
Halka Açık Paylar	--	50.000.000	50.000.000	25,00	50.000.000
	<b>89.250.000</b>	<b>110.750.000</b>	<b>200.000.000</b>	<b>100,00</b>	<b>200.000.000</b>
Sermaye Düzeltmesi Olumlu Farkları					184.158.244
					<b>384.158.244</b>

	31.12.2022				
	A Grubu Nama TL	B Grubu Nama TL	Toplam TL	Pay yüzdesi	Pay tutarı
Kuzu Toplu Konut İnşaat A.Ş.	45.000	174.955.000	175.000.000	100,00	175.000.000
	<b>45.000</b>	<b>174.955.000</b>	<b>175.000.000</b>	<b>100,00</b>	<b>175.000.000</b>
Sermaye Düzeltmesi Olumlu Farkları					180.362.969
					<b>355.362.969</b>

11 Ocak 2022 tarihinde tescil edilen genel kurul toplantısında alınan karar ile Şirket sermayesinin 90.000 TL’den 1.041.597.943 TL’ye çıkartılmasına karar verilmiştir. 1.041.507.943 TL tutarındaki sermaye artışı, Şirket ana ortağı Kuzu Toplu Konut İnşaat Anonim Şirketi’nin bilançosunda kayıtlı bulunan otel taşınmazlarının 03.01.2022 tarih ve YMM1414/2022-178-1 sayılı YMM raporunda tespit edildiği üzere Kurumlar Vergisi Kanunu’nun 19. ve 20. maddeleri, Türk Ticaret Kanunu’nun 159 – 179. maddeleri hükümleri kapsamında taşınmazların aynı sermaye olarak devralınması suretiyle gerçekleşmiştir.

11.04.2022 tarihli Genel Kurul Toplantısı’nda Şirket sermayesinin 1.041.597.943 TL ‘den 1.084.897.942 TL’ye çıkartılmasına karar verilmiştir. Bu defa artırılan 43.299.999 TL nakden taahhüt edilmiş olup, miktarın tamamı tescilden önce ödenmiştir.

Şirket’in, 19 Nisan 2022 tarihli Genel Kurul Kararı’na ilişkin sermaye azaltımı kararı alınmış, 07 Eylül 2022 tarihinde ticaret sicilde tescil edilerek toplam sermayesinin 1.000.000.000 TL azaltılmasına karar vermiştir. Şirket’in azaltılan sermayesinin tamamı ortaklara borçlar hesabına kaydedilmiştir.

19.08.2022 tarihli Genel Kurul Toplantısı’nda Şirket sermayesinin 84.897.942 TL ‘den 175.000.000 TL’ye çıkartılmasına karar verilmiştir. Bu defa artırılan 90.102.058 TL nakden taahhüt edilmiş olup, miktarın tamamı tescilden önce ödenmiştir.

**KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.VE BAĞLI ORTAKLIĞI**  
**1 OCAK – 31 ARALIK 2023 VE 2022 HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

**DİPNOT 20– SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ (Devamı)**

**Ödenmiş Sermaye (Devamı)**

Şirket paylarının halka arzına ilişkin talep toplama işlemleri 21, 22 ve 23 Ağustos 2023 tarihlerinde gerçekleşmiştir. Halka arz işlemleri sonucunda Şirket’in 175.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin 25.000.000 TL artırılarak 200.000.000 TL’ye çıkartılmıştır. Şirket payları 29 Ağustos 2023 tarihinden itibaren Borsa İstanbul’da işlem görmektedir. Halka arz sürecinde, 25.000.000 TL tutarında 25.000.000 adet mevcut pay ve 25.000.000 TL tutarında 25.000.000 adet ek pay satışı gerçekleştirilmiştir. Paylar adet başına 20.76 TL’den halka arz edilmiştir. Grup, 5 Mayıs 2023 tarihli 2023/6 sayılı yönetim kurulu kararına göre, Şirket’in 175.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin her biri 1 TL itibari değerinde 89.250.000 adet A grubu nama yazılı pay ve her biri 1 TL değerinde 97.500.000 adet B Grubu hamiline yazılı pay olmak üzere toplam 110.750.000 adet paya bölünmesine karar vermiştir (31 Aralık 2022: 150.000.000 TL; 1 TL, 150.000.000 pay).

Şirket’in 7 Mart 2024 tarihinde yayımlanan Sermaye Piyasası Kurulu Bülteni’ne istinaden hazırladığı TMS 29 uyarınca düzeltilmiş özsermaye hesapları ile ilgili açıklama aşağıdaki gibidir:

	ÜFE Endekli Yasal Kayıtlar	TÜFE endekli Yasal Kayıtlar	Geçmiş Yıllar Karları/Zararlarında Takip Edilecek Farklar Sermaye Düzeltilme Farkları
Sermaye Düzeltilme Farkları	171.182.999	184.158.244	(12.975.245)
Pay Sahiplerinin Diğer Katkıları	3.151.159	6.525.057	(3.373.898)
Paylara İlişkin Primler	541.443.760	568.994.629	(27.550.869)
	<b>715.777.918</b>	<b>759.677.930</b>	<b>(43.900.012)</b>

**Pay Sahiplerinin İlave Sermaye Katkıları**

Grup’un Ocak 2022 tarihli Genel Kurulu kararına göre %100 ortağı olan Kuzu Toplu Konut A.Ş.’ye ait 6.525.057 TL’lik söz konusu tutar, TMS 32 standardına uygun olarak özkaynak altında “Pay sahiplerinin ilave sermaye katkıları” kalemine sınıflanmıştır.

	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Kuzu Toplu Konut İnşaat A.Ş.	6.525.057	6.525.057
	<b>6.525.057</b>	<b>6.525.057</b>

**Yönetim Kurulu**

Grup’un işleri ve yönetimi: Türk Ticaret Kanunu’nun ilgili hükümlerine göre Genel Kurul tarafından seçilecek en az 3 (Üç) üyeden oluşacak bir Yönetim Kurulu tarafından yürütülür.

Yönetim Kurulu üyelerinin görev süresi: azami üç yıl olup süresi biten Yönetim Kurulu Üyelerinin tekrar aday gösterilerek seçilmeleri mümkündür.

Yönetim Kurulu Üyelerinin 2 (İki) adedi A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından Genel Kurulca seçilir.

**KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.VE BAĞLI ORTAKLIĞI**  
**1 OCAK – 31 ARALIK 2023 VE 2022 HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

**DİPNOT 20– SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ (Devamı)**

**Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler**

Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler, önceki dönemlerin karından, kanun veya sözleşme kaynaklı zorunluluklar nedeniyle veya kar dağıtımını dışındaki belli amaçlar (örneğin gayrimenkul satış kazançlarından vergi avantajı elde edebilmek) için ayrılmış yedeklerdir.

Türk Ticaret Kanunu’na göre yasal yedek akçeler, birinci ve ikinci tertip yasal yedek akçelerden oluşmaktadır. Birinci tertip yasal yedek akçeler, Şirket sermayesinin %20’sine ulaşıncaya kadar yasal dönem karının %5’i oranında ayrılmaktadır. İkinci tertip yasal yedek akçeler, Şirket sermayesinin %5’ini aşan tüm kar payı dağıtımlarının %10’u oranında ayrılmaktadır. Birinci ve ikinci tertip yasal yedek akçeler, toplam sermayenin %50’sini aşmadığı sürece dağıtılamazlar, ancak ihtiyari yedek akçelerin tükenmesi halinde zararların karşılanmasında kullanılabilirler.

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununun istisnaları düzenleyen 5. Maddesi hükümleri ve aynı Kanunla ilgili, yayımlanan 1 seri nolu tebliğin “5.6.2.3.2. Satış kazancının fon hesabında tutulması” başlıklı bölümündeki hükümlere istinaden dönem karına alınan satış kazancı izleyen yılda fon hesabında takip edilir. Fon hesabında takip edilen tutarın 5 yıl süre ile işletmeden çekilmemesi gerekmektedir.

**Geçmiş Yıl Karları / (Zararları)**

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla Grup’un geçmiş yıl zararlarının hareketi aşağıdaki gibidir;

	01.01.- 31.12.2023	01.01.- 31.12.2022
<b>Dönem başı</b>	<b>5.958.320.150</b>	--
Yatırım amaçlı gayrimenkul değerlemesi vergi düzeltme etkisi	662.153.755	5.959.383.787
Net dönem karından transfer	170.508.431	(1.063.637)
<b>Geçmiş yıllar karı</b>	<b>6.790.982.336</b>	<b>5.958.320.150</b>

Şirket’in 7 Mart 2024 tarihinde yayımlanan Sermaye Piyasası Kurulu Bülteni’ne istinaden hazırladığı TMS 29 uyarınca düzeltilmiş geçmiş yıl karları hesapları ile ilgili açıklama aşağıdaki gibidir:

	Enflasyon Muhasebesi Öncesi Tutar	Enflasyon Muhasebesi Sonrası Tutar**	Enflasyon Muhasebesi Tutar***
31 Aralık 2022	3.616.359.138	--	5.958.320.150
1 Ocak 2022*	--	--	5.958.320.150

(\*) İlgili Tutar 31 Aralık 2021 yılına ait enflasyon düzeltmesi olmayan kümüle (net kar /zarar rakamı hariç) geçmiş yıl karları (Zararları) rakamıdır.

(\*\*) Enflasyon muhasebesine geçiş ilk uygulaması nedeniyle ortaya çıkan farkları içermektedir.

(\*\*\*) Tutarlar 31 Aralık 2023 satın alma gücünü ifade etmektedir

**KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.VE BAĞLI ORTAKLIĞI**  
**1 OCAK – 31 ARALIK 2023 VE 2022 HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

---

**DİPNOT 20– SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ (Devamı)**

**Kar Dağıtım**

Kar Dağıtım, ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak genel kurul kararıyla dağıtır. Ortaklıklarda kâr payı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın payları oranında eşit olarak dağıtılır. TTK’ya göre ayrılması gereken yedek akçeler ile esas sözleşmede veya kâr dağıtım politikasında pay sahipleri için belirlenen kâr payı ayrılmadıkça; başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kâr aktarılmasına ve intifa senedi sahiplerine, yönetim kurulu üyelerine, ortaklık çalışanlarına ve pay sahibi dışındaki kişilere kârdan pay dağıtılmasına karar verilemeyeceği gibi, pay sahipleri için belirlenen kâr payı nakden ödenmedikçe bu kişilere kârdan pay dağıtılamaz. Ortaklıkların geçmiş yıllar zararlarının, geçmiş yıllar kârları, paylara ilişkin primler dahil genel kanuni yedek akçe, sermaye hariç özkaynak kalemlerinin enflasyon muhasebesine göre düzeltilmesinden kaynaklanan tutarların toplamını aşan kısmı, net dağıtılabılır dönem kârının hesaplanmasında indirim kalemi olarak dikkate alınır.

**Geçmiş Yıl Karları**

Genel Yedekler, Türk Ticaret Kanunu’na göre ayrılan yasal yedekler, dağıtılmamış geçmiş yıl karları ve geçmiş yıl zararlarından oluşmaktadır.

Türk Ticaret Kanunu’na göre ayrılması zorunlu yasal yedekler, yasal kayıtlardaki kar ve dağıtılan temettüye göre ayrılırlar. Birinci kanuni yasal yedek, ödenmiş sermayenin %20’sine ulaşınca kadar karın %5’i oranında ayrılır. İkinci kanuni yasal yedek, Şirket sermayesinin %5’inin üzerindeki tüm temettü dağıtımları üzerinden ayrılır.

Geçmiş yıl ve dönem karları dağıtılabılırler, ancak dağıtılmaları durumunda yukarıda bahsedilen ikinci kanuni yasal yedek ayrılma şartına tabidirler. Ayrılan kanuni yasal yedekler, sermayenin %50’sini aşmadıkları sürece dağıtılamazlar ancak olağanüstü yasal yedeklerin tükenmesi halinde zararların karşılanmasında kullanılabilirler.

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla geçmiş yıl kar/zararları hesabında gösterilen olağanüstü yedekler bakiyesi bulunmamaktadır. (31 Aralık 2022: Bulunmamaktadır).

**KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.VE BAĞLI ORTAKLIĞI**  
**1 OCAK – 31 ARALIK 2023 VE 2022 HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

**DİPNOT 21– HASILAT VE SATILAN HİZMET MALİYETİ**

Grup’un 31 Aralık 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren dönemler itibarıyla satış gelirleri ve maliyetlerin dökümü aşağıdaki gibidir:

<b>Hasılat</b>	<b>01.01.- 31.12.2023</b>	<b>01.01.- 31.12.2022</b>
Yurtiçi satışlar (*)	588.005.680	338.950.092
Diğer gelirler	--	53.607
<b>Brüt satışlar</b>	<b>588.005.680</b>	<b>339.003.699</b>
Satıştan İadeler(-)	(564.123)	--
Satış İskontoları(-)	(9.213.765)	(579.132)
<b>Net satışlar</b>	<b>578.227.792</b>	<b>338.424.567</b>

(\*) Bağlı ortaklık Kuzu Otel İşletmeciliği ve Gayrimenkul Yatırım A.Ş.’nin otelcilik faaliyetlerinden elde ettiği gelirlerdir.

<b>Satılan hizmet maliyeti</b>	<b>01.01.- 31.12.2023</b>	<b>01.01.- 31.12.2022</b>
Personel giderleri	116.820.972	70.156.885
İlk madde malzeme giderleri	63.298.978	13.472.620
Sigorta giderleri	22.073.922	9.100.298
Satış komisyon giderleri	16.812.333	2.104.315
Temizlik giderleri	8.740.044	21.845.043
Elektrik, su ve doğalgaz giderleri	8.050.928	28.629.408
Telif hakkı giderleri	4.581.025	7.095.720
Reklam giderleri	2.817.197	5.501.738
Ofis giderleri	2.179.048	3.761.433
Seyahat giderleri	1.534.276	636.940
Kira giderleri	835.879	1.323.924
Danışmanlık giderleri	131.004	249.755
Diğer giderler	15.351.328	13.627.258
	<b>263.226.934</b>	<b>177.505.337</b>

**KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.VE BAĞLI ORTAKLIĞI**  
**1 OCAK – 31 ARALIK 2023 VE 2022 HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

**DİPNOT 22– FAALİYET GİDERLERİ**

Grup’un 31 Aralık 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren dönemler itibarıyla faaliyet giderlerinin dökümü aşağıdaki gibidir:

<b>Pazarlama satış ve dağıtım giderleri</b>	<b>01.01.- 31.12.2023</b>	<b>01.01.- 31.12.2022</b>
Reklam giderleri	27.468.309	33.386.776
Satış komisyonları	18.536.194	7.938.514
Personel giderleri	12.915.010	3.925.034
Seyahat giderleri	1.816.018	712.877
İletişim giderleri	1.643.650	1.572.377
Ofis giderleri	626.555	81.388
Danışmanlık giderleri	93.133	3.080.449
Diğer	5.371.086	2.344.396
	<b>68.469.955</b>	<b>53.041.811</b>

(\*) Halka arz reklam giderlerinden oluşmaktadır.

<b>Genel yönetim giderleri</b>	<b>01.01.- 31.12.2023</b>	<b>01.01.- 31.12.2022</b>
Personel giderleri	60.745.196	48.367.943
Ofis giderleri	27.388.466	24.899.277
Sigorta giderleri	24.910.273	1.398.121
Elektrik, su ve doğalgaz giderleri	15.535.834	846.096
Vergi resim harçlar	15.340.958	3.071.128
Danışmanlık giderleri	8.142.059	11.385.820
Bakım onarım giderleri	5.721.767	4.663.118
Demirbaş karşılık giderleri	2.830.036	--
Amortisman giderleri	1.352.072	346.585
Kira giderleri	1.108.037	1.464.177
Seyahat giderleri	997.388	1.768.196
Diğer	9.483.255	9.157.825
	<b>173.555.341</b>	<b>107.368.286</b>



**KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.VE BAĞLI ORTAKLIĞI**  
**1 OCAK – 31 ARALIK 2023 VE 2022 HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

**DİPNOT 23– ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER**

Grup’un 31 Aralık 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren dönemler itibarıyla esas faaliyetlerden diğer gelirlerinin/giderlerinin dökümü aşağıdaki gibidir:

<b>Esas faaliyetlerden diğer gelir ve karlar</b>	<b>01.01.- 31.12.2023</b>	<b>01.01.- 31.12.2022</b>
Kur farkı gelirleri	47.379.274	5.164.543
Tahakkuk etmemiş finansman geliri	2.228.534	1.839.380
Diğer gelirler	162.843	1.337.459
	<b>49.770.651</b>	<b>8.341.382</b>
<b>Esas faaliyetlerden diğer gider ve zararlar</b>	<b>01.01.- 31.12.2023</b>	<b>01.01.- 31.12.2022</b>
Kur farkı giderleri	27.886.061	2.613.010
Komisyon giderleri (*)	19.057.597	--
Tahakkuk etmemiş finansman gideri	1.774.682	357.481
Karşılık giderleri	20.255	--
Diğer giderler	574.666	189.386
	<b>49.313.261</b>	<b>3.159.877</b>

(\*) Halka arz aracılık komisyon giderlerinden oluşmaktadır.

**DİPNOT 24– YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER**

Grup’un 31 Aralık 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren dönemler itibarıyla yatırım faaliyetlerinden gelirlerinin/giderlerinin dökümü aşağıdaki gibidir:

<b>Yatırım faaliyetlerinden gelir ve karlar</b>	<b>01.01.- 31.12.2023</b>	<b>01.01.- 31.12.2022</b>
Faiz gelirleri	44.857.939	9.506
Kira gelirleri	--	808.399
	<b>44.857.939</b>	<b>817.905</b>
<b>Yatırım faaliyetlerinden gider ve zararlar</b>	<b>01.01.- 31.12.2023</b>	<b>01.01.- 31.12.2022</b>
Yatırım amaçlı gayrimenkul değer düşüklüğü	459.011.744	424.414.359
	<b>459.011.744</b>	<b>424.414.359</b>

**KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.VE BAĞLI ORTAKLIĞI**  
**1 OCAK – 31 ARALIK 2023 VE 2022 HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

**DİPNOT 25– NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER**

Grup’un 31 Aralık 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren dönemler itibarıyla niteliklerine göre giderler dökümü aşağıdaki gibidir:

<b>Niteliklerine göre giderler</b>	<b>01.01.- 31.12.2023</b>	<b>01.01.- 31.12.2022</b>
Personel giderleri	190.481.178	122.449.862
İlk madde malzeme giderleri	63.298.978	13.472.620
Sigorta giderleri	46.984.195	10.498.419
Satış komisyon giderleri	35.348.527	10.042.829
Reklam giderleri	30.285.506	38.888.515
Ofis giderleri	30.194.069	28.742.098
Elektrik, su ve doğalgaz giderleri	23.586.762	29.475.504
Vergi giderleri	15.340.958	3.071.128
Temizlik giderleri	8.740.044	21.845.043
Danışmanlık giderleri	8.366.196	14.716.024
Bakım ve onarım giderleri	6.110.702	4.663.118
Telif hakkı giderleri	4.581.025	7.095.720
Seyahat giderleri	4.347.682	3.118.013
Demirbaş karşılık giderleri	2.830.036	--
Kira giderleri	1.943.916	2.788.101
İletişim giderleri	1.690.009	1.572.377
Amortisman giderleri	1.352.072	346.585
Diğer giderler	29.770.375	25.129.478
	<b>505.252.230</b>	<b>337.915.434</b>

**KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.VE BAĞLI ORTAKLIĞI**  
**1 OCAK – 31 ARALIK 2023 VE 2022 HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

**DİPNOT 26– FİNANSMAN GİDERLERİ**

Grup’un 31 Aralık 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren dönemler itibarıyla finansman giderleri dökümü aşağıdaki gibidir:

<b>Finansman giderleri</b>	<b>01.01.- 31.12.2023</b>	<b>01.01.- 31.12.2022</b>
Faiz giderleri	227.949.067	142.128.651
Banka komisyon giderleri	3.963.873	272.618
	<b>231.912.940</b>	<b>142.401.269</b>

**DİPNOT 27– PARASAL POZİSYON KAZANÇ/KAYIPLARI**

Grup’un 31 Aralık 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren dönemler itibarıyla parasal pozisyon kazanç/kayıp dökümü aşağıdaki gibidir:

<b>Parasal pozisyon kazanç / (kayıpları)</b>	<b>01.01.- 31.12.2023</b>	<b>01.01.- 31.12.2022</b>
Geçmiş yıl karlarının düzeltilmesinden kaynaklanan parasal kayıp	(2.648.609.404)	416.143
Sermayenin düzeltilmesinden kaynaklanan parasal kayıp	(143.537.680)	(67.005.227)
Gelir tablosu kalemlerinin düzeltilmesinden kaynaklanan parasal kayıp	(315.632.232)	(374.143.440)
Paylara ilişkin primlerin düzeltilmesinden kaynaklanan parasal kayıp	(74.994.629)	--
Pay sahiplerinin diğer katkılarının düzeltilmesinden kaynaklanan parasal kayıp	(2.565.027)	(1.332.800)
Ertelenmiş gelirlerin düzeltilmesinden kaynaklanan parasal kayıp	(802.656)	(107.117)
Maddi olmayan duran varlıkların düzeltilmesinden kaynaklanan Parasal kayıp	(191.090)	306.985
Sermayenin yedekleri düzeltilmesinden kaynaklanan parasal kayıp	(4.302)	--
Finansal yatırımların düzeltilmesinden kaynaklanan parasal kazanç	37.373	12.684
Maddi olmayan duran varlıkların düzeltilmesinden kaynaklanan parasal kazanç	1.858.430	76.892
Stokların düzeltilmesinden kaynaklanan parasal kazanç	2.340.969	390.160
Peşin ödenmiş giderlerin düzeltilmesinden kaynaklanan parasal kazanç	2.766.818	26.761
Ertelenmiş vergi varlıklarının düzeltilmesinden kaynaklanan parasal kazanç	4.807.699	--
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin düzeltilmesinden kaynaklanan parasal kazanç	3.800.103.428	1.226.545.162
<b>Net parasal pozisyon kazanç / (kayıpları)</b>	<b>625.577.697</b>	<b>785.186.203</b>

**KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.VE BAĞLI ORTAKLIĞI**  
**1 OCAK – 31 ARALIK 2023 VE 2022 HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

**DİPNOT 28– KUR DEĞİŞİMİNİN ETKİLERİ**

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla yabancı para varlık ve yükümlülüklerin TL karşılıklarının hesaplanmasında kullanılan kurlar aşağıdaki gibidir:

	31.12.2023		31.12.2022	
	Varlıklar	Yükümlülükler	Varlıklar	Yükümlülükler
ABD Doları / TL	29,4382	29,4913	18,6983	18,7320
Avro / TL	32,5739	32,6326	19,9349	19,9708
İngiliz Sterlini (GBP) / TL	37,4417	37,6369	22,4892	22,6065

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla Grup’un TL karşılığı net yabancı para varlık/ (yükümlülükleri) aşağıdaki gibidir:

	31.12.2023		31.12.2022	
	YP Tutarı	TL Karşılığı	YP Tutarı	TL Karşılığı
ABD Doları net döviz varlığı/yükümlülüğü	(240.672)	(7.100.516)	(436.892)	(8.183.861)
Avro net döviz varlığı/yükümlülüğü	1.917.723	62.467.732	1.508.657	30.071.259
GBP net döviz varlığı/yükümlülüğü	1.475	55.227	16.634	374.085
<b>Net kısa pozisyon</b>		<b>55.422.442</b>		<b>22.261.483</b>
<b>Değer Artışı</b>				
ABD Doları'nın %10 Değer Kazanması		(710.052)	--	(818.386)
Avro'nun %10 Değer Kazanması		6.246.773	--	3.007.126
GBP'nin %10 Değer Kazanması		5.523	--	37.409
<b>Kar/Zarar Etkisi</b>		<b>5.542.244</b>		<b>2.226.148</b>
<b>Değer Azalışı</b>				
ABD Doları'nın %10 Değer Kaybetmesi		710.052	--	818.386
Avro'nun %10 Değer Kaybetmesi		(6.246.773)	--	(3.007.126)
GBP'nin %10 Değer Kaybetmesi		(5.523)	--	(37.409)
<b>Kar/Zarar Etkisi</b>		<b>(5.542.244)</b>		<b>(2.226.148)</b>

**KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.VE BAĞLI ORTAKLIĞI**  
**1 OCAK – 31 ARALIK 2023 VE 2022 HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

**DİPNOT 29– FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ**

**Kredi Riski**

Borçlanma araçlarının elde bulundurulması, borçlanma araçlarının konu olduğu anlaşmanın gereklerini yerine getirememesi riskini taşımaktadır. Grup’un tahsilat riski, esas olarak ticari alacaklarından doğmaktadır. Grup, kredili müşterilerinden doğabilecek bu riski, alınan garantiler vasıtasıyla azaltarak kontrol eder. Kredi limitlerinin kullanımı Grup tarafından sürekli olarak izlenmekte ve müşterinin finansal pozisyonu, geçmiş tecrübeler ve diğer faktörler göz önüne alınarak müşterinin kredi kalitesi sürekli değerlendirilmektedir. Ticari alacaklar, Grup politikaları ve prosedürleri dikkate alınarak değerlendirilmekte ve bu doğrultuda şüpheli alacak karşılığı ayrıldıktan sonra bilançoda net olarak gösterilmektedir.

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri aşağıdaki gibidir:

31.12.2023	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Bankalardaki Mevduat
	İlişkili Taraflar	Diğer	İlişkili Taraflar	Diğer	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D) <sup>(1)</sup>	--	9.958.134	--	3.314.087	378.080.476
Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
<b>A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri</b>	--	9.958.134	--	3.314.087	378.080.476
<b>B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri <sup>(2)</sup></b>	--	--	--	--	--
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
<b>C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri</b>	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	20.255	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	(20.255)	--	--	--
<b>D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar <sup>(3)</sup></b>	--	--	--	--	--

<sup>(1)</sup> Tutarların belirlenmesinde, alınan teminatlar gibi kredi güvenilirliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır.

<sup>(2)</sup> Vadesi geçmiş ve değer düşüklüğüne uğramamış ticari alacaklar, Şirket’in ticari ilişkilerinin devam ettiği, tahsilat sorunu yaşamadığı müşteri bakiyelerinden oluşmaktadır.

<sup>(3)</sup> Bilanço dışı kredi riski içeren unsurların ayrıntılı dökümü Dipnot 16’da gösterilmiştir.

31.12.2022	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Bankalardaki Mevduat
	İlişkili Taraflar	Diğer	İlişkili Taraflar	Diğer	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D) <sup>(1)</sup>	319.538	17.512.469	--	590.670	83.370.007
Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
<b>A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri</b>	319.538	17.512.469	--	590.670	83.370.007
<b>B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri <sup>(2)</sup></b>	--	--	--	--	--
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
<b>C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri</b>	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--
<b>D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar <sup>(3)</sup></b>	--	--	--	--	--

**KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.VE BAĞLI ORTAKLIĞI**  
**1 OCAK – 31 ARALIK 2023 VE 2022 HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

**DİPNOT 29– FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)**

**Likidite Riski**

Likidite riski, Grup’un net fonlama yükümlülüklerini yerine getirmeme ihtimalidir. Grup yönetimi, fon kaynaklarını dağıtarak mevcut ve muhtemel yükümlülüklerini yerine getirmek için yeterli tutarda nakit ve benzeri kaynağı bulundurmamak suretiyle likidite riskini yönetmektedir.

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla Grup’un yükümlülüklerinin vadelerine göre dağılım aşağıdaki gibidir:

31.12.2023	Defter değeri	Beklenen nakit çıkışları toplamı	3 aya kadar	3 ay ile 12 aya kadar	1 yıl ile 5 yıla kadar
<b>Sözleşme uyarınca vadeler</b>					
Finansal borçlar	1.035.343.523	1.357.254.849	34.805.556	132.218.506	1.190.230.787
Ticari borçlar	39.501.341	41.601.109	27.370.714	14.230.395	--
Diğer borçlar	10.671.777	10.671.777	10.671.777	--	--
<b>Türev olmayan finansal yükümlülükler</b>	<b>1.085.516.641</b>	<b>1.409.527.735</b>	<b>72.848.047</b>	<b>146.448.901</b>	<b>1.190.230.787</b>
31.12.2022	Defter değeri	Beklenen nakit çıkışları toplamı	3 aya kadar	3 ay ile 12 aya kadar	1 yıl ile 5 yıla kadar
<b>Sözleşme uyarınca vadeler</b>					
Finansal borçlar	1.648.914.941	2.174.853.772	--	446.202.775	1.728.650.997
Ticari borçlar	120.792.059	122.633.986	64.596.074	58.037.912	--
Diğer borçlar	10.291.644	10.291.644	1.634.872	8.656.772	--
<b>Türev olmayan finansal yükümlülükler</b>	<b>1.779.998.644</b>	<b>2.307.779.402</b>	<b>66.230.946</b>	<b>512.897.459</b>	<b>1.728.650.997</b>

**Piyasa Riski**

**Faiz Oranı Riski**

Grup, faiz haddi bulunan varlık ve yükümlülüklerin tabi olduğu faiz oranlarının değişiminin etkisinden doğan faiz riskine açıktır. Grup, bu riskini risk yönetimi stratejileri uygulayarak varlık ve yükümlülüklerin faiz değişim tarihlerini eşleştirerek yönetmektedir. Finansal borçlarla ilgili olan faiz oranlarının bir kısmı piyasada geçerli olan faiz oranlarına dayanmaktadır. Bundan dolayı Grup ulusal ve uluslararası piyasalarda faiz oranlarındaki değişikliklerden etkilenmektedir. Grup’un faiz oranlarındaki değişikliklerden kaynaklanan piyasa riskinden etkilenmesi öncelikli olarak borç yükümlülükleriyle ilişkilidir. Grup’un finansal yükümlülükleri sabit faizli borçlanmalardır.

**KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.VE BAĞLI ORTAKLIĞI**  
**1 OCAK – 31 ARALIK 2023 VE 2022 HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

**DİPNOT 29– FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)**

**Kur Riski**

Grup’un döviz cinsinden olan finansal araçları kur değişimlerinden dolayı kur riskine maruz kalmaktadır.

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla Grup’un yabancı para pozisyonu aşağıda sunulmuştur:

<b>31.12.2023</b>	<b>TL Karşılığı</b>	<b>EUR</b>	<b>ABD Doları</b>	<b>İngiliz Sterlini (GBP)</b>
1. Ticari Alacaklar	--	--	--	--
2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa, Banka Hesapları dahil)	63.874.308	1.911.800	52.459	1.475
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	192.935	5.923	--	--
3. Diğer	--	--	--	--
<b>4. Dönen Varlıklar (1+2+3)</b>	<b>64.067.243</b>	<b>1.917.723</b>	<b>52.459</b>	<b>1.475</b>
5. Ticari Alacaklar	--	--	--	--
6a. Parasal Finansal Varlıklar	--	--	--	--
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--	--	--
7. Diğer	--	--	--	--
<b>8. Duran Varlıklar (5+6+7)</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>
<b>9. Toplam Varlıklar (4+8)</b>	<b>64.067.243</b>	<b>1.917.723</b>	<b>52.459</b>	<b>1.475</b>
10. Ticari Borçlar	8.565.689	--	290.448	--
11. Finansal Yükümlülükler	79.112	--	2.683	--
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	--	--	--	--
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	--	--	--	--
<b>13. Kısa Vadeli Yükümlülükler (10+11+12)</b>	<b>8.644.801</b>	<b>--</b>	<b>293.131</b>	<b>--</b>
14. Ticari Borçlar	--	--	--	--
15. Finansal Yükümlülükler	--	--	--	--
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	--	--	--	--
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	--	--	--	--
<b>17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>
<b>18. Toplam Yükümlülükler (13+17)</b>	<b>8.644.801</b>	<b>--</b>	<b>293.131</b>	<b>--</b>
19. Bilanço Dışı Türev Araçların Net Varlık/(Yükümlülük) Pozisyonu (19a-19b)	--	--	--	--
19a. Hedge Edilen Toplam Varlık Tutarı	--	--	--	--
19b. Hedge Edilen Toplam Yükümlülük Tutarı	--	--	--	--
<b>20. Net Yabancı Para Varlık/ (Yükümlülük) Pozisyonu (9-18+19)</b>	<b>55.422.442</b>	<b>1.917.723</b>	<b>(240.672)</b>	<b>1.475</b>
<b>21. Parasal Kalemler Net yabancı Para Varlık/(Yükümlülük) Pozisyonu (UFRS 7.B23) (=1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)</b>	<b>55.229.507</b>	<b>1.911.800</b>	<b>(240.672)</b>	<b>1.475</b>
22. Döviz Hedge’i için Kullanılan Finansal Araçların Toplam Gerçeğe Uygun Değeri	--	--	--	--
23. İhracat	--	--	--	--
24. İthalat	--	--	--	--

**KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.VE BAĞLI ORTAKLIĞI**  
**1 OCAK – 31 ARALIK 2023 VE 2022 HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

**DİPNOT 29– FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)**

**Kur Riski (Devamı)**

31.12.2022	TL Karşılığı	EUR	ABD Doları	İngiliz Sterlini (GBP)
1. Ticari Alacaklar	--	--	--	--
2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa, Banka Hesapları dahil)	33.795.660	1.525.758	160.750	16.634
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--	--	--
3. Diğer	--	--	--	--
<b>4. Dönen Varlıklar (1+2+3)</b>	<b>33.795.660</b>	<b>1.525.758</b>	<b>160.750</b>	<b>16.634</b>
5. Ticari Alacaklar	--	--	--	--
6a. Parasal Finansal Varlıklar	--	--	--	--
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--	--	--
7. Diğer	--	--	--	--
<b>8. Duran Varlıklar (5+6+7)</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>
<b>9. Toplam Varlıklar (4+8)</b>	<b>33.795.660</b>	<b>1.525.758</b>	<b>160.750</b>	<b>16.634</b>
10. Ticari Borçlar	7.025.405	17.101	356.816	--
11. Finansal Yükümlülükler	--	--	--	--
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	4.506.203	--	240.562	--
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	4.938	--	264	--
<b>13. Kısa Vadeli Yükümlülükler (10+11+12)</b>	<b>11.536.546</b>	<b>17.101</b>	<b>597.642</b>	<b>--</b>
14. Ticari Borçlar	--	--	--	--
15. Finansal Yükümlülükler	--	--	--	--
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	--	--	--	--
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	--	--	--	--
<b>17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>
<b>18. Toplam Yükümlülükler (13+17)</b>	<b>11.536.546</b>	<b>17.101</b>	<b>597.642</b>	<b>--</b>
19. Bilanço Dışı Türev Araçların Net Varlık/(Yükümlülük) Pozisyonu (19a-19b)	--	--	--	--
19a. Hedge Edilen Toplam Varlık Tutarı	--	--	--	--
19b. Hedge Edilen Toplam Yükümlülük Tutarı	--	--	--	--
<b>20. Net Yabancı Para Varlık/ (Yükümlülük) Pozisyonu (9-18+19)</b>	<b>22.259.114</b>	<b>1.508.657</b>	<b>(436.892)</b>	<b>16.634</b>
<b>21. Parasal Kalemler Net yabancı Para Varlık/(Yükümlülük) Pozisyonu (UFRS 7.B23) (=1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)</b>	<b>22.259.114</b>	<b>1.508.657</b>	<b>(436.892)</b>	<b>16.634</b>
22. Döviz Hedge'i için Kullanılan Finansal Araçların Toplam Gerçeğe Uygun Değeri	--	--	--	--
23. İhracat	--	--	--	--
24. İthalat	--	--	--	--



**KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.VE BAĞLI ORTAKLIĞI  
1 OCAK – 31 ARALIK 2023 VE 2022 HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

**DİPNOT 29– FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)**

**Sermaye Risk Yönetimi**

Sermayeyi yönetirken Grup’un hedefleri, ortaklarına getiri ve sermaye maliyetini azaltmak amacıyla en uygun sermaye yapısını sürdürmek için Grup’un faaliyetlerinin devamını sağlayabilmektir. Sermaye yapısını korumak veya yeniden düzenlemek için Şirket, ortaklara ödenen temettü tutarını değiştirebilir, sermayeyi ortaklara iade edebilir, yeni hisseler çıkarabilir ve borçlanmayı azaltmak için varlıklarını satabilir.

Grup, sermaye yeterliliğini borç/özsermaye oranını kullanarak izlemektedir. Bu oran net borcun toplam özsermayeye bölünmesiyle bulunur. Net borç, nakit ve nakit benzeri değerlerin toplam borç tutarından (bilançoda gösterilen kredileri, ticari ve diğer borçları içerir) düşülmesiyle hesaplanır.

	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Toplam yükümlülükler	1.125.077.145	2.529.077.431
Hazır değerler	(379.000.026)	(84.560.149)
<b>Net borç</b>	<b>746.077.119</b>	<b>2.444.517.282</b>
Toplam özkaynak	7.860.018.178	6.490.716.607
<b>Toplam sermaye</b>	<b>8.606.095.297</b>	<b>8.935.233.889</b>
<b>Net borç/toplam sermaye oranı</b>	<b>9%</b>	<b>27%</b>

**DİPNOT 30– FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR)**

Rayiç bedel, bir finansal aracın zorunlu bir satış veya tasfiye işlemi dışında gönüllü taraflar arasındaki bir cari işlemde el değiştirebileceği tutar olup, eğer varsa, oluşan bir piyasa fiyatı ile en iyi şekilde belirlenir.

Rayiç bedel tahmininde ve piyasa verilerinin yorumlanmasında tahminler kullanılır. Buna göre, burada sunulan tahminler, Şirket’in bir güncel piyasa işleminde elde edebileceği tutarları gösteremeyebilir.

Aşağıdaki metotlar ve varsayımlar rayiç değeri belirlemenin mümkün olduğu durumlarda her bir finansal aracın rayiç değerini tahmin etmekte kullanılmıştır.

**Finansal varlıklar**

Nakit ve nakit benzerleri finansal varlıklar taşınan değerlerinin rayiç değerlerine yakın olduğu düşünülmektedir. Ticari alacakların şüpheli alacaklar karşılığı düşüldükten sonraki taşınan değerlerinin rayiç değerlerine yakın olduğu düşünülmektedir. Yabancı para cinsinden parasal kalemler dönem sonu kurları kullanılarak çevrilmiştir.

Borsada işlem gören satılmaya hazır finansal varlıklar borsa rayicine göre değerlendirilmiştir.

**Finansal yükümlülükler**

Ticari borçların ve diğer borçlar taşınan değerlerinin rayiç değeri olduğu düşünülmektedir. Yabancı para cinsinden parasal kalemler dönem sonu kurları kullanılarak çevrilmiştir.

Finansal varlık ve yükümlülüklerinin değerlendirilmesine ilişkin muhasebe politikaları Dipnot 2’de açıklanmıştır.

**KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.VE BAĞLI ORTAKLIĞI**  
**1 OCAK – 31 ARALIK 2023 VE 2022 HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

**DİPNOT 31 – EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ**

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihi itibarıyla “Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü” başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; SPK Seri: II, No: 14.1 “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği”nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği” ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği”nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

Bu kapsamda, aktif toplamı, portföy toplamı ve portföy sınırlamalarına ilişkin bilgiler, 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla ilişikteki gibidir ve bu sınırlamalara ilişkin oranlar tabloda gösterilmiştir:

	Konsolide Olmayan/Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	Tebliğdeki	Cari	Önceki
		İlgili Düzenleme	Dönem (TL)	Dönem (TL)
<b>A</b>	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	334.074.348	7.152.901
<b>B</b>	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, Gayrimenkul Yatırım Fonu Katılma Payları ve sermayesine %100 oranında iştirak ettikleri 28 inci maddenin birinci fıkrasının (ç) bendi kapsamındaki şirketler	Md.24/(a)	8.523.156.155	8.848.031.850
<b>C</b>	İştirakler	Md.24/(b)	95.071	95.071
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	3.240.449	--
	Diğer Varlıklar		39.217.619	4.285.817
<b>D</b>	<b>Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)</b>	Md.3/(p)	<b>8.899.783.642</b>	<b>8.859.565.639</b>
<b>E</b>	Finansal Borçlar	Md.31	1.035.343.523	1.648.914.941
<b>F</b>	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md.31	6.800	--
<b>G</b>	Finansal Kiralama Borçları	Md.31	--	--
<b>H</b>	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	--	8.656.772
<b>İ</b>	Özkaynaklar	Md.31	7.859.804.457	6.480.621.279
	Diğer Kaynaklar		4.628.862	721.372.647
<b>J</b>	<b>Toplam Kaynaklar</b>	Md.3/(p)	<b>8.899.783.642</b>	<b>8.859.565.639</b>

**KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.VE BAĞLI ORTAKLIĞI**  
**1 OCAK – 31 ARALIK 2023 VE 2022 HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

**DİPNOT 31 – EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ**  
**(Devamı)**

	Konsolide Olmayan/Bireysel Diğer Finansal Bilgiler	Tebliğdeki	Cari	Önceki
		İlgili Düzenleme	Dönem (TL)	Dönem (TL)
<b>A1</b>	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	Md.24/(b)	--	--
<b>A2</b>	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.24/(b)	334.074.348	7.152.901
<b>A3</b>	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	--	--
<b>B1</b>	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(d)	--	--
<b>B2</b>	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	--	--
<b>C1</b>	Yabancı İştirakler	Md.24/(d)	--	--
<b>C2</b>	İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	95.071	95.071
<b>J</b>	Gayri nakdi Krediler	Md.31	--	--
<b>K</b>	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	--	--
<b>L</b>	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	--	--

	Portföy Sınırlamaları	Tebliğdeki	Cari Dönem	Önceki Dönem	Asgari/
		İlgili Düzenleme			Azami Oran
1	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	0%	--	≤ %10
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar,	Md.24/(a),(b)	95,77%	100%	≥ %51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md.24/(b)	3,75%	%	≤ %49
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	0%	--	≤ %49
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	0%	--	≤ %20
6	İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	0,001%	%	≤ %10
7	Borçlanma Sınırı	Md.31	13,2%	26%	≤ %500
8	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.24/(b)	4%	%	≤ %10
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	0%	--	≤ %10

**KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.VE BAĞLI ORTAKLIĞI**  
**1 OCAK – 31 ARALIK 2023 VE 2022 HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

**DİPNOT 32 – BAĞIMSIZ DENETÇİ/BAĞIMSIZ DENETİM KURULUŞUNDAN ALINAN HİZMETLERE İLİŞKİN ÜCRETLER**

Grup’un, KGK’nın 30 Mart 2021 tarihinde mükerrer Resmi Gazete’de yayımlanan Kurul Kararına istinaden hazırladığı ve hazırlanma esasları 19 Ağustos 2021 tarihli KGK yazısını temel alan bağımsız denetim kuruluşlarınca verilen hizmetlerin ücretlerine ilişkin açıklaması aşağıdaki gibidir:

	<b>01.01.- 31.12.2023</b>	<b>01.01.- 31.12.2022</b>
Raporlama dönemine ait bağımsız denetim ücreti	1.414.157	883.720
	<b>1.414.157</b>	<b>883.720</b>

**DİPNOT 33 – RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR**

Bulunmamaktadır.