



**KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI  
ANONİM ŞİRKETİ**

**01 OCAK 2024 – 30 HAZİRAN 2024**

**YÖNETİM KURULU  
FAALİYET RAPORU**

---

---

**2024**

**2.ÇEYREK**

---



## ARA DÖNEM FAALİYET RAPORU UYGUNLUĞU HAKKINDA SINIRLI DENETİM RAPORU

**KuzuGrup Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**  
Yönetim Kurulu'na,

### Giriş

KuzuGrup Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve bağlı ortaklıklarının (hep birlikte "Grup" olarak anılacaktır.) 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla hazırlanan ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin, sınırlı denetimden geçmiş ara dönem özet konsolide finansal bilgiler ile tutarlı olup olmadığının sınırlı denetimini yapmakla görevlendirilmiş bulunuyoruz. Rapor konusu ara dönem Faaliyet Raporu, Grup yönetiminin sorumluluğundadır. Sınırlı denetim yapan kuruluş olarak üzerimize düşen sorumluluk, ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin, sınırlı denetimden geçmiş ve 13 Eylül 2024 tarihli sınırlı denetim raporuna konu olan ara dönem özet konsolide finansal tablolar ve açıklayıcı notlar ile tutarlı olup olmadığına ilişkin ulaşılan sonucun açıklanmasıdır.

### Sınırlı Denetimin Kapsamı

Sınırlı denetim, Sınırlı Bağımsız Denetim Standardı ("SBDS") 2410'a "Ara Dönem Finansal Bilgilerin, İşletmenin Yıllık Finansal Tablolarının Bağımsız Denetimini Yürüten Denetçi Tarafından Sınırlı Bağımsız Denetimi'ne uygun olarak yürütülmüştür. Sınırlı denetimimiz, ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin sınırlı denetimden geçmiş ara dönem özet konsolide finansal tablolar ve açıklayıcı notlar ile tutarlı olup olmadığına ilişkin incelemeyi kapsamaktadır. Ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetiminin kapsamı; Bağımsız Denetim Standartlarına uygun olarak yapılan ve amacı finansal tablolar hakkında bir görüş bildirmek olan bağımsız denetimin kapsamına kıyasla önemli ölçüde dardır. Sonuç olarak ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetimi, denetim kuruluşunun, bir bağımsız denetimde belirlenebilecek tüm önemli hususlara vakıf olabileceğine ilişkin bir güvence sağlamamaktadır. Bu sebeple, bir bağımsız denetim görüşü bildirmemekteyiz.

### Sonuç

Sınırlı denetimimiz sonucunda, ilişikteki ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin sınırlı denetimden geçmiş ara dönem özet konsolide finansal tablolar ve açıklayıcı notlarda verilen bilgiler ile, tüm önemli yönleriyle, tutarlı olmadığına dair herhangi bir hususa rastlanılmamıştır.

**İstanbul, 13 Eylül 2024**

**VİZYON GRUP BAĞIMSIZ DENETİM A.Ş.**

**Member firm of MGI Worldwide**

**Muhammet Yaşarbaş**

**Sorumlu Denetçi, SMMM**



## **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 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 Sektörü
- 3.4 Turizm Sektörü
- 3.5 Şirketin İç Kontrol Sistemi ve İç Denetim Faaliyetleri Hakkında Bilgiler ile Yönetim Organının Bu Konudaki Görüşü
- 3.6 Şirket'in Doğrudan ve Dolaylı İştirakleri ve Pay Oranlarına İlişkin Bilgiler
- 3.7 Şirketin İktisap Ettiği Kendi Paylarına İlişkin Bilgiler
- 3.8 Hesap Dönemi İçerisinde Yapılan Özel Denetime ve Kamu Denetimine İlişkin Açıklamalar
- 3.9 Şirket Aleyhine Açılan ve Şirketin Mali Durumunu ve Faaliyetlerini Etkileyebilecek Nitelikteki Davalar ve Olası Sonuçları Hakkında Bilgiler
- 3.10Mevzuat Hükümlerine Aykırı Uygulamalar Nedeniyle Şirket ve Yönetim Organı Üyeleri Hakkında Uygulanan İdari veya Adli Yaptırımlara İlişkin Açıklamalar
- 3.11Geçmiş Dönemlerde Belirlenen Hedeflere Ulaşıp Ulaşılamadığı, Genel Kurul Kararlarının Yerine Getirilip Getirilmediği, Hedeflere Ulaşılmamışsa veya Kararlar Yerine Getirilmemişse Gerekçelerine İlişkin Belgeler ve Değerlendirmeler



- 3.12Yıl İçerisinde Olağanüstü Genel Kurul Toplantısı Yapılmışsa, Toplantı Tarihi, Toplantıda Alınan Kararlar ve Buna İlişkin İşlemler de dahil Olmak Üzere Olağanüstü Genel Kurula İlişkin Bilgiler
- 3.13Şirketin Yıl İçerisinde Yapmış Olduğu Bağış ve Yardımları ile Sosyal Sorumluluk Projeleri Çerçevesinde Yapılan Harcamalara İlişkin Bilgiler
- 3.14Şirket 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
- 3.15Şirketler 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

#### **4. FİNANSAL DURUM**

4.1 İlişkili Taraf İşlemleri

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

## **1.GENEL BİLGİLER**

### **1.1 Rapor Dönemi**

01 Ocak 2024-30 Haziran 2024

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

Kuzugrup Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. otel işletmeciliği faaliyeti başta olmak üzere gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak üzere 15 Haziran 2021 tarihinde kuruldu. Şirketin tek pay sahibi konumunda bulunan Kuzu Toplu Konut İnşaat A.Ş bilançosunda bulunan otel taşınmazı 10 Ocak 2022 tarihinde yapılan genel kurul ve akabinde alınan sermaye artırımı kararıyla aynı sermaye olarak devralındı. Otelin yeni sahibi Kuzugrup Gayrimenkul Geliştirme A.Ş ile o ana kadar otelin kiracısı konumunda bulunan Kuzu Otel İşletmeciliği ve Gayrimenkul Yatırımları A.Ş arasında 11 Şubat 2022 tarihinde otelin kullanılması ve işletilmesi amacıyla ilk kira sözleşmesi imzalandı. Kuzugrup Gayrimenkul Geliştirme AŞ'nin maliki, Kuzu Otel İşletmeciliği ve Gayrimenkul Yatırımları AŞ'nin kiracısı olduğu ve "JW Marriott" markası sahibi şirketler grubunun Türkiye ayağı olan Luxury Hotels Uluslararası Otel İşletmeciliği Limited Şirketi'nin işletmeciliğini üstlendiği otel 13 Mayıs 2022 tarihinde JW Marriott İstanbul Marmara Sea adıyla faaliyete geçti.

Kuzugrup Gayrimenkul Geliştirme A.Ş yüksek standartlarda otel işletmeciliği hedefiyle otel yatırımlarını sürdürme ve geliştirme amacıyla 22 Haziran 2022 tarihinde Kuzu Otel İşletmeciliği ve Gayrimenkul Yatırımları AŞ'nin tek pay sahibi oldu.

Kuzugrup Gayrimenkul Geliştirme AŞ'nin malik olarak tarafı olduğu otel yönetim sözleşmesi "JW Marriott" markası sahibi şirketler grubunun Türkiye ayağı olan Luxury Hotels Uluslararası Otel İşletmeciliği Ltd. Şti. ile 17 Kasım 2022 tarihinde imzalandı.

Kuzugrup Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. 3 Mayıs 2023 tarihinde "Kuzugrup Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." unvanını alarak gayrimenkul yatırım anonim ortaklığına dönüştü.

Şirket genel bilgileri aşağıdaki gibidir.

Şirketin Ticari Ünvanı	KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş
Ticaret Sicil Numarası	363871-5
Merkez Adresi	Yenibosna Merkez Mahallesi 1. Asena Sokak F Sitesi Kuzu34 Plaza No: 25 Bahçelievler – İstanbul
İnternet Adresi	<a href="http://www.kzgyo.com">www.kzgyo.com</a>

## 1.3 VİZYON MİSYON STRATEJİ

### VİZYON

Hayata, çevreye ve yatırımcısına değer katan, öncü, nitelikli ve trend belirleyen projelerin yaratıcısı, lider ve tercih edilen bir marka olmak. 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 hedefliyor.

### 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

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**

Kuzugrup GYO, halka arz öncesi 175.000.000 TL olan ödenmiş sermayesini 25.000.000 TL ortak satışı, 25.000.000 TL sermaye arttırımı yoluyla 200.000.000 TL'ye çıkartmış olup, Kuzugrup GYO'nun halka arz sonrası çıkarılmış sermayesine oranı %25'tir.

14 Eylül 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.maddesinin hazırlanan tadil taslağı uygun görüşlerinin alınması amacıyla Sermaye Piyasası Kurulu'na 21.09.2023 tarihinde başvuruda bulunmuş ve ilgili başvuru 04.10.2023 tarih ve E-12233903-340.05.05-42976 sayılı yazısı ile onaylanmış olup, alınan izin ile 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun 18. Maddesinin 7. Fıkrası ve VII-128.1 sayılı Pay Tebliği'nin 25, 1, c hükmü kapsamında Esas sözleşme tadili 20 Ekim 2023 tarihinde tescil edilmiş ve 25 Ekim 2023 tarih 10943 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanmıştır.

<b>Kuzugrup GYO'nun Ortaklık Yapısı</b>		
<b>Ortağın Ticaret Unvanı</b>	<b>Sermayedeki Payı (TL)</b>	<b>Sermayedeki Payı (%)</b>
Kuzu Toplu Konut İnşaat A.Ş	150.000.000	75
Diğer(*)	50.000.000	25
<b>TOPLAM</b>	<b>200.000.000</b>	<b>100</b>

(\*)Halka açık olan pay tutarıdır.

**Kayıtlı Sermaye:** 875.000.000 TL

**Ödenmiş Sermaye:** 200.000.000 TL

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

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

**KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş**  
**1 OCAK- 30 HAZİRAN 2024 ARA DÖNEMİNE**  
**İLİŞKİN FAALİYET RAPORU**



Pay Grubu	Nama/ Hamiline	Beher Payın Nominal Değeri (TL)	Payların Nominal Değeri (TL)	Sermaye Oranı %	İmtiyaz Türü	Borsada İşlem Görüp Görmediği
A pay Grubu	Nama	1	89.250.000	44,6	Yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır.	İşlem görmüyor
B pay Grubu	Hamiline	1	110.750.000	55,4		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 aşağıdaki tabloda belirtilmektedir.

Adı Soyadı	Görevi	İlk Seçilme Tarihi
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 Ünalmiş	Yönetim Kurulu Üyesi – Bağımsız	14.04.2023 tarihinde seçilmiştir. 14.04.2026 tarihinde görevi sona erecektir.

#### Üst Düzey Yöneticileri:

**Yönetim Kurulu Başkanı:** Özen KUZU

7 (yedi) kişiden oluşan yönetim kurulu üyelerimizden 2 (iki) üyesi bağımsız olup, sermaye ve ticari olarak ana ortağımız olan Kuzu Toplu Konut İnşaat Anonim Şirketi ve diğer ilişkili kişiler dahil şirketimizin hizmet aldığı kişi ve kurumlardan bağımsızdır.



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

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

Bağlı ortaklık ile birlikte personel sayısı 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla 309'dur.

## **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 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. irket 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.

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 ediyor.

### **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. bloğun tüm inşai süreçleri tamamlanmış olup 1 adet otel nitelikli bağımsız bölüm, "JW Marriott Marmara Sea Otel" olarak işletilmektedir.

Taşınmazlardan apart otel nitelikli 62 adet bağımsız bölümün 27 âdetinin tefrişat işlemleri tamamlanmış olup tamamı 25.10.2023 tarihinde bağlı ortaklığımız Kuzu Otel İşletmeciliği ve

**KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş**  
**1 OCAK- 30 HAZİRAN 2024 ARA DÖNEMİNE**  
**İLİŞKİN FAALİYET RAPORU**



Gayrimenkul Yatırımları Anonim Şirketi'ne ("Bağlı Ortaklık") her biri için ayrı ayrı imzalanan Kira 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)

**KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş**  
**1 OCAK- 30 HAZİRAN 2024 ARA DÖNEMİNE**  
**İLİŞKİN FAALİYET RAPORU**



41	Apart Otel	9	6	109,85	2/1L	Şirket / (Tam)
42	Apart Otel	9	6	81,05	2/1L	Şirket / (Tam)
43	Apart Otel	9	7	140,00	2/1L	Şirket / (Tam)
44	Apart Otel	9	7	66,25	2/1L	Şirket / (Tam)
45	Apart Otel	9	7	94,00	2/1L	Şirket / (Tam)
46	Apart Otel	9	7	156,95	2/1L	Şirket / (Tam)
47	Apart Otel	9	8	140,00	2/1L	Şirket / (Tam)
48	Apart Otel	9	8	66,25	2/1L	Şirket / (Tam)
49	Apart Otel	9	8	94,00	2/1L	Şirket / (Tam)
50	Apart Otel	9	8	156,95	2/1L	Şirket / (Tam)
51	Apart Otel	9	9	140,00	2/1L	Şirket / (Tam)
52	Apart Otel	9	9	66,25	2/1L	Şirket / (Tam)
53	Apart Otel	9	9	94,00	2/1L	Şirket / (Tam)
54	Apart Otel	9	9	156,95	2/1L	Şirket / (Tam)
55	Apart Otel	9	10	140,00	2/1L	Şirket / (Tam)
56	Apart Otel	9	10	66,25	2/1L	Şirket / (Tam)
57	Apart Otel	9	10	94,00	2/1L	Şirket / (Tam)
58	Apart Otel	9	10	119,10	2/1L	Şirket / (Tam)
59	Apart Otel	9	11	213,15	2/1L	Şirket / (Tam)
60	Apart Otel	9	11	94,00	2/1L	Şirket / (Tam)
61	Apart Otel	9	11	119,10	2/1L	Şirket / (Tam)
62	Apart Otel	9	12	213,15	2/1L	Şirket / (Tam)
63	Apart Otel	9	12	94,00	2/1L	Şirket / (Tam)
64	Apart Otel	9	12	119,10	2/1L	Şirket / (Tam)
65	Apart Otel	9	13	211,25	2/1L	Şirket / (Tam)
66	Apart Otel	9	13	193,95	2/1L	Şirket / (Tam)
67	Apart Otel	9	14	211,25	2/1L	Şirket / (Tam)
68	Apart Otel	9	14	193,95	2/1L	Şirket / (Tam)
69	Apart Otel	9	15	211,25	2/1L	Şirket / (Tam)
70	Apart Otel	9	15	193,95	2/1L	Şirket / (Tam)
71	Apart Otel	9	16	211,25	2/1L	Şirket / (Tam)
72	Apart Otel	9	16	175,45	2/1L	Şirket / (Tam)

Yukarıda detaylarına yer verilen 72 adet bağımsız bölümden, No.9/2/1LB/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- 30 HAZİRAN 2024 ARA DÖNEMİNE  
İLİŞKİN FAALİYET RAPORU



JW MARRIOTT ISTANBUL MARMARA SEA



JW MARRIOTT ISTANBUL MARMARA SEA



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



### 3.2 Portföy Yapısı (Devamı)

Kuzugrup Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'nın 30 Haziran 2024 tarihli finansal tablolarında yer alan yatırım amaçlı gayrimenkullerine ilişkin özet bilgiler aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Cari Dönem	Yeniden değerlendirme		
	1 Ocak 2024	değer artışları	30 Haziran 2024
<b>Maliyet</b>			
Otel ve ticari üniteler	6.184.200.110	49.881.320	6.234.081.430
Apart oteller	4.446.473.629	35.864.941	4.482.338.570
<b>Net kayıtlı değer</b>	<b>10.630.673.739</b>	<b>85.746.261</b>	<b>10.716.420.000</b>

### 3.3 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 bankaları olmak üzere birçok merkez bankası sıkı para politikalarına devam etmiştir. Bu süreç bir yandan küresel kaynak maliyetlerinin artmasına yol açarken bir yandan da dünya çapında 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 hem de 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 endeksinin 2023 yıllık getirisi ise %35 oldu.

\*Kaynak: GYODER

### 3.4 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.

\*Kaynak: GYODER

### **3.5 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.

### **3.6 Şirketin Doğrudan ve Dolaylı İştirakleri ve Pay Oranlarına İlişkin Bilgiler**

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

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

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

Şirket'in iktisap ettiği kendi payı bulunmamaktadır.

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

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

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

Şirket aleyhine açılan ve Şirket'in mali durumunu ve faaliyetlerini etkileyebilecek nitelikte bir dava yoktur.

### **3.10 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.

### **3.11 Geçmiş Dönemlerde Belirlenen Hedeflere Ulaşıp Ulaşamadığı, Genel Kurul Kararlarının Yerine Getirilip Getirilmediği, Hedeflere Ulaşlamamışsa 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.

### **3.12 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**

Bulunmamaktadır.

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

01 Ocak 2024 – 30 Haziran 2024 tarihleri arasında yapılan bağış ve yardım bulunmamaktadır.

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

Şirket, tek ortaklı anonim şirkettir ve hâkimi Kuzu Toplu Konut İnşaat Anonim Şirketi'dir. Hakim şirketle, hakim şirketin yönlendirmesiyle onun ya da ona bağlı bir şirketin yararına herhangi bir hukuki işlem yapılmamıştır, geçmiş faaliyet yılında Hakim Şirketin ya da ona bağlı bir şirketin yararına alınan veya alınmasından kaçınılan önlemler bulunmamaktadır.

### **3.15 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 Uğrattığı Uğratmadığı, Şirket Zarara Uğramışsa Bunun Denkleştirilip Denkleştirilmediği**

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

**KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş**  
**1 OCAK- 30 HAZİRAN 2024 ARA DÖNEMİNE**  
**İLİŞKİN FAALİYET RAPORU**



#### **4. FİNANSAL DURUM**

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

Kuzugrup Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve bağlı ortaklığı Kuzu Otel İşletmeciliği ve Gayrimenkul Yatırımları A.Ş. 'nin 30 Haziran 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla toplam konsolide varlıkları aşağıdaki gibidir.

<b>Varlıklar</b>	<b>30 Haziran 2024</b>	<b>31 Aralık 2023</b>
Toplam Dönen Varlıklar	461.135.650	552.938.690
Nakit ve Nakit Benzerleri	398.353.017	472.744.125
Ticari Alacaklar	20.330.848	12.421.238
- İlişkili Olmayan Taraflar	20.330.848	12.421.238
Diğer Alacaklar	3.444.520	2.462.348
- İlişkili Olmayan Taraflar	3.444.520	2.462.348
Stoklar	15.921.512	20.992.557
Peşin Ödenmiş Giderler	16.835.041	30.569.259
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	135.340	583.656
Diğer Dönen Varlıklar	6.115.372	13.165.507

<b>Varlıklar</b>	<b>30 Haziran 2024</b>	<b>31 Aralık 2023</b>
Toplam Duran Varlıklar	10.736.545.160	10.654.583.034
Diğer Alacaklar	1.749.812	1.671.465
- İlişkili Olmayan Taraflar	1.749.812	1.671.465
Peşin Ödenmiş Giderler	4.648.418	7.876.811
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	10.716.420.000	10.630.673.739
Maddi Duran Varlıklar	2.715.695	3.073.738
Maddi Olmaya Duran Varlıklar	10.282.196	10.564.368
Ertelenmiş Vergi Varlıkları	729.039	722.913



**KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş**  
**1 OCAK- 30 HAZİRAN 2024 ARA DÖNEMİNE**  
**İLİŞKİN FAALİYET RAPORU**



Kuzugrup Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve bağlı ortaklığı Kuzu Otel İşletmeciliği ve Gayrimenkul Yatırımları AŞ'nin 30 Haziran 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla toplam konsolide yükümlülükleri aşağıdaki gibidir.

<b>Yükümlülükler</b>	<b>30 Haziran 2024</b>	<b>31 Aralık 2023</b>
<b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>	501.657.332	334.013.377
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	388.549.286	227.545.697
Ticari Borçlar	46.145.484	49.271.832
- İlişkili Tarafalara Ticari Borçlar	114.789	16.640
- İlişkili Olmayan Tarafalara Ticari Borçlar	46.030.695	49.255.192
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	27.047.895	20.986.791
Diğer Borçlar	19.250.389	13.311.397
- İlişkili Tarafalara Diğer Borçlar	--	--
- İlişkili Olmayan Tarafalara Diğer Borçlar	19.250.389	13.311.397
Ertelenmiş Gelirler	6.707.053	5.484.542
- İlişkili Olmayan Tarafalardan Ertelenmiş Gelirler	6.707.053	5.484.542
Kısa Vadeli Karşılıklar	13.957.225	17.413.118
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	1.063.659	3.049.015
- Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	12.893.566	14.364.103
<b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>	715.546.219	1.069.346.973
Uzun Vadeli Borçlanmalar	711.527.348	1.063.885.791
Uzun Vadeli Karşılıklar	4.018.871	5.461.182
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	4.018.871	5.461.182

<b>Özkaynaklar</b>	<b>30 Haziran 2024</b>	<b>31 Aralık 2023</b>
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	9.980.477.259	9.804.161.374
Ödenmiş Sermaye	200.000.000	200.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları	279.178.211	279.178.211
Pay Sahiplerinin İlave Sermaye Katkıları	8.139.003	8.139.003
Paylara İlişkin Primler	709.733.112	709.733.112
K/Z Sınıflandırılmayan Kapsamlı Gelirler ve Giderler	789.731	985.317
- Yeniden Ölçüm Kazanç/Kayıpları	789.731	985.317
Geçmiş Yıllar Kar/Zararları	8.606.125.731	8.470.703.905
Net Dönem Kar/Zararı	176.511.471	135.421.826

**KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş**  
**1 OCAK- 30 HAZİRAN 2024 ARA DÖNEMİNE**  
**İLİŞKİN FAALİYET RAPORU**



Kuzugrup Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve bağlı ortaklığı Kuzu Otel İşletmeciliği ve Gayrimenkul Yatırımları AŞ'nin 30 Haziran 2024 ve 30 Haziran 2023 tarihleri itibarıyla toplam konsolide gelir tablosu aşağıdaki gibidir.

<b>GELİR TABLOSU</b>	<b>30.06.2024</b>	<b>30.06.2023</b>
Hasılat	324.054.821	308.124.203
Satışların Maliyeti(-)	(160.680.347)	(147.577.264)
<b>BRÜT ESAS FALİYET KARI</b>	<b>163.374.474</b>	<b>160.546.939</b>
Pazarlama Giderleri(-)	(23.777.650)	(37.598.095)
Genel Yönetim Giderleri(-)	(116.264.028)	(79.854.394)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	9.763.796	45.881.032
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	(4.717.418)	(12.177.838)
<b>ESAS FALİYET KARI</b>	<b>28.379.174</b>	<b>76.797.644</b>
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	163.655.898	1.250.759.119
<b>FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI</b>	<b>192.035.072</b>	<b>1.327.556.763</b>
Finansman Giderleri(-)	(160.455.733)	(145.954.590)
Net Parasal Pozisyon Kazançları	145.241.577	250.631.259
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI</b>	<b>176.820.916</b>	<b>1.432.233.432</b>
<b>Vergi Geliri/Gideri</b>	<b>(309.445)</b>	<b>7.906.722</b>
- Ertelenmiş Vergi Geliri	(309.445)	7.906.722
<b>DÖNEM KARI/ZARARI</b>	<b>176.511.471</b>	<b>1.440.140.154</b>

#### 4.1 İlişkili Taraf İşlemleri

##### a. Alacak/Borç Bakiyeleri:

30 Haziran 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflarla bakiyelerin detayı aşağıdaki gibidir:

<b>İlişkili taraflara ticari borçlar</b>	<b>30 Haziran 2024</b>	<b>31 Aralık 2023</b>
Kuzu Toplu Konut İnşaat A.Ş.	114.789	--
Peninsula Emlak Yatırım A.Ş.	--	16.640
	<b>114.789</b>	<b>16.640</b>

**KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş**  
**1 OCAK- 30 HAZİRAN 2024 ARA DÖNEMİNE**  
**İLİŞKİN FAALİYET RAPORU**



**b. Alışlar/Satışlar:**

30 Haziran 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren dönemler itibarıyla ilişkili taraflarla gerçekleştirilmiş işlemler aşağıdaki gibidir:

	<b>01.01.-30.06.2024</b>	<b>01.01.-30.06.2023</b>
	<b>Mal ve Hizmet</b>	<b>Mal ve Hizmet</b>
<b>İlişkili taraflara yapılan satışlar</b>		
Kuzu Toplu Konut İnşaat A.Ş.	686.306	957.711
Peninsula Çevre Teknolojileri A.Ş.	49.653	--
	<b>735.959</b>	<b>957.711</b>
	<b>01.01.-30.06.2024</b>	<b>01.01.-30.06.2023</b>
	<b>Sabit Kıymet</b>	<b>Sabit Kıymet</b>
<b>İlişkili taraflardan yapılan alımlar</b>		
Kuzu Toplu Konut İnşaat A.Ş.	23.388.293	58.858.183
Peninsula Emlak Yatırım A.Ş.	--	25.740
	<b>23.388.293</b>	<b>58.883.923</b>

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

Kuzugrup GYO, makroekonomik gelişmeleri iyi analiz ederek, azami getiri elde etmek için, kaynaklar ile yatırımlar arasındaki uygun 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 bulundurmaya 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.