

## YÖNETİM KURULU'NUN YILLIK FAALİYET RAPORUNA İLİŞKİN DENETÇİ RAPORU

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

### **Görüş**

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

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

Kuzugrup Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") ve bağlı ortaklığının (hep birlikte "Grup" olarak anılacaktır) 1 Ocak - 31 Aralık 2023 tarihli hesap dönemine ilişkin yıllık faaliyet raporunu denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, Yönetim Kurulu'nun yıllık faaliyet raporu içinde yer alan finansal bilgiler ile Yönetim Kurulu'nun Grup'un durumu hakkında denetlenmiş olan konsolide finansal tablolarda yer alan bilgileri kullanarak yaptığı irdelemeler, tüm önemli yönleriyle, denetlenen tam set konsolide finansal tablolarla ve bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bilgilerle tutarlıdır ve gerçeği yansıtmaktadır.

### **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 Standartlarının bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları'na ("BDS") uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun Bağımsız Denetçinin Yıllık Faaliyet Raporunun Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar (Bağımsızlık Standartları Dahil) ("Etik Kurallar") ve Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatında ve ilgili diğer mevzuatta bağımsız denetimle 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.

### **Tam Set Finansal Tablolara İlişkin Denetçi Görüşümüz**

Grup'un 1 Ocak - 31 Aralık 2023 hesap dönemine ilişkin tam set konsolide finansal tabloları hakkında 4 Nisan 2024 tarihli denetçi raporumuzda olumlu görüş bildirmiş bulunuyoruz.

### **Yönetim Kurulunun Yıllık Faaliyet Raporuna İlişkin Sorumluluğu**

Grup yönetimi, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 514. ve 516. Maddelerine ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") II-14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümlerine göre yıllık faaliyet raporuyla ilgili olarak aşağıdakilerden sorumludur:

- Yıllık faaliyet raporunu bilanço gününü izleyen ilk üç ay içinde hazırlar ve genel kurula sunar.
- Yıllık faaliyet raporunu; Grup'un o yıla ait faaliyetlerinin akışı ile her yönüyle finansal durumunu doğru, eksiksiz, dolambaçsız, gerçeğe uygun ve dürüst bir şekilde yansıtmak şeklinde hazırlar. Bu raporda finansal durum, finansal tablolara göre değerlendirilir. Raporda ayrıca, Grup'un gelişmesine ve karşılaşması muhtemel risklere de açıkça işaret olunur. Bu konulara ilişkin yönetim kurulunun değerlendirmesi de raporda yer alır.

***Yönetim Kurulunun Yıllık Faaliyet Raporuna İlişkin Sorumluluğu (Devamı)***

c) Faaliyet raporu ayrıca aşağıdaki hususları da içerir:

- Faaliyet yılının sona ermesinden sonra Şirket'te meydana gelen ve özel önem taşıyan olaylar,
- Şirket'in araştırma ve geliştirme çalışmaları,
- Yönetim kurulu üyeleri ile üst düzey yöneticilere ödenen ücret, prim, ikramiye gibi mali menfaatler, ödenekler, yolculuk, konaklama ve temsil giderleri, aynı ve nakdî imkânlar, sigortalar ve benzeri teminatlar.

***Bağımsız Denetçinin Yıllık Faaliyet Raporunun Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumluluğu***

Amacımız, TTK ve Tebliğ hükümleri çerçevesinde yıllık faaliyet raporu içinde yer alan finansal bilgiler ile Yönetim Kurulu'nun denetlenmiş olan finansal tablolarda yer alan bilgileri kullanarak yaptığı irdelemelerin, Grup'un denetlenen konsolide finansal tablolarıyla ve bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bilgilerle tutarlı olup olmadığı ve gerçeği yansıtıp yansıtmadığı hakkında görüş vermek ve bu görüşümüzü içeren bir rapor düzenlemektir.

Yaptığımız bağımsız denetim, BDS'lere uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar, etik hükümlere uygunluk sağlanması ile bağımsız denetimin, faaliyet raporunda yer alan finansal bilgiler ve Yönetim Kurulu'nun denetlenmiş olan finansal tablolarda yer alan bilgileri kullanarak yaptığı irdelemelerin konsolide finansal tablolarla ve denetim sırasında elde edilen bilgilerle tutarlı olup olmadığına ve gerçeği yansıtıp yansıtmadığına dair makul güvence elde etmek üzere planlanarak yürütülmesini gerektirir.

EREN Bağımsız Denetim A.Ş.  
Member Firm of Grant Thornton International

Erdoğan Çetinkaya  
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 6 Mayıs 2024



**KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI  
A.Ş**

**01 OCAK 2023 - 31 ARALIK 2023**

**YÖNETİM KURULU  
FAALİYET RAPORU**

---

---

**2023**

**FAALİYET RAPORU**

---

## **İÇİNDEKİLER**

### **1. GENEL BİLGİLER**

- 1.1 Rapor Dönemi
- 1.2 Kuzugrup GYO'ya Genel Bakış
- 1.3 Vizyon/Misyon/Strateji
- 1.4 Şirketin Sermaye ve Ortaklık Yapısı ile Bunlara İlişkin Dönem İçindeki Değişiklikler
- 1.5 İmtiyazlı Paylar ve Oy Haklarına İlişkin Açıklamalar
- 1.6 Yönetim Kurulu Üst Düzey Yöneticileri ve Personel Sayısı İle İlgili Bilgiler
- 1.7 Yönetim Kurulu Üyelerinin Son Beş Yılda, Yönetim ve Denetim Kurullarında Bulunduğu veya Ortağı Olduğu Şirketler
- 1.8 Yönetim Kurulu Bünyesinde Oluşturulan Komiteler
- 1.9 Kurumsal Yönetim İlkeleri Çerçevesinde Oluşturulan Politikalar
- 1.10 Kurumsal Yönetim Uyum Raporu
- 1.11 Kurumsal Yönetim Bilgi Formu
- 1.12 Hizmet Alınan Şirketler
- 1.13 Yönetim Kurulu Üyeleri ile Üst Düzey Yöneticilere Sağlanan Mali Haklar

### **2. ŞİRKETİN ARAŞTIRMA GELİŞTİRME ÇALIŞMALARI**

### **3. ŞİRKET FAALİYETLERİ VE FAALİYETLERE İLİŞKİN ÖNEMLİ GELİŞMELER**

- 3.1 Halka Arz
- 3.2 Portföyde Bulunan Gayrimenkullere İlişkin Bilgiler
- 3.3 Gayrimenkul Değerleme Raporunun Özeti
- 3.4 Gayrimenkul Sektörü
- 3.5 Otel Sektörü
- 3.6 Şirketin İç Kontrol Sistemi ve İç Denetim Faaliyetleri Hakkında Bilgiler ile Yönetim Organının Bu Konudaki Görüşü
- 3.7 Şirket'in Doğrudan ve Dolaylı İştirakleri ve Pay Oranlarına İlişkin Bilgiler
- 3.8 Şirketin İktisap Ettiği Kendi Paylarına İlişkin Bilgiler

- 3.9 Hesap Dönemi İçerisinde Yapılan Özel Denetime ve Kamu Denetimine İlişkin Açıklamalar
- 3.10 Şirket Aleyhine Açılan ve Şirketin Mali Durumunu ve Faaliyetlerini Etkileyebilecek Nitelikteki Davalar ve Olası Sonuçları Hakkında Bilgiler
- 3.11 Mevzuat Hükümlerine Aykırı Uygulamalar Nedeniyle Şirket ve Yönetim Organı Üyeleri Hakkında Uygulanan İdari veya Adli Yaptırımlara İlişkin Açıklamalar
- 3.12 Geçmiş Dönemlerde Belirlenen Hedeflere Ulaşıp Ulaşamadığı, Genel Kurul Kararlarının Yerine Getirilip Getirilmediği, Hedeflere Ulaşılmamışsa veya Kararlar Yerine Getirilmemişse Gerekçelerine İlişkin Belgeler ve Değerlendirmeler
- 3.13 Yıl İçerisinde Olağanüstü Genel Kurul Toplantısı Yapılmışsa, Toplantı Tarihi, Toplantıda Alınan Kararlar ve Buna İlişkin İşlemler de dahil Olmak Üzere Olağanüstü Genel Kurula İlişkin Bilgiler
- 3.14 Şirketin Yıl İçerisinde Yapmış Olduğu Bağış ve Yardımları ile Sosyal Sorumluluk Projeleri Çerçevesinde Yapılan Harcamalara İlişkin Bilgiler
- 3.15 Şirket Topluluğuna Bağlı Bir Şirketse, Hakim Şirketle, Hakim Şirkete Bağlı Bir Şirketle, Hakim Şirketin Yönlendirilmesiyle Onun Yada Ona Bağlı Bir Şirketin Yararına Yaptığı Hukuki İşlemler ve Geçmiş Faaliyet Yılında Hakim Şirketin yada Ona Bağlı Bir Şirketin Yararına Alınan veya Alınmasından Kaçınılan Diğer Önlemler
- 3.16 Şirketler Topluluğuna Bağlı Bir Şirketse; Yukarıdaki Bentte Bahsedilen Hukuki İşlemin Yapıldığı veya Önlemin Alındığı veyahut Alınmasından Kaçınıldığı Anda Kendilerince Bilinen Hal ve Şartlara Göre, Her Bir Hukuki İşlemden Uygun Bir Karşı Edim Sağlanıp Sağlanmadığı ve Alınan veya Alınmasından Kaçınılan Önlemin Şirketi Zarar Uğrattıp Uğratmadığı, Şirket Zarara Uğramışsa Bunun Denkleştirilip Denkleştirilmediği

#### **4. FİNANSAL DURUM**

- 4.1 İlişkili Taraf İşlemleri
- 4.2 Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi
- 4.3 Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü

#### **5. RİSKLER VE YÖNETİM ORGANININ DEĞERLENDİRMESİ**

## **1.GENEL BİLGİLER**

### **1.1 Rapor Dönemi**

İşbu Faaliyet Raporu (“Rapor”), Türk Ticaret Kanunu’nun 516. madde hükmü, Gümrük ve Ticaret Bakanlığı’nın 28.08.2012 tarihli ve 28395 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan “Şirketlerin Yıllık Faaliyet Raporunun Asgari İçeriğinin Belirlenmesi Hakkında Yönetmelik” hükümleri, Sermaye Piyasası Kurulu’nun (II-14.1) sayılı “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği”nin 8. madde hükmü, (II-17.1) sayılı “Kurumsal Yönetim Tebliği”nin ilgili madde hükümleri ve (III-48.1) sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği”nin 39. madde hükmü uyarınca düzenlenmiş olup Şirketimizin 01.01.2023 - 31.12.2023 dönemi itibarıyla işletme faaliyetlerinin değerlendirilmesi ve yatırımcılarımıza bilgi verilmesi amacını taşımaktadır.

### **1.2 Kuzugrup GYO’ya Genel Bakış**

Kuzugrup Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.; otel işletmeciliği faaliyeti başta olmak üzere gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak üzere “Kuzugrup Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.” ünvanıyla 15.06.2021 tarihinde kurulmuştur. Şirket’in tek pay sahibi olan Kuzu Toplu Konut İnşaat A.Ş.’nin bilançosunda bulunan otel taşınmazı, 10.01.2022 tarihinde yapılan genel kurul ve akabinde alınan sermaye artırımı kararıyla aynı sermaye olarak devralınmıştır. Bahsi geçen işlemin ardından otel taşınmazının sahibi olan Şirket ile ilgili devralma işleminden önce otelin kiracısı konumunda bulunan Kuzu Otel İşletmeciliği ve Gayrimenkul Yatırımları A.Ş. arasında 11.02.2022 tarihinde söz konusu otelin kullanılması ve işletilmesi amacıyla bir kira sözleşmesi imzalanmıştır.. Şirket’in tek pay sahibi olduğu Kuzu Otel İşletmeciliği ve Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.’nin kiracısı olduğu ve “JW Marriott” markası sahibi şirketler grubunun Türkiye ayağı olan Luxury Hotels Uluslararası Otel İşletmeciliği Ltd. Şti.’nin işletmeciliğini üstlendiği otel, 13.05.2022 tarihinde “JW Marriott İstanbul Marmara Sea Otel” adıyla faaliyete geçmiştir.

Şirket, yüksek standartlarda otel işletmeciliği hedefiyle otel yatırımlarını sürdürme ve geliştirme amacıyla 30.06.2022 tarihinde Kuzu Otel İşletmeciliği ve Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.’nin tek pay sahibi olmuştur.

Malik olarak Şirket ile otel yönetim sözleşmesi, “JW Marriott” markası sahibi şirketler grubunun Türkiye ayağı olan Luxury Hotels Uluslararası Otel İşletmeciliği Ltd. Şti. arasında 17.11.2022 tarihinde otel yönetim sözleşmesi imzalanmıştır.

Eski ünvanı “Kuzugrup Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.” olan Şirket, 03.05.2023 tarihinde tescil edildiği üzere; ünvan değiştirerek mevcut ünvanı olan “Kuzugrup Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.” ünvanını almıştır ve gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmüştür.

**KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş**  
**1 OCAK- 31 ARALIK 2023 DÖNEMİNE**  
**İLİŞKİN FAALİYET RAPORU**



Şirket genel bilgileri aşağıdaki tabloda yer almaktadır:

<b>Şirket'in Ticari Ünvanı</b>	Kuzugrup Gayrimenkul Yatırım ORTAKLIĞI A.Ş.
<b>İşlem Gördüğü Borsa</b>	BİST
<b>İşlem Sembolü</b>	KZGYO
<b>Ticaret Sicil Numarası</b>	363871-5
<b>Vergi Dairesi</b>	Zincirlikuyu Vergi Dairesi
<b>Vergi Numarası</b>	6020988696
<b>Merkez Adresi</b>	Esentepe Mah. Büyükdere Cad. Kanyon Blok No:185/206 ŞİŞLİ-İSTANBUL
<b>Merkez Telefon Numarası</b>	0212 709 71 00
<b>İnternet Adresi</b>	<a href="http://www.kzgyo.com">www.kzgyo.com</a>

### 1.3 VİZYON MİSYON STRATEJİ

#### VİZYON

Şirket'in vizyonu; hayata, çevreye ve yatırımcısına değer katan, öncü, nitelikli ve trend belirleyen projelerin yaratıcısı, lider ve tercih edilen bir marka olmak olarak sıralanabilir. Gayrimenkul sektöründe nitelikli turizm yatırımları ile giriş yapan Kuzugrup GYO, net aktif değeri açısından sektörün önde gelen oyuncusu olma vizyonu ile güvenilir bir yatırımcı ve sektörde lider bir kuruluş olmayı hedeflemektedir.

#### MİSYON

Kuzugrup GYO, yatırımlarından sağladığı gelirlerini sürdürülebilir şekilde artırmayı aynı zamanda yatırımlarının değerini artırmayı hedeflemektedir. Bu hedefi hayata geçirirken hissedarlarına şeffaflıkla bilgi vermeyi kendisine misyon edinmektedir.

## **YATIRIM STRATEJİSİ**

Makroekonomik gelişmeleri iyi analiz edip, azami getiri elde etmek için, kaynaklar ile yatırımlar arasındaki optimum dengeyi kurmak

Gelecekle ilgili piyasa beklentilerini doğru analiz ederek, stratejisini ve portföy dağılımını her türlü ekonomik koşula uyum sağlayacak şekilde düzenlemek

Finansal Yönetim, Satış-Pazarlama ile Proje Geliştirme ve Yönetimi konularındaki nitelikli profesyonel yönetim kadrosunun sağladığı rekabetçi gücüyle, stratejik yol haritasını vizyonuyla uyumlu çerçevede planlamak

Risk-getiri dengesini, ortaklarımıza azami değer yaratacak şekilde yönetmektir.

### **1.4 Şirketin Sermaye ve Ortaklık Yapısı ile Bunlara İlişkin Dönem İçindeki Değişiklikler**

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

Şirket, halka arz öncesi 175.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesini halka arz sonrasında 25.000.000 TL artırarak 200.000.000 TL'ye çıkarmış olup halka arz sonrası çıkarılmış sermayesine oranı %25'tir.

14.09.2023 tarihli Yönetim Kurulu toplantısında, Şirket paylarının halka arzı sonrasında çıkarılmış sermayesinin 175.000.000 TL'den 200.000.000 TL'ye artırılması nedeniyle, VII-128.1 sayılı Pay Tebliği'nin 25/1 (c) hükmü kapsamında sermaye artırımının mevzuata uygun olarak gerçekleştirilmesinden sonra sermaye artırımının tamamlandığına ilişkin belgeler ile birlikte Esas Sözleşme'nin "Sermaye" başlıklı 8'inci maddesine ilişkin hazırlanan tadil taslağına uygun görüşlerinin alınması amacıyla Kurul'a 21.09.2023 tarihinde başvuruda bulunulmuş ve ilgili başvuru, Kurul'un 04.10.2023 tarih ve E-12233903-340.05.05-42976 sayılı yazısı ile onaylanmış olup alınan izin ile 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu m.18/7 ve VII-128.1 sayılı Pay Tebliği'nin m.25/1 (c) hükmü kapsamında söz konusu esas sözleşme tadili hususu, 20.10.2023 tarihinde tescil edilmiş ve 25.10.2023 tarih ve 10943 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayımlanmıştır.



**KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş**  
**1 OCAK- 31 ARALIK 2023 DÖNEMİNE**  
**İLİŞKİN FAALİYET RAPORU**



İşbu faaliyet raporunun yayımlanma tarihi itibarıyla Şirket'in ortaklık yapısına ilişkin bilgiler, aşağıdaki tabloda yer almaktadır:

<b>Kuzugrup GYO'nun Ortaklık Yapısı</b>			
<b>Ortağın Ticaret Ünvanı</b>	<b>Pay Grubu</b>	<b>Sermayedeki Payı (TL)</b>	<b>Sermayedeki Payı (%)</b>
Kuzu Toplu Konut İnşaat A.Ş	A	89.250.000	44,625
	B	60.750.000	30,375
Diğer (*)	B	50.000.000	25,000
<b>TOPLAM</b>		<b>200.000.000</b>	<b>100,000</b>

(\*)Halka açık olan pay tutarıdır.

Her bir pay, genel kurul toplantısında 1 (bir) oy hakkında sahiptir.

A Grubu payların yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazı mevcuttur. B grubu payların herhangi bir imtiyazı bulunmamaktadır.

### **1.5. İmtiyazlı Paylar ve Oy Haklarına İlişkin Açıklamalar**

Çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay grupları, A grubu nama yazılı 89.250.000 adet pay karşılığı 89.250.000 TL'den ve B grubu hamiline yazılı 110.750.000 adet pay karşılığı 110.750.000 TL'den oluşmaktadır.

<b>Pay Grubu</b>	<b>Nama/ Hamiline</b>	<b>Beher Payın Nominal Değeri (TL)</b>	<b>Payların Nominal Değeri (TL)</b>	<b>Sermaye Oranı %</b>	<b>İmtiyaz Türü</b>	<b>Borsada İşlem Görüp Görmediği</b>
A	Nama	1	89.250,000	44,6	Yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır.	İşlem görmüyor
B	Hamiline	1	110.750,000	55,4	Yoktur.	İşlem görüyor
<b>TOPLAM</b>			<b>200.000,000</b>	<b>100</b>		

### **1.6 Yönetim Kurulu Üst Düzey Yöneticileri ve Personel Sayısı İle İlgili Bilgiler**

Yönetim Kurulu üyeleri hakkında ayrıntılı bilgiye aşağıda yer verilmiştir.

<b>Adı Soyadı</b>	<b>Görevi</b>	<b>İlk Seçilme Tarihi</b>
Özen Kuzu	Yönetim Kurulu Başkanı	14.04.2023 tarihinde seçilmiştir. 14.04.2026 tarihinde görevi sona erecektir.
Gökçen Kuzu	Yönetim Kurulu Üyesi	14.04.2023 tarihinde seçilmiştir. 14.04.2026 tarihinde görevi sona erecektir.
Güven Kuzu	Yönetim Kurulu Üyesi	14.04.2023 tarihinde seçilmiştir. 14.04.2026 tarihinde görevi sona erecektir.
Mehmet Emre Baştopçu	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	14.04.2023 tarihinde seçilmiştir. 14.04.2026 tarihinde görevi sona erecektir.
Cenk Cerrah	Yönetim Kurulu Üyesi	14.04.2023 tarihinde seçilmiştir. 14.04.2026 tarihinde görevi sona erecektir.
Figen Yıldırım	Yönetim Kurulu Üyesi – Bağımsız	14.04.2023 tarihinde seçilmiştir. 14.04.2026 tarihinde görevi sona erecektir.
İbrahim Ünalı	Yönetim Kurulu Üyesi – Bağımsız	14.04.2023 tarihinde seçilmiştir. 14.04.2026 tarihinde görevi sona erecektir.

7 (yedi) kişiden oluşan yönetim kurulu üyelerimizden 2 (iki) üyesi bağımsız olup, sermaye ve ticari olarak ana ortağımız olan Kuzu Toplu Konut İnşaat A.Ş ve diğer ilişkili kişiler dahil şirketimizin hizmet aldığı kişi ve kurumlardan bağımsızdır. Şirketimizin 28.02.2024 tarihli Yönetim Kurulu Kararı ile Yönetim Kurulu üyelerimizden Cenk Cerrah ve Özen Kuzu'nun icrada görevli; Figen Yıldırım, İbrahim Ünalı, Gökçen Kuzu, Güven Kuzu ve Mehmet Emre Baştopçu'nun icrada görevli olmayan üye olarak belirlenmesine, Cenk Cerrah'ın ise icra başkanı olarak belirlenmesine karar verilmiştir. Yönetim kurulu 2023 yılı içerisinde 16 kere toplanmış ve katılım oranı %100'dür.

**Yönetim Kurulu Başkanı: Özen KUZU**



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

**Yönetim Kurulu Üyesi: Güven KUZU**



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

**Yönetim Kurulu Üyesi: Gökçen KUZU**



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

**Yönetim Kurulu Üyesi / Genel Müdür: Cenk CERRAH**

Lise eğitimini İstanbul Erkek Lisesi'nde tamamlayan Cenk Cerrah, üniversite eğitimini ise İstanbul Üniversitesi İngilizce İşletme Bölümü'nde gerçekleştirmiştir. 2000-2002 yılları arasında Arthur Andersen'da denetim şefi olarak çalışmış, ardından 2002-2004 yılları arasında Ernst&Young şirketinde müdür yardımcısı görevini üstlenmiştir. 2004-2008 yıllarında PriceWaterhouseCoopers'da müdür olarak çalıştıktan sonra 2008-2011 yılları arasında Polimeks İnşaat şirketinde Kurumsal Finansman Yöneticisi olarak görev almıştır. Nisan 2011-Haziran 2014 yılları süresince Sofra Grup bünyesinde Compass Türkiye – Ülke Finansal Kontrolörü olarak çalıştıktan sonra Nisan 2015 tarihine değin Tabanlıoğlu Mimarlık'ta Finans Direktörü (CFO) olarak görev yapmıştır. Sonrasında Qatari Diar'da yine CFO olarak görev almıştır. Kuzugrup GYO şirket bünyesinde 07.12.2023 tarihli yönetim kurulu kararı ile Genel Müdür olarak atanmış ve görevine devam etmektedir.

**Yönetim Kurulu Başkan Vekili: Mehmet Emre BAŞTOPÇU**

1975 yılında Ankara’da doğdu. 1993 yılında Robert Kolej’den mezun oldu. 1997 yılında Boğaziçi Üniversitesi İnşaat Mühendisliği bölümünü bitirdi. 2000 ve 2006 yıllarında Boğaziçi Üniversitesi’nde aynı bölümde Yüksek Lisans ve Doktora derecelerine hak kazandı.

2003 yılında Kuzu Toplu Konut firması bünyesine katıldı ve günümüze kadar devam eden Türkiye’de bir ilk olan İSKİ ve BUSKİ Atıksu Arıtma Tesislerinin özel sektör eliyle işletilmesi işine dahil oldu. 2008-2012 yılları arasında İstanbul Paşaköy, Tuzla ve Düzce ileri biyolojik atıksu arıtma tesislerinin, 2009-2015 yılları arasında ise Dünya Bankası kredili Antalya Hurma, İSKİ Büyükçekmece, Çanta ve Silivri Atıksu Arıtma Tesisleri yapımı işlerini yürüttü. Bu projeler kapsamında Türkiye’de çevre teknolojileri alanında; kojenerasyonlu çamur kurutma, atıksu SF-UV geri kazanımı, ileri koku giderimi gibi pek çok uygulamada ilklere imza attı.

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

**Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi: Figen YILDIRIM**

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

**Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi: İbrahim ÜNALMIŞ**

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

**KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**1 OCAK- 31 ARALIK 2023 DÖNEMİNE**  
**İLİŞKİN FAALİYET RAPORU**



**Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelerimize ait Bağımsızlık Beyanları aşağıda yer almaktadır.**

**BAĞIMSIZLIK BEYANI**

**KUZUGRUP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ ("ŞİRKET")** Yönetim Kurulunda, mevzuat, esas sözleşme ve Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayımlanan II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği Eki madde 4.3.6'da belirtilen kriterler kapsamında "bağımsız üye" olarak görev yapmaya aday olduğumu, bu kapsamda;

a) Şirket, şirketin yönetim kontrolü ya da önemli derecede etki sahibi olduğu ortaklıklar ile Şirketin yönetim kontrolünü elinde bulundurarak veya Şirkette önemli derecede etki sahibi olan ortaklar ve bu ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu tüzel kişiler ile kendim, eşim ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrî husumların arasında; son beş yıl içinde önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda istihdam ilişkisinin bulunmadığını, sermaye veya oy haklarının veya imtiyazlı payların %5'inden fazlasına birlikte veya tek başına sahip olmadığımı ya da önemli nitelikte ticari ilişki kurulmadığını,

b) Son beş yıl içerisinde, başta Şirket'in denetimi (vergi denetimi, kanuni denetim, iç denetim de dahil), derecelendirilmesi ve danışmanlığı olmak üzere, yapılan anlaşmalar çerçevesinde Şirket'in önemli ölçüde hizmet veya ürün satın aldığı veya sattığı şirketlerde, hizmet veya ürün satın alındığı veya satıldığı dönemlerde, ortak (%5 ve üzeri), önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda çalışan veya yönetim kurulu üyesi olmadığımı,

c) Bağımsız yönetim kurulu üyesi olmam sebebiyle üstleneceği görevleri gereği gibi yerine getirecek mesleki eğitim, bilgi ve tecrübeye sahip olduğumu,

e) Mevzuata uygun olarak üniversite öğrenim üyeliği hariç, üye olarak seçildikten sonra kamu kurum ve kuruluşlarında tam zamanlı çalışmadığımı,

d) 31/12/1960 tarihli ve 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu (G.V.K.)'na göre Türkiye'de yerleşmiş sayıldığımı,

e) Şirket faaliyetlerine olumlu katkılarda bulunabilecek, Şirket ile pay sahipleri arasındaki çıkar çatışmalarında tarafsızlığımı koruyabilecek, menfaat sahiplerimin haklarını dikkate alarak özgürce karar verebilecek güçlü etik standartlara, mesleki itibara ve tecrübeye sahip olduğumu,

f) Şirket faaliyetlerini işleyişimi takip edebilecek ve üstlendiğim görevlerin gerektirdiği tam olarak yerine getirebilecek ölçüde Şirket işlerine zaman ayarladığımı,

g) Şirket'in yönetim kurulunda son on yıl içerisinde altı yıldan fazla yönetim kurulu üyeliği yapmadığımı,

ğ) Şirket'in veya Şirket'in yönetim kontrolünü elinde bulundurarak ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu şirketlerin satın fazlasında ve toplandırsa borsada işlem gören şirketlerin beşten fazlasında bağımsız yönetim kurulu üyesi olarak görev almadığımı,

h) Yönetim kurulu üyesi olarak seçilim tüzel kişi adına tesvil ve ilan edilmiş olduğumu,

beyan ederim.

**İbrahim Ünalıy**

**BAĞIMSIZLIK BEYANI**

**KUZUGRUP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ ("ŞİRKET")** Yönetim Kurulunda, mevzuat, esas sözleşme ve Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayımlanan II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği Eki madde 4.3.6'da belirtilen kriterler kapsamında "bağımsız üye" olarak görev yapmaya aday olduğumu, bu kapsamda;

a) Şirket, şirketin yönetim kontrolü ya da önemli derecede etki sahibi olduğu ortaklıklar ile Şirketin yönetim kontrolünü elinde bulundurarak veya Şirkette önemli derecede etki sahibi olan ortaklar ve bu ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu tüzel kişiler ile kendim, eşim ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrî husumların arasında; son beş yıl içinde önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda istihdam ilişkisinin bulunmadığını, sermaye veya oy haklarının veya imtiyazlı payların %5'inden fazlasına birlikte veya tek başına sahip olmadığımı ya da önemli nitelikte ticari ilişki kurulmadığını,

b) Son beş yıl içerisinde, başta Şirket'in denetimi (vergi denetimi, kanuni denetim, iç denetim de dahil), derecelendirilmesi ve danışmanlığı olmak üzere, yapılan anlaşmalar çerçevesinde Şirket'in önemli ölçüde hizmet veya ürün satın aldığı veya sattığı şirketlerde, hizmet veya ürün satın alındığı veya satıldığı dönemlerde, ortak (%5 ve üzeri), önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda çalışan veya yönetim kurulu üyesi olmadığımı,

c) Bağımsız yönetim kurulu üyesi olmam sebebiyle üstleneceği görevleri gereği gibi yerine getirecek mesleki eğitim, bilgi ve tecrübeye sahip olduğumu,

e) Mevzuata uygun olarak üniversite öğrenim üyeliği hariç, üye olarak seçildikten sonra kamu kurum ve kuruluşlarında tam zamanlı çalışmadığımı,

d) 31/12/1960 tarihli ve 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu (G.V.K.)'na göre Türkiye'de yerleşmiş sayıldığımı,

e) Şirket faaliyetlerine olumlu katkılarda bulunabilecek, Şirket ile pay sahipleri arasındaki çıkar çatışmalarında tarafsızlığımı koruyabilecek, menfaat sahiplerimin haklarını dikkate alarak özgürce karar verebilecek güçlü etik standartlara, mesleki itibara ve tecrübeye sahip olduğumu,

f) Şirket faaliyetlerini işleyişimi takip edebilecek ve üstlendiğim görevlerin gerektirdiği tam olarak yerine getirebilecek ölçüde Şirket işlerine zaman ayarladığımı,

g) Şirket'in yönetim kurulunda son on yıl içerisinde altı yıldan fazla yönetim kurulu üyeliği yapmadığımı,

ğ) Şirket'in veya Şirket'in yönetim kontrolünü elinde bulundurarak ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu şirketlerin satın fazlasında ve toplandırsa borsada işlem gören şirketlerin beşten fazlasında bağımsız yönetim kurulu üyesi olarak görev almadığımı,

h) Yönetim kurulu üyesi olarak seçilim tüzel kişi adına tesvil ve ilan edilmiş olduğumu,

beyan ederim.

**İlgin Yıldırım**

**1.7 Yönetim Kurulu Üyelerinin, Yönetim ve Denetim Kurullarında Bulunduğu veya Ortağı Olduğu Şirketler**

Ad Soyad	Şirket	Görevi	Şirketteki Sermaye Payı (%)	Devam Durumu
Özen KUZU	Kuzmed Sağlık Hizmetleri A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	-	Devam Ediyor
Özen KUZU	Kuzu Otel İşletmeciliği ve Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	-	Devam Ediyor
Özen KUZU	Sayın Yatırım İnşaat Ticaret Ve Sanayi A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	-	Devam Ediyor
Özen KUZU	Dakum İnşaat Sanayi Ve Ticaret A.Ş.	Ortak / Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	50%	Devam Ediyor

**KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**1 OCAK- 31 ARALIK 2023 DÖNEMİNE**  
**İLİŞKİN FAALİYET RAPORU**



Özen KUZU	Kuzugrup Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	-	Devam Ediyor
Özen KUZU	Kuzu Holding A.Ş.	Ortak / Yönetim Kurulu Başkanı	100%	Devam Ediyor
Özen KUZU	Prive Sigorta A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	-	Devam Ediyor
Özen KUZU	Kuzu Hazır Giyim Perakende A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	-	Devam Ediyor
Özen KUZU	Ebi Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.	Ortak / Yönetim Kurulu Başkanı	100%	Devam Ediyor
Özen KUZU	Panço Giyim Sanayi Ve Ticaret A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	-	Devam Ediyor
Özen KUZU	Peninsula Solar Enerji Yatırımları A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	-	Devam Ediyor
Gökçen KUZU	Kuzu Otel İşletmeciliği Ve Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	-	Devam Ediyor
Gökçen KUZU	Kuzugrup Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	-	Devam Ediyor
Gökçen KUZU	Kuzu Hazır Giyim Perakende A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	-	Devam Ediyor
Güven KUZU	Kuzu Otel İşletmeciliği Ve Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	-	Devam Ediyor
Güven KUZU	Kuzugrup Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	-	Devam Ediyor
Güven KUZU	Kuzu Hazır Giyim Perakende A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	-	Devam Ediyor
Mehmet Emre BAŞTOPÇU	Kuzugrup Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	-	Devam Ediyor
Cenk CERRAH	Prive Sigorta A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	-	Devam Ediyor
Cenk CERRAH	Grayarrow Dış Ticaret A.Ş.	Ortak / Yönetim Kurulu Başkanı	100%	Devam Ediyor
Cenk CERRAH	Kuzugrup Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi/Genel Müdür	100%	Devam Ediyor
Figen YILDIRIM	Kuzugrup Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	-	Devam Ediyor

**KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş**  
**1 OCAK- 31 ARALIK 2023 DÖNEMİNE**  
**İLİŞKİN FAALİYET RAPORU**



İbrahim ÜNALMIŞ	Econtrust Eğitim Ve Danışmanlık Ltd Şti	Ortak / Müdürler Kurulu Başkanı	50%	Devam Ediyor
İbrahim ÜNALMIŞ	Eyg Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	-	Devam Ediyor
İbrahim ÜNALMIŞ	Prive Sigorta A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	-	Devam Ediyor

### 1.8 Yönetim Kurulu Bünyesinde Oluşturulan Komiteler

Şirket, 28.02.2024 tarihli Yönetim Kurulu Kararı ile, 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu (“SPKn”), 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu (“TTK”) ve Sermaye Piyasası Kurulu’nun (“SPK”) Kurumsal Yönetim Tebliği’ne (II-17.1) uyum sağlanması amacıyla, Riskin Erken Saptanması Komitesi, Denetim Komitesi ve Kurumsal Yönetim Komitesi’nin oluşturulmasına, Şirket’ in ayrı bir Aday Gösterme Komitesi ve Ücret Komitesi’nin oluşturulması gereği bulunmadığı dikkate alınarak, Kurumsal Yönetim Komitesi’nin; Aday Gösterme Komitesi’nin ve Ücret Komitesi’nin görevlerini de yerine getirmek üzere yetkilendirilmesine karar verilmiştir.

#### Denetim Komitesi

Denetim Komitesi	Görevi
İbrahim Ünalmiş	Komite Başkanı/ Yönetim Kurulu Bağımsız Üye
Figen Yıldırım	Üye/ Yönetim Kurulu Bağımsız Üye

Denetim Komitesi’nin amacı, Şirket’in muhasebe sistemi, finansal bilgilerinin kamuya açıklanması, bağımsız denetimi ve şirketin iç kontrol ve iç denetim sisteminin işleyişinin ve etkinliğinin gözetimidir. Komite’nin en az iki üyeden oluşması gerekir ve tüm üyelerin bağımsız yönetim kurulu üyesi niteliğinde olması gerekir. Komite üyelerinden en az biri denetim/muhasebe ve finans konusunda 5 yıllık tecrübeye sahip olmalıdır. Komite’nin hangi üyelerden oluşacağı yönetim kurulu tarafından belirlenir ve KAP’ta açıklanır. Görev süresi sona eren Komite üyeleri yeniden görevlendirilebilir.

Denetim Komitesi’nin görev ve sorumlulukları şunlardır:

- Şirket’in muhasebe sistemi, finansal bilgilerinin kamuya açıklanması, bağımsız denetimi ve şirketin iç kontrol ve iç denetim sisteminin işleyişinin ve etkinliğinin gözetimi,
- Bağımsız denetim kuruluşunun seçimi, bağımsız denetim sözleşmelerinin hazırlanarak bağımsız denetim sürecinin başlatılması ve bağımsız denetim kuruluşunun her aşamadaki çalışmalarının gözetimi,
- Şirket’in hizmet alacağı bağımsız denetim kuruluşu ile bu kuruluşlardan alınacak hizmetlerin belirlenmesi ve yönetim kurulunun onayına sunulması,



**KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş**  
**1 OCAK- 31 ARALIK 2023 DÖNEMİNE**  
**İLİŞKİN FAALİYET RAPORU**



- Şirketin muhasebe ve iç kontrol sistemi ile bağımsız denetimiyle ilgili olarak şirkete ulaşan şikayetlerin incelenmesi, sonuca bağlanması, şirket çalışanlarının, şirketin muhasebe ve bağımsız denetim konularındaki bildirimlerinin gizlilik ilkesi çerçevesinde değerlendirilmesi konularında uygulanacak yöntem ve kriterlerin belirlenmesi,
- Kamuya açıklanacak yıllık ve ara dönem finansal tabloların Şirket'in izlediği muhasebe ilkeleri ile gerçeğe uygunluğuna ve doğruluğuna ilişkin değerlendirmelerin yapılması, Şirket'in sorumlu yöneticileri ve bağımsız denetçilerinin de görüşleri alınarak Komite değerlendirmeleriyle birlikte yönetim kuruluna yazılı olarak bildirilmesi,
- Komite'nin görev ve sorumluluk alanıyla ilgili tespitlerin ve konuya ilişkin değerlendirmelerin ve önerilerin derhal yönetim kuruluna yazılı olarak bildirilmesi.

Komite; en az üç ayda bir olmak üzere yılda en az dört kere toplanır ve toplantı sonuçları tutanağa bağlanarak alınan kararlar yönetim kuruluna sunulur. Komitenin faaliyetleri ve toplantı sonuçları hakkında yıllık faaliyet raporunda açıklama yapılması gerekir. Komite'nin hesap dönemi içinde yönetim kuruluna kaç kez yazılı bildirimde bulunduğu da yıllık faaliyet raporunda belirtilir. Komite, gerekli gördüğü kişiyi toplantılarına davet edebilir ve görüşlerini alabilir.

Komite, faaliyetleriyle ilgili olarak ihtiyaç gördüğü konularda bağımsız uzman görüşlerinden yararlanır. Komite'nin ihtiyaç duyduğu danışmanlık hizmetlerinin bedeli Şirket tarafından karşılanır. Ancak bu durumda hizmet alınan kişi/kuruluş hakkında bilgi ile bu kişi/kuruluşun Şirket ile herhangi bir ilişkisinin olup olmadığı hususundaki bilgiye faaliyet raporunda yer verilir.

Bu çalışma esaslarındaki değişiklik önerileri Komite tarafından Yönetim Kurulu'na sunulur. Hazırlanan öneriler, Yönetim Kurulu'nun ilk toplantısında gündeme alınır.

**Riskin Erken Saptanması Komitesi**

Riskin Erken Saptanması Komitesi	Görevi
Figen Yıldırım	Komite Başkanı/Yönetim Kurulu Bağımsız Üye
Mehmet Emre Baştopçu	Üye/Yönetim Kurulu Başkan Vekili

Komite'nin amacı, Şirketin varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek risklerin erken teşhisi, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin alınması ve riskin yönetilmesidir. Komite'nin en az iki üyeden oluşması gerekir. İki üyeden oluşması halinde her ikisinin, ikiden fazla üyesinin bulunması halinde üyelerin çoğunluğunun, icrada görevli olmayan yönetim kurulu üyelerinden oluşması zorunludur. Komite'nin başkanı, bağımsız yönetim kurulu üyeleri arasından seçilir. Yönetim kurulu üyesi olmayan konusunda uzman kişiler, Komite'ye üye olabilir. İcra başkanı/genel müdür Komite'de görev alamaz.

Komite'nin hangi üyelerden oluşacağı yönetim kurulu tarafından belirlenir ve KAP'ta açıklanır.

Komite'nin görev ve sorumlulukları şunlardır:

- Şirketin varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek tüm risklerin, erken teşhisinin yapılması
- Tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin alınması ve riskin yönetilmesi amacıyla çalışmalar yapılması
- Risk yönetim sistemlerini en az yılda bir kez gözden geçirilmesi.

Komite gerekli gördüğü sıklıkta toplanır ve yaptığı tüm çalışmalarını yazılı hale getirir ve kaydını tutar. Komite, çalışmaları hakkındaki bilgiyi ve toplantı sonuçlarını içeren raporları yönetim kuruluna sunar. Komite, gerekli gördüğü kişiyi toplantılarına davet edebilir ve görüşlerini alabilir.

Komite, faaliyetleriyle ilgili olarak ihtiyaç gördüğü konularda bağımsız uzman görüşlerinden yararlanır. Komite'nin ihtiyaç duyduğu danışmanlık hizmetlerinin bedeli Şirket tarafından karşılanır. Ancak bu durumda hizmet alınan kişi/kuruluş hakkında bilgi ile bu kişi/kuruluşun Şirket ile herhangi bir ilişkisinin olup olmadığı hususundaki bilgiye faaliyet raporunda yer verilir.

Bu çalışma esaslarındaki değişiklik önerileri Komite tarafından Yönetim Kurulu'na sunulur. Hazırlanan öneriler, Yönetim Kurulu'nun ilk toplantısında gündeme alınır.

#### **Kurumsal Yönetim Komitesi**

Kurumsal Yönetim Komitesi	Görevi
Figen Yıldırım	Komite Başkanı/Yönetim Kurulu Bağımsız Üye
Gizem Kara Ürey	Üye/ Yatırımcı İlişkileri Müdürü

Komite'nin temel amacı, Şirket'te kurumsal yönetim ilkelerinin uygulanıp uygulanmadığının, uygulanmıyor ise gerekçesinin ve bu prensiplere tam olarak uymama dolayısıyla meydana gelen çıkar çatışmalarının tespit edilmesi ve yönetim kuruluna kurumsal yönetim uygulamalarını iyileştirici tavsiyelerde bulunulması ve yatırımcı ilişkileri bölümünün çalışmalarının gözetilmesidir.

Kurumsal Yönetim İlkeleri mümkün kıldığı üzere, Şirket'in yönetim kurulu yapılıncası gereği ayrı bir aday gösterme komitesi ve ücret komitesi oluşturulmamış olduğundan, Komite Kurumsal Yönetim İlkeleri'nde belirtilen aday gösterme ve ücret komitesi görevlerini de yerine getirir.

Komite'nin en az iki üyeden oluşması gerekir. İki üyeden oluşması halinde her ikisinin, ikiden fazla üyesinin bulunması halinde üyelerin çoğunluğunun, icrada görevli olmayan yönetim kurulu üyelerinden oluşması zorunludur. Komite'nin başkanı, bağımsız yönetim kurulu üyeleri arasından seçilir. Yönetim kurulu üyesi olmayan konusunda uzman kişiler, Komite'ye üye olabilir.

Komite'nin kurumsal yönetim konusundaki görev ve sorumlulukları şunlardır:

- Şirket'te kurumsal yönetim ilkelerinin uygulanıp uygulanmadığının, uygulanmıyor ise gerekçesinin ve bu prensiplere tam olarak uymama dolayısıyla meydana gelen çıkar çatışmalarının tespit edilmesi,

**KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş**  
**1 OCAK- 31 ARALIK 2023 DÖNEMİNE**  
**İLİŞKİN FAALİYET RAPORU**



- Yönetim kuruluna kurumsal yönetim uygulamalarını iyileştirici tavsiyelerde bulunulması,
- Yatırımcı ilişkileri bölümünün çalışmalarının gözetilmesi.

Komite'nin aday gösterme konusundaki görev ve sorumlulukları şunlardır:

- Yönetim kurulu ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilik pozisyonları için uygun adayların saptanması, değerlendirilmesi ve eğitilmesi konularında şeffaf bir sistemin oluşturulması ve bu hususta politika ve stratejiler belirlenmesi konularında çalışmalar yapılması,
- Yönetimin ve yatırımcıların da dahil olmak üzere bağımsız üyelik için aday tekliflerinin, adayın bağımsızlık ölçütlerini taşıyıp taşınamaması hususu dikkate alınarak değerlendirilmesi ve buna ilişkin değerlendirmenin bir rapora bağlanarak yönetim kurulu onayına sunulması,
- Yönetim kurulunun yapısı ve verimliliği hakkında düzenli değerlendirmeler yapılması ve bu konularda yapılabilecek değişikliklere ilişkin tavsiyelerin yönetim kuruluna sunulması.

Komite'nin ücret konusundaki görev ve sorumlulukları şunlardır:

- Yönetim kurulu üyelerinin ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilerin ücretlendirilmesinde kullanılacak ilke, kriter ve uygulamaların Şirket'in uzun vadeli hedefleri dikkate alınarak belirlenmesi ve bunların gözetiminin yapılması,
- Ücretlendirmede kullanılan kriterlere ulaşma derecesi dikkate alınarak, yönetim kurulu üyelerine ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilere verilecek ücretlere ilişkin önerilerin yönetim kuruluna sunulması.

Komite gerekli gördüğü sıklıkta toplanır ve yaptığı tüm çalışmaları yazılı hale getirir ve kaydını tutar. Komite, çalışmaları hakkındaki bilgiyi ve toplantı sonuçlarını içeren raporları yönetim kuruluna sunar.

Komite, gerekli gördüğü kişiyi toplantılarına davet edebilir ve görüşlerini alabilir.

Komite, faaliyetleriyle ilgili olarak ihtiyaç gördüğü konularda bağımsız uzman görüşlerinden yararlanır. Komite'nin ihtiyaç duyduğu danışmanlık hizmetlerinin bedeli Şirket tarafından karşılanır. Ancak bu durumda hizmet alınan kişi/kuruluş hakkında bilgi ile bu kişi/kuruluşun Şirket ile herhangi bir ilişkisinin olup olmadığı hususundaki bilgiye faaliyet raporunda yer verilir. Bu çalışma esaslarındaki değişiklik önerileri Komite tarafından Yönetim Kurulu'na sunulur. Hazırlanan öneriler, Yönetim Kurulu'nun ilk toplantısında gündeme alınır.

### **1.9 Kurumsal Yönetim İlkeleri Çerçevesinde Oluşturulan Politikalar**

#### **Bilgilendirme Politikası**

Bilgilendirme politikasının amacı, Şirket'in tabi olduğu düzenlemeler ve Esas Sözleşme hükümleriyle uyumlu olarak pay sahipleri, yatırımcılar, çalışanlar, müşteriler ve ilgili yetkili kurumlar olmak üzere tüm menfaat sahipleri ile ticari sır niteliği taşımayan her türlü bilgiyi tam, adil, doğru, zamanında, anlaşılabilir, düşük maliyetle ve kolay ulaşılabilir bir şekilde eşzamanlı paylaşarak aktif, etkin ve şeffaf bir iletişim sağlamaktır.

Şirket kamuyu aydınlatma konusunda 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu (“SPKn”), 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu (“TTK”), sermaye piyasası mevzuatı, ilgili diğer mevzuat ve düzenlemeler ile Borsa İstanbul A.Ş. (“BİST”) düzenlemelerine uyar. Sermaye Piyasası Kurulu’nun (“SPK”), zaman zaman tadil edilip değiştirilebilen, yürürlükteki Kurumsal Yönetim Tebliği’nde düzenlenen Kurumsal Yönetim İlkeleri’nde yer verilen ilkelerin gerçekleştirilmesine azami özen gösterir.

Şirket Esas Sözleşmesi’nin “İlanlar” başlıklı 29. maddesi ve “Bilgi Verme” başlıklı 30. maddesine göre:

*“Şirket tarafından yapılacak ilanlarda TTK, sermaye piyasası mevzuatı ve ilgili diğer mevzuat hükümlerine uyulur.*

*Genel Kurul toplantı ilanı, mevzuat ile öngörülen usullerin yanı sıra, mümkün olan en fazla pay sahibine ulaşmayı sağlayacak, elektronik haberleşme dahil, her türlü iletişim vasıtası ile genel kurul toplantı tarihinden asgari üç hafta önce yapılır.”*

*“Şirket, sermaye piyasası mevzuatında yer alan usul ve esaslar dairesinde Sermaye Piyasası Kurulu’na bilgi verme ve mevzuatta öngörülen finansal tablo ve raporlar ile bağımsız denetim raporlarını Kurul’un öngördüğü düzenlemeler uyarınca kamuya duyurma yükümlülüklerini yerine getirir.”*

Şirket Bilgilendirme Politikası, SPK’nın Özel Durumlar Tebliği (II 15.1)’nin 17’nci maddesi ile Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) uyarınca hazırlanmış olup tüm menfaat sahiplerine Şirket internet sitesi <http://www.kzgyo.com/> aracılığıyla duyurulmaktadır.

Bilgilendirme Politikası, SPK Kurumsal Yönetim İlkeleri çerçevesinde Yönetim Kurulu tarafından oluşturulur, Şirket genel kurulunda pay sahiplerinin bilgisine sunulur. Şirket’in kamunun aydınlatılması ve bilgilendirme politikasının izlenmesi, gözetimi, geliştirilmesi ve gerekli güncellemelerin yapılması Yönetim Kurulu’nun yetki ve sorumluluğu altındadır. Bilgilendirme Politikası’nda yapılacak değişiklikler Yönetim Kurulu’nun onayını takiben Şirket internet sitesinde <http://www.kzgyo.com/> yayımlanır. Yatırımcı İlişkileri Bölümü kamuyu aydınlatma ile ilgili her türlü hususu gözetmek ve izlemek üzere görevlendirilmiştir. Bu politikanın uygulama esas ve usulüne ilişkin tüm sorular, Yatırımcı İlişkileri Bölümü’ne yöneltilmelidir.

#### **1. Bilgilendirme Yöntem ve Araçları**

Bilgilendirme Politikası çerçevesinde Şirket tarafından kullanılan bilgilendirme yöntem ve araçları aşağıda belirtilmiştir.

- Periyodik olarak Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP)’na girişleri yapılan finansal tablolar, bağımsız denetçi raporu ve beyanlar
- Yıllık Faaliyet Raporları
- Şirket İnternet sitesi (<http://www.kzgyo.com/>)
- Özel durum açıklama formları
- Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi ve günlük gazeteler aracılığı ile yapılan ilan ve duyurular
- Telefon, e-posta, faks gibi iletişim araçlarıyla yapılan iletişim yöntemleri

**2. Bilgilendirme toplantıları veya basın toplantılarında açıklanan sunum ve raporlara ilişkin esaslar**

Pay sahipleri, yatırımcılar ve analistlerden Şirket'e iletilen bilgi talepleri, kamuya açıklanmış bilgiler çerçevesinde Yatırımcı İlişkileri Bölümü tarafından doğru, eksiksiz ve eşitlik ilkesi gözetilerek yazılı, sözlü ya da bilgilendirme toplantıları vasıtasıyla yanıtlanır.

Geleceğe yönelik değerlendirmeler de dahil olmak üzere, özel durumlara konu hususların kamuya duyurulmasında basın-yayın organlarından yararlanılabilir, basın toplantıları yapılabilir ve/veya basın bültenleri yayınlanabilir ve diğer iletişim yolları kullanılabilir. Özel durumlara konu hususların bahsedilen şekilde kamuya duyurulmasından önce veya eş zamanlı olarak KAP'ta da açıklama yapılır ve ilgili açıklamaya Şirket internet sitesinde de ayrıca yer verilir.

Şirket yetkilileri, zaman zaman, yatırımcılar ve analistlerle bilgi paylaşmak amacıyla ulusal ve uluslararası düzeyde konferanslara veya toplantılara iştirak edebilirler. Bu etkinliklerde kullanılan sunumlar ve raporlar Şirket'in internet sitesinde yayımlanabilir.

**3. Şirket hakkında basın-yayın organlarında veya İnternet sitelerinde yer alan haber ve söylentilerin takibi ile buna ilişkin açıklamaların yapılma esasları**

Şirket, ulusal veya uluslararası basın-yayın organları, internet siteleri ve diğer iletişim kanallarında yer alan haber ve söylentileri bir medya takip şirketi aracılığıyla takip eder.

Şirket prensip olarak basın-yayın organları, internet siteleri ve diğer iletişim kanallarında yer alan spekülasyonlar konusunda herhangi bir görüş bildirmez. Herhangi bir haber ve söylentinin Şirket paylarının değeri ve yatırımcıların kararları üzerinde etki yapıp yapmayacağını değerlendirilmesini Genel Müdür ve Yatırımcı İlişkileri Bölümü yapar ve özel durum açıklamasının yapıp yapılmamasına karar verir. Çıkan haber ve söylentilerin Şirket paylarının değerini ve yatırımcıların kararlarını etkileyebilecek bir husus olduğu kanaatine varılırsa, konu ile ilgili özel durum açıklaması yapılır. Şirket adına bu özel durum açıklamalarını yapmaya Yönetim Kurulu Başkanı, Genel Müdür veya Yatırımcı İlişkileri Bölüm Yöneticisi yetkilidir.

**4. Özel durumların kamuya açıklanmasına kadar gizliliğinin sağlanmasına yönelik alınan tedbirler**

Özel durumların kamuya açıklanmasına kadar, Şirket yönetimi söz konusu bilgilerin gizliliğinin sağlanmasından sorumludur. Bu kapsamda ilgili bilgilere sahip olan çalışanlar özel durum açıklaması yapıncaya kadar bilgileri üçüncü kişilerle paylaşamazlar. Şirket, meşru çıkarlarının zarar görmemesi için içsel bilgilerin kamuya açıklanmasını, yatırımcıların yanıtılmasına yol açmaması ve bu bilgilerin gizli tutulmasını sağlayabilecek olması kaydıyla erteleyebilir. Bu durumlarda Şirket, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca, içsel bilgilerin gizliliğini temin etmek üzere her türlü tedbiri alır. İçsel bilginin üçüncü kişilere açıklanmış olduğunun belirlenmesi halinde, Sermaye Piyasası düzenlemeleri kapsamında, bilginin gizliliğinin sağlanamayacağı sonucuna ulaşırsa derhal özel durum açıklaması yapılır. İçsel bilgilerin kamuya açıklanmasının ertelenme sebepleri ortadan kalkar kalkmaz, mevzuata uygun şekilde kamuya açıklama yapılır. Yapılacak açıklamada erteleme kararı ve bunun temelindeki sebepler belirtilir.

Şirket, yönetici ve çalışanlarını, meslek içi eğitimleri kanalıyla, içsel bilgilerle ilgili olarak kanun ve ilgili mevzuatta yer alan yükümlülüklerle ve bu bilgilerin kötüye kullanımı veya yayılması ile ilgili yaptırımlara ilişkin bilgilendirir. Şirket, içsel bilgilere erişimi olan kişiler listesinde yer alanlar haricindeki çalışanlar ve hizmet alman üçüncü kişilerin bu bilgilere erişimini önleyecek nitelikte gizlilik taahhüdü alınması ve benzeri yöntemlerle gereken tedbirleri alır. İçsel bilgilere erişimi olan kişiler ise, içsel bilgilerle ilgili olarak kanun ve ilgili mevzuatta yer alan yükümlülükleri kabul etmelerini sağlayacak şekilde, bu bilgilerin kötüye kullanımı veya yayılması ile ilgili yaptırımlara ilişkin olarak yazılı olarak imza karşılığı bilgilendirilir.

#### **5. İdari sorumluluğu bulunan kişilerin belirlenmesinde kullanılan esaslar**

Sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde, “İdari Sorumluluğu Bulunan Kişiler”, (i) Şirket’in yönetim kurulu üyelerini, (ii) yönetim kurulu üyesi olmadığı halde, Şirket’in içsel bilgilerine doğrudan ya da dolaylı olarak düzenli bir şekilde erişen ve Şirket’in gelecekteki gelişimini ve ticari hedeflerini etkileyen idari kararları verme yetkisi olan kişiler olarak tanımlanmıştır.

Şirketimizde idari sorumluluğu bulunan kişiler, Yönetim Kurulu üyeleri ve Genel Müdür olarak belirlenmiştir.

#### **6. Geleceğe yönelik değerlendirmelerin açıklanmasına ilişkin esaslar**

Geleceğe ilişkin içsel bilgi niteliğindeki plan ve tahminleri içeren veya yatırımcılara Şirket’in gelecekteki faaliyetleri ile finansal durumu ve performansı hakkında fikir veren değerlendirmeler sermaye piyasası mevzuatında belirtilen esaslar çerçevesinde kamuya açıklanabilir. Geleceğe yönelik bilgilerin kamuya açıklanmış olması durumunda, bunlar varsayımlar ve varsayımların dayandığı geçmişe yönelik gerçekleştirmelerle birlikte açıklanır. Geleceğe yönelik tahminlerin daha sonra önemli ölçüde gerçekleşmeyeceğinin anlaşılması halinde söz konusu bilgiler gözden geçirilerek yeniden düzenlenir.

Geleceğe yönelik değerlendirmeler, makul varsayım ve tahminlere dayandırılır. Öngörülemeyen riskler ve gelişmeler dolayısıyla sapma durumunda, daha önce kamuya açıklanan hususlar ile gerçekleştirmeler arasında önemli ölçüde bir farklılık bulunması halinde, bu farklılıkların nedenlerine de yer verilmek suretiyle kamuya açıklama yapılır.

Şirket’in geleceğe yönelik değerlendirmelerini açıklamaya Yönetim Kurulu Başkanı ve Genel Müdür yetkilidir.

Geleceğe yönelik değerlendirmeler, sermaye piyasası mevzuatındaki esaslar çerçevesinde, özel durum açıklamalarının yanı sıra, basın-yayın organları, basın toplantısı, basın bültenleri, ulusal ve uluslararası düzeyde konferans veya toplantılar ile diğer iletişim yollarından yararlanılarak da yapılabilir.

#### **7. Şirket İnternet Sitesi (<http://www.kzgyo.com/>)**

Kamunun aydınlatılmasında, SPK Kurumsal Yönetim İlkelerinin tavsiye ettiği şekilde (<http://www.kzgyo.com/>) internet adresindeki Şirket internet sitesi aktif olarak kullanılır. Şirket'in internet sitesinde yer alan açıklamalar, sermaye piyasası mevzuatı hükümleri uyarınca yapılması gereken bildirim ve özel durum açıklamalarının yerine geçmez. Şirket tarafından kamuya yapılan tüm açıklamalara internet sitesi üzerinden erişim imkânı sağlanır. İnternet sitesi buna uygun olarak yapılandırılır ve bölümlendirilir. İnternet sitesinin güvenliği ile ilgili her türlü önlem alınır. İnternet sitesi SPK Kurumsal Yönetim İlkelerinin öngördüğü içerikte ve şekilde düzenlenir. Özellikle yapılacak genel kurul toplantılarına ilişkin ilana, gündem maddelerine ilişkin bilgilendirme dokümanına, gündem maddeleri ile ilgili diğer bilgi, belge ve raporlara ve genel kurula katılım yöntemleri hakkındaki bilgilere, internet sitesinde dikkat çekecek şekilde yer verilir. İnternet sitesinin geliştirilmesine yönelik çalışmalara sürekli olarak devam edilir.

#### **Ücretlendirme Politikası**

Ücretlendirme politikasının amacı, Şirket'in tabi olduğu düzenlemeler ve Esas Sözleşme hükümleriyle uyumlu olarak, Şirket'in uzun vadeli hedefleri dikkate alınarak yönetim kurulu ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilerin ücretlendirme esaslarının belirlenmesidir.

Şirket ücretlendirme konusunda 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu ("TTK"), sermaye piyasası mevzuatı, ilgili diğer mevzuat ve düzenlemelere uyar. Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK"), zaman zaman tadil edilip değiştirilebilen, yürürlükteki Kurumsal Yönetim Tebliği'nde düzenlenen Kurumsal Yönetim İlkeleri'nde yer verilen ilkelerin gerçekleştirilmesine azami özen gösterir.

Şirket Ücretlendirme Politikası, SPK'nın Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) uyarınca hazırlanmış olup; pay sahipleri başta olmak üzere tüm menfaat sahiplerine Şirket internet sitesi <http://www.kzgyo.com/> aracılığıyla duyurulmaktadır.

Ücretlendirme Politikası, SPK Kurumsal Yönetim İlkeleri çerçevesinde Yönetim Kurulu tarafından oluşturulur, Şirket genel kurulunda pay sahiplerinin onayına sunulur. Şirket'in ücretlendirme politikasının izlenmesi, gözetimi, geliştirilmesi ve gerekli güncellemelerin yapılması Yönetim Kurulu'nun yetki ve sorumluluğu altındadır. Ücretlendirme Politikası'nda yapılacak değişiklikler Yönetim Kurulu'nun onayını takiben, genel kurul toplantısında pay sahiplerinin bilgi ve görüşüne sunulur, Şirket internet sitesinde <http://www.kzgyo.com/> yayımlanır.

Ücret komitesi, bu komitenin bulunmaması durumunda, kurumsal yönetim komitesi, yönetim kurulu üyelerine ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilere verilecek ücretlere ilişkin önerilerini yönetim kuruluna sunar.

Yönetim kurulu, Şirket'in belirlenen ve kamuya açıklanan operasyonel ve finansal performans hedeflerine ulaşmasından sorumludur. Şirket'in kamuya açıklanan operasyonel ve finansal performans hedeflerine ulaşıp ulaşmadığına ilişkin değerlendirme ve ulaşamaması durumunda gerekçeleri yıllık faaliyet raporunda açıklanır. Yönetim Kurulu hem kurul hem üye hem de idari sorumluluğu bulunan yöneticiler bazında özeleştirisini ve performans değerlendirmesini yapar. Yönetim kurulu üyeleri ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilerin ücretleri bu değerlendirmeler dikkate alınarak belirlenir.

Genel olarak ücret seviyesi belirlenirken, Şirket'in faaliyet gösterdiği sektörün yapısı ve rekabet koşulları, sürdürülen faaliyetler, faaliyet konu ve alanlarının yaygınlığı, sahip olunan bağlı ortaklıkların ve iştiraklerin yapısı, bunların toplam içerisindeki ağırlığı, faaliyetlerin sürdürülmesi için gerekli bilgi seviyesi ve çalışan sayısı ölçütleri göz önünde bulundurulmaktadır. İdari Sorumluluğu bulunan yöneticilerin ücretleri, Şirket'in faaliyet çeşitliliği ve hacmi çerçevesinde görevin gerektirdiği bilgi, beceri, yetkinlik, deneyim seviyesi, sorumluluk kapsamı ve problem çözme ölçütleri dikkate alınarak kademelendirilir. Tespit edilen kademelere göre İdari Sorumluluğu Bulunan yöneticilerin aylık sabit ücretleri belirlenirken şirket içi dengeler korunmaya çalışılmaktadır ve Türkiye çapında aynı sektör ve faaliyet konularında iştigal eden önde gelen şirketlerin yer aldığı ücret araştırmaları kullanılır. Böylece, Şirket içerisinde adil, piyasada rekabetçi bir ücretlendirme yapılması sağlanır.

İdari sorumluluğu bulunan yöneticilerin ücretleri yönetim kurulu kararı ile, yönetim kurulu üyelerine ödenecek ücretler ise genel kurul kararı ile belirlenir. Bağımsız yönetim kurulu üyelerine ödenecek ücretin üyenin bağımsızlığını koruyacak düzeyde olmasına özen gösterilir ve Kurumsal Yönetim İlkeleri çerçevesinde kâr payı, pay opsiyonları veya Şirket'in performansına dayalı ödeme planları kullanılamaz.

Yönetim kurulu üyelerine ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilere verilen ücretler ile sağlanan diğer tüm menfaatler, yıllık faaliyet raporu vasıtasıyla kamuya açıklanır. Kişi bazında açıklama yapılması esastır.

### **Kar Dağıtım Politikası**

Kâr dağıtım politikasının amacı, Şirket'in tabi olduğu düzenlemeler ve Esas Sözleşme hükümleriyle uyumlu olarak, Şirket'in kâr dağıtım esaslarının belirlenmesi ve pay sahiplerinin Şirket'in gelecek dönemlerde elde edeceği kârın dağıtım usul ve esaslarını öngörebilmesidir. Şirket, kâr dağıtım konusunda, pay sahiplerinin menfaatleri ile Şirket menfaati arasında denge kurulması için azami özen gösterir.

Şirket, kâr dağıtım konusunda 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu ("SPKn"), 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu ("TTK"), sermaye piyasası mevzuatı, ilgili diğer mevzuat ve düzenlemelere uyar. Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK"), zaman zaman tadil edilip değiştirilebilen, yürürlükteki Kurumsal Yönetim Tebliği'nde düzenlenen Kurumsal Yönetim İlkeleri'nde yer verilen ilkelerin gerçekleştirilmesine azami özen gösterir.

Şirket Kâr Dağıtım Politikası, SPK'nın Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) ve Kâr Payı Tebliği (II-19.1) uyarınca hazırlanmış olup; pay sahipleri başta olmak üzere tüm menfaat sahiplerine Şirket internet sitesi <http://www.kzgyo.com/> aracılığıyla duyurulmaktadır.

Kâr Dağıtım Politikası, SPK Kurumsal Yönetim İlkeleri çerçevesinde Yönetim Kurulu tarafından oluşturulur, Şirket genel kurulunda pay sahiplerinin onayına sunulur. Şirket'in Kâr Dağıtım Politikası'nın izlenmesi, gözetimi, geliştirilmesi ve gerekli güncellemelerin yapılması Yönetim Kurulu'nun yetki ve sorumluluğu altındadır. Kâr Dağıtım Politikası'nda yapılacak değişiklikler Yönetim Kurulu'nun kararını takiben, gerekçesi ile birlikte özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeler çerçevesinde kamuya duyurulur ve genel kurul toplantısında pay sahiplerinin onayına sunulur, Şirket internet sitesinde <http://www.kzgyo.com/> yayımlanır.



## **1. Kâr Dağıtım İlkeleri**

İlke olarak, mevzuat ve finansal imkanlar elverdiği sürece piyasa beklentileri, Şirket'in uzun vadeli stratejisi, sermaye gereksinimi, yatırım ve finansman politikaları, ilgili mevzuatta gerçekleşen değişiklikler, borçluluk, karlılık ve nakit durumu ve ulusal ve küresel ekonomik şartlar da dahil olmak ve bunlarla sınırlı olmamak üzere birtakım unsurlar dikkate alınarak kar dağıtımına karar verilir. Kar dağıtımında, Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne uygun olarak pay sahipleri ve Şirket menfaatleri arasında dengeli ve tutarlı bir politika izlenmektedir. Bu çerçevede yatırım ve finansman ihtiyaçlarından kaynaklanan olağanüstü bir durum olmadığı sürece Şirket, yürürlükte olan mevzuat çerçevesinde dağıtımına konu edilebilecek net kârdan, nakit ve/veya bedelsiz pay şeklinde kâr payı dağıtmayı hedeflemektedir.

Yönetim kurulu, kâr dağıtım politikası çerçevesinde her yıl kâr payı dağıtımına ilişkin teklifini karara bağlar ve genel kurulun onayına sunar. Yönetim kurulunun genel kurula karın dağıtılmamasını teklif etmesi halinde, bunun nedenleri ve dağıtılmayan karın kullanım şekline ilişkin bilgilere kar dağıtımına ilişkin gündem maddesinde yer verilir ve bu husus genel kurulda pay sahiplerinin bilgisine ve onayına sunulur.

Kâr payı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın payları oranında eşit olarak dağıtılır. Şirketimizin kâr payı imtiyazına sahip payı bulunmamaktadır.

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 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.

Kâr dağıtımının Genel Kurul toplantısını takiben en geç dağıtım kararı verilen Genel Kurul toplantısının yapıldığı hesap dönemi sonu itibari ile başlanması kaydıyla ödenir. Kâr dağıtım tarihine Genel Kurul karar verir. Genel Kurul veya yetki verilmesi halinde Yönetim Kurulu, sermaye piyasası mevzuatına uygun olarak kâr payının taksitli dağıtımına karar verebilir.

Yönetim Kurulu, Genel Kurul tarafından yetkilendirilmiş olmak ve sermaye piyasası mevzuatına uymak kaydı ile kâr payı avansı dağıtabilir.

## **2. Kâr Payı Dağıtım Esasları**

Kâr payı dağıtım esasları, Şirket Esas Sözleşmesi'nin "Kârın Dağıtımı ve Yedek Akçeler" başlıklı 32. maddesinde düzenlenmiştir.

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

*Genel Kanuni Yedek Akçe*

a) % 5 'i kamuni yedek akçeye ayrılır.

*Birinci Temettü*

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

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

*İkinci Temettü*

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

*Genel Kamuni Yedek Akçe*

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

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

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

### **3. Kâr Payı Avansı Dağıtım Esasları**

Şirket Esas Sözleşmesi'nin “Kar Payı Avansı” başlıklı 34. maddesine göre; “Genel Kurul, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri ve ilgili diğer mevzuat çerçevesinde pay sahiplerine kar payı avansı dağıtılmasına karar verebilir. Kar payı avansı tutarının hesaplanmasında ve dağıtımında ilgili mevzuat hükümlerine uyulur



### 1.10 Kurumsal Yönetim Uyum Raporu

	Uyum Durumu					Açıklama
	Evet	Kısmen	Hayır	Muaf	İlgisiz	
<b>1.1 PAY SAHİPLİĞİ HAKLARININ KULLANIMININ KOLAYLAŞTIRILMASI</b>						
1.1.2- Pay sahipliği haklarının kullanımını etkileyebilecek nitelikte bilgi ve açıklamalar güncel olarak ortaklığın kurumsal internet sitesinde yatırımcıların kullanımına sunulmaktadır.	X					
<b>1.2 BİLGİ ALMA VE İNCELEME HAKKI</b>						
1.2.1- Şirket yönetimi özel denetim yapılmasını zorlaştırıcı işlem yapmaktan kaçınmıştır.	X					
<b>1.3 GENEL KURUL</b>						
1.3.2- Şirket, Genel Kurul gündeminin açık şekilde ifade edilmesini ve her teklifin ayrı bir başlık altında verilmiş olmasını temin etmiştir.					X	Halka arz sonrası 2023 yılı içerisinde Genel Kurul yapılmamıştır.
1.3.7- İmtiyazlı bir şekilde ortaklık bilgilerine ulaşma imkanı olan kişiler, kendileri adına ortaklığın faaliyet konusu kapsamında yaptıkları işlemler hakkında genel kurulda bilgi verilmesini teminen gündeme eklenmek üzere yönetim kurulunu bilgilendirmiştir.					X	Halka arz sonrası 2023 yılı içerisinde Genel Kurul yapılmamıştır.

**KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş**  
**1 OCAK- 31 ARALIK 2023 DÖNEMİNE**  
**İLİŞKİN FAALİYET RAPORU**



1.3.8- Gündemde özellik arz eden konularla ilgili yönetim kurulu üyeleri, ilgili diğer kişiler, finansal tabloların hazırlanmasında sorumluluğu bulunan yetkililer ve denetçiler, genel kurul toplantısında hazır bulunmuştur.					X	Halka arz sonrası 2023 yılı içerisinde Genel Kurul yapılmamıştır.
1.3.10- Genel Kurul gündeminde, tüm bağışların ve yardımların tutarları ve bunlardan yararlananlara ayrı bir maddede yer verilmiştir.					X	Halka arz sonrası 2023 yılı içerisinde Genel Kurul yapılmamıştır.
1.3.11- Genel Kurul toplantısı söz hakkı olmaksızın menfaat sahipleri ve medya dahil kamuya açık olarak yapılmıştır.					X	Halka arz sonrası 2023 yılı içerisinde Genel Kurul yapılmamıştır.
<b>1.4 OY HAKKI</b>						
1.4.1- Pay sahiplerinin oy haklarını kullanmalarını zorlayıcı herhangi bir kısıtlama ve uygulama bulunmamaktadır.					X	
1.4.2 Şirketin imtiyazlı oy hakkına sahip payı bulunmamaktadır.					X	

**KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş**  
**1 OCAK- 31 ARALIK 2023 DÖNEMİNE**  
**İLIŞKİN FAALİYET RAPORU**



1.4.3 Şirket beraberinde hakimiyet ilişkisini de getiren karşılıklı iştirak ilişkisi içerisinde bulunduğu herhangi bir ortaklığın Genel Kurulu'nda oy haklarını kullanmamıştır.								X	Karşılıklı iştirak ilişkisi içerisinde olunan şirket bulunmamaktadır.
<b>1.5 AZLIK HAKLARI</b>									
1.5.1- Şirket azlık haklarının kullanılmasına azami özen göstermiştir.	X								
1.5.2- Azlık hakları esas sözleşme ile sermayenin yirmide birinden daha düşük bir orana sahip olarlara da tanınmış ve azlık haklarının kapsamı esas sözleşmede düzenlenerek genişletilmiştir.				X					Esas Sözleşme'de azlık haklarının kapsamı genişletilmemiş olup ilgili mevzuat hükümleri uygulanmaktadır. Bu konuda Esas Sözleşme değişikliği planlanmamaktadır.
<b>1.6 KAR PAYI HAKKI</b>									
1.6.1- Genel Kurul tarafından onaylanan kar dağıtım politikası ortaklığın kurumsal internet sitesinde kamuya açıklanmıştır.						X			Kar dağıtım politikası 28.02.2024 tarihli Yönetim Kurulu Toplantısında belirlenerek kamuya paylaşılmıştır. Şirketin 2023 yılı olağan genel kurul toplantısında pay sahiplerinin/Genel Kurulun onayına sunulacaktır.
1.6.2- Kar dağıtım politikası, pay sahiplerinin ortaklığın gelecek dönemlerde elde edeceği karın dağıtım usul ve esaslarını öngerebilmesine imkan verecek açıklıkta asgari bilgileri içermektedir.	X								28.02.2024 tarihinde yönetim kurulu tarafından belirlenen ve 2023 yılı olağan genel kurul toplantısında pay sahiplerinin onayına sunulacak politika metni belirtilen asgari bilgileri içermektedir.

**KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş**  
**1 OCAK- 31 ARALIK 2023 DÖNEMİNE**  
**İLİŞKİN FAALİYET RAPORU**



1.6.3- Kar dağıtmama nedenleri ve dağıtılamayan karın kullanım şekli ilgili gündem maddesinde belirtilmiştir.							X	Halıka arz sonrası 2023 yılı içerisinde Genel Kurul yapılmamıştır.
1.6.4- Yönetim kurulu, kar dağıtım politikasında pay sahiplerinin menfaatleri ile ortaklık menfaati arasında denge sağlanıp sağlanmadığını gözden geçirmiştir.	X							Kar dağıtım politikası 28.02.2024 tarihli Yönetim Kurulu Toplantısında belirlenerek kamuya paylaştırılmıştır. Şirketin 2023 yılı olağan Genel Kurul toplantısında pay sahiplerinin/Genel Kurulun onayına sunulacaktır.
<b>1.7 PAYLARIN DEVRİ</b>								
1.7.1- Payların devredilmesini zorlaştırıcı herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.	X							
<b>2.1 KURUMSAL İNTERNET SİTESİ</b>								
2.2.1- Şirketin kurumsal internet sitesi, ilkesinde yer alan tüm öğeleri	X							
2.1.1- Şirketin kurumsal yönetim ilkesinde yer alan tüm öğeleri	X							
2.1.2- Pay sahipliği yapısı (çıkarılmış sermayenin %5'inden fazlasına sahip gerçek kişi pay sahiplerinin adları, imtiyazları, pay adedi ve oranı) kurumsal internet sitesinde en az 6 ayda bir güncellenmektedir.	X							
2.1.4- Şirketin kurumsal internet sitesindeki bilgiler Türkçe ile tamamen aynı içerikte olacak şekilde ihtiyaca göre seçilen yabancı dillerde de hazırlanmıştır.						X		2023 yılı içerisinde sadece Türkçe olarak hazırlanmıştır.
<b>2.2 FAALİYET RAPORU</b>								
2.2.1- Yönetim kurulu, yıllık faaliyet raporunun şirket faaliyetlerini tam ve doğru şekilde yansıtmalarını temin etmektedir.	X							
2.2.2- Yıllık faaliyet raporu, 2.2.2 numaralı ilkece yer alan tüm unsurları içermektedir.	X							

**KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş**  
**1 OCAK- 31 ARALIK 2023 DÖNEMİNE**  
**İLİŞKİN FAALİYET RAPORU**



<b>3.1 MENFAAT SAHIPLERİNE İLİŞKİN ŞİRKET POLİTİKASI</b>									
3.1.1- Menfaat sahiplerinin hakları ilgili düzenlemeler, sözleşmeler ve iyi niyet kuralları çerçevesinde korunmaktadır.	X								
3.1.3- Menfaat sahiplerinin haklarıyla ilgili politika ve prosedürler şirketin kurumsal internet sitesinde yayımlanmaktadır.		X							İlgili mevzuat kapsamında düzenlemeler yapılarak, 2024 Yılı içerisinde yayımlanacaktır.
3.1.4- Menfaat sahiplerinin, mevzuata aykırı ve etik açıdan uygun olmayan işlemleri bildirmesi için gerekli mekanizmalar oluşturulmuştur.	X								
3.1.5- Şirket, menfaat sahipleri arasındaki çıkar çatışmalarını dengeli bir şekilde ele almaktadır.	X								
<b>3.2 MENFAAT SAHIPLERİNİN ŞİRKET YÖNETİMİNE KATILIMININ DESTEKLENMESİ</b>									
3.2.1 - Çalışanların yönetime katılımı, esas sözleşme veya şirket içi yönetmeliklerle düzenlenmiştir.									Esas Sözleşme'de hüküm bulunmamakla birlikte, Şirket içi uygulamalarıyla çalışanların yönetime katılımı desteklenmektedir. Şirketin organizasyonel yapılıması kapsamında mevcut uygulamaların Şirketin ihtiyaçlarını karşıladığı düşünüldüğünden, bu konuya ilişkin ilave bir düzenleme yapılması düşünülmektedir.



**KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş**  
**1 OCAK- 31 ARALIK 2023 DÖNEMİNE**  
**İLİŞKİN FAALİYET RAPORU**



3.2.2 - Menfaat sahipleri bakımından sonuç doğuran önemli kararlarda menfaat sahiplerinin görüşlerini almak üzere anket / konsültasyon gibi yöntemler uygulanmıştır.	X					Karar verme sürecinde anket/ konsültasyon gibi yöntemler uygulanmamıştır. Ancak tüm menfaat sahipleri için iletişim kanalları açık tutulmaktadır.
<b>3.3 ŞİRKETİN İNSAN KAYNAKLARI POLİTİKASI</b>						
3.3.1 - Şirket fırsat eşitliği sağlayan bir istihdam politikası ve tüm kilit yönetici pozisyonları için bir halefiyet planlaması benimsemiştir.	X					Şirket işe alım politikaları oluştururken eşit koşullardaki kişilere eşit fırsat sağlanması ilkesini benimsemiştir. Kilit yöneticiler için bir halefiyet planlaması bulunmamaktadır.
3.3.2 - Personel alımına ilişkin ölçütler yazılı olarak belirlenmiştir.				X		2024 yılı içerisinde İnsan Kaynakları Politikası hazırlanacaktır.
3.3.3- Şirketin bir İnsan Kaynakları Gelişim Politikası bulunmaktadır ve bu kapsamda çalışanlar için eğitimler düzenlenmektedir.				X		2024 yılı içerisinde İnsan Kaynakları Politikası hazırlanacaktır.
3.3.4 - Şirketin finansal durumu, ücretlendirme, kariyer planlaması, eğitim ve sağlık gibi konularda çalışanların bilgilendirilmesine yönelik toplantılar düzenlenmiştir.				X		İlgili mevzuat kapsamında gerekli düzenlemeler yapılarak 2024 yılı içerisinde düzenlenecektir.

**KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**1 OCAK- 31 ARALIK 2023 DÖNEMİNE**  
**İLİŞKİN FAALİYET RAPORU**



3.3.5 - Çalışanları etkileyebilecek kararlar kendilerine ve çalışan temsilcilerine bildirmiştir. Bu konularda ilgili sendikaların da görüşü alınmıştır.	X				Çalışanları etkileyebilecek kararlar karşılıklı görüşmeler yapılarak kendilerine bildirilmiştir. Sendikali çalışma bulunmamaktadır.
3.3.6 - Görev tanımları ve performans kriterleri tüm çalışanlar için ayrıntılı olarak hazırlanarak çalışanlara duyurulmuş ve ücretlendirme kararlarında kullanılmıştır.	X				2024 yılı içerisinde İnsan Kaynakları Politikası hazırlanacaktır.
3.3.7 - Çalışanlar arasında ayrımcılık yapılmasını önlemek ve çalışanları şirket içi fiziksel, ruhsal ve duygusal açıdan kötü muamelelere karşı korumaya yönelik prosedürler, eğitimler, farkındalığı artırma, hedefler, izleme, şikayet mekanizmaları gibi önlemler alınmıştır.	X				2024 yılı içerisinde İnsan Kaynakları Politikası hazırlanacaktır.
3.3.8 - Şirket , dernek kurma özgürlüğünü ve toplu iş sözleşmesi hakkının etkin bir biçimde tanınmasını desteklemektedir.	X				Toplu iş sözleşmesi bulunmamaktadır.
3.3.9 Çalışanlar için güvenli bir çalışma ortamı sağlanmaktadır.	X				
<b>3.4 MÜŞTERİLER VE TEDARİKÇİLERLE İLİŞKİLER</b>					
3.4.1 - Şirket, müşteri memnuniyetini ölçmüştür ve koşulsuz müşteri memnuniyeti anketiyle faaliyet göstermektedir.	X				Müşteri memnuniyetini ölçmeye yönelik bir çalışma yapılmamıştır.
3.4.2 - Müşterilerinin satın aldığı mal ve hizmete ilişkin taleplerinin işleme konulmasında gecikme olduğunda bu durum müşterilere bildirilmektedir.	X				

**KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş**  
**1 OCAK- 31 ARALIK 2023 DÖNEMİNE**  
**İLiŞKİN FAALİYET RAPORU**



3.4.3 - Şirket mal ve hizmetlerle ilgili kalite standartlarına bağlıdır.	X								
3.4.4 - Şirket, müşteri ve tedarikçilerin ticari sır kapsamındaki hassas bilgilerinin gizliliğini korumaya yönelik kontrollere sahiptir.	X								
<b>3.5 ETİK KURALLAR VE SOSYAL SORUMLULUK</b>									
3.5.1 - Yönetim kurulu Etik Davranış Kuralları'nı belirleyerek şirketin kurumsal internet sitesinde yayımlanmıştır.					X				Şirket, 2024 yılı içerisinde Etik Davranış Kuralları'nı belirleyecek ve kurumsal internet sitesinde yayımlayacaktır.
3.5.2- Ortaklık, sosyal sorumluluk konusunda duyarlıdır. Yolsuzluk ve rüşvetin önlenmesine yönelik tedbirler almıştır.	X								
<b>4.1 YÖNETİM KURULUNUN İŞLEVI</b>									
4.1.1- Yönetim Kurulu, strateji ve risklerin şirketin uzun vadeli çıkarlarını tehdit etmemesini ve etkin bir risk yönetimi uygulanmasını sağlamaktadır.	X								
4.1.2- Toplantı gündem ve tutanakları, yönetim kurulunun şirketin stratejik hedeflerini tartışarak onayladığını, ihtiyaç duyulan kaynakları belirlediğini ve yönetimin performansının denetlendiğini ortaya koymaktadır.	X								

**KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş**  
**1 OCAK- 31 ARALIK 2023 DÖNEMİNE**  
**İLİŞKİN FAALİYET RAPORU**



4.2 YÖNETİM KURULUNUN FAALİYET ESASLARI						
4.2.1-Yönetim kurulu faaliyetlerini belgelemiş ve pay sahiplerinin bilgisine sunmuştur.	X					
4.2.2- Yönetim Kurulu üyelerinin görev ve yetkileri yıllık faaliyet raporunda açıklanmıştır.	X					
4.2.3 - Yönetim kurulu, şirketin ölçөгüne ve faaliyetlerinin karmaşıklığına uygun bir iç kontrol sistemi oluşturmuştur.		X				Şirketin çalışma prensipleri içerisinde iç kontrolün sisteminin sağlanması için uygulamalar bulunmaktadır.
4.2.4-İç kontrol sisteminin işleyiş ve etkinliğine dair bilgiler yıllık faaliyet raporunda verilmiştir.	X					
4.2.5- Yönetim kurulu başkanı ve icra başkanı(genel müdür) görevleri birbirinden ayrılmış ve tanımlanmıştır.	X					
4.2.7-Yönetim kurulu, yatırımcı ilişkileri bölümü ve kurumsal yönetim komitesinin etkili bir şekilde çalışmasını sağlamak ve şirket ile pay sahipleri arasındaki anlaşmazlıkların giderilmesinde ve pay sahipleriyle iletişimde yatırımcı ilişkileri bölümü ve kurumsal yönetim komitesiyle yakın iş birliği içinde çalışmıştır.	X					

**KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**1 OCAK- 31 ARALIK 2023 DÖNEMİNE**  
**İLİŞKİN FAALİYET RAPORU**



4.2.8 - Yönetim kurulu üyelerinin görevleri esnasındaki kusurları ile şirkette sebep olabilecek zarara ilişkin olarak Şirket, sermayenin %25'ini aşan bir bedelle yönetici sorumluluk sigortası yaptırmıştır.						X	Yönetici sorumluluk sigortası bulunmamaktadır.
<b>4.3 YÖNETİM KURULUNUN YAPISI</b>							
4.3.9- Şirket yönetim kurulunda, kadın üye oranı için asgari %25'lik bir hedef belirleyerek bu amaca ulaşmak için politika oluşturmuştur. Yönetim kurulu yapısı yıllık olarak gözden geçirilmekte ve aday belirleme süreci bu politikaya uygun şekilde gerçekleştirilmektedir.						X	Şirket, Yönetim Kurulundaki kadın üye oranı için henüz bir hedef oran ve zaman belirlememiş ve bu kapsamda bir politika oluşturmamış olmakla birlikte, Şirket, cinsiyet farkı gözetmeksizin, gerekli yetkiliye sahip kişilerin Şirket icrası ve Yönetim Kurulunda yer almasına önem vermekte ve bu kapsamda kadınların yönetim kurulunda aktif olarak yer alması konusunda azami gayreti göstermektedir. Diğer yandan, yönetim kurulu üyeleri seçilirken Şirket'in faaliyet alanıyla ilgili konularda gereken nitelik ve tecrübeye sahip adayların seçilmesine öncelik verilmekte, bu kapsamda da kadın üye sayısına ilişkin bağlayıcı bir politika belirlenmesi tercih edilmemektedir. Yönetim Kurulu'nda kadın üye oranı 14,2'tür. Kadın yönetim kurulu üyeleri için hedef belirlenmesi veya politika oluşturulmasına ilişkin olarak yakın zaman içerisinde aksiyon alınması planlanmamaktadır.
4.3.10 - Denetimden sorumlu komitenin üyelerinden en az birinin denetim/muhasebe ve finans konusunda 5 yıllık tecrübesi vardır.						X	

**KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş**  
**1 OCAK- 31 ARALIK 2023 DÖNEMİNE**  
**İLİŞKİN FAALİYET RAPORU**



4.4 YÖNETİM KURULU TOPLANTILARININ ŞEKLİ						
4.4.1 - Bütün yönetim kurulu üyelerinin, yönetim kurulu toplantılarının çoğuna fizikse veya elektronik katılım sağlamıştır.	X					Yönetim Kurulu Kararları çoğunlukla TTK'nın 390/4. maddesi uyarınca elden dolaştırma yöntemiyle alınsa da Yönetim Kurulu düzenli aralıklarla ve ihtiyaç halinde fiziksel toplantı yapmaktadır.
4.4.2 - Yönetim kurulu, gündemde yer alan konularla ilgili bilgi ve belgelerin toplantıdan önce tüm üyelere gönderilmesi için asgari bir süre tanımlamıştır.	X					Asgari bir süre tanımlanmamakla beraber, yeterli sürede bilgi ve belgeler tüm yönetim kurulu üyelerine gönderilmektedir.
4.4.3 - Toplantıya katılmayan ancak görüşlerini yazılı olarak yönetim kuruluna bildiren üyenin görüşleri diğer üyelerin					X	Görüş bildirme imkanı bulunmakla birlikte toplantıya katılmayan yönetim kurulu üyesi bulunmamaktadır.
4.4.4 - Yönetim Kurulunda her üyenin bir oy hakkı vardır.						
4.4.5- Yönetim kurulu toplantılarının ne şekilde yapılacağı şirket içi düzenlemeler ile yazılı hale getirilmiştir.				X		Şirket içi düzenleme olmamakla birlikte, esas sözleşmede genel esaslar belirlenmiştir.

**KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**1 OCAK- 31 ARALIK 2023 DÖNEMİNE**  
**İLİŞKİN FAALİYET RAPORU**



4.4.6 - Yönetim kurulu toplantı zaptı gündemdeki tüm maddelerin görüşüldüğünü ortaya koymakta ve karar zaptı muhafız görüşleri de içerecek şekilde hazırlanmaktadır.	X					
4.4.7 - Yönetim kurulu üyelerinin şirket dışında başka görevler alması sınırlanmıştır. Yönetim kurulu üyelerinin şirket dışında aldığı görevler genel kurul toplantısında pay sahiplerinin bilgisine sunulmuştur.	X					Yönetim Kurulu üyelerinin Şirket dışında görev alması genel hükümlere tabi olup, Üyeler TTK'nin 395. maddesi kapsamında Şirketle işlem yapma ve Şirkete borçlanma ile TTK'nin 396. maddesi kapsamında rekabet yasağına ilişkin olarak Genel Kurul'dan izin almaktadır. Yönetim Kurulu üyelerinin şirket dışında aldığı görevler faaliyet raporunda belirtilmiştir.
<b>4.5 YÖNETİM KURULU BÜNYESİNDE OLUŞTURULAN KOMİTELER</b>						
4.5.5 - Her bir yönetim kurulu üyesi sadece bir komitede görev almaktadır.	X					Şirketimizde 2 adet bağımsız yönetim kurulu üyesi bulunmaktadır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun II.17.1 sayılı tebliği gereği bağımsız yönetim kurulu üyelerinin her komitede bulunma zorunluluğu sebebiyle bir yönetim kurulu üyesinin birden fazla komitede görev alması durumu ortaya çıkmaktadır. Ayrıca ilgili komiteler 28.02.2024 tarihinde kurulmuştur.
4.5.6-Komiteler, görüşlerini almak için gerekli gördüğü kişileri toplantılara davet etmiştir ve görüşlerini almıştır.	X					Komiteler 28.02.2024 tarihinde kurulmuştur.
4.5.7 - Komitenin danışmanlık hizmeti aldığı kişi/kuruluşun bağımsızlığı hakkında bilgiye yıllık faaliyet raporunda yer verilmiştir.	X					Komitenin danışmanlık hizmeti almasını gerektirecek bir durum oluşmamış olup Komiteler 28.02.2024 tarihinde kurulmuştur.
4.5.8 - Komite toplantılarının sonuçları hakkında rapor düzenlenerek yönetim kurulu üyelerine sunulmuştur.	X					Komiteler 28.02.2024 tarihinde kurulmuştur.

**KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş**  
**1 OCAK- 31 ARALIK 2023 DÖNEMİNE**  
**İLİŞKİN FAALİYET RAPORU**



<b>4.6 YÖNETİM KURULU ÜYELERİNE VE İDARİ SORUMLULUĞU BULUNAN YÖNETİCİLERE SAĞLANAN MALİ HAKLAR</b>					
4.6.1- Yönetim kurulu, sorumluluklarını etkili bir şekilde yerine getirip getirmediğini değerlendirmek üzere yönetim kurulu performans değerlendirmesi gerçekleştirmiştir.	X				Şirket, 2023 yılı içerisinde Komitelerini oluşturmamış toplantı düzenlenmemiştir.
4.6.4 - Şirket, yönetim kurulu üyelerinden herhangi birisine veya idari sorumluluğu bulunan yöneticilerine kredi kullandırmamış, borç vermemiş veya ödünç verilen borcun süresini uzatmamış, X şartları iyileştirmemiş, üçüncü şahıslar aracılığıyla kişisel bir kredi başlığı altında kredi kullandırmamış veya bunlar lehine kefalet gibi teminatlar vermemiştir.					2023 yılı içerisinde, Yönetim Kurulu performans değerlendirmesi gerçekleştirilmemiş olup, en iyi uygulamalar araştırılmak suretiyle ilerleyen dönemlerde performans değerlendirilmesi yapılması planlanmaktadır.
4.6.5 - Yönetim kurulu üyeleri ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilere verilen ücretler yıllık faaliyet raporunda kişi bazında açıklanmıştır.				X	2023 yılı içerisinde üst yönetime sağlanan menfaat bulunmamaktadır.





## 1.11 Kurumsal Yönetim Bilgi Formu

### 1.PAY SAHIPLERİ

#### 1.1. Pay sahipliği Haklarının Kullanımının Kolaylaştırılması

Yıl boyunca şirketin düzenlediği yatırımcı konferans ve toplantılarının sayısı

Yoktur

#### 1.2. Bilgi Alma ve İnceleme Hakkı

Özel denetçi talebi sayısı

Yoktur

Genel kurul toplantısında kabul edilen özel denetçi talebi sayısı

Yoktur

#### 1.3. Genel Kurul

İlke 1.3.1.(a-d) kapsamında talep edilen bilgilerin duyurulduğu KAP duyurusunun bağlantısı

Şirket, 2023 yılında halka arz olmuş ve borsada işlem görmeye başlamıştır. Paylarının borsada işlem görmeye başlaması sonrasında yapılacak ilk genel kurul tarihi itibarıyla gerekli uyumun sağlanması gerekmektedir. Halka arz sonrasında olağan genel kurul yapılmamıştır.

Genel kurul toplantısıyla ilgili belgelerin Türkçe ile eş anti olarak İngilizce olarak da sunulup sunulmadığı

Şirket, 2023 yılında halka arz olmuş ve borsada işlem görmeye başlamıştır. Paylarının borsada işlem görmeye başlaması sonrasında yapılacak ilk genel kurul tarihi itibarıyla gerekli uyumun sağlanması gerekmektedir. Halka arz sonrasında olağan genel kurul yapılmamıştır.

İlke 1.3.9 kapsamında, bağımsız üyelerin çoğunluğunun onayı veya katılanların oybirliği bulunmayan işlemlerde ilgili KAP duyurularının bağlantıları

Kurumsal Yönetim Tebliği (II.17.1) madde 10 kapsamında gerçekleştirilen yaygın ve süreklilik arz eden işlemlerde ilgili KAP duyurularının bağlantıları

Şirketin kurumsal internet sitesinde, bağış ve yardımlara ilişkin politikanın yer aldığı bölümün adı

<https://kzgyo.com/yatirimci-iliskiteri/politikalar/>

Bağış ve yardımlara ilişkin politikanın kabul edildiği genel kurul tutanağının yer aldığı KAP duyurusunun bağlantısı

Bağış ve yardımlara ilişkin politika 2023 yılı Olağan Genel Kurulunda gündem maddesi olarak eklenecektir.

Esas sözleşmede menfaat sahiplerinin genel kurula katılımını düzenleyen madde numarası

Madde 23,24,25

Genel kurula katılan menfaat sahipleri hakkında bilgi

Şirket, 2023 yılında halka arz olmuş ve borsada işlem görmeye başlamıştır. Paylarının borsada işlem görmeye başlaması sonrasında yapılacak ilk genel kurul tarihi itibarıyla gerekli uyumun sağlanması gerekmektedir. Halka arz sonrasında olağan genel kurul yapılmamıştır.

#### 1.4. Oy Hakları

Oy hakkında imtiyaz bulunup bulunmadığı

A grubu payların, Yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır.

Oyda imtiyaz bulunuyorsa, imtiyazlı pay sahipleri ve oy oranları

A grubu pay sahipleri,Şirket'in ana ortağı olan Kuzu Toplu Konut İnşaat A.Ş'ye aittir. Oy hakkı oranı %44,6'dır.

En büyük pay sahibinin ortaklık oranı

75%

# KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

## 1 OCAK- 31 ARALIK 2023 DÖNEMİNE İLİŞKİN FAALİYET RAPORU



### 1.5 Azlık Hakları

Azlık haklarının, şirketin esas sözleşmesinde (içerik veya oran bakımından ) genişletilip genişletilmediği

Azlık hakları içerik ve oran bakımından genişletildi ise

### 1.8 Kar Payı Hakkı

Kurumsal internet sitesinde kar dağıtım politikasının yer aldığı bölümün adı

<https://kcggyo.com/yatirimci-iliskenir/politikalar/>

Şirket, 2023 yılında halka arz olmuş ve borsada işlem görmeye başlamıştır. Paylarının borsada işlem görmeye başlaması sonrasında yapılacak ilk genel kurul tarihi itibarıyla gerekli uyumun sağlanması gerekmektedir. Halka arz sonrasında oluşan genel kurul yapılmamıştır.

Şirket, 2023 yılında halka arz olmuş ve borsada işlem görmeye başlamıştır. Paylarının borsada işlem görmeye başlaması sonrasında yapılacak ilk genel kurul tarihi itibarıyla gerekli uyumun sağlanması gerekmektedir. Halka arz sonrasında oluşan genel kurul yapılmamıştır.

Yönetim kurulunun genel kurula karar dağıtımını teklif etmesi halinde bunun nedenleri ve dağıtılmayan karar kullanım şeklini belirten genel kurul gündem maddesine ilişkin tutanak metni

Yönetim kurulunun genel kurula karar dağıtımını teklif etmesi halinde ilgili genel kurul tutanağının yer aldığı KAP duyurusunun bağlantısı

### Genel Kurul Toplantıları

Genel Kurul Tarihi	Genel Kurul gündemine ilişkin olarak şirkete iletilen ek açıklama talebi sayısı	Pay sahiplerinin genel kurula katılım oranı	Doğrudan temsil edilen payların oranı	Vekâleten temsil edilen payların oranı	Şirketin kurumsal internet sitesinde her gündem maddesiyle ilgili olumlu ve olumsuz oylan da gösteri şeklinde genel kurul toplantı tutanaklarının yer aldığı bölümün adı	Kurumsal internet sitesinde genel kurul toplantısında yönetilen tüm soru ve bunlara sağlanan yanıtların yer aldığı bölümün adı	Genel kurul toplantısının ilişkin taraflarla ilgili maddeler veya imkanı bulunan kişi	Yönetim kuruluna bildirimde bulunan imtiyazlı bir şekilde KAP'ta yayınlanan genel kurul bildiriminin bağlantısı

**KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş**  
**1 OCAK- 31 ARALIK 2023 DÖNEMİNE**  
**İLİŞKİN FAALİYET RAPORU**



**2. KAMUYU AYDINLATMA VE ŞEFFAFLIK**

**2.1 Kurumsal İnternet Sitesi**

Kurumsal internet sitesinde 2.1.1.1 numaralı kurumsal yönetim ilkesinde talep edilen bilgilerin yer aldığı bölümlerin adları <https://kzgyo.com/yatirimci-iliskileri/sirket-haberleri/> - <https://kzgyo.com/yatirimci-iliskileri/surekli-bilgilendirme-formu/>

Kurumsal internet sitesinde doğrudan veya dolaylı bir şekilde payların %5'inden fazlasına sahip olan gerçek kişi pay sahiplerinin listesinin yer aldığı bölüm <https://kzgyo.com/hakkimizda/ortaklik-yapisi/>

**2.2 Faaliyet Raporu**

Kurumsal internet sitesinin hazırladığı diller Türkçe

**2.2.2 numaralı kurumsal yönetim ilkesinde belirtilen bilgilerin faaliyet raporunda yer aldığı sayfa numaraları veya bölüm adları**

- a) Yönetim kurulu üyeleri ve yöneticilerin şirket dışında yürüttükleri görevler ve üyelerin bağımsızlık beyanlarının yer aldığı sayfa numarası veya bölüm adı Yönetim Kurulu Üst Düzey Yöneticileri ve Personel Sayısı ile İlgili Bilgiler
- b) Yönetim kurulu bünyesinde oluşturulan komitelere ilişkin bilginin sayfa numarası veya bölüm adı Yönetim Kurulu Bünyesinde Oluşturulan Komiteler
- c) Yönetim kurulunun yıl içerisindeki toplantı sayısı ve üyelerin toplantılara katılım durumu bilginin sayfa numarası veya bölüm adı Yönetim Kurulu Üst Düzey Yöneticileri ve Personel Sayısı ile İlgili Bilgiler
- ç) Şirket faaliyetlerini önemli derecede etkileyebilecek mevzuat değişiklikleri hakkında bilginin sayfa numarası veya bölüm adı FİNANSAL DURUM
- d) Şirket aleyhine açılan önemli davalar ve olası sonuçları hakkında bilginin sayfa numarası veya bölüm adı Şirket Aleyhine Açılan ve Şirketin Mali Durumunu ve Faaliyetlerini Etkileyebilecek Nitelikteki Davalar ve Olası Sonuçları Hakkında Bilgiler
- e) Şirketin yatırım danışmanlığı ve derecelendirme gibi hizmet aldığı kurumlara arasındaki çıkar çatışmaları ve bunları önlemek için alınan tedbirlere ilişkin bilginin sayfa numarası veya bölüm adı Hizmet Alınan Şirketler
- f) Sermayeye doğrudan katılım oranının %5'i aşığı karşılıklı iştiraklere ilişkin bilginin sayfa numarası veya bölüm adı Şirketin Sermayeye ve Ortaklık Yapısı ile Bunlara İlişkin Dönem İçindeki Değişiklikler
- g) Çalışanların sosyal hakları, mesleki eğitimi ile diğer toplumsal ve çevresel sonuç doğuran şirket faaliyetlerine ilişkin kurumsal sosyal sorumluluk faaliyetleri hakkında bilginin sayfa numarası veya bölüm adı -

**KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş**  
**1 OCAK- 31 ARALIK 2023 DÖNEMİNE**  
**İLİŞKİN FAALİYET RAPORU**



**3.1 Menfaat Sahiplerine İlişkin Şirket Politikası**

Kurumsal internet sitesinde tazminat politikasının yer aldığı bölümün adı

Çalışan haklarının ihlali nedeniyle şirket aleyhine kesintiye yargı kararlarının sayısı  
İhbar mekanizmasıyla ilgili yetkilinin unvanı

Kurumsal Yönetim Komitesi ,Denetim Komitesi

Şirketin ihbar mekanizmasına erişim bilgileri

yatirimciliskileri@kuzugyo.com info@kzgyo.com

**3.2 Menfaat Sahiplerinin Şirket Yönetimine Katılımına Desteklenmesi**

Kurumsal internet sitesinde, çalışanların yönetim organlarına katılımına ilişkin olan iç düzenlemelerin yer aldığı bölümün adı

Çalışanların temsil ettiği yönetim organları

**3.3 Şirketin İnsan Kaynakları Politikası**

Kilit yönetici pozisyonları için halefiyet planı geliştirilmesinde yönetim kurulunun rolü

Kurumsal internet sitesinde fırsat eşitliği ve personel alımı ölçütlerini içeren insan kaynakları politikasının yer aldığı bölümün adı veya politikanın ilgi maddelerinin özeti

Pay edindirme planı bulunup bulunmadığı

Kurumsal internet sitesinde ayrımcılık ve kötü muameleyi önlemeye yönelik önemleri içeren insan kaynakları politikasının yer aldığı bölümün adı veya politikanın ilgili maddelerinin özeti

İş kazalarıyla ilgili sorumluluk sebebiyle şirket aleyhine kesintiye yargı kararı sayısı

**KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş**  
**1 OCAK- 31 ARALIK 2023 DÖNEMİNE**  
**İLİŞKİN FAALİYET RAPORU**



**3.5 Etik Kurallar ve Sosyal Sorumluluk**

Kurumsal internet sitesinde etik kurallar politikasının yer aldığı bölümün adı -

Kurumsal internet sitesinde kurumsal sosyal sorumluluk raporunun yer aldığı bölümün adı.  
Kurumsal sosyal sorumluluk raporu yoksa, çevresel, sosyal ve kurumsal yönetim konularında alınan -  
öneriler

İrtikap ve rüşvet de dahil olmak üzere her türlü yolsuzlukla mücadele için alınan önlemler -

**4. YÖNETİM KURULU-I**

**4.2 Yönetim Kurulunun Faaliyet Esasları**

En son yönetim kurulu performans değerlendirmesinin tarihi -

Yönetim kurulu performans değerlendirmesinde bağımsız uzmanlardan yararlanıp yararlanmadığı -  
Bütün yönetim kurulu üyelerinin ibra edilip edilmediği -

Görev dağılımı ile kendisine yetki devredilen yönetim kurulu üyelerinin adları ve söz konusu yetkilerin içeriği

ÖZEN KUZU Yönetim Kurulu Başkanı GÖKÇEN KUZU Yönetim Kurulu Üyesi GÜVEN KUZU Yönetim Kurulu Üyesi MEHMET EMRE BAŞTOPÇU Yönetim Kurulu Başkan Vekili CENK CERRAH Yönetim Kurulu Üyesi FİGEN YILDIRIM Yönetim Kurulu Üyesi İBRAHİM ÜNALMIŞ Yönetim Kurulu Üyesi

İç kontrol birimi tarafından denetim kuruluna veya diğer ilgili komitelere sunulan rapor sayısı -

Faaliyet raporunda iç kontrol sisteminin etkinliğine ilişkin değerlendirmenin yer aldığı bölümün adı  
veya sayfa numarası

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

Yönetim kurulu başkanının adı

Özen Kuzu

İcra başkanı / genel müdürün adı

Cenk Cerrah

Yönetim kurulu başkanı ve icra başkanı/genel müdürün aynı kişi olmasına ilişkin gerekçenin belirtildiği KAP duyurusunun bağlantısı

Aynı Kişi değildir.

Yönetim kurulu üyelerinin görevleri esnasındaki kusurları ile şirkette sebep olabilecek zararın, şirket sermayesinin %25'ini aşan bir bedelle sigorta edildiğine ilişkin KAP duyurusunun bağlantısı -

Kurumsal internet sitesinde kadın yönetim kurulu üyelerinin oranını artırmaya yönelik çeşitlilik politikası hakkında bilgi verilen bölümün adı

Kadın üyelerin sayısı ve oranı

Kadın Üye Sayısı 1, Kadın Üye oranı %14'tür.

**KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş**  
**1 OCAK- 31 ARALIK 2023 DÖNEMİNE**  
**İLİŞKİN FAALİYET RAPORU**



**Yönetim Kurulu Üyeleri**

Yönetim Kurulu Üyesinin Adı- Soyadı	İcrada Görevli Olup Olmadığı	Bağımsız Üye Olup Olmadığı	Yönetim Kuruluna İlk Seçilme Tarihi	Bağımsızlığı Kaybeden Üye Olup Olmadığı	Denetim, Muhasebe ve/veya Finans Alanında En Az 5 Yıllık Deneyime Sahip Olup Olmadığı
Özen Kuzu	İcrada Görevli	Bağımsız Üye Değil	15.06.2021 -	-	-
Güven Kuzu	İcrada Görevli Değil	Bağımsız Üye Değil	15.06.2021 -	-	-
Gökçen Kuzu	İcrada Görevli Değil	Bağımsız Üye Değil	15.06.2021 -	-	-
Mehmet Emre Baştopçu	İcrada Görevli Değil	Bağımsız Üye Değil	14.04.2023 -	-	-
Figen Yıldırım	İcrada Görevli Değil	Bağımsız Üye	14.04.2023	Hayır	Evet
İbrahim Ünalımsız	İcrada Görevli Değil	Bağımsız Üye	14.04.2023	Hayır	Evet
Canik Cerrah	İcrada Görevli	Bağımsız Üye Değil	14.04.2023 -	-	Evet

**4. YÖNETİM KURULU-II**

**4.4 Yönetim Kurulu Toplantılarının Şekli**

Raporlama döneminde fiziki veya elektronik olarak toplanmak suretiyle yapılan yönetim kurulu toplantılarının sayısı

16

Yönetim kurulu toplantılarına katılım oranı

100

Yönetim kurulunun çalışmalarını kolaylaştırmak için elektronik bir portal kullanıp kullanılmadığı

2023 yılı içerisinde kullanılmamıştır.

Yönetim kurulu çalışma esasları uyarınca, bilgi ve belgelerin toplantıdan kaç gün önce üyelere sunulduğu

Belirli bir süre tanımlanmamıştır. Bilgi ve belgelerin toplantı öncesi makul bir süre içerisinde üyelerimize sunulmasına azami özen gösterilmiştir.

Kurumsal internet sitesinde yönetim kurulu toplantılarının ne şekilde yapılacağını belirlediği şirket içi düzenlemeler hakkında bilgilerin yer aldığı bölümün adı

Üyelerin şirket dışında başka görevler almasını sınırlandıran politikada belirlenen üst sınır

**KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş**  
**1 OCAK- 31 ARALIK 2023 DÖNEMİNE**  
**İLİŞKİN FAALİYET RAPORU**



**4.5 Yönetim Kurulu Bünyesinde Oluşturulan Komiteler**

Faaliyet raporunda yönetim kurulu komitelerine ilişkin bilgiler yer aldığı sayfa numarası veya ilgili bölümün adı	Yönetim Kurulu Bünyesinde Oluşturulan Komiteler
Komitee çalışma esaslarının duyurduğu KAP duyurusunun bağlantısı	<a href="https://www.kap.org.tr/tr/Bilgirim/1252643">https://www.kap.org.tr/tr/Bilgirim/1252643</a>

Yönetim Kurulu Komitelerinin Adları	Komitee Üyelerinin Adı Soyadı	Komitte Başkanı Olup Olmadığı	Yönetim Kurulu Üyesi Olup Olmadığı	
			Evet	Hayır
Kurumsal Yönetim Komitesi	Figen Yıldırım	Evet	Yönetim Kurulu Üyesi	
	Gizem Kara Ürey	Hayır	Yönetim Kurulu Üyesi Değil	
	Figen Yıldırım	Evet	Yönetim Kurulu Üyesi	
Riskin Erken Saptanması Komitesi	Mehmet Emre Baştopçu	Hayır	Yönetim Kurulu Üyesi	
	İbrahim Ünalımlı	Evet	Yönetim Kurulu Üyesi	
Denetimden Sorumlu Komite	Figen Yıldırım	Hayır	Yönetim Kurulu Üyesi	

**4. YÖNETİM KURULU-III**

**4.5 Yönetim Kurulu Bünyesinde Oluşturulan Komiteler-II**

Faaliyet raporu veya kurumsal internet sitesinin, denetim komitesinin, faaliyetleri hakkında bilgi verilen bölümünü belirtiniz (sayfa numarası veya bölümün adı)	Yönetim Kurulu Bünyesinde Oluşturulan Komiteler
Faaliyet raporu veya kurumsal internet sitesinin, kurumsal yönetim komitesinin faaliyetleri hakkında bilgi verilen bölümünü belirtiniz (sayfa numarası veya bölümün adı)	Yönetim Kurulu Bünyesinde Oluşturulan Komiteler
Faaliyet raporu veya kurumsal internet sitesinin, aday gösterme komitesinin faaliyetleri hakkında bilgi verilen bölümünü belirtiniz (sayfa numarası veya bölümün adı)	Yönetim Kurulu Bünyesinde Oluşturulan Komiteler
Faaliyet raporu veya kurumsal internet sitesinin, riskin erken saptanması komitesinin faaliyetleri hakkında bilgi verilen bölümünü belirtiniz (sayfa numarası veya bölümün adı)	Yönetim Kurulu Bünyesinde Oluşturulan Komiteler
Faaliyet raporu veya kurumsal internet sitesinin, ücret komitesinin faaliyetleri hakkında bilgi verilen bölümünü belirtiniz (sayfa numarası veya bölümün adı)	Yönetim Kurulu Bünyesinde Oluşturulan Komiteler



## KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 Ocak- 31 Aralık 2023 DÖNEMİNE

İLİŞKİN FAALİYET RAPORU



### 4.6 Yönetim Kurulu Üyelerine ve İdari Sorumluluğu Bulunan Yöneticilere Sağlanan Mali Haklar

Faaliyet raporunun, operasyonel ve finansal performans hedeflerine ve bunlara ulaşımına ilişkin bilginin verildiği sayfa numarası veya bölümün adı Riskler ve Yönetim Organının Değerlendirmesi

Kurumsal internet sitesinin, icrada görevli olmayan üyelere ilişkin ücretlendirme politikasının yer aldığı bölümün adı <https://kzgyo.com/yatirimci-iliskileri/politikalar/>

Faaliyet raporunun, yönetim kurulu üyelerine ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilere verilen ücretler ile sağlanan Yönetim Kurulu Üyeleri ile Üst Düzey Yöneticilere Sağlanan diğer tüm menfaatlerin belirtildiği sayfa numarası veya bölümün adı Mali Haklar

Yönetim Kurulu Komiteleri-İl	Birinci Sütünde "Diğer" Olarak Belirlenen Komitenin Adı	İcrada Görevli Olmayan Yöneticilerin Oranı	Komitelerde Bağımsız Üyelerin Oranı	Komitenin Gerçekleştirildiği Fiziki Toplantı Sayısı	Komitenin Faaliyetleri Hakkında Yönetim Kuruluna Sunduğu Rapor Sayısı
Riskin Erken Saptanması Komitesi		1.00%		50%	-
Denetim Komitesi		1.00%		100%	-
Kurumsal Yönetim Komitesi		1.00%		50%	-

### 1.12 Hizmet Alınan Şirketler

Vergi, Tam Tasdik Hizmetleri : RSM TURKEY Uluslararası Bağımsız Denetim A.Ş.

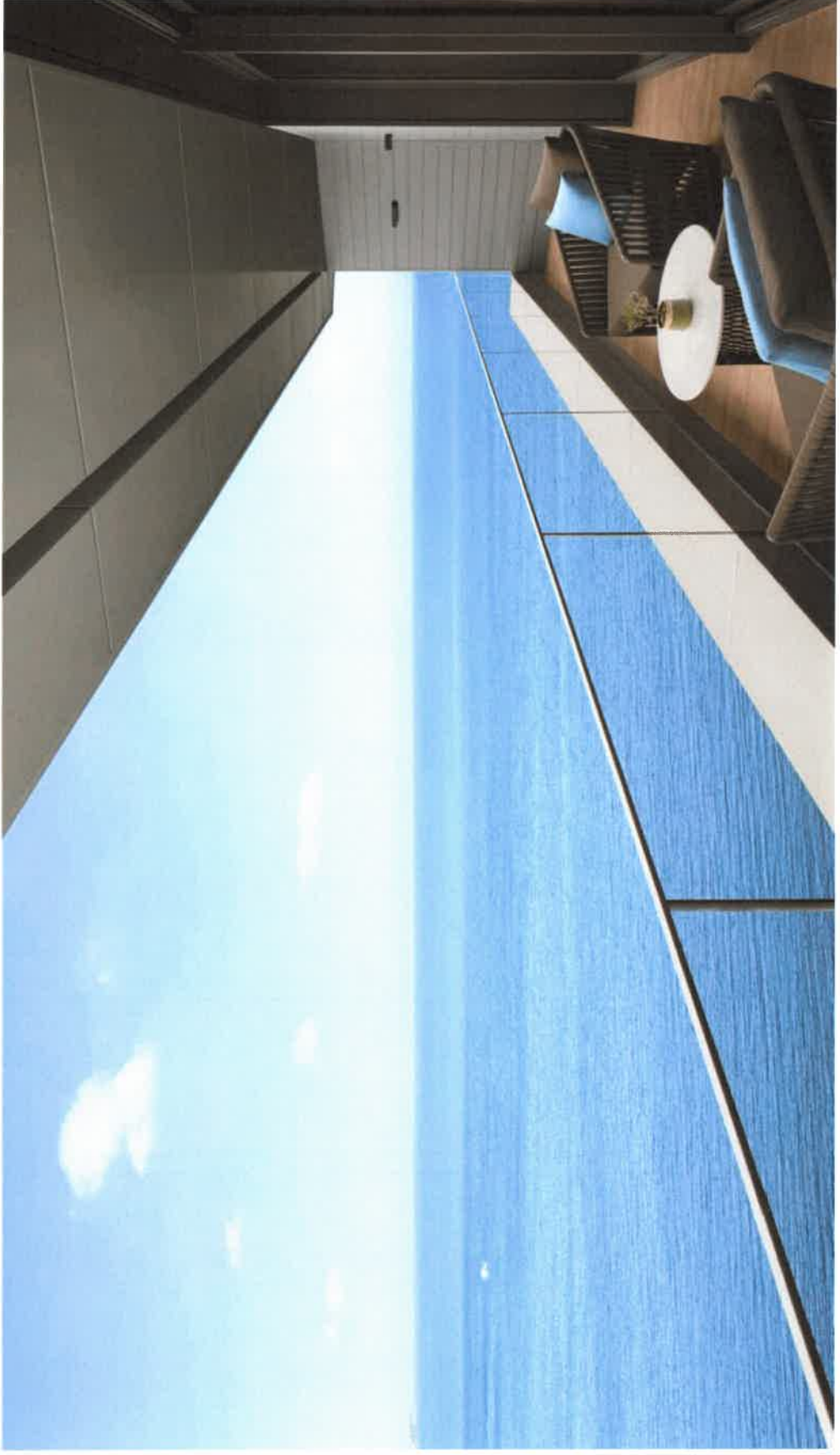
Bağımsız Denetim Kuruluşu: EREN Bağımsız Denetim A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Şirketi : TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Şirket, hizmet aldığı kuruluşları seçerken, iş ve işlemlerini sermaye piyasası mevzuatına uygun olarak gerçekleştirmiştir. Şirket ve Şirket'in hizmet aldığı ilgili kuruluşlar arasında, hizmet alma süresi boyunca veya sonrasında ortaya çıkan herhangi bir çıkar çatışması bulunmamaktadır.



**KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş**  
**1 OCAK- 31 ARALIK 2023 DÖNEMİNE**  
**İLİŞKİN FAALİYET RAPORU**



### **1.13 Yönetim Kurulu Üyeleri ile Üst Düzey Yöneticilere Sağlanan Mali Haklar**

Raporun ilgili olduğu hesap dönemi içerisinde üst yönetime sağlanan menfaat bulunmamaktadır.

Bağlı ortaklıklar ile birlikte personel sayısı 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla 284 kişidir.

### **2. ŞİRKETİN ARAŞTIRMA GELİŞTİRME ÇALIŞMALARI**

Şirketimiz gayrimenkul yatırım ortaklığı olması nedeniyle AR-GE faaliyeti bulunmamaktadır.

### **3. ŞİRKET FAALİYETLERİ VE FAALİYETLERE İLİŞKİN ÖNEMLİ GELİŞMELER**

#### **3.1 Halka Arz**

Tera Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Konsorsiyum Liderliğinde gerçekleştirilen halka arzda, halka arz edilen 50.000.000 TL nominal değerli payların 5,6 katına denk gelen 280.244.019 TL nominal değerli talep gelmiştir. Yurt İçi Bireysel Yatırımcılara nihai tahsisat tutarının yaklaşık 5,7 katı, Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılara nihai tahsisat tutarının yaklaşık 9,1 katı ve Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılara nihai tahsisat tutarının yaklaşık 2,6 katı talep gelmiştir. Şirket paylarının halka arzında 1,00 TL nominal değerli payların halka arz fiyatı 20,76 TL olarak açıklanmış olup, belirlenen halka arz fiyatı ile halka arz büyüklüğü 1.038.000.000 TL olarak gerçekleşmiştir.

Şirket'in çıkarılmış sermayesinin 175.000.000 TL'den 200.000.000 TL'ye artırılması nedeniyle ihraç edilen 25.000.000 TL nominal değerli 25.000.000 adet B grubu pay ile ortak satış kapsamında 25.000.000 TL nominal değerli 25.000.000 adet B grubu pay olmak üzere toplam 50.000.000 TL nominal değerli 50.000.000 adet B grubu pay halka arz edilmiştir.

Şirket, 16 Ağustos 2023 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu tarafından onaylanan izahname ile birlikte, 29 Ağustos 2023 tarihinde borsada işlem görmeye başlamış, "KZGYO" hisse koduyla Borsa İstanbul A.Ş'nde ("BİST") işlem görmeye devam etmektedir.

#### **3.2 Portföy Yapısı**

Şirket'in portföyünde yer alan JW Marriott Marmara Sea Otel'in temeli 2015 yılında atılmış olup yaklaşık 7 yıl süren inşaat süreci sonrasında 2022 yılında hizmete açılmıştır.

Şirket'in 72 adet bağımsız bölümden oluşan gayrimenkulü bulunmaktadır. Bu gayrimenkuller, 50 pafta 564 ada 181 parsel numaralı Zeytinlik Mah. Bakırköy/İstanbul adresinde bulunan 127.648,83 m<sup>2</sup> yüz ölçümüne sahip ana taşınmaz arsa üzerinde yer almaktadır.

Bahsi geçen 72 adet bağımsız bölüm;

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

Ana taşınmaz üzerinde yer alan 28.765/346.158 arsa payına sahip 21.297,84 m<sup>2</sup>'lik bağımsız bölüm olan ve detayları yukarıda açıklanan 9. blokun tüm inşai süreçleri tamamlanmış olup 1 adet otel nitelikli bağımsız bölüm, "JW Marriott Marmara Sea Otel" olarak işletilmektedir.

Taşınmazlardan apart otel nitelikli 62 adet bağımsız bölümün 27 adetinin tefrişat işlemleri tamamlanmış olup tamamı 25.10.2023 tarihinde bağlı ortaklığımız Kuzu Otel İşletmeciliği ve Gayrimenkul Yatırımları Anonim Şirketi'ne ("Bağlı Ortaklık") her biri için ayrı ayrı imzalanan Kira

**KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş**  
**1 OCAK- 31 ARALIK 2023 DÖNEMİNE**  
**İLİŞKİN FAALİYET RAPORU**



Programı Sözleşmelerine tabi olarak JW Marriott Residences Istanbul Marmara Sea Otel adıyla işletilmek üzere iki yıl süreyle kiralanmıştır.

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

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

**KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş**  
**1 OCAK- 31 ARALIK 2023 DÖNEMİNE**  
**İLİŞKİN FAALİYET RAPORU**



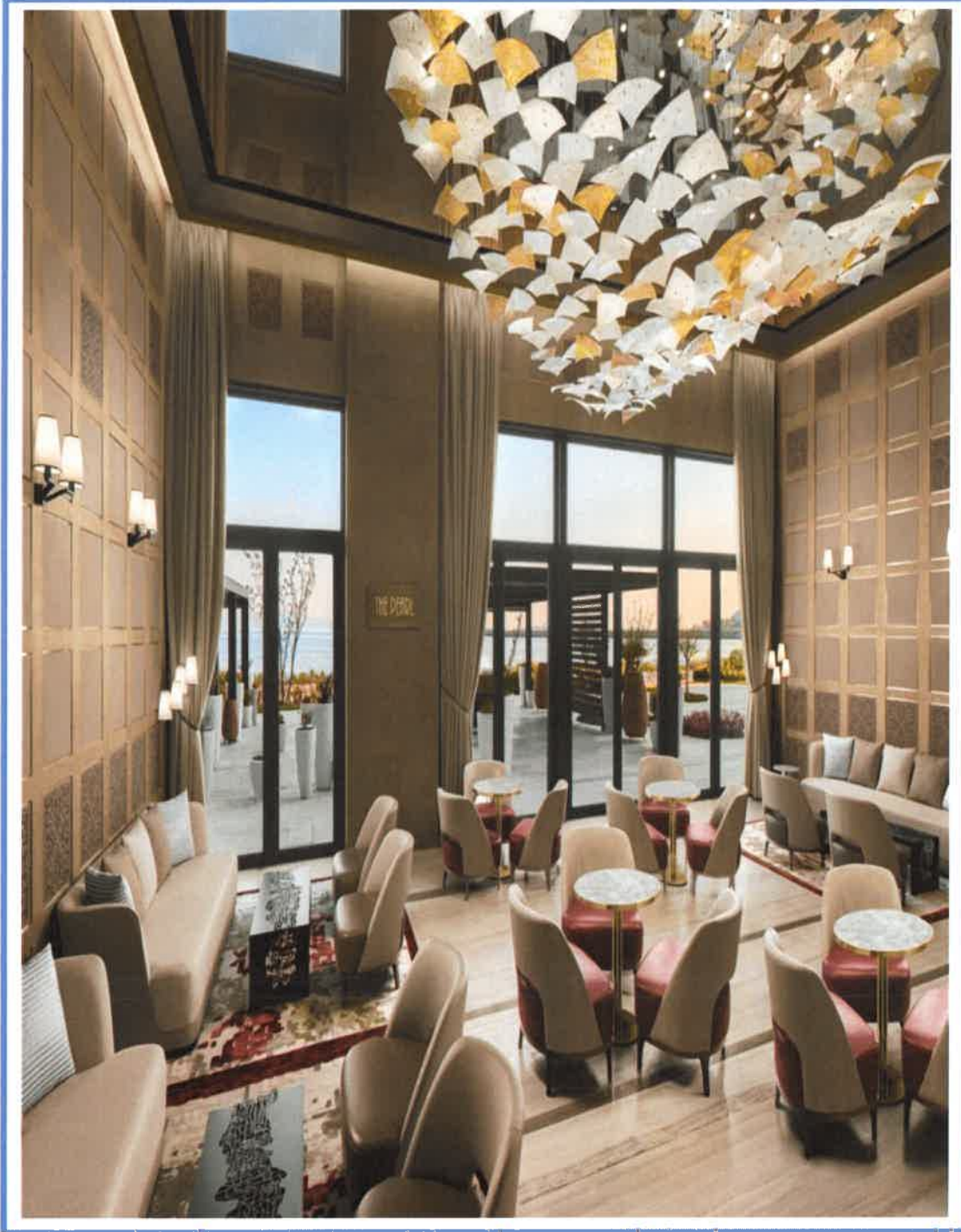
42	Apart Otel	9	6	81,05	2/1L	Şirket / (Tam)
43	Apart Otel	9	7	140,00	2/1L	Şirket / (Tam)
44	Apart Otel	9	7	66,25	2/1L	Şirket / (Tam)
45	Apart Otel	9	7	94,00	2/1L	Şirket / (Tam)
46	Apart Otel	9	7	156,95	2/1L	Şirket / (Tam)
47	Apart Otel	9	8	140,00	2/1L	Şirket / (Tam)
48	Apart Otel	9	8	66,25	2/1L	Şirket / (Tam)
49	Apart Otel	9	8	94,00	2/1L	Şirket / (Tam)
50	Apart Otel	9	8	156,95	2/1L	Şirket / (Tam)
51	Apart Otel	9	9	140,00	2/1L	Şirket / (Tam)
52	Apart Otel	9	9	66,25	2/1L	Şirket / (Tam)
53	Apart Otel	9	9	94,00	2/1L	Şirket / (Tam)
54	Apart Otel	9	9	156,95	2/1L	Şirket / (Tam)
55	Apart Otel	9	10	140,00	2/1L	Şirket / (Tam)
56	Apart Otel	9	10	66,25	2/1L	Şirket / (Tam)
57	Apart Otel	9	10	94,00	2/1L	Şirket / (Tam)
58	Apart Otel	9	10	119,10	2/1L	Şirket / (Tam)
59	Apart Otel	9	11	213,15	2/1L	Şirket / (Tam)
60	Apart Otel	9	11	94,00	2/1L	Şirket / (Tam)
61	Apart Otel	9	11	119,10	2/1L	Şirket / (Tam)
62	Apart Otel	9	12	213,15	2/1L	Şirket / (Tam)
63	Apart Otel	9	12	94,00	2/1L	Şirket / (Tam)
64	Apart Otel	9	12	119,10	2/1L	Şirket / (Tam)
65	Apart Otel	9	13	211,25	2/1L	Şirket / (Tam)
66	Apart Otel	9	13	193,95	2/1L	Şirket / (Tam)
67	Apart Otel	9	14	211,25	2/1L	Şirket / (Tam)
68	Apart Otel	9	14	193,95	2/1L	Şirket / (Tam)
69	Apart Otel	9	15	211,25	2/1L	Şirket / (Tam)
70	Apart Otel	9	15	193,95	2/1L	Şirket / (Tam)
71	Apart Otel	9	16	211,25	2/1L	Şirket / (Tam)
72	Apart Otel	9	16	175,45	2/1L	Şirket / (Tam)

Yukarıda detaylarına yer verilen 72 adet bağımsız bölümden, No.9/2/1LB/1, No.9/2/1LC/9, No. 9/2/1LA/10 numaralı bağımsız bölümler, Şirket ile Bağlı Ortaklık arasında akdedilen 02.06.2023 tarihli kira sözleşmesi kapsamında Bağlı Ortaklık'a kiralanmıştır.





**KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş**  
**1 OCAK- 31 ARALIK 2023 DÖNEMİNE**  
**İLİŞKİN FAALİYET RAPORU**





**KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş**  
**1 OCAK- 31 ARALIK 2023 DÖNEMİNE**  
**İLİŞKİN FAALİYET RAPORU**



### 3.2 Portföy Yapısı (Devamı)

Kuzugrup Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'nın 31.12.2023 tarihli finansal tablolarında yer alan yatırım amaçlı gayrimenkullerine ilişkin özet bilgiler aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

<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>

### 3.3 Gayrimenkul Değerleme Raporunun Özeti

TSKB Gayrimenkul değerleme firması tarafından hazırlanan değerleme raporuna göre nihai değer takdiri aşağıdaki gibidir.

<b>TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ</b>		
Rapor Tarihi	29.12.2023	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	8.522.635.000.-TL	Sekizmilyarbeşyüzyirmiikimilyonaltıyüzotuzbeşbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	10.227.162.000.-TL	Onmilyarikiyüzyirmiyedimilyonyüzaltmışikibin.-TL
Yıllık Pazar Kira Değeri (KDV Hariç)	336.050.000.-TL	Üçyüzotuzaltımilyonellibin.-TL
Yıllık Pazar Kira Değeri (KDV Dahil)	403.260.000.-TL	Dörtüzyüçmilyonikiyüzaltmışbin.-TL



### **2024 Yılı Değerleme Firması Seçimi**

Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") III-48.1 Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin "Gayrimenkul Değerleme Kuruluşunun Seçimi" başlıklı 35. maddesi uyarınca portföyümüzde bulunan ve 2024 yılı içerisinde portföye alınabilecek ve değerlendirilecek varlıklar için TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'den değerlendirme hizmeti alınmasına, işbu kararın bir örneğinin SPK'ya iletilmesine ve SPK'nın özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde kamuya açıklanmasına katılanların oybirliği ile karar verilmiştir.

### **3.4 Gayrimenkul Sektörü**

2023 yılı boyunca küresel ekonomide öncelikli sorun olarak enflasyon ve buna karşı alınan önlemler önceliğini korumuştur. Enflasyonist baskıyı azaltmak amacıyla başta gelişmiş ülke merkez bankarı olmak üzere birçok merkez bankası sıkı para politikalarına devam etmiştir. Bu süreç bir yandan küresel kaynak maliyetlerinin artmasına yol açarken bir yandan da global büyüme hızında gerilemeye neden olmuştur.

2023 yılı BIST 100 endeksine paralel bir şekilde gayrimenkul ortaklıkları için de dalgalı bir seyrin yaşandığı bir yıl oldu. Yılın ilk yarısı seçim belirsizliği ile geçerken üçüncü çeyreğinde ciddi bir yükselişe geçen GYO endeksi aynı dönem için hem BIST 100'ün üzerinde bir getiri sağladı hemde enflasyona karşı bir koruma sağladı. Merkez Bankası politika faizlerinin hızla yükselmesiyle birlikte dördüncü çeyrekte gerek BIST 100 endeksinde gerekse GYO endeksinde yaşanan gerileme sebebiyle GYO endeksi 2023 yılını %17'lik bir getiriyle enflasyon artışının gerisinde 2.449 puandan kapattı. BIST 100 endesinin 2023 yıllık getirisi ise %35 oldu.

*\*Kaynak: GYODER*

### **3.5 Turizm Sektörü**

Pandemi döneminden en fazla etkilenen sektörlerden olan turizm sektörü pandemi dönemi sonrası hızlı bir toparlanma yaşadı.

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

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

Kültür ve Turizm Bakanlığı'ndan elde edilen verilere göre 2021 yılında Türkiye'ye gelen toplam yabancı ziyaretçi sayısı yaklaşık olarak 24.7 milyon olurken, 2022 yılında bu sayının 44.6 milyon olduğu gözlemlenmektedir. 2023 yılında ise Türkiye'ye 46 milyon yabancı ziyaretçi gelmiştir. Gelen turistlerin sayıları bir önceki yılın aynı dönemi ile karşılaştırıldığında gelen yabancı turist sayısında %11'lik bir artış gözlemlenmiştir.

**KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş**  
**1 OCAK- 31 ARALIK 2023 DÖNEMİNE**  
**İLİŞKİN FAALİYET RAPORU**



**Pandemi öncesi son tam performans yılı olan 2019 yılında Türkiye genelinde işletme belgeli tesislerin yatak doluluk oranı %58, 2022 yılı itibarıyla ise Türkiye genelinde yatak doluluk oranı %54,9'dur. Yatak doluluğu en yüksek olan şehir %65,5 ile Antalya, onu takiben %62,7 ve %55,8 ile İstanbul ve Muğla gelmektedir. İzmir ve Ankara'nın yatak doluluk oranları sırasıyla yaklaşık %46,7 ve %40,8 olmuştur. 2023 yılı Kasım ayı itibarıyla Türkiye genelinde işletme belgeli tesislerin yatak doluluk oranı %35,2'dir. 2022 yılı doluluk oranları bir önceki yıla (2021) göre artış göstererek Türkiye genelinde %66,8 İstanbul için %74,7'dir.**

*\*Kaynak: GYODER*

Aralık 2023 Dönemine ait TÜİK tarafından yayımlanan Turizm İstatistikleri aşağıdaki gibidir.

**Turizm geliri geçen yılın aynı çeyreğine göre %6,8 arttı.**

Turizm geliri Ekim, Kasım ve Aralık aylarından oluşan IV. Çeyrekte bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %6,8 artarak 12 milyar 272 milyon 673 bin Amerikan Doları oldu. Turizm gelirinin %15,2'si ülkemizi ziyaret eden yurt dışı ikametli vatandaşlardan elde edildi.

Turizm geliri 2023 yılında bir önceki yıla göre %16,9 artarak 54 milyar 315 milyon 542 bin dolar oldu. Bu yılki gelirin 41 milyar 61 milyon 408 bin dolarını kişisel harcamalar, 13 milyar 254 milyon 134 bin Amerikan Dolarını ise paket tur harcamaları oluşturdu.

**Ziyaretçi sayısı geçen yılın aynı çeyreğine göre %4,1 arttı.**

Ülkemizden çıkış yapan ziyaretçi sayısı 2023 yılı IV. çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %4,1 artarak 12 milyon 472 bin 145 kişi oldu. Ziyaretçilerin %13,6'sını 1 milyon 694 bin 536 kişi ile yurt dışında ikamet eden vatandaşlar oluşturdu.

Ülkemizden çıkış yapan ziyaretçi sayısı 2023 yılında bir önceki yıla göre %11,1 artarak 57 milyon 77 bin 440 kişi oldu. Bunların %13,5'ini 7 milyon 730 bin 473 kişi ile yurt dışında ikamet eden vatandaşlar oluşturdu.

Bu çeyrekte ülkemizde geceleme yapan ziyaretçilerin gecelik ortalama harcaması 93 Amerikan Doları oldu. Yurt dışında ikamet eden vatandaşların gecelik ortalama harcaması ise 64 Amerikan doları oldu.

**Yıllık olarak değerlendirildiğinde; geceleme yapanların gecelik ortalama harcaması 99 dolar, yurt dışında ikamet eden vatandaşların gecelik ortalama harcaması ise 72 Amerikan doları oldu.**

**Turizm geliri ve ziyaretçi sayısı, IV. Çeyrek: Ekim Aralık,2023**

	Çıkış yapan ziyaretçiler (Yurt dışı ikametli)					
	2022	2023	Değişim oranı <sup>(1)</sup>	2022	2023 <sup>(1)</sup>	Değişim oranı <sup>(1)</sup>
	IV	IV	(%)	Yıllık	Yıllık	(%)
Turizm geliri (Bin ABD \$)	11 495 182	12 272 673	6,8	46 477 871	54 315 542	16,9
Kişi sayısı	11 978 111	12 472 145	4,1	51 369 026	57 077 440	11,1
Kişi başı ortalama harcama (ABD \$)	960	984	2,5	905	952	5,2
Gecelik ortalama harcama (ABD \$)	87	93	6,3	89	99	11,9

Tablodaki rakamlar, yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir

(1) Değişim oranı: Bir önceki yılın aynı dönemine göre hesaplanmaktadır

(r) Revize edilmiştir

Bu çeyrekte ziyaretçiler ülkemizi %63,6 ile en çok "gezi, eğlence, sportif ve kültürel faaliyetler"

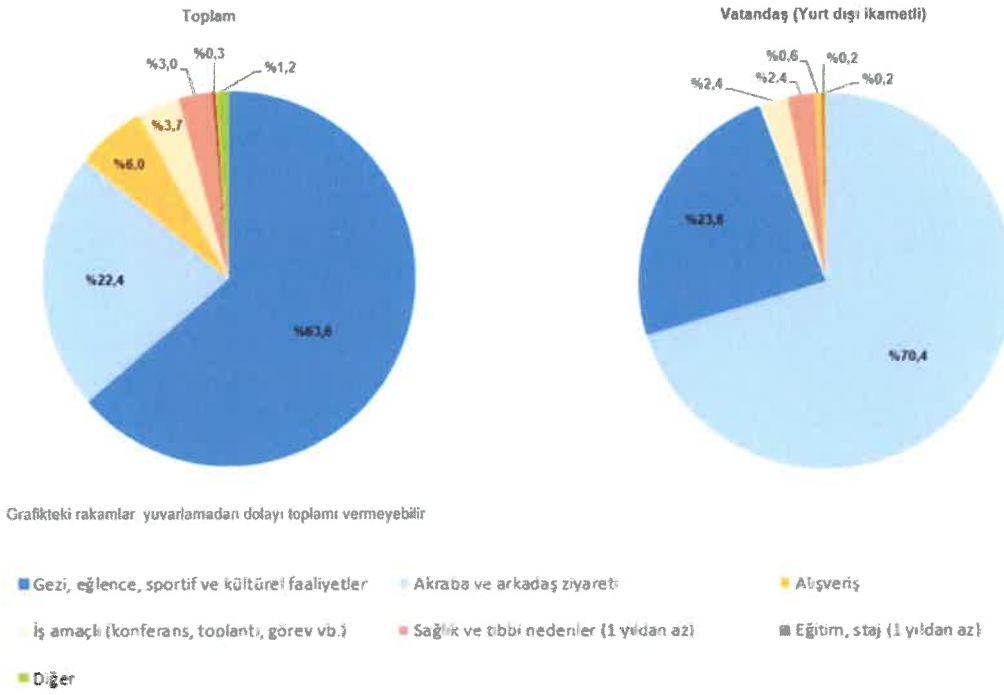
**KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş**  
**1 OCAK- 31 ARALIK 2023 DÖNEMİNE**  
**İLİŞKİN FAALİYET RAPORU**



amacıyla ziyaret etti.

İkinci sırada %22,4 ile “akraba ve arkadaş ziyareti” üçüncü sırada ise %6 ile “alışveriş” yer aldı. Yurt dışı ikamet eden vatandaşlar ise ülkemize %70,4 ile en çok “akraba ve arkadaş ziyareti” amacıyla geldi.

**Geliş amaçlarına göre ziyaretçiler, IV. Çeyrek,2023**

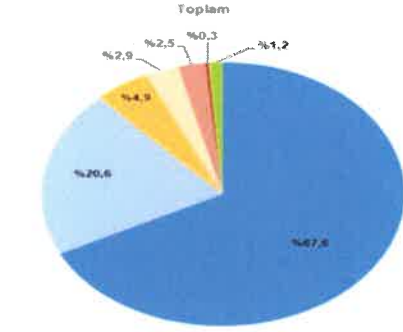


Yıllık olarak değerlendirildiğinde ziyaretçilerin geliş amaçlarında birinci sırada %67,6 ile “gezi, eğlence, sportif ve kültürel faaliyetler” yer alırken yurt dışı ikametli vatandaşlar ülkemize %70,4 ile en çok “akraba ve arkadaş ziyareti” amacıyla geldi.

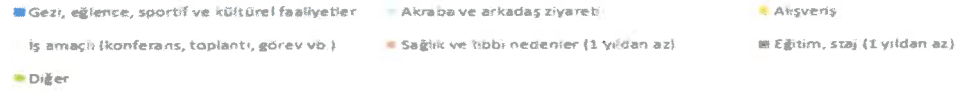
**KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş**  
**1 OCAK- 31 ARALIK 2023 DÖNEMİNE**  
**İLİŞKİN FAALİYET RAPORU**



Geliş amaçlarına göre ziyaretçiler, 2023



Grafikteki rakamlar, yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.



**Turizm gideri geçen yılın aynı çeyreğine göre %36 arttı.**

Yurt içinde ikamet edip başka ülkeleri ziyaret eden vatandaşlarımızın harcamalarından oluşan turizm gideri, geçen yılın aynı çeyreğine göre %36 artarak 1 milyar 968 milyon 374 bin Amerikan Doları oldu. Bunun 1 milyar 664 milyon 310 bin Amerikan Dolarını kişisel, 304 milyon 64 bin Amerikan Dolarını ise paket tur harcamaları oluşturdu.

Yıllık olarak değerlendirildiğinde; turizm gideri, geçen yıla göre %65,3 artarak 7 milyar 68 milyon 901 Amerikan Doları oldu. Bunun 5 milyar 916 milyon 935 Amerikan Dolarını kişisel, 1 milyar 151 milyon 967 bin dolarını ise paket tur harcamaları oluşturdu.

**Turizm gideri ve yurt dışını ziyaret eden vatandaş sayısı, IV. Çeyrek: Ekim-Aralık, 2023**

	Giriş yapan vatandaşlar (Yurt içi ikametli)					
	2022 IV	2023 IV	Değişim oranı <sup>(1)</sup> (%)	2022 Yıllık	2023 Yıllık	Değişim oranı <sup>(1)</sup> (%)
Turizm gideri (Bin ABD \$)	1 447 471	1 968 374	36,0	4 276 533	7 068 901	65,3
Kişi sayısı	2 488 855	3 142 263	26,3	7 266 773	11 067 359	52,3
Kişi başı ortalama harcama (ABD \$)	582	626	7,7	589	639	8,5

<sup>1</sup> Tablodaki rakamlar, yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.

(1) Değişim oranı: Bir önceki yılın aynı dönemine göre hesaplanmaktadır.

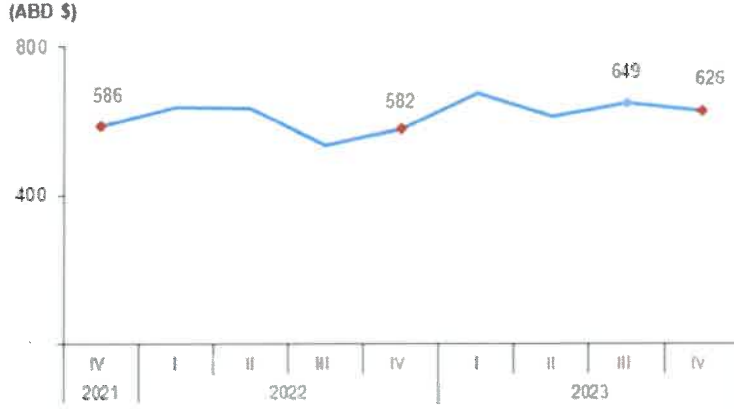
**Yurt dışını ziyaret eden vatandaşlar 2022 yılı IV. çeyreğine göre %26,3 arttı.**

Bu çeyrekte yurt dışını ziyaret eden vatandaş sayısı bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %26,3 artarak 3 milyon 142 bin 263 kişi oldu. Bunların kişi başı ortalama harcaması 626 Amerikan Doları olarak gerçekleşti.

**KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş**  
**1 OCAK- 31 ARALIK 2023 DÖNEMİNE**  
**İLİŞKİN FAALİYET RAPORU**



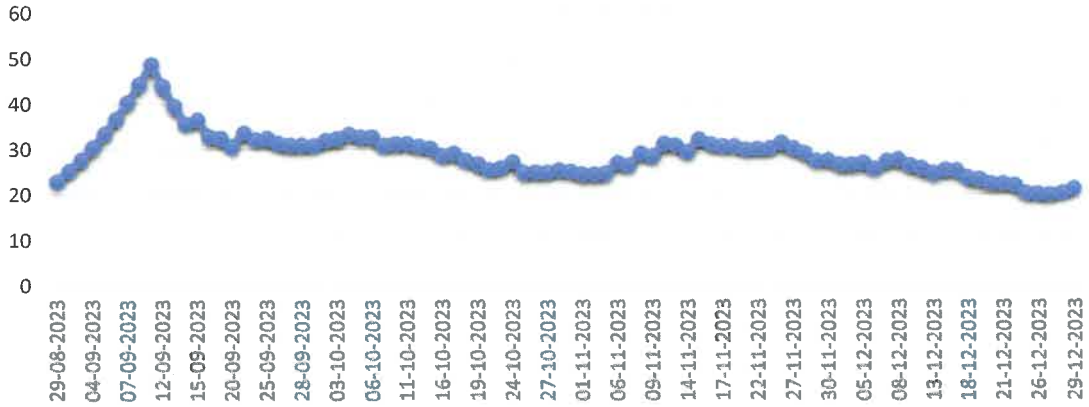
**Kişi başı ortalama harcama, IV. Çeyrek, 2023**



**Kuzugrup GYO 31.12.2023 Tarihi İtibarıyla Hisse Performansı**

Şirket, 16 Ağustos 2023 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu tarafından onaylanan izahname ile birlikte, 29 Ağustos 2023 tarihinde borsada işlem görmeye başlamış, “KZGYO” hisse koduyla Borsa İstanbul A.Ş’nde (“BİST”) işlem görmeye devam etmektedir. 31.12.2023 tarihi itibarıyla şirketin Kapanış TL fiyat performansı aşağıdaki gibidir.

**Günlük Kapanış(TL)**



**KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş**  
**1 OCAK- 31 ARALIK 2023 DÖNEMİNE**  
**İLİŞKİN FAALİYET RAPORU**



**Bist GYO Endeks Performansı**



Kaynak: BIST

\*Her ayın son günü endeks kapanış fiyatları dikkate alınmıştır.

Gyo endeksi TL bazında 2023 yılı 3.çeyrekte 2.817 ile tamamladığı seyrine 2023 yılı 4. Çeyrek sonu itibarıyla 2.449 seviyesinde kapatmıştır.

**3.6 Şirketin İç Kontrol Sistemi ve İç Denetim Faaliyetleri Hakkında Bilgiler ile Yönetim Organının Bu Konudaki Görüşü**

Şirket'in iç kontrol sistemini ilgili dönem için Yönetim Kurulu Üyeleri ile gerçekleştirmiştir. Şirket'in Kurumsal Yönetim İlkelerinde yer alan prensipler çerçevesinde Riskin Erken Saptanması Komitesi ve Denetim Sorumlu Komitesi'ni 28.02.2024 tarihli Yönetim Kurulu Kararı ile kurmuştur. Bu kapsamda Komiteler çalışmalarına başlamıştır.

**3.7 Şirket'in Doğrudan ve Dolaylı İştirakleri ve Pay Oranlarına İlişkin Bilgiler**

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

Ünvanı	Faaliyet Konusu	Ödenmiş/ Çıkarılmış Sermayesi	Şirketin Sermayesindeki Payı	Para Birimi	Şirket ile İlişkinin Niteliği
Kuzu Otel İşletmeciliği ve Gayrimenkul Yatırımları A.Ş	Otel İşletmeciliği Faaliyetleri	50.000	50.000	TL	Bağlı Ortaklık

### **3.8 Şirketin İktisap Ettiği Kendi Paylarına İlişkin Bilgiler**

Şirketin iktisap ettiği kendi payı bulunmamaktadır.

### **3.9 Hesap Dönemi İçerisinde Yapılan Özel Denetime ve Kamu Denetimine İlişkin Açıklamalar**

Şirket, hesap dönemi içerisinde 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu uyarınca özel veya kamu denetimine tabi olmamıştır.

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

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Şirket aleyhine açılan ve Şirket'in mali durumunu ve faaliyetlerini etkileyebilecek nitelikte bir dava yoktur.

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

Mevzuat hükümlerine aykırı uygulamalar nedeniyle Şirket ve Yönetim Organı Üyeleri hakkında uygulanan idari veya adli yaptırım bulunmamaktadır.

### **3.12 Geçmiş Dönemlerde Belirlenen Hedeflere Ulaşıp Ulaşamadığı, Genel Kurul Kararlarının Yerine Getirilip Getirilmediği, Hedeflere Ulaşılammışsa veya Kararlar Yerine Getirilmemişse Gerekçelerine İlişkin Bilgiler ve Değerlendirmeler**

Şirket'in yerine getirilmeyen herhangi bir hedefi bulunmamaktadır. Şirket'in Genel Kurul'da alınan tüm kararları yerine getirilmiştir.

### **3.13 Yıl İçerisinde Olağanüstü Genel Kurul Toplantısı Yapılmışsa, Toplantı Tarihi, Toplantıda Alınan Kararlar ve Buna İlişkin İşlemler de dahil Olmak Üzere Olağanüstü Genel Kurula İlişkin Bilgiler**

2023 yılında Olağanüstü Genel Kurul Toplantısı 14/04/2023 tarihinde gerçekleşmiştir. Bu toplantıda;

- Şirket'in 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu hükümleri uyarınca kayıtlı sermaye sistemine geçmesi, Şirket'in 2023 – 2027 (5 yıl) için geçerli olacak kayıtlı sermaye tavanının 875.000.000 TL olması, Şirket sermayesinin her biri 1 TL itibari değerinde 175.000.000 adet paya bölünmesine,
- Şirket esas sözleşmesinin sermaye piyasası mevzuatına uyum kapsamında tadil edilmesine,
- Yönetim Kurulunca hazırlanan Bilgilendirme Politikası (EK-2) , Ücretlendirme Politikası (EK-3), Kâr Dağıtım Politikası (EK-4), Bağış ve Yardım Politikası (EK-5) müzakere edilmiş, görüşler alınmış ve işbu politikaların oybirliği ile onaylanmasına,
- Şirket Esas Sözleşmesi'nin 14. maddesi uyarınca, Yönetim Kurulunun yedi kişiden oluşmasına ve Yönetim Kurulu üyeliklerine üç yıl süreyle görev yapmak üzere; Özen Kuzu,



Güven Kuzu, Gökçen Kuzu, Cenk Cerrah, Mehmet Emre Baştopçu, Figen Yıldırım (Bağımsız), İbrahim Ünalmiş (Bağımsız) seçilmesine oybirliği ile karar verilmiştir.

### **3.14 Şirketin Yıl İçinde Yapmış Olduğu Bağış ve Yardımlar ile Sosyal Sorumluluk Projeleri Çerçevesinde Yapılan Harcamalara İlişkin Bilgiler**

01 Ocak 2023- 31 Aralık 2023 tarihleri arasında yapılan bağış ve yardım bulunmamaktadır.

### **3.15 Şirket Topluluğuna Bağlı Bir Şirketse, Hakim Şirketle, Hakim Şirkete Bağlı Bir Şirketle, Hakim Şirketin Yönlendirmesiyle Onun ya da Ona Bağlı Bir Şirketin Yararına Yaptığı Hukuki İşlemler ve Geçmiş Faaliyet Yılında Hakim Şirketin ya da Ona Bağlı Bir Şirketin Yararına Alınan veya Alınmasından Kaçınılan Diğer Önlemler**

Şirket'in paylarının %75'i Kuzu Toplu Konut İnşaat A.Ş.'ye aittir. Bulunmamaktadır.

### **3.16 Şirketler Topluluğuna Bağlı Bir Şirketse; Yukarıdaki Bentte Bahsedilen Hukuki İşlemin Yapıldığı veya Önlemin Alındığı veyahut Alınmasından Kaçınıldığı Anda Kendilerince Bilinen Hal ve Şartlara Göre, Her Bir Hukuki İşleminde Uygun Bir Karşı Edim Sağlanıp Sağlanmadığı ve Alınan veya Alınmasından Kaçınılan Önlemin Şirketi Zarar Uğratıp Uğratmadığı, Şirket Zarara Uğramışsa Bunun Denkleştirilip Denkleştirilmediği**

Yukarıdaki bentte bahsedilen hukuki işlem yapılmamıştır, Hakim Şirketin ya da ona bağlı bir şirketin yararına alınan veya alınmasından kaçınılan önlemler nedeniyle şirket zarara uğramamıştır.

## **4. FİNANSAL DURUM**

Mali Tablolar, Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" hükümlerine uygun olarak hazırlanmıştır.

TFRS'leri uygulayan işletmeler, Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KKG) 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.

**KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş**  
**1 OCAK- 31 ARALIK 2023 DÖNEMİNE**  
**İLİŞKİN FAALİYET RAPORU**



TMS 29 uyarınca yapılan yeniden düzenlemeler, Türkiye İstatistik Kurumu (“TÜİK”) tarafından yayınlanan 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.**  
**1 OCAK- 31 ARALIK 2023 DÖNEMİNE**  
**İLİŞKİN FAALİYET RAPORU**



Kuzugrup Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve bağlı ortaklığı Kuzu Otel İşletmeciliği ve Gayrimenkul Yatırımları A.Ş. 'nin 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla toplam konsolide varlıkları aşağıdaki gibidir.

	<b>Dipnot</b>	<b>Bağımsız</b>	<b>Bağımsız</b>
	<b>Referansları</b>	<b>Denetimden</b>	<b>Denetimden</b>
		<b>Geçmiş</b>	<b>Geçmiş</b>
		<b>31.12.2023</b>	<b>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
- <i>İlişkili Taraflardan Alacaklar</i>	6	--	319.538
- <i>İlişkili Olmayan Taraflardan Alacaklar</i>	7	9.958.134	17.512.469
Diğer Alacaklar		1.974.070	9.478
- <i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	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
- <i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	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**  
**1 OCAK- 31 ARALIK 2023 DÖNEMİNE**  
**İLİŞKİN FAALİYET RAPORU**



	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
Ertelemiş Gelirler		4.396.970	3.657.690
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelemiş 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
Ertelemiş 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 Kontrole Tabi Teşebbüs veya İşletmeler İçeren Birleşmelerin Etkisi	4	--	--
Birlikmiş 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**  
**1 OCAK- 31 ARALIK 2023 DÖNEMİNE**  
**İLİŞKİN FAALİYET RAPORU**



	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>
Vergi Geliri/(Gideri)		<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	170.508.430
Pay Başına Kazanç	19	<b>0,589</b>	<b>0,196</b>
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (TL)	19	<b>0,589</b>	<b>0,196</b>

İlişikteki dipnotlar bu konsolide mali tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

**KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş**  
**1 OCAK- 31 ARALIK 2023 DÖNEMİNE**  
**İLİŞKİN FAALİYET RAPORU**



<b>Bilanço Özet Verileri</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Toplam Varlıklar	8.985.095.323,00	5.376.875.084,00
Özkaynaklar	7.860.018.178,00	3.938.702.001,00
Toplam Finansal Borç	1.035.343.523,00	1.000.719.630,00
Toplam Finansal Borç / Aktif Toplamı	%12	%19

<b>Gelir Tablosu Özet Verileri</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Hasılat	582.801.716,00	112.684.660,00
Satışların Maliyeti	-263.226.934,00	-60.586.703,00
Faaliyet Karı	319.574.782,00	52.097.957,00
Dönem Karı	108.567.981,00	-16.773.437,00
Brüt Kar / Satışlar (%)	%55	%46
Net Kar/ Özkaynaklar (%)	%1,38	%0

#### **4.1 İlişkili Taraf İşlemleri**

**a. Alacak/Borç Bakiyeleri:**

31.12.2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflarla bakiyelerin detayı aşağıdaki gibidir.

	<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>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>8.656.772</b>

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

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

**KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş**  
**1 OCAK- 31 ARALIK 2023 DÖNEMİNE**  
**İLİŞKİN FAALİYET RAPORU**



**b. Alışlar/Satışlar:**

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihinde 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**  
**1 OCAK- 31 ARALIK 2023 DÖNEMİNE**  
**İLİŞKİN FAALİYET RAPORU**



**4.2 Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi**

**Kredi Riski**

Borçlanma araçlarının elde bulundurulması, borçlanma araçlarının konu olduğu anlaşmanın gereklerini yerine getirememe riskini taşımaktadır. Grup'un tahsilat riski, esas olarak ticari alacaklarından doğmaktadır. Grup, kredili müşterilerinden doğabilecek bu riski, alınan garantiler vasıtası ile 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, v3 ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	--	9.958.134	--	3.314.087	378.080.476
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri <sup>(2)</sup>	--	--	--	--	--
- Teminat, v3 ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	20.255	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	(20.255)	--	--	--
D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar <sup>(3)</sup>	--	--	--	--	--

<sup>(1)</sup> Teminatların belirlenmesinde alınan teminatlar göt kredi güvenciliğinde araç seçilmeden önce 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 unsurlarına ayrıntılı dokümanı Dipnot 16'da gösterilmektedir.

31.12.2022	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Bankalardaki Mevduat
	Taraflar	Diğer	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, v3 ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	319.538	17.512.469	--	590.670	83.370.007
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri <sup>(2)</sup>	--	--	--	--	--
- Teminat, v3 ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--
D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar <sup>(3)</sup>	--	--	--	--	--



**KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş**  
**1 OCAK- 31 ARALIK 2023 DÖNEMİNE**  
**İLİŞKİN FAALİYET RAPORU**



**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 bulundurmaya suretiyle likidite riskini yönetmektedir.

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

<b>31.12.2023</b>	<b>Defter değeri</b>	<b>Beklenen nakit çıkışları toplamı</b>	<b>3 aya kadar</b>	<b>3 ay ile 12 aya kadar</b>	<b>1 yıl ile 5 yıla kadar</b>
<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>

<b>31.12.2022</b>	<b>Defter değeri</b>	<b>Beklenen nakit çıkışları toplamı</b>	<b>3 aya kadar</b>	<b>3 ay ile 12 aya kadar</b>	<b>1 yıl ile 5 yıla kadar</b>
<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**  
**1 OCAK- 31 ARALIK 2023 DÖNEMİNE**  
**İLİŞKİN FAALİYET RAPORU**



**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:

31.12.2023	TL Karşılığı	EUR	ABD Doları	İngiliz Sterlini (GBP)
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>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>293.131</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>18. Toplam Yükümlülükler (13+17)</b>	<b>8.644.801</b>	--	<b>293.131</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	--	--	--	--

### 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.

	31.12.2023	31.12.2022
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>

### 4.3 Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 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:

**KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş**  
**1 OCAK- 31 ARALIK 2023 DÖNEMİNE**  
**İLİŞKİN FAALİYET RAPORU**



	Konsolide Olmayan/Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	Tebliğdeki	Cari	Önceki
		İlgili Düzenleme	Dönem (TL)	Dönem (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	334.074.348	7.152.901
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
C	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>	<b>Md.3/(p)</b>	<b>8.899.783.642</b>	<b>8.859.565.639</b>
E	Finansal Borçlar	Md.31	1.035.343.523	1.648.914.941
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md.31	6.800	--
G	Finansal Kiralama Borçları	Md.31	--	--
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	--	8.656.772
İ	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>	<b>Md.3/(p)</b>	<b>8.899.783.642</b>	<b>8.859.565.639</b>
	<b>Konsolide Olmayan/Bireysel Diğer Finansal Bilgiler</b>	Tebliğdeki	Cari	Önceki
		İlgili Düzenleme	Dönem (TL)	Dönem (TL)
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	Md.24/(b)	--	--
A2	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.24/(b)	334.074.348	7.152.901
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	--	--
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(d)	--	--
B2	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	--	--
C1	Yabancı İştirakler	Md.24/(d)	--	--
C2	İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	95.071	95.071
J	Gayri nakdi Krediler	Md.31	--	--
K	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Aresaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	--	--
L	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	--	--

**KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş**  
**1 OCAK- 31 ARALIK 2023 DÖNEMİNE**  
**İLİŞKİN FAALİYET RAPORU**



	Portföy Sınırlamaları	Tebliğdeki	Cari Dönem	Önceki Dönem	Asgari/Azami Oran
		İlgili Düzenleme			
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/(I)	0%	--	≤ %10

#### **5. RİSKLER VE YÖNETİM ORGANIN DEĞERLENDİRMESİ**

Şirket, makroekonomik gelişmeleri iyi analiz ederek, azami getiri elde etmek için, kaynaklar ile yatırımlar arasındaki optimum dengeyi kurmaya çalışmaktadır. Şirket, finansal performansını etkileyebilecek potansiyel olumsuz etkileri minimize edilmesi üzerine çalışmaktadır. Gelecekle ilgili piyasa beklentilerini doğru analiz ederek, stratejisini ve portföy dağılımını her türlü ekonomik koşula uyum sağlayacak şekilde düzenlemektedir.

Likidite riski, Şirket'in net fonlama yükümlülüklerini yerine getirmeme ihtimalidir. Şirket yönetimi, fon kaynaklarını dağıtarak mevcut ve muhtemel yükümlülüklerini yerine getirmek için yeterli tutarda nakit ve benzeri kaynağı bulundurmak suretiyle likidite riskini yönetmektedir.

Kur riski, Şirket'in döviz cinsinden olan finansal araçları ve Şirket portföyünde yer alan JW Marriott Marmara Sea Otel bünyesindeki odaların kira gelirlerinin Avro cinsinden olması sebebiyle Şirket gelirleri, kur değişimlerinden dolayı kur riskine maruz kalmaktadır.

Faiz Oranı Riski Şirket, faiz haddi bulunan varlık ve yükümlülüklerin tabi olduğu faiz oranlarının değişiminin etkisinden doğan faiz riskine açıktır. Şirket, 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 Şirket ulusal ve uluslararası piyasalarda faiz oranlarındaki değişikliklerden etkilenmektedir. Şirket'in faiz oranlarındaki değişikliklerden kaynaklanan piyasa riskinden etkilenmesi öncelikli olarak borç yükümlülükleriyle ilişkilidir.

**KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş**  
**1 OCAK- 31 ARALIK 2023 DÖNEMİNE**  
**İLİŞKİN FAALİYET RAPORU**



**Denetimden Sorumlu Komite Başkanı**

**İbrahim ÜNALMIŞ**

A blue ink signature of İbrahim ÜNALMIŞ, written in a cursive style.

**Denetimden Sorulu Komite Üyesi**

**Figen YILDIRIM**

A blue ink signature of Figen YILDIRIM, written in a cursive style.