

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

KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.VE BAĞLI ORTAKLIĞI
30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLAR

İÇİNDEKİLER	Sayfa No
KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU	1-2
KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	3
KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU.....	4
KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU	5
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR.....	6-54
NOT 1 – GRUP’UN ORGANİZASYON VE FAALİYET KONUSU	6-7
NOT 2 – KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	7-25
NOT 3 – BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA.....	25
NOT 4 – İŞLETME BİRLEŞMELERİ.....	25
NOT 5 – NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	26
NOT 6 – İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI.....	26-28
NOT 7 – TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR	28-29
NOT 8 – DİĞER ALACAK VE BORÇLAR	29
NOT 9 – STOKLAR	30
NOT 10 – FİNANSAL BORÇLAR	30-31
NOT 11 – PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER	31
NOT 12 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	32
NOT 13 – MADDİ DURAN VARLIKLAR	33
NOT 14 – MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR	33
NOT 15 – DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....	34
NOT 16 – KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	34-36
NOT 17 – ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR	36-37
NOT 18 – GELİR VERGİLERİ	38-40
NOT 19 – PAY BAŞINA KAZANÇ/(KAYIP).....	40
NOT 20 – SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ.....	41-43
NOT 21 – HASILAT VE SATILAN HİZMET MALİYETİ	44
NOT 22 – FAALİYET GİDERLERİ.....	45
NOT 23 – ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER.....	46
NOT 24 – YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER.....	46
NOT 25 – NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER	47
NOT 26 – FİNANSMAN GİDERLERİ	47
NOT 27 – KUR DEĞİŞİMİNİN ETKİLERİ	48
NOT 28 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ.....	49-53
NOT 29 – FİNANSAL ARAÇLAR.....	53
NOT 30 – EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ	54-55
NOT 31 – RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	55

KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.VE BAĞLI ORTAKLIĞI
30 EYLÜL 2023 VE 31 ARALIK 2022 TARİHLERİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot Referansları	30.09.2023	31.12.2022
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar			
Nakit ve Nakit Benzerleri	5	396.614.455	51.319.203
Ticari Alacaklar		9.431.286	10.822.171
- İlişkili Taraflardan Alacaklar	6	--	193.926
- İlişkili Olmayan Taraflardan Alacaklar	7	9.431.286	10.628.245
Diğer Alacaklar		549.836	5.752
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	8	549.836	5.752
Stoklar	9	14.929.239	7.147.639
Peşin Ödenmiş Giderler	11	58.989.867	21.957.087
Diğer Dönen Varlıklar	15	9.335.023	5.273.506
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		489.849.706	96.525.358
Cari Olmayan / Duran Varlıklar			
Diğer Alacaklar		1.340.017	352.723
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	8	1.340.017	352.723
Peşin Ödenmiş Giderler	11	33.184.083	433
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	12	7.194.426.466	5.369.507.000
Maddi Duran Varlıklar	13	192.670	6.828.037
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	14	3.270.693	186.891
Ertelenmiş Vergi Varlığı	18	1.448.933	--
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		7.233.862.862	5.376.875.084
TOPLAM VARLIKLAR		7.723.712.568	5.473.400.442

İlişikteki dipnotlar bu mali tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.VE BAĞLI ORTAKLIĞI
30 EYLÜL 2023 VE 31 ARALIK 2022 TARİHLERİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot Referansları	30.09.2023	31.12.2022
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	10	152.431.242	237.616.739
Ticari Borçlar		62.760.599	73.308.199
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	6	3.004.411	34.908.045
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	7	59.756.188	38.400.154
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	17	14.461.843	6.349.315
Diğer Borçlar		7.677.995	6.245.956
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	6	--	5.253.759
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	8	7.677.995	992.197
Ertelenmiş Gelirler		11.548.532	2.154.828
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler	11	11.548.532	2.154.828
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	18	--	2.309.464
Kısa Vadeli Karşılıklar		24.277.825	9.358.709
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	17	4.585.623	3.034.105
- Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	16	19.692.202	6.324.604
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		273.158.036	337.343.210
Uzun Vadeli Yükümlülükler			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	10	866.057.648	763.102.891
Uzun Vadeli Karşılıklar		3.949.566	2.046.727
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	17	3.949.566	2.046.727
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	18	--	432.205.613
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		870.007.214	1.197.355.231
Özkaynaklar			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar			
Ödenmiş Sermaye	20	200.000.000	175.000.000
Pay Sahiplerinin Diğer Katkıları	20	3.151.159	3.151.159
Paylara İlişkin Primler	20	494.000.000	
Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		462.249	--
- Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç/Kayıpları	17	462.249	--
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak			
Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		4.018.583.635	3.616.725.271
- Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç/Kayıpları	20	4.018.583.635	3.616.725.271
Geçmiş Yıllar Kar/Zararları	20	169.440.132	(366.133)
Net Dönem Karı/Zararı	19	1.694.910.143	144.191.704
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		6.580.547.318	3.938.702.001
TOPLAM KAYNAKLAR		7.723.712.568	5.473.400.442

İlişikteki dipnotlar bu mali tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.VE BAĞLI ORTAKLIĞI
30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot Referansları	01.01.- 30.09.2023	01.01.- 30.09.2022	01.07.- 30.09.2023	01.07.- 30.09.2022
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	21	345.221.743	112.684.660	165.659.208	88.999.203
Satışların Maliyeti (-)	21	(146.689.771)	(60.586.703)	(60.687.609)	(37.627.301)
BRÜT ESAS FAALİYET KARI		198.531.972	52.097.957	104.971.599	51.371.902
Pazarlama Giderleri (-)	22	(43.300.852)	(13.954.903)	(21.390.177)	(4.549.390)
Genel Yönetim Giderleri (-)	22	(91.588.826)	(42.714.716)	(45.052.860)	(19.367.121)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	23	31.605.531	1.939.438	4.867.890	237.016
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	23	(34.569.076)	(1.352.150)	(27.472.316)	(762.481)
ESAS FAALİYET KARI		60.678.749	(3.984.374)	15.924.136	26.929.926
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	24	1.754.159.557	--	10.901.947	--
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI		1.814.838.306	(3.984.374)	26.826.083	26.929.926
Finansman Giderleri (-)	26	(126.263.867)	(16.589.279)	(41.127.108)	(16.487.458)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/(ZARARI)		1.688.574.439	(20.573.653)	(14.301.025)	10.442.468
Vergi Geliri/(Gideri)		6.335.704	3.800.216	1.727.981	1.245.512
- Dönem Vergi Gideri	18	--	(605.610)	--	(605.610)
- Ertelenmiş Vergi Geliri	18	6.335.704	4.405.826	1.727.981	1.851.122
DÖNEM KARI/ZARARI		1.694.910.143	(16.773.437)	(12.573.044)	11.687.980
Diğer Kapsamlı Gelir/(Gider)					
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		462.249	--	288.718	--
- Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kayıpları	17	616.332	--	396.414	--
- Vergi Etkisi	17	(154.083)	--	(107.696)	--
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacaklar		427.472.925	3.616.725.271	--	--
- Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Yeniden Değerleme Kazançları		--	4.018.583.635	--	--
- Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Yeniden Değerleme Kazançları Vergi Etkisi		427.472.925	(401.858.364)	--	--
Diğer kapsamlı gelir/(gider) (vergi sonrası)		427.935.174	3.616.725.271	288.718	--
TOPLAM KAPSAMLI GELİR / (GİDER)		2.122.845.317	3.599.951.834	(12.284.326)	11.687.980
Dönem Kar/Zararının Dağılımı					
Ana Ortaklık Payları	19	1.694.910.143	(16.773.437)	(12.573.044)	11.687.980
Kapsamlı Kar/Zararının Dağılımı					
Ana Ortaklık Payları		2.122.845.317	3.599.951.834	(12.284.326)	11.687.980
Pay Başına Kazanç	19	9,462	(0,027)	(0,027)	(0,068)
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (TL)	19	9,462	(0,027)	(0,027)	(0,068)

İlişikteki dipnotlar bu mali tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE ÖZSERMAYE DEĞİŞİM TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası(“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

						Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler	Birikmiş Karlar			
	Dipnot Referansları	Ödenmiş Sermaye	Pay Sahiplerinin İlave Sermaye Katkıları	Paylara İlişkin Primler/İskontolar	Ortak Kontrolde Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi	Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç/Kayıpları	Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç/ (Kayıpları)	Geçmiş Yıllar Kar/(Zararları)	Net Dönem Karı/Zararı	Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	Toplam Özkaynaklar
1 Ocak 2022 tarihi itibarıyla bakiyeler		90.000	--	--	12.500	--	--	--	(366.133)	(263.633)	(263.633)
Transferler		--	--	--	--	--	--	(366.133)	366.133	--	--
Kısmi bölünme yoluyla sermaye artırımı	19	1.041.507.943	3.151.159	--	--	--	--	--	--	1.044.659.102	1.044.659.102
Sermaye artırımı	19	133.402.057	--	--	--	--	--	--	--	133.402.057	133.402.057
Sermaye azaltımı	19	(1.000.000.000)	--	--	--	--	--	--	--	(1.000.000.000)	(1.000.000.000)
Ortak kontrole tabi teşebbüs veya işletmeleri içeren birleşmelerin etkisi	19	--	--	--	(12.500)	--	--	--	--	(12.500)	(12.500)
Toplam kapsamlı gelir		--	--	--	--	--	3.616.725.271	--	(16.773.437)	3.599.951.834	3.599.951.834
Yatırım amaçlı gayrimenkul yeniden değerlendirme kazançları	19	--	--	--	--	--	3.616.725.271	--	--	3.616.725.271	3.616.725.271
Net dönem (zararı)	19	--	--	--	--	--	--	--	(16.773.437)	(16.773.437)	(16.773.437)
30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla bakiyeler		175.000.000	3.151.159	--	--	--	3.616.725.271	(366.133)	(16.773.437)	3.777.736.860	3.777.736.860
1 Ocak 2023 tarihi itibarıyla bakiyeler		175.000.000	3.151.159	--	--	--	3.616.725.271	(366.133)	144.191.704	3.938.702.001	3.938.702.001
Transferler		--	--	--	--	--	--	144.191.704	(144.191.704)	--	--
Sermaye artırımı	4	25.000.000	--	--	--	--	--	--	--	25.000.000	25.000.000
Pay bazlı işlemler dolayısıyla meydana gelen artış (azalış)		--	--	494.000.000	--	--	--	--	--	494.000.000	494.000.000
Toplam kapsamlı gelir		--	--	--	--	462.249	401.858.364	25.614.561	1.694.910.143	2.122.845.317	2.122.845.317
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Yeniden Değerleme Kazançları	20	--	--	--	--	--	401.858.364	25.614.561	--	427.472.925	427.472.925
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç/Kayıpları		--	--	--	--	462.249	--	--	--	462.249	462.249
Net dönem (zararı)	19	--	--	--	--	--	--	--	1.694.910.143	1.694.910.143	1.694.910.143
30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla bakiyeler		200.000.000	3.151.159	494.000.000	--	462.249	4.018.583.635	169.440.132	1.694.910.143	6.580.547.318	6.580.547.318

İlişikteki dipnotlar bu mali tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

(*) Şirket 8 Mayıs 2023 tarihli ticaret sicil gazetesinde yayımlanan karar ile eski unvanı Kuzugrup Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.'yi Kuzugrup Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı olarak değiştirmiştir. Gayrimenkul yatırım ortaklığı faaliyetlerinden elde edilen kazançlar, 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu (KVK) Madde 5/(1) (d) (4)'e göre kurumlar vergisinden istisna olduğundan 30.09.2023 tarihli mali tablolarda ertelenmiş vergi varlığı ya da ertelenmiş vergi yükümlülüğü de hesaplanmamıştır.

KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.VE BAĞLI ORTAKLIĞI
30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot Referansları	01.01.- 30.09.2023	01.01.- 30.09.2022
A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		2.807.117	40.667.135
Dönem Karı	19	1.694.910.143	(16.773.437)
Dönem Net Karı/Zararı Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		(1.615.963.938)	28.191.162
Amortisman ve İtfa Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	25	607.711	2.401.410
Vergi Geliri/Gideriyle İlgili Düzeltmeler	18	(6.335.704)	(3.800.216)
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler			
- Kıdem Tazminatı Karşılığı İle İlgili Düzeltmeler	17	2.519.171	621.491
- Şüpheli Alacak Karşılığı İle İlgili Düzeltmeler	17	20.255	--
- Kullanılmamış İzin Karşılıkları ile İlgili Düzeltmeler	17	1.551.518	3.723.804
- Diğer Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler	16	13.367.598	8.974.115
Faiz Gelirleri ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler			
- Faiz Geliri	24	(10.593.529)	--
- Faiz Gideri	26	125.861.204	16.270.558
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları/Kazançları İle İlgili Düzeltmeler	24	(1.742.962.162)	--
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		(73.829.624)	28.647.017
Stoklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	9	(7.781.600)	(7.016.329)
Ticari Alacaklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	7	1.370.630	(8.520.052)
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki			
Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	8	(1.531.378)	(13.948.116)
Ticari Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	7	(10.547.600)	56.107.040
Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki			
Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	8	1.432.039	5.604.005
Diğer Cari/Dönen Varlıklardaki Artış İle İlgili Düzeltmeler	11,15	(74.277.947)	(9.709.040)
Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış/Azalış İle İlgili Düzeltmeler	11	9.393.704	675.656
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında			
Borçlardaki Artış/Azalış İle İlgili Düzeltmeler	17	8.112.528	5.453.853
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		5.116.581	40.064.742
Vergi Ödemeleri/İadeleri	18	(2.309.464)	602.393
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		(68.419.920)	(1.093.216.243)
Bağlı Ortaklıkların Kontrolünün Elde Edilmesine Yönelik			
Alışlara İlişkin Nakit Çıkışları	4	--	(12.500)
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların			
Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	13	36.226	--
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	12,13,14	(79.049.675)	(1.093.203.743)
Alınan Faiz	24	10.593.529	--
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		410.908.055	1.178.061.159
Pay İhracından veya Sermaye Artırımından Kaynaklanan Nakit Girişleri	20	519.000.000	
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri	10	555.000.000	1.000.000.000
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	10	(555.555.556)	--
Sermaye artışı	20	--	178.061.159
Ödenen Faiz	26	(107.536.389)	--
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN		345.295.252	125.512.051
ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/AZALIŞ			
D. YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ NAKİT			
VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ETKİSİ		--	--
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/AZALIŞ		345.295.252	125.512.051
E. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	5	51.319.203	104.245
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	5	396.614.455	125.616.296

İlişikteki dipnotlar bu mali tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.VE BAĞLI ORTAKLIĞI
30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 1 – GRUP’UN ORGANİZASYON VE FAALİYET KONUSU

Kuzugrup Gayrimenkul Geliştirme Anonim Şirketi (“Şirket”) (İşletmenin Ünvanı 8 Mayıs 2023 tarihli ticaret sicil gazetesinde yayımlanan karar ile değiştirilmiştir. Eski Ünvan “Kuzugrup Gayrimenkul Geliştirme Anonim Şirketi”) 11 Eylül 2021’de Siirt’te kurulmuştur. Şirket’in amacı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığına (“GYO”) dönüşüncüye kadar başlıca faaliyet konusu yurt içi ve yurt dışı menkul kıymetleri, arsa, arazi, ofis, konut, iş merkezi, alışveriş merkezi, hastane, otel ve benzeri tesisler yapımı ve tadilat işlerinin Türkiye ve diğer ülkelerde yapılmasıdır.

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

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

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

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

Bu payların tamamı Kuzu Toplu Konut İnşaat Anonim Şirketi’ne aittir. 30.09.2023 ve 31.12.2022 tarihleri itibarıyla Şirket’in sermayesi aşağıdaki gibidir:

<u>30.09.2023</u>					
	A Grubu Nama TL	B Grubu Hamiline TL	Toplam TL	Pay yüzdesi	Pay tutarı
Kuzu Toplu Konut İnşaat A.Ş.	89.250.000	60.750.000	150.000.000	75,00	150.000.000
Halka açık paylar	--	50.000.000	50.000.000	25,00	50.000.000
	89.250.000	110.750.000	200.000.000	100,00	200.000.000
<u>31.12.2022</u>					
	A Grubu Nama TL	B Grubu Nama TL	Toplam TL	Pay yüzdesi	Pay tutarı
Kuzu Toplu Konut A.Ş.	45.000	174.955.000	175.000.000	100,00	175.000.000
	45.000	174.955.000	175.000.000	100,00	175.000.000

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

KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.VE BAĞLI ORTAKLIĞI
30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

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

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

Kuzu Otel İşletmeciliği ve Gayrimenkul Yatırım A.Ş., 24 Mart 2021’de İstanbul’da kurulmuştur. Kuzu Otel İşletmeciliği’nin başlıca faaliyet konusu menkul kıymetleri, arsa, arazi, ofis, konut, iş merkezi, alışveriş merkezi, hastane, otel ve benzeri tesisler işletilmesi işlerinin yapılmasıdır.

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

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

Rapor tarihi itibarıyla otel nitelikli bağımsız bölüm 5 yıldızlı otel statüsünde toplam 204 odasıyla JW Marriott Otel ismiyle işletilmektedir. Taşınmazlardan apart otel nitelikli 62 adet bağımsız bölüm ise kullanılmamaktadır.

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

30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla çalışan personel sayısı 290 kişidir. (31 Aralık 2022: 279 kişi)

DİPNOT 2 – KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma İlişkin Esaslar

2.1.1 Finansal Tabloların Onaylanması

Grup’un 30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla hazırlanan konsolide finansal tabloları, Yönetim Kurulu tarafından onaylandığı zaman yayımlanması için yetki verilecektir. İlişikteki finansal tabloları değiştirme yetkisine, Grup’un genel kurulu ve/veya yasal otoritelere sahiptir.

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

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

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

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

KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.VE BAĞLI ORTAKLIĞI
30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

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

2.1 Sunuma İlişkin Esaslar (Devamı)

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

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

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

Grup, 30 Eylül 2023 tarihinde sona eren altı aylık ara hesap dönemine ilişkin konsolide finansal tablolarını hazırlarken SPK’nın II, 14.1No’lu tebliği ve bu tebliğe açıklama getiren duyuruları çerçevesinde, TMS 34 “Finansal Raporlama” standardını uygulamıştır. Konsolide finansal tablolar ve notlar, SPK tarafından uygulanması tavsiye edilen formatlara uygun olarak ve zorunlu kılınan bilgiler dahil edilerek sunulmuştur.

İşletmeler, TMS 34 standardına uygun olarak finansal tablolarını tam set veya özet olarak hazırlamakta serbesttirler. Grup, bu çerçevede, tam konsolide finansal tablo hazırlamayı tercih etmiştir.

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

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

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

2.1.3 Ölçüm Esasları

Konsolide finansal tablolar tarihi maliyet esasına göre hazırlanmıştır.

KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.VE BAĞLI ORTAKLIĞI
30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

2.1 Sunuma İlişkin Esaslar (Devamı)

2.1.4 Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi

SPK'nın 17 Mart 2005 tarih ve 11/367 sayılı kararı uyarınca, Türkiye'de faaliyette bulunan ve SPK tarafından yayımlanan finansal raporlama standartlarına (UMS/UFRS uygulamasını benimseyenler dahil) uygun olarak finansal tablo hazırlayan şirketler için, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere enflasyon muhasebesi uygulamasına son verilmiştir.

KGK, 20 Ocak 2022 tarihinde, Türkiye Finansal Raporlama Standartlarını (TFRS) uygulayan işletmelerin 2021 yılı finansal raporlama döneminde TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama'yı uygulayıp uygulamayacakları konusunda oluşan tereddütleri gidermek üzere açıklamada bulunmuştur. Buna göre, TFRS'yi uygulayan işletmelerin TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama ("TMS 29") kapsamında herhangi bir düzeltme yapmalarına gerek bulunmadığı belirtilmiş, sonrasında KGK tarafından TMS 29 uygulaması hakkında yeni bir açıklama yapılmamıştır. Bu konsolide finansal tabloların hazırlanmış olduğu tarih itibarıyla yeni bir açıklama yapılmamış olması dikkate alınarak 30 Eylül 2023 tarihli konsolide finansal tablolar hazırlanırken TMS 29'a göre enflasyon düzeltmesi yapılmamıştır.

2.1.5 Geçerli Para Birimi

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

Yabancı para cinsinden işlemler

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

Dönem sonu döviz kurları aşağıdadır:

	30.09.2023		31.12.2022	
	Varlıklar	Yükümlülükler	Varlıklar	Yükümlülükler
ABD Doları / TL	27,3767	27,426	18,6983	18,7320
Avro / TL	29,0305	29,0828	19,9349	19,9708
İngiliz Sterlini (GBP) / TL	33,4816	33,6562	22,4892	22,6065

2.2 İşletmenin Sürekliliği

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

KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.VE BAĞLI ORTAKLIĞI
30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
 (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

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

2.3 Konsolidasyon Esasları

(i) İşletme birleşmeleri

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

(ii) Ortak kontrol altındaki işletme paylarından edinimler

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

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

(iii) Bağlı ortaklıklar

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

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

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

(iv) Kontrolün kaybedilmesi

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

KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.VE BAĞLI ORTAKLIĞI
30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
 (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

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

2.3 Konsolidasyon Esasları (Devamı)

(v) Konsolidasyon esnasında elimine edilen işlemler

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

2.4 TFRS’deki değişiklikler ve Etkileri

30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2023 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (“TMS”)/TFRS ve TMS/TFRS yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Grup’un mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:

TMS 1, Uygulama Bildirimi 2 ve TMS 8’deki dar kapsamlı değişiklikler; 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler muhasebe politikası açıklamalarını iyileştirmeyi ve finansal tablo kullanıcılarının muhasebe tahminlerindeki değişiklikler ile muhasebe politikalarındaki değişiklikleri ayırt etmelerine yardımcı olmayı amaçlamaktadır.

TMS 12, Tek bir işlemten kaynaklanan varlık ve yükümlülüklerle ilişkin ertelenmiş vergiye ilişkin değişiklik; 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, şirketler tarafından ilk defa finansal tablolara alındığında vergilendirilebilir ve indirilebilir geçici farkların eşit tutarlarda oluşmasına neden olan işlemler üzerinden ertelenmiş vergi muhasebeleştirilmelerini gerektirmektedir.

30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar: (Devamı)

TMS 12 ‘de değişiklik, Uluslararası vergi reformu – Sütun iki model kuralları; Ertelenmiş vergi istisnası ve istisna uygulandığının açıklanması yürürlüğe girmiştir. Diğer açıklama gereklilikleri 1 Ocak 2023 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Bu değişiklikler şirketlere Ekonomik İşbirliği ve Kalkınma Örgütü tarafından uluslararası vergi reformundan kaynaklanan ertelenmiş vergilerin muhasebeleştirilmesinden geçici olarak muafiyet sağlamaktadır. Değişiklikler ayrıca etkilenen şirketler için hedeflenen açıklama gerekliliklerini de içermektedir.

30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler:

TMS 1, Sözleşme koşulları olan uzun vadeli yükümlülüklerle ilişkin değişiklik; 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, işletmenin raporlama döneminden sonraki on iki ay içinde uyması gereken koşulların bir yükümlülüğün sınıflandırmasını nasıl etkilediğine açıklık getirmektedir.

KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.VE BAĞLI ORTAKLIĞI
30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
 (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

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

2.4 TFRS’deki değişiklikler ve Etkileri (Devamı)

30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler: (Devamı)

TFRS 16, Satış ve geri kiralama işlemleri; 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, işletmenin TFRS 16’daki bir satış ve geri kiralama işlemini işlem tarihinden sonra nasıl muhasebeleştirdiğini açıklayan satış ve geri kiralama hükümlerini içerir. Kira ödemelerinin bir kısmı veya tamamı bir endekse veya orana bağlı olmayan değişken kira ödemelerinden oluşan satış ve geri kiralama işlemlerinin etkilenmesi muhtemeldir.

TMS 7 ve TFRS 7 ‘deki tedarikçi finansman anlaşmalarına ilişkin değişiklikler; 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler tedarikçi finansman anlaşmalarının ve işletmelerin yükümlülükleri, nakit akışları ve likidite risklerinin üzerindeki etkilerine dair şeffaflığı arttırmak için açıklama yapılmasını gerektirir. Açıklama gereklilikleri, UMSK (Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu)’nun , yatırımcıların, bazı şirketlerin tedarikçi finansmanı anlaşmalarının yeterince açık olmadığı ve yatırımcıların analizini engellediği yönündeki endişelerine verdiği yanıtıdır

TMS 21 Değiştirilebilirliğin Eksikliği; 1 Ocak 2025 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bir işletme, belirli bir amaç için belirli bir ölçüm tarihinde başka bir para birimine çevrelemeyen yabancı para biriminde yapılan bir işlem veya faaliyete sahip olduğunda bu değişikliklerden etkilenir. Bir para birimi, başka bir para birimini elde etme olanağı mevcut olduğunda (normal bir idari gecikmeyle) değiştirilebilir ve işlem; uygulanabilir haklar ve yükümlülükler yaratan bir piyasa veya takas mekanizması yoluyla gerçekleşir.

TSRS 1, “Sürdürülebilirlikle ilgili Finansal Bilgilerin Açıklanmasına İlişkin Genel Hükümler”; 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu, standartların yerel kanunlar veya düzenlemeler tarafından onaylanmasına tabidir. Bu standart, bir şirketin değer zinciri içerisindeki sürdürülebilirlikle ilgili maruz kaldığı tüm ciddi riskler ve fırsatların açıklanmasına yönelik temel çerçeveyi içerir.

TSRS 2, “İklimle ilgili açıklamalar”; 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu, standartların yerel kanunlar veya düzenlemeler tarafından onaylanmasına tabidir. Bu standart, şirketlerin iklimle ilgili riskler ve fırsatlar hakkında açıklama gerekliliklerini belirleme konusundaki ilk standarttır.

Söz konusu standart, değişiklik ve iyileştirmelerin Grup’un finansal durumu ve performansı üzerinde etkisi değerlendirilmektedir.

Söz konusu standart, değişiklik ve iyileştirmelerin Grup’un finansal durumu ve performansı üzerinde etkisi bulunmamaktadır.

2.5 Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Konsolide Mali Tabloların Düzeltilmesi

Mali durum ve performans trendlerinin tespitine imkan vermek üzere, Grup’un finansal tabloları önceki dönemlerle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Şirket, 30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla bilançosunu 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla hazırlanmış bilançosu ile 1 Ocak – 30 Eylül 2023 dönemine ait kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunu, nakit akış tablosunu ve öz kaynaklar değişim tablosunu ise 1 Ocak – 30 Eylül 2022 dönemi ile karşılaştırmalı olarak düzenlemiştir.

KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.VE BAĞLI ORTAKLIĞI
30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
 (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

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

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

2.6 Netleştirme / Mahsup

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

2.7 Muhasebe Politikalarında/Tahminlerinde Değişiklikler ve Hatalar

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

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

2.8 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

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

Nakit ve nakit benzerleri

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

Ticari alacaklar

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

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

Ticari borçlar

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

KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.VE BAĞLI ORTAKLIĞI
30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

2.8 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

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

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

Gerçeğe uygun değer yöntemi

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

Grup yönetimi, yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değer yöntemi ile ölçmeyi tercih etmiştir. Grup en son 30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla Şirket'in yatırım amaçlı apart otelleri 24 Temmuz 2023 tarihli TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından SPK (Türkiye Sermaye Piyasası Kurulu) gereklilikleri uygun olarak hazırlanan değerlendirme raporlarında belirlenmiş değerlere göre gerçeğe uygun değeri ile yeniden ölçülmüş ve yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılmıştır.

Maliyet yöntemi

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

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

Stoklar

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

KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.VE BAĞLI ORTAKLIĞI
30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

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

2.8 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Maddi duran varlıklar ve amortismanlar

Maddi duran varlıklar otel tesislerine ait arsa ve bina hariç olmak üzere elde etme maliyetinden birikmiş amortisman ve kalıcı değer kayıpları düşülerek gösterilmektedir. Arsalar amortismanına tabi değildir.

Şirket’e otel tesisinin gerçeğe uygun değeri SPK tarafından yetkilendirilmiş TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 13 Ocak 2023 tarihli değerlendirme raporları ile belirlenmiştir.

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

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

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

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

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

Maddi olmayan duran varlıklar

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

KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.VE BAĞLI ORTAKLIĞI
30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

2.8 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Varlıklarda değer düşüklüğü

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

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

Borçlanma maliyetleri

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

Hasılat

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

- (a) Müşteriler ile sözleşmelerin belirlenmesi,
- (b) Sözleşmedeki performans yükümlülüklerinin belirlenmesi,
- (c) Sözleşmedeki işlem fiyatının saptanması,
- (d) İşlem fiyatının sözleşmedeki performans yükümlülüklerine bölüştürülmesi,
- (e) Her performans yükümlülüğü yerine getirildiğinde hasılatın muhasebeleştirilmesi.

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

KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.VE BAĞLI ORTAKLIĞI
30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

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

2.8 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Hasılat (Devamı)

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

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

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

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

Gayrimenkulün satışı

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

Gayrimenkul kiralamalarından elde edilen kira gelirleri

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

Faiz gelirleri

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

KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.VE BAĞLI ORTAKLIĞI
30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
 (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

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

2.8 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Hizmet satışlarından kaynaklanan hasılat

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

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

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

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

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

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

Dövizli işlemler

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

Pay başına kazanç / (zarar)

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

Bilanço tarihinden sonraki olaylar

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

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

KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.VE BAĞLI ORTAKLIĞI
30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

2.8 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Karşılıklar, şarta bağlı varlıklar ve yükümlülükler

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

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

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

Sermaye ve temettüler

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

İlişkili taraflar

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

Kurum kazancı üzerinden hesaplanan vergiler

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

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

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

KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.VE BAĞLI ORTAKLIĞI
30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

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

2.8 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Kurum kazancı üzerinden hesaplanan vergiler (Devamı)

Cari vergi

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

Ertelenmiş vergi

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

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

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

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

Dönem cari ve ertelenmiş vergisi

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

KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.VE BAĞLI ORTAKLIĞI
30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

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

2.8 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Finansal araçlar

(i) Finansal varlıklar

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

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

Etkin faiz yöntemi

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

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

Alım-satım amaçlı finansal varlıklar

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

Vadesine kadar elde tutulan finansal varlıklar

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

Satılmaya hazır finansal varlıklar

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

KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.VE BAĞLI ORTAKLIĞI
30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

2.8 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Finansal araçlar (Devamı)

Finansal varlıklarda değer düşüklüğü

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

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

(ii) Finansal yükümlülükler

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

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

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler

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

Finansal varlık ve yükümlülüklerin kayda alınması ve kayıttan çıkarılması

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

KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.VE BAĞLI ORTAKLIĞI
30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

2.8 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Çalışanlara sağlanan faydalar / kıdem tazminatları

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

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

Nakit akış tablosu

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

Finansal kiralamalar

(1) Şirket - kiracı olarak

Finansal Kiralama

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

Operasyonel Kiralama

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

(2) Şirket - kiralayıcı olarak

Operasyonel Kiralama

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

KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.VE BAĞLI ORTAKLIĞI
30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

2.9 Önemli muhasebe tahminleri ve varsayımlar

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

Stoklar:

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

Ertelenmiş finansman gelir/gideri:

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

Kıdem tazminatı:

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

İzin karşılıkları:

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

Gerçeğe uygun değerlerin ölçümü

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

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

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

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

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

KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.VE BAĞLI ORTAKLIĞI
30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

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

2.9 Önemli muhasebe tahminleri ve varsayımlar (Devamı)

Gerçeğe uygun değerlerin ölçümü (Devamı)

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

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

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

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

Dipnot 12 – Yatırım amaçlı gayrimenkuller

DİPNOT 3 – BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

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

DİPNOT 4 – İŞLETME BİRLEŞMELERİ

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

KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.VE BAĞLI ORTAKLIĞI
30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 5 – NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

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

	30.09.2023	31.12.2022
Kasa	2.046.884	722.292
Bankalar		
- Vadesiz mevduat	66.127.725	29.454.295
- Vadeli mevduat	323.786.659	95.430
Diğer hazır değerler (*)	4.653.187	21.047.186
	396.614.455	51.319.203

30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla vadeli mevduatın vade tarihi 02.10.2023 ve 19.10.2023’tür. Faiz oranı %28-%37 aralığındadır (31 Aralık 2022: Vade tarihi 12.01.2023 ve faiz oranı %14’tür).

(*) 30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla kredi kartı pos tahsilatlarında %0 komisyon ve 40 gün valör bulunmaktadır.

DİPNOT 6 – İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

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

a) Alacak/ borç bakiyeleri:

	30.09.2023	31.12.2022
İlişkili taraflardan ticari alacaklar		
Kuzu Toplu Konut İnşaat A.Ş.	--	193.926
	--	193.926
	30.09.2023	31.12.2022
İlişkili taraflara verilen avanslar		
Kuzu Toplu Konut İnşaat A.Ş.	31.942.196	--
	31.942.196	--
	30.09.2023	31.12.2022
İlişkili taraflara ticari borçlar		
Kuzu Toplu Konut İnşaat A.Ş. (*)	2.914.411	34.874.136
Peninsula Emlak Yatırım A.Ş.	90.000	33.909
	3.004.411	34.908.045

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

a) Alacak/ borç bakiyeleri: (Devamı)

	30.09.2023	31.12.2022
İlişkili taraflara diğer borçlar		
Kuzu Toplu Konut İnşaat A.Ş. (*)	--	5.253.759
	--	5.253.759

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

KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.VE BAĞLI ORTAKLIĞI
30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 6 – İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

b) Alış/Satışlar:

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

	01.01.-30.09.2023			01.01.-30.09.2022			01.07.-30.09.2023			01.07.-30.09.2022						
	Mal ve Hizmet	Sabit Kıymet	Diğer	Mal ve Hizmet	Sabit Kıymet	Diğer	Mal ve Hizmet	Sabit Kıymet	Diğer	Mal ve Hizmet	Sabit Kıymet	Diğer				
İlişkili taraflara yapılan satışlar																
Kuzu Toplu Konut İnşaat A.Ş.	--	--	--	--	--	--	--	(99.843)	(10.020)	--	--	--				
	--	--	--	--	--	--	--	(99.843)	(10.020)	--	--	--				
	01.01.-30.09.2023			01.01.-30.09.2022			01.07.-30.09.2023			01.07.-30.09.2022						
	Mal ve Hizmet	Kira	Sabit Kıymet	Kur Farkı	Mal ve Hizmet	Kira	Sabit Kıymet	Kur Farkı	Mal ve Hizmet	Kira	Sabit Kıymet	Kur Farkı	Mal ve Hizmet	Kira	Sabit Kıymet	Kur Farkı
İlişkili taraflardan yapılan alımlar																
Peninsula Emlak Yatırım A.Ş.	--	237.500	--	--	--	--	--	--	--	222.500	--	--	--	(15.000)	--	--
Kuzu Toplu Konut İnşaat A.Ş.	1.288.150	--	34.600.293	1.139.927	--	--	--	--	1.288.150	--	2.259.006	(1.293.502)	--	--	--	--
	1.288.150	237.500	34.600.293	1.139.927	--	--	--	--	1.288.150	222.500	2.259.006	(1.293.502)	--	15.000	--	--

KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.VE BAĞLI ORTAKLIĞI
30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 6 – İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

c) Üst Yönetime Sağlanan Menfaatler:

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

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

DİPNOT 7 – TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

Grup’un 30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla ticari alacakları aşağıdaki gibidir:

	30.09.2023	31.12.2022
Kısa vadeli ticari alacaklar		
Cari hesap alacakları	9.598.914	10.550.270
Alınan çekler ve senetler	--	250.000
Tahsili şüpheli ticari alacaklar	20.255	--
	9.619.169	10.800.270
Ertelenmiş finansman gideri (-)	(167.628)	(172.025)
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(20.255)	--
Toplam ilişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	9.431.286	10.628.245
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Dipnot 6)	--	193.926
Toplam kısa vadeli ticari alacaklar	9.431.286	10.822.171

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

	01.01.- 30.09.2023	01.01.- 30.09.2022
Dönem başı bakiye		
Yıl içinde ayrılan karşılıklar	20.255	--
	20.255	--

KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.VE BAĞLI ORTAKLIĞI
30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 7 – TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR (Devamı)

Grup'un 30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla ticari borçları aşağıdaki gibidir:

	30.09.2023	31.12.2022
Kısa vadeli ticari borçlar		
Cari hesap borçları	62.155.884	27.889.865
Faturalanmamış ticari borçlar	--	11.313.224
Ertelenmiş finansman geliri (-)	(2.399.696)	(802.935)
Toplam ilişkili olmayan taraflara ticari borçlar	59.756.188	38.400.154
İlişkili taraflara ticari borçlar (Dipnot 6)	3.004.411	34.908.045
Toplam kısa vadeli ticari borçlar	62.760.599	73.308.199

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

DİPNOT 8– DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

Grup'un 30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla diğer alacakları ve diğer borçları aşağıdaki gibidir:

	30.09.2023	31.12.2022
Kısa vadeli diğer alacaklar		
Vergi alacakları	549.836	5.752
Toplam kısa vadeli diğer alacaklar	549.836	5.752
Uzun vadeli diğer alacaklar		
Verilen depozito ve teminatlar	1.340.017	352.723
Toplam uzun vadeli diğer alacaklar	1.340.017	352.723
Kısa vadeli diğer borçlar		
Ödenecek vergi ve fonlar	2.972.879	981.569
Alınan depozito ve teminatlar	4.690.624	--
Diğer çeşitli borçlar	14.492	10.628
Toplam ilişkili olmayan taraflara kısa vadeli diğer borçlar	7.677.995	992.197
İlişkili taraflara kısa vadeli diğer borçlar (Dipnot 6)	--	5.253.759
Toplam ilişkili taraflara kısa vadeli diğer borçlar	--	5.253.759
Toplam kısa vadeli diğer borçlar	7.677.995	6.245.956

KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.VE BAĞLI ORTAKLIĞI
30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 9– STOKLAR

Grup'un 30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla stokları aşağıdaki gibidir:

	30.09.2023	31.12.2022
İçecek stokları	9.154.323	2.147.967
Yiyecek stokları	2.693.760	2.489.542
İşletme malzemeleri	3.081.156	2.510.130
	14.929.239	7.147.639

DİPNOT 10– FİNANSAL BORÇLAR

Şirket'in 30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla finansal borçları aşağıdaki gibidir:

a) Finansal Borçlar:

	30.09.2023	31.12.2022
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısım		
TL Taksitli Krediler (*)	152.431.242	237.616.739
	152.431.242	237.616.739
	30.09.2023	31.12.2022
Uzun Vadeli Borçlanmalar		
TL Taksitli Krediler (*)	866.057.648	763.102.891
	866.057.648	763.102.891

(*) Grup, 25.12.2021 tarihinde kullanmış olduğu 1.000.000.0000 TL tutarında krediye istinaden 2023 yılı içerisinde 555.555.556 TL tutarında ödeme yapmıştır. 21 Mart 2023 tarihi itibarıyla 2027 vadeli 555.000.000 TL tutarında %18,84 faizli yeni kredi kullanımı gerçekleştirilmiştir.

b) Vadesel Dağılım:

Vade	30.09.2023	31.12.2022
1-2 Yıl	475.116.141	436.836.812
2-3 Yıl	300.806.873	326.266.079
3-4 Yıl	90.134.634	--
Toplam	866.057.648	763.102.891

KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.VE BAĞLI ORTAKLIĞI
30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 10– FİNANSAL BORÇLAR (Devamı)

c) Faiz Oranı:

	30.09.2023	31.12.2022
TL krediler	13,85%	%15,75

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

DİPNOT 11– PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

Grup’un 30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla peşin ödenmiş giderleri aşağıdaki gibidir:

	30.09.2023	31.12.2022
Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler		
Peşin ödenen giderler (*)	38.621.804	5.632.718
İlişkili olmayan taraflara verilen avanslar	19.781.599	15.968.343
İş avansları	585.464	291.690
Personel avansları	1.000	64.336
	58.989.867	21.957.087
Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler		
İlişkili taraflara verilen avanslar (Dipnot 6)	31.942.196	--
İlişkili olmayan taraflara verilen avanslar	1.134.684	--
Peşin ödenen giderler	107.203	433
	33.184.083	433

(*) Peşin ödenmiş giderlerin 27.956.908 TL’lik kısmı sigorta giderlerinden oluşmaktadır.

Grup’un 30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla ertelenmiş gelirleri aşağıdaki gibidir:

	30.09.2023	31.12.2022
Kısa vadeli ertelenmiş gelirler		
Alınan avanslar (*)	9.374.507	1.009.711
Gelecek aylara ait gelirler	2.174.025	1.145.117
	11.548.532	2.154.828

(*) Otel rezervasyonlarına ilişkin alınan avanslardan kaynaklanmaktadır.

KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.VE BAĞLI ORTAKLIĞI
30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 12– YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

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

Cari Dönem	1.01.2023	İlaveler	Transferler	Değer Artışı	30.09.2023
Maliyet					
Otel ve ticari üniteler (*)	3.021.990.000	64.814.474	17.142.829	1.151.735.662	4.255.682.965
Apart oteller (*)	2.347.517.000	--	--	591.226.501	2.938.743.501
	5.369.507.000	64.814.474	17.142.829	1.742.962.163	7.194.426.466
Önceki Dönem	1.01.2022	İlaveler		Değer Artışı	31.12.2022
Maliyet					
Otel ve ticari üniteler	--	691.764.309		2.330.225.691	3.021.990.000
Apart oteller	--	403.013.443		1.944.503.557	2.347.517.000
	--	1.094.777.752		4.274.729.248	5.369.507.000

(*) 30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla Grup’un Bakırköy/İstanbul’daki yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri, 13 Ocak 2023 tarihli değerleme raporlarına dayalı olarak TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından SPK (Türkiye Sermaye Piyasası Kurulu) gerekliliklerine uygun olarak belirlenmiştir.

30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla Şirket’in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri, kiralama emsal araştırması verileri ile bir gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi olan direkt kapitalizasyon yöntemi kullanılarak belirlenmiştir. Söz konusu apart otelin bulunduğu bölgedeki emsal araştırmasına göre kira değerlerinin m² başına aylık 450-550 TL olacağı ve kapitalizasyon oranı %3,25 olarak varsayılmıştır.

Grup yönetimi, 30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla maddi duran varlıklar içinde yer alan otel tesisine ait Arazi ve arsalar ve binalarını yeniden değerleme yöntemi ile ölçmeyi tercih etmiştir. Söz konusu maddi duran varlıkların 30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değeri, SPK tarafından yetkilendirilmiş TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 24 Temmuz 2023 tarihli değerleme raporları ile belirlenmiştir. İlgili değerler gelir yaklaşımı yöntemine göre belirlenmiştir. 30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla söz konusu varlıklara ilişkin TFRS 13 kapsamında gerçeğe uygun değer hiyerarşisi Seviye 3’tür. Gelir yaklaşımı yöntemi çalışmasında 10 yıllık ABD doları cinsinden nakit akış projeksiyonu hazırlanmıştır. Bu projeksiyon hazırlanırken doluluk oranları (projeksiyon dönemi boyunca ortalama %78), ortalama oda fiyatı (projeksiyon dönemi boyunca ortalama 317 ABD Doları) gibi değişkenler için tahminler kullanılmıştır. Modelde, ABD Doları bazında risksiz getiri oranı %7,46, Risk Primi %1,54, iskonto oranı %9,00 olarak hesaplamaya dahil edilmiştir.

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

30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Grup’un sahip olduğu yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin bilgiler ile söz konusu varlıklara ilişkin TFRS 13 kapsamında gerçeğe uygun değer hiyerarşisi aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

		Raporlama tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi		
	Gerçeğe uygun değer seviyesi	1. Seviye TL	2. Seviye TL	3. Seviye TL
30.09.2023	7.194.426.466	--	--	7.194.426.466
31.12.2022	5.369.507.000	--	--	5.369.507.000

KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.VE BAĞLI ORTAKLIĞI
30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 13– MADDİ DURAN VARLIKLAR

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

Cari dönem	1.01.2023	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	30.09.2023
Maliyet					
Döşeme ve demirbaşlar	6.980.928	11.042.218	--	(17.742.920)	280.226
	6.980.928	11.042.218	--	(17.742.920)	280.226
Birikmiş amortisman					
Döşeme ve demirbaşlar	152.891	534.756	--	(600.091)	87.556
	152.891	534.756	--	(600.091)	87.556
Net kayıtlı değer	6.828.037				192.670
Önceki dönem	1.01.2022	İlaveler	Çıkışlar	Transfer	31.12.2022
Maliyet					
Döşeme ve demirbaşlar	--	6.980.928	--	--	6.980.928
	--	6.980.928	--	--	6.980.928
Birikmiş amortisman					
Döşeme ve demirbaşlar	--	152.891	--	--	152.891
	--	152.891	--	--	152.891
Net kayıtlı değer	--				6.828.037

30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla sabit kıymetler üzerindeki sigorta teminatı tutarı 38.080.000 ABD Doları'dır.

DİPNOT 14– MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

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

	1.01.2023	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	30.09.2023
Maliyet					
Lisanslar	206.014	3.192.983	(40.000)	--	3.358.997
Birikmiş itfa payı					
Lisanslar	19.123	72.955	(3.774)	--	88.304
Net kayıtlı değeri	186.891				3.270.693
	1.01.2022	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	31.12.2022
Maliyet					
Lisanslar	--	206.014	--	--	206.014
Birikmiş itfa payı					
Lisanslar	--	19.123	--	--	19.123
Net kayıtlı değeri	--				186.891

KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.VE BAĞLI ORTAKLIĞI
30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 15– DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Grup’un 30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla diğer varlıkları aşağıdaki gibidir:

	30.09.2023	31.12.2022
Diğer dönen varlıklar		
Devreden KDV	9.327.918	4.781.263
Gelir tahakkukları	--	490.614
Diğer dönen varlıklar	7.105	1.629
	9.335.023	5.273.506

DİPNOT 16– KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

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

	30.09.2023	31.12.2022
Kısa vadeli borç karşılıkları		
Demirbaş gider karşılıkları	8.093.595	--
Gider tahakkukları (*)	7.754.771	2.213.499
Yönetim gider karşılığı (**)	3.843.836	4.111.105
	19.692.202	6.324.604

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

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

Teminat/Rehin/İpotek (TRİ)

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

30.09.2023	TL
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	
-Teminat	--
-Rehin	--
-İpotek	2.000.000.000
B. Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	--
C. Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	--
D. Diğer Verilen TRİ'lerin Toplam Tutarı	--
i. Ana Ortak Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	--
ii. B ve C maddeleri Kapsamına Girmeyen Diğer Grup Şirketleri Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	--
iii. C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. kişiler Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	--
	2.000.000.000
Diğer TRİ'lerin Grup’un özkaynaklarına oranı	%0

KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.VE BAĞLI ORTAKLIĞI
30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

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

Teminat/Rehin/İpotek (TRİ) (Devamı)

31.12.2022	TL
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	
-Teminat	--
-Rehin	--
-İpotek	10.000.000.000
B. Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	--
C. Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	--
D. Diğer Verilen TRİ'lerin Toplam Tutarı	--
i. Ana Ortak Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	--
ii. B ve C maddeleri Kapsamına Girmeyen Diğer Grup Şirketleri Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	--
iii. C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. kişiler Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	--
	10.000.000.000
Diğer TRİ'lerin Grup'un özkaynaklarına oranı	%0

30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla verilen TRİ'lerin detayı aşağıdaki gibidir:

Cinsi	Maliki	Kime Verildiği	Para Birimi	Orijinal Tutar	TL Karşılığı
İpotek (*)	Kuzugrup	Halk Bankası	TL	2.000.000.000	2.000.000.000
Toplam					2.000.000.000

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

Cinsi	Maliki	Kime Verildiği	Para Birimi	Orijinal Tutar	TL Karşılığı
İpotek	Kuzugrup	Halk Bankası	TL	10.000.000.000	10.000.000.000
Toplam					10.000.000.000

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

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

KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.VE BAĞLI ORTAKLIĞI
30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

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

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

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla söz konusu kredinin devir işlemlerinden önce Şirket’in yatırım amaçlı gayrimenkulleri ve maddi duran varlıkları üzerinde Türkiye Halk Bankası A.Ş. Lehine, %28 değişken faiz ile, FBK süreli, 1. dereceden, 10.000.000.000 TL tutarında ipotek kaydı bulunmaktadır.

30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Grup’un almış olduğu teminatlar bulunmamaktadır.

DİPNOT 17 – ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

17.1 Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar

Grup’un 30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla çalışanlara sağlanan faydalar kapsamındaki borçları aşağıdaki gibidir:

	30.09.2023	31.12.2022
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		
Ödenecek sosyal güvenlik primleri	3.260.610	1.629.730
Ödenecek vergi ve fonlar	3.390.556	924.915
Personele borçlar	7.810.677	3.794.670
	14.461.843	6.349.315

17.2 Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar

Grup’un 30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıkları aşağıdaki gibidir:

	30.09.2023	31.12.2022
Kısa vadeli karşılıklar		
Kullanılmayan izin karşılığı	2.405.932	1.897.967
Bonus karşılığı	2.179.691	1.136.138
	4.585.623	3.034.105
	30.09.2023	31.12.2022
Uzun vadeli karşılıklar		
Kıdem tazminatı karşılığı	3.949.566	2.046.727

KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.VE BAĞLI ORTAKLIĞI
30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 17 – ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

17.2 Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (Devamı)

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

30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı, 1 Temmuz 2023 tarihinden itibaren geçerli olan aylık 23.489,83 TL (31 Aralık 2022: 19.982,83 TL) tavanından hesaplanmıştır.

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

	30.09.2023	31.12.2022
Yıllık iskonto oranı (%)	1,43%	%(0,12)
Faiz oranı (%)	23,87%	%(17,14)
Enflasyon oranı (%)	22,12%	%(17,28)

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

	01.01.- 30.09.2023	01.01.- 30.09.2022
Dönem başı	2.046.727	--
Faiz maliyeti	355.150	--
Hizmet maliyeti	2.376.472	621.491
Dönem içi ödemeler (-)	(212.451)	--
Aktüeryal kazanç / (kayıp)	(616.332)	--
Dönem sonu	3.949.566	621.491

KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.VE BAĞLI ORTAKLIĞI
30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

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

Kurumlar Vergisi

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

Kuzugrup GYO A.Ş.’nin gayrimenkul yatırım ortaklığı faaliyetlerinden elde edilen kazancı kurumlar vergisinden istisna olduğundan, 30 Eylül 2023 tarihli finansal tablolarda ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülüğü hesaplanmamıştır.

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

Türkiye’de, kurumlar vergisi oranı 30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla %25’tir (31 Aralık 2022: %23). Kurumlar vergisi oranı kurumların ticari kazancına vergi yasaları gereğince indirimi kabul edilmeyen giderlerin ilave edilmesi, vergi yasalarında yer alan istisna ve indirimlerin indirilmesi sonucu bulunacak safi kurum kazancına uygulanır.

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

30 Eylül 2023 ve 30 Eylül 2022 tarihlerinde sona eren dönemler itibarıyla Grup’un gelir tablosuna yansıyan vergi gelir/(giderleri) aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 30.09.2023	01.01.- 30.09.2022	01.07.- 30.09.2023	01.07.- 30.09.2022
Kurumlar vergisi karşılığı	--	(605.610)	--	(605.610)
Ertelenen vergi karşılığı	6.335.704	4.405.826	1.727.981	1.851.122
	6.335.704	3.800.216	1.727.981	1.245.512

KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.VE BAĞLI ORTAKLIĞI
30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

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

Kurumlar Vergisi (Devamı)

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

	30.09.2023	31.12.2022
Kurumlar vergisi karşılığı	--	--
Peşin ödenen vergiler (-)	--	--
Kurumlar vergisi karşılığı, net	--	--
Ertelenmiş vergi yükümlülükleri	--	432.205.613
Ertelenmiş vergi varlıkları	(1.448.933)	--
Toplam vergi karşılıkları	(1.448.931)	432.205.613

Ertelenmiş Vergiler

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

Ertelenmiş vergi aktifleri ve pasiflerinin hesaplanmasında kullanılan vergi oranı %25’dir. (2022: %20).

KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.VE BAĞLI ORTAKLIĞI
30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

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

Ertelenmiş Vergiler (Devamı)

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

	Kümülatif geçici farklar		Ertelenmiş vergi	
	30.09.2023	31.12.2022	30.09.2023	31.12.2022
Ertelenen vergi varlıkları				
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların kayıtlı değerleri ile vergi matrahları arasındaki net fark	11.906	(24.070.148)	2.977	(4.814.030)
Maddi duran varlıkların yeniden değerlendirme etkisi	--	(4.274.729.248)	--	(427.472.925)
Kıdem tazminatı karşılığı	3.873.509	2.046.727	968.377	409.345
İzin yükümlülüğü karşılığı	2.399.926	637.129	599.982	127.426
Kredi faiz karşılığı	--	(199.120)	--	(39.824)
Kur değerlendirme düzeltmesi	(31.495)	(686.516)	(7.874)	(137.303)
Ertelenmiş finansman gelir, gideri	(2.055.712)	(900.904)	(513.928)	(180.181)
Diğer	1.597.597	(490.614)	399.399	(98.121)
Ertelenmiş vergi varlıklar, net			1.448.933	(432.205.613)

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

	01.01.- 30.09.2023	01.01.- 30.09.2022
Dönem başı	(432.205.613)	86.706
Dönem ertelenmiş vergi geliri / (gideri)	6.335.704	4.405.826
Özkaynakta muhasebeleştirilen	427.318.842	(401.858.364)
Dönem sonu	1.448.933	(397.365.832)

DİPNOT 19– PAY BAŞINA KAZANÇ/(KAYIP)

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

	01.01.- 30.09.2023	01.01.- 30.09.2022	01.07.- 30.09.2023	01.07.- 30.09.2022
Hissedarlara ait net kar/(zarar)	1.696.012.742	(16.677.153)	(11.900.538)	(14.041.271)
Çıkarılmış hisselerinin ağırlıklı ortalama adedi	399.172.244	872.041.485	399.172.244	872.041.485
Tam TL cinsinden bir hisse başına kar/(zarar)	4,249	(0,019)	(0,030)	(0,016)

KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.VE BAĞLI ORTAKLIĞI
30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 20 – SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ

Ödenmiş Sermaye:

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

	30.09.2023				
	A Grubu Nama TL	B Grubu Hamiline TL	Toplam TL	Pay yüzdesi	Pay tutarı
Kuzu Toplu Konut İnşaat A.Ş.	89.250.000	60.750.000	150.000.000	75,00	150.000.000
Halka açık paylar	--	50.000.000	50.000.000	25,00	50.000.000
	89.250.000	110.750.000	200.000.000	100,00	200.000.000

	31.12.2022				
	A Grubu Nama TL	B Grubu Nama TL	Toplam TL	Pay yüzdesi	Pay tutarı
Kuzu Toplu Konut İnşaat A.Ş.	45.000	174.955.000	175.000.000	100,00	175.000.000
	45.000	174.955.000	175.000.000	100,00	175.000.000

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

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

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

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

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

KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.VE BAĞLI ORTAKLIĞI
30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

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

Pay Sahiplerinin İlave Sermaye Katkıları

Grup’un Ocak 2022 tarihli Genel Kurulu kararına göre %100 ortağı olan Kuzu Toplu Konut A.Ş.’ye ait 3.151.159 TL’lik söz konusu tutar, TMS 32 standardına uygun olarak özkaynak altında “Pay sahiplerinin ilave sermaye katkıları” kalemine sınıflanmıştır.

	30.09.2023	31.12.2022
Kuzu Toplu Konut İnşaat A.Ş.	3.151.159	3.151.159
	3.151.159	3.151.159

Yönetim Kurulu

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

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

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

Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler

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

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

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

Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler

30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Grup’un değer artış fonu hareketi aşağıdaki gibidir;

	30.09.2023	31.12.2023
Açılış bakiyesi	3.616.725.271	--
Otel, ticari üniteler ve apart otel (Yatırım amaçlı gayrimenkul)	--	4.018.583.635
Ertelenmiş vergi etkisi	401.858.364	(401.858.364)
Kapanış bakiyesi	4.018.583.635	3.616.725.271

KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.VE BAĞLI ORTAKLIĞI
30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

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

Geçmiş Yıl Karları / (Zararları)

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

	01.01.- 30.09.2023	01.01.- 31.12.2022
Dönem başı	(366.133)	--
Yatırım amaçlı gayrimenkul değerlemesi vergi düzeltme etkisi	25.614.561	--
Net dönem karından transfer	144.191.704	(366.133)
Geçmiş yıllar karı	169.440.132	(366.133)

Kar Dağıtımı

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

Geçmiş Yıl Karları

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

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

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

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

KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.VE BAĞLI ORTAKLIĞI
30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 21– HASILAT VE SATILAN HİZMET MALİYETİ

Grup’un 30 Eylül 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren dönemler itibarıyla satış gelirleri ve maliyetlerin dökümü aşağıdaki gibidir:

Hasılat	01.01.- 30.09.2023	01.01.- 30.09.2022	01.07.- 30.09.2023	01.07.- 30.09.2022
Yurtiçi satışlar (*)	347.778.174	112.706.629	167.317.939	89.000.064
Brüt satışlar	347.778.174	112.706.629	167.317.939	89.000.064
Satış İskontoları (-)	(2.556.431)	(21.969)	(1.658.731)	(861)
Net satışlar	345.221.743	112.684.660	165.659.208	88.999.203

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

Satılan hizmet maliyeti	01.01.- 30.09.2023	01.01.- 30.09.2022	01.07.- 30.09.2023	01.07.- 30.09.2022
Personel giderleri	76.448.168	21.561.402	76.448.168	21.561.402
Sigorta giderleri	12.426.823	2.986.980	12.426.823	2.986.980
İlk madde malzeme giderleri	11.043.588	4.109.409	11.043.588	4.109.409
Reklam giderleri	10.007.292	1.521.161	10.007.292	1.521.161
Satış komisyon giderleri	9.873.849	985.108	9.873.849	985.108
Telif hakkı giderleri	8.505.025	2.552.904	8.505.025	2.552.904
Elektrik, su ve doğalgaz giderleri	5.424.185	9.524.320	5.424.185	9.524.320
Temizlik giderleri	4.450.380	7.733.331	4.450.380	7.733.331
Ofis giderleri	910.014	534.800	910.014	534.800
Seyahat giderleri	811.287	256.718	811.287	256.718
Kira giderleri	491.208	33.340	491.208	33.340
Danışmanlık giderleri	313.548	151.575	313.548	151.575
Amortisman giderleri	--	2.363.743	--	2.363.743
Diğer giderler	5.984.404	6.271.912	5.984.404	6.271.911
	146.689.771	60.586.703	146.689.771	60.586.702

KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.VE BAĞLI ORTAKLIĞI
30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 22– FAALİYET GİDERLERİ

Grup’un 30 Eylül 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren dönemler itibarıyla faaliyet giderlerinin dökümü aşağıdaki gibidir:

Pazarlama satış ve dağıtım giderleri	01.01.- 30.09.2023	01.01.- 30.09.2022	01.07.- 30.09.2023	01.07.- 30.09.2022
Reklam giderleri	13.617.091	7.388.721	9.442.165	967.652
Satış komisyonları	10.868.137	770.428	4.340.199	--
Personel giderleri	9.409.981	1.041.140	5.858.415	753.691
Seyahat giderleri	1.068.562	153.657	350.962	30.946
İletişim giderleri	615.799	681.244	331.496	452.000
Ofis giderleri	198.471	14.249	75.266	12.268
Danışmanlık giderleri	63.736	1.601.322	4.094	45.037
Diğer	7.459.075	2.304.142	987.580	2.287.796
	43.300.852	13.954.903	21.390.177	4.549.390
Genel yönetim giderleri	01.01.- 30.09.2023	01.01.- 30.09.2022	01.07.- 30.09.2023	01.07.- 30.09.2022
Personel giderleri	31.508.377	20.874.501	16.265.940	9.777.972
Elektrik, su ve doğalgaz giderleri	15.535.834	513.492	--	--
Ofis giderleri	7.743.877	4.712.121	6.412.113	2.926.257
Vergi resim harçlar	6.822.355	898.514	2.571.626	87.599
Sigorta giderleri	6.472.275	1.543.930	5.858.951	937.597
Danışmanlık giderleri	5.989.814	5.468.932	4.323.299	444.791
Bakım onarım giderleri	2.941.151	766.482	1.741.244	534.932
Demirbaş karşılık giderleri	2.830.036	--	--	--
Amortisman giderleri	607.711	37.667	232.248	18.298
Seyahat giderleri	457.755	778.790	297.733	91.235
Haberleşme giderleri	445.297	--	422.108	--
Kira giderleri	370.803	1.062.751	276.001	776.088
Taşıt giderleri	--	173.255	--	--
Diğer	9.863.541	5.884.281	6.651.597	3.772.352
	91.588.826	42.714.716	45.052.860	19.367.121

KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.VE BAĞLI ORTAKLIĞI
30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 23– ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

Grup’un 30 Eylül 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren dönemler itibarıyla esas faaliyetlerden diğer gelirlerinin/giderlerinin dökümü aşağıdaki gibidir:

Esas faaliyetlerden diğer gelir ve karlar	01.01.- 30.09.2023	01.01.- 30.09.2022	01.07.- 30.09.2023	01.07.- 30.09.2022
Kur farkı gelirleri	28.988.882	299.162	5.178.940	164.433
Tahakkuk etmemiş finansman geliri	2.616.649	1.041.701	(310.742)	(44.380)
Diğer gelirler	--	598.575	(308)	116.963
	31.605.531	1.939.438	4.867.890	237.016
Esas faaliyetlerden diğer gider ve zararlar	01.01.- 30.09.2023	01.01.- 30.09.2022	01.07.- 30.09.2023	01.07.- 30.09.2022
Kur farkı giderleri	16.914.835	1.258.585	11.391.855	704.458
Tahakkuk etmemiş finansman gideri	1.285.486	76.761	(288.294)	49.666
Karşılık giderleri	20.255	--	20.255	--
Diğer giderler	16.348.500	16.804	16.348.500	8.357
	34.569.076	1.352.150	27.472.316	762.481

DİPNOT 24– YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER

Grup’un 30 Eylül 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren dönemler itibarıyla yatırım faaliyetlerinden gelirlerinin/giderlerinin dökümü aşağıdaki gibidir:

Yatırım faaliyetlerinden gelir ve karlar	01.01.- 30.09.2023	01.01.- 30.09.2022	01.07.- 30.09.2023	01.07.- 30.09.2022
Yatırım amaçlı gayrimenkul değer artışı	1.742.962.163	--	--	--
Faiz gelirleri	10.593.529	--	10.585.358	--
Sabit kıymet satış karı	603.865	--	316.589	--
	1.754.159.557	--	10.901.947	--

Grup’un 30 Eylül 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren dönemler itibarıyla yatırım faaliyetlerinden giderleri bulunmamaktadır.

KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.VE BAĞLI ORTAKLIĞI
30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 25– NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

Grup’un 30 Eylül 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren dönemler itibarıyla niteliklerine göre giderler dökümü aşağıdaki gibidir:

Niteliklerine göre giderler	01.01.- 30.09.2023	01.01.- 30.09.2022	01.07.- 30.09.2023	01.07.- 30.09.2022
Personel giderleri	117.366.526	43.477.043	52.205.345	26.075.368
Reklam giderleri	23.624.383	8.909.882	18.128.375	2.286.777
Elektrik, su ve doğalgaz giderleri	20.960.019	10.037.812	47.639	6.374.487
Satış komisyon giderleri	20.741.986	1.755.536	9.138.721	416.716
Sigorta giderleri	18.899.098	4.530.910	11.070.559	3.924.577
İlk madde malzeme giderleri	11.043.588	4.109.409	6.247.706	1.255.713
Ofis giderleri	8.852.362	5.261.170	6.851.827	3.484.777
Telif hakkı giderleri	8.505.025	2.552.904	4.443.222	2.552.904
Vergi giderleri	6.822.355	898.514	2.571.626	87.599
Danışmanlık giderleri	6.367.098	7.221.829	4.471.393	541.712
Temizlik giderleri	4.450.380	7.733.331	2.091.017	528.745
Bakım ve onarım giderleri	2.941.151	766.482	1.741.244	587.481
Demirbaş karşılık giderleri	2.830.036	--	--	--
Seyahat giderleri	2.337.604	1.189.165	864.480	368.411
İletişim giderleri	1.061.096	681.244	753.604	451.419
Kira giderleri	862.011	1.096.091	304.501	747.081
Amortisman giderleri	607.711	2.401.410	232.248	1.107.139
Araç giderleri	--	173.255	--	--
Diğer giderler	23.307.020	14.460.335	5.967.139	10.752.906
	281.579.449	117.256.322	127.130.646	61.543.812

DİPNOT 26– FİNANSMAN GİDERLERİ

Grup’un 30 Eylül 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren dönemler itibarıyla finansman giderleri dökümü aşağıdaki gibidir:

Finansman giderleri	01.01.- 30.09.2023	01.01.- 30.09.2022	01.07.- 30.09.2023	01.07.- 30.09.2022
Faiz giderleri	125.861.204	16.270.558	40.922.382	16.270.558
Banka komisyon giderleri	396.575	318.721	202.066	216.912
Diğer finansman giderleri	6.088	--	2.660	--
	126.263.867	16.589.279	41.127.108	16.487.458

KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.VE BAĞLI ORTAKLIĞI
30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 27– KUR DEĞİŞİMİNİN ETKİLERİ

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

	30.09.2023		31.12.2022	
	Varlıklar	Yükümlülükler	Varlıklar	Yükümlülükler
ABD Doları / TL	27,3767	27,426	18,6983	18,7320
Avro / TL	29,0305	29,0828	19,9349	19,9708
İngiliz Sterlini (GBP) / TL	33,4816	33,6562	22,4892	22,6065

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

	30.09.2023		31.12.2022	
	YP Tutarı	TL Karşılığı	YP Tutarı	TL Karşılığı
ABD Doları net döviz varlığı/yükümlülüğü	77.206	2.059.427	77.206	1.446.223
Avro net döviz varlığı/yükümlülüğü	1.488.145	43.267.209	1.488.145	29.662.355
GBP net döviz varlığı/yükümlülüğü	20.932	700.852	20.932	470.744
Net kısa pozisyon		46.027.487		31.579.322
Değer Artışı				
ABD Doları'nın %10 Değer Kazanması	--	205.943	--	144.622
Avro'nun %10 Değer Kazanması	--	4.326.721	--	2.966.236
GBP'nin %10 Değer Kazanması	--	70.085	--	47.074
Kar/Zarar Etkisi		4.602.749		3.157.932
Değer Azalışı				
ABD Doları'nın %10 Değer Kaybetmesi	--	(205.943)	--	(144.622)
Avro'nun %10 Değer Kaybetmesi	--	(4.326.721)	--	(2.966.236)
GBP'nin %10 Değer Kaybetmesi	--	(70.085)	--	(47.074)
Kar/Zarar Etkisi		(4.602.749)		(3.157.932)

KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.VE BAĞLI ORTAKLIĞI
30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 28– FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Kredi Riski

Borçlanma araçlarının elde bulundurulması, borçlanma araçlarının konu olduğu anlaşmanın gereklerini yerine getirememesi riskini taşımaktadır. Grup’un tahsilat riski, esas olarak ticari alacaklarından doğmaktadır. Grup, kredili müşterilerinden doğabilecek bu riski, alınan garantiler 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:

30.09.2023	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Bankalardaki Mevduat
	İlişkili Taraflar	Diğer	İlişkili Taraflar	Diğer	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D) ⁽¹⁾	--	9.431.286	--	1.889.853	394.567.571
Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	--	9.431.286	--	1.889.853	394.567.571
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri ⁽²⁾	--	--	--	--	--
- Teminat, vs 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 ⁽³⁾	--	--	--	--	--

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

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

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

31.12.2022	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Bankalardaki Mevduat
	İlişkili Taraflar	Diğer	İlişkili Taraflar	Diğer	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D) ⁽¹⁾	193.926	10.628.245	--	358.475	50.596.911
Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	193.926	10.628.245	--	358.475	50.596.911
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri ⁽²⁾	--	--	--	--	--
- Teminat, vs 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 ⁽³⁾	--	--	--	--	--

KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.VE BAĞLI ORTAKLIĞI
30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 28– FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

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 bulundurmak suretiyle likidite riskini yönetmektedir.

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

30.09.2023	Defter değeri	Beklenen nakit çıkışları toplamı	3 aya kadar	3 ay ile 12 aya kadar	1 yıl ile 5 yıla kadar
Sözleşme uyarınca vadeler					
Finansal borçlar	1.018.488.890	1.357.254.849	34.805.556	132.218.506	1.190.230.787
Ticari borçlar	62.760.599	65.697.339	51.304.470	14.392.869	--
Diğer borçlar	7.677.995	7.677.995	7.677.995	--	--
Türev olmayan finansal yükümlülükler	1.088.927.484	1.430.630.183	93.788.021	146.611.375	1.190.230.787

31.12.2022	Defter değeri	Beklenen nakit çıkışları toplamı	3 aya kadar	3 ay ile 12 aya kadar	1 yıl ile 5 yıla kadar
Sözleşme uyarınca vadeler					
Finansal borçlar	1.000.719.630	1.319.909.722	--	270.798.611	1.049.111.111
Ticari borçlar	73.308.199	74.426.057	39.203.089	35.222.968	--
Diğer borçlar	6.246.198	6.246.198	992.439	5.253.759	--
Türev olmayan finansal yükümlülükler	1.080.274.027	1.400.581.977	40.195.528	311.275.338	1.049.111.111

Piyasa Riski

Faiz Oranı Riski

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

KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.VE BAĞLI ORTAKLIĞI
30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 28- FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Kur Riski

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

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

30.09.2023	TL Karşılığı	EUR	ABD Doları	İngiliz Sterlini (GBP)
1. Ticari Alacaklar	--	--	--	--
2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa, Banka Hesapları dahil)	47.646.529	1.529.044	93.392	20.932
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	426.963	--	15.596	--
3. Diğer	--	--	--	--
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	48.073.492	1.529.044	108.988	20.932
5. Ticari Alacaklar	--	--	--	--
6a. Parasal Finansal Varlıklar	--	--	--	--
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--	--	--
7. Diğer	--	--	--	--
8. Duran Varlıklar (5+6+7)	--	--	--	--
9. Toplam Varlıklar (4+8)	48.073.492	1.529.044	108.988	20.932
10. Ticari Borçlar	2.046.004	40.899	31.782	--
11. Finansal Yükümlülükler	--	--	--	--
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	--	--	--	--
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	--	--	--	--
13. Kısa Vadeli Yükümlülükler (10+11+12)	2.046.004	40.899	31.782	--
14. Ticari Borçlar	--	--	--	--
15. Finansal Yükümlülükler	--	--	--	--
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	--	--	--	--
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	--	--	--	--
17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)	--	--	--	--
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	2.046.004	40.899	31.782	--
19. Bilanço Dışı Türev Araçların Net Varlık/(Yükümlülük) Pozisyonu (19a-19b)	--	--	--	--
19a. Hedge Edilen Toplam Varlık Tutarı	--	--	--	--
19b. Hedge Edilen Toplam Yükümlülük Tutarı	--	--	--	--
20. Net Yabancı Para Varlık/ (Yükümlülük) Pozisyonu (9-18+19)	46.027.488	1.488.145	77.206	20.932
21. Parasal Kalemler Net yabancı Para Varlık/(Yükümlülük) Pozisyonu (UFRS 7.B23) (=1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	45.600.525	1.488.145	61.610	20.932
22. Döviz Hedge’i için Kullanılan Finansal Araçların Toplam Gerçeğe Uygun Değeri	--	--	--	--
23. İhracat	--	--	--	--
24. İthalat	--	--	--	--

KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.VE BAĞLI ORTAKLIĞI
30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 28- FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Kur Riski (Devamı)

31.12.2022	TL Karşılığı	EUR	ABD Doları	İngiliz Sterlini (GBP)
1. Ticari Alacaklar	--	--	--	--
2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa, Banka Hesapları dahil)	47.646.529	1.529.044	93.392	20.932
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	426.963	--	15.596	--
3. Diğer	--	--	--	--
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	48.073.492	1.529.044	108.988	20.932
5. Ticari Alacaklar	--	--	--	--
6a. Parasal Finansal Varlıklar	--	--	--	--
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--	--	--
7. Diğer	--	--	--	--
8. Duran Varlıklar (5+6+7)	--	--	--	--
9. Toplam Varlıklar (4+8)	48.073.492	1.529.044	108.988	20.932
10. Ticari Borçlar	2.046.004	40.899	31.782	--
11. Finansal Yükümlülükler	--	--	--	--
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	--	--	--	--
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	--	--	--	--
13. Kısa Vadeli Yükümlülükler (10+11+12)	2.046.004	40.899	31.782	--
14. Ticari Borçlar	--	--	--	--
15. Finansal Yükümlülükler	--	--	--	--
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	--	--	--	--
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	--	--	--	--
17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)	--	--	--	--
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	2.046.004	40.899	31.782	--
19. Bilanço Dışı Türev Araçların Net Varlık/(Yükümlülük) Pozisyonu (19a-19b)	--	--	--	--
19a. Hedge Edilen Toplam Varlık Tutarı	--	--	--	--
19b. Hedge Edilen Toplam Yükümlülük Tutarı	--	--	--	--
20. Net Yabancı Para Varlık/ (Yükümlülük) Pozisyonu (9-18+19)	46.027.488	1.488.145	77.206	20.932
21. Parasal Kalemler Net yabancı Para Varlık/(Yükümlülük) Pozisyonu (UFRS 7.B23) (=1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	45.600.525	1.488.145	61.610	20.932
22. Döviz Hedge'i için Kullanılan Finansal Araçların Toplam Gerçeğe Uygun Değeri	--	--	--	--
23. İhracat	--	--	--	--
24. İthalat	--	--	--	--

KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.VE BAĞLI ORTAKLIĞI
30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 28– FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Sermaye Risk Yönetimi

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

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

	30.09.2023	31.12.2022
Toplam yükümlülükler	1.143.165.250	1.534.698.441
Hazır değerler	(396.614.455)	(51.319.203)
Net borç	746.550.795	1.483.379.238
Toplam özkaynak	6.580.547.316	3.938.702.001
Toplam sermaye	7.326.957.295	5.422.081.239
Net borç/toplam sermaye oranı	10%	27%

DİPNOT 29– FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR)

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

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

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

Finansal varlıklar

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

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

Finansal yükümlülükler

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

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

KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.VE BAĞLI ORTAKLIĞI
30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 30 – EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

30 Eylül 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, 30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla ilişikteki gibidir ve bu sınırlamalara ilişkin oranlar tabloda gösterilmiştir:

	Konsolide Olmayan/Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL)	Önceki Dönem (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	324.124.260	4.341.066
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)	7.194.618.735	5.369.738.649
C	İştirakler	Md.24/(b)	50.000	50.000
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	--	--
	Diğer Varlıklar		79.319.699	2.591.801
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md.3/(p)	7.598.112.694	5.376.721.516
E	Finansal Borçlar	Md.31	1.018.488.890	1.000.719.630
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md.31	--	--
G	Finansal Kiralama Borçları	Md.31	--	--
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	--	5.253.759
İ	Özkaynaklar	Md.31	6.575.457.727	3.932.972.060
	Diğer Kaynaklar		4.166.077	437.776.067
D	Toplam Kaynaklar	Md.3/(p)	7.598.112.694	5.376.721.516

KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.VE BAĞLI ORTAKLIĞI
30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 30 – EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ
(Devamı)

	Konsolide Olmayan/Bireysel Diğer Finansal Bilgiler	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL)	Önceki Dönem (TL)
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısımı	Md.24/(b)	--	--
A2	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.24/(b)	324.124.260	4.341.066
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)	50.000	50.000
J	Gayri nakdi Krediler	Md.31	--	--
K	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	--	--
L	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	--	--

	Portföy Sınırlamaları	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönem	Asgari/ Azami Oran
1	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	0%	0%	≤ %10
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar,	Md.24/(a),(b)	94,69%	99,87%	≥ %51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md.24/(b)	4,27%	0,08%	≤ %49
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	0%	0%	≤ %49
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	0%	0%	≤ %20
6	İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	0,001%	0,001%	≤ %10
7	Borçlanma Sınırı	Md.31	15,49%	25,58%	≤ %500
8	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.24/(b)	4%	0%	≤ %10
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	0%	0%	≤ %10

DİPNOT 31 – RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır.