

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

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

İÇİNDEKİLER	Sayfa No
FİNANSAL DURUM TABLOSU.....	1-2
KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU.....	3
ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU	4
NAKİT AKIŞ TABLOSU	5
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR	6-47
NOT 1 – ŞİRKET’İN ORGANİZASYON VE FAALİYET KONUSU	6-7
NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	7-22
NOT 3 – BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA.....	22
NOT 4 – FİNANSAL YATIRIMLAR.....	22
NOT 5 – NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	23
NOT 6 – İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI.....	23-24
NOT 7 – TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR	25
NOT 8 – DİĞER ALACAK VE BORÇLAR	25
NOT 9 – STOKLAR	26
NOT 10 – FİNANSAL BORÇLAR.....	26
NOT 11 – PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER	27
NOT 12 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	27-28
NOT 13 – MADDİ DURAN VARLIKLAR	29
NOT 14 – MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR.....	30
NOT 15 – DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....	30
NOT 16 – KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	31-32
NOT 17 – ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR	32-34
NOT 18 – GELİR VERGİLERİ	34-36
NOT 19 – PAY BAŞINA KAZANÇ	36
NOT 20 – SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ.....	37-40
NOT 21 – HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ	40
NOT 22 – FAALİYET GİDERLERİ.....	41
NOT 23 – ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER.....	41-42
NOT 24 – YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER.....	42
NOT 25 – NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER	42
NOT 26 – FİNANSMAN GİDERLERİ	43
NOT 27 – KUR DEĞİŞİMİNİN ETKİLERİ	43
NOT 28 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	44-48
NOT 29 – FİNANSAL ARAÇLAR.....	48
NOT 30 – EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ	49-50
NOT 31 – RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	50

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

VARLIKLAR	Dipnot Referansları	30.09.2023	31.12.2022
Dönen Varlıklar			
Nakit ve Nakit Benzerleri	5	324.124.260	4.341.066
Ticari Alacaklar		31.053.946	--
- <i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	6	31.053.946	--
Diğer Alacaklar		532.566	5.752
- <i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	8	532.566	5.752
Peşin Ödenmiş Giderler	11	9.495.778	21.494
Diğer Dönen Varlıklar	15	1.886.556	2.524.939
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		367.093.106	6.893.251
Cari Olmayan / Duran Varlıklar			
Finansal Yatırımlar	4	50.000	50.000
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	12	7.194.426.466	5.369.507.000
Maddi Duran Varlıklar	13	192.269	231.649
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	14	3.166.770	39.183
Peşin Ödenmiş Giderler	11	33.184.083	433
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		7.231.019.588	5.369.828.265
TOPLAM VARLIKLAR		7.598.112.694	5.376.721.516

İlişikteki dipnotlar bu mali tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

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

KAYNAKLAR	Dipnot Referansları	30.09.2023	31.12.2022
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	10	152.431.242	237.616.739
Ticari Borçlar		1.842.151	4.969.188
- <i>İlişkili Taraflara Ticari Borçlar</i>	6	90.000	4.008.656
- <i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>	7	1.752.151	960.532
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	17	2.241.863	135.529
Diğer Borçlar			5.422.025
- <i>İlişkili Taraflara Diğer Borçlar</i>	6	--	5.253.759
- <i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>	8	--	168.266
Kısa Vadeli Karşılıklar		6.006	--
- <i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar</i>	17	6.006	--
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		156.521.262	248.143.481
Uzun Vadeli Yükümlülükler			
Finansal Borçlar (net)	10	866.057.648	763.102.891
Uzun Vadeli Karşılıklar		--	61.145
- <i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar</i>	17	76.057	61.145
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	18	--	432.441.939
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		866.133.705	1.195.605.975
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/İskontolar	20	494.000.000	--
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		--	--
- <i>Diğer Kazanç/Kayıplar</i>	17	--	--
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		4.018.583.635	3.616.725.271
- <i>Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç/Kayıpları</i>	20	4.018.583.635	3.616.725.271
Geçmiş Yıllar Kar/Zararları	20	163.710.191	2.248
Net Dönem Karı/Zararı	20	1.696.012.742	138.093.382
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		6.575.457.727	3.932.972.060
TOPLAM KAYNAKLAR		7.598.112.694	5.376.721.516

İlişikteki dipnotlar bu mali tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK - 30 EYLÜL 2023 VE 2022 ARA HESAP DÖNEMLERİNE AİT
KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI
(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
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER					
Hasılat	21	102.573.600	--	49.013.678	--
Satışların Maliyeti (-)	21	--	(2.363.743)	--	(1.088.841)
BRÜT ESAS FAALİYET KARI		102.573.600	(2.363.743)	49.013.678	(1.088.841)
Pazarlama Giderleri (-)	22	(5.537.846)	--	(5.537.846)	--
Genel Yönetim Giderleri (-)	22	(12.553.324)	(2.167.865)	(6.510.546)	(789.224)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	23	255.516	230.478	183.351	154.604
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	23	(21.194.080)	(287.143)	(18.523.182)	(6.240)
FAALİYET KARI/ZARARI		63.543.866	(4.588.273)	18.625.455	(1.729.701)
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	24	1.753.555.692	--	10.585.358	--
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI/ZARARI		1.817.099.558	(4.588.273)	29.210.813	(1.729.701)
Finansman Giderleri (-)	26	(126.055.830)	(16.278.530)	(41.111.351)	(16.270.796)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/ZARARI		1.691.043.728	(20.866.803)	(11.900.538)	(18.000.497)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir/Gideri		4.969.014	4.189.650	--	3.959.226
- Dönem Vergi Gelir/Gideri	18	--	--	--	--
- Ertelenmiş Vergi Gelir/Gideri	18	4.969.014	4.189.650	--	3.959.226
DÖNEM KARI/ZARARI		1.696.012.742	(16.677.153)	(11.900.538)	(14.041.271)
Diğer Kapsamlı Gelir/Gider					
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		--	--	(12.019)	--
- Aktüeryal Kazanç/(Kayıp)	17	--	--	(12.019)	--
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)		427.472.925	3.616.725.271	(12.019)	--
TOPLAM KAPSAMLI GELİR / GİDER		2.123.485.667	3.600.048.118	(11.912.557)	(14.041.271)
Dönem Kar/Zararının Dağılımı					
Ana Ortaklık Payları		1.696.012.742	(16.677.153)	(11.900.538)	(14.041.271)
Kapsamlı Kar/Zararının Dağılımı					
Ana Ortaklık Payları		2.123.485.667	3.600.048.118	(11.912.557)	(14.041.271)
Hisse Başına Kazanç	19	4,249	(0,019)	(0,030)	(0,016)
Sürdürülen Faaliyetlerden Hisse Başına Kazanç	19	4,249	(0,019)	(0,030)	(0,016)

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.
1 OCAK - 30 EYLÜL 2023 VE 2022 ARA HESAP DÖNEMLERİNE AİT
ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası(“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot Referansları	Ödenmiş Sermaye	Pay Sahiplerinin Diğer Katkıları	Paylara İlişkin Primler/İskontolar	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler		Geçmiş Yıllar Kar/(Zararları)	Net Dönem Karı/Zararı	Özkaynaklar
					Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç/ (Kayıpları)	Birikmiş Karlar			
1 Ocak 2022 tarihi itibarıyla bakiyeler		90.000						2.248	92.248
Transferler		--	--	--	--	--	2.248	(2.248)	--
Kısmi Bölünme Yoluyla Sermaye Artırımı	20	1.041.507.943	3.151.159	--	--	--	--	--	1.044.659.102
Sermaye Artırımı	20	133.402.057	--	--	--	--	--	--	133.402.057
Sermaye Azaltımı	20	(1.000.000.000)	--	--	--	--	--	--	(1.000.000.000)
Toplam Kapsamlı Gelir		--	--	--	3.616.725.271	--	--	(16.677.153)	3.600.048.118
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Yeniden Değerleme Kazançları	20	--	--	--	3.616.725.271	--	--	--	3.616.725.271
Net Dönem Zararı		--	--	--	--	--	--	(16.677.153)	(16.677.153)
30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla bakiyeler		175.000.000	3.151.159	--	3.616.725.271	2.248	(16.677.153)		3.778.201.525
1 Ocak 2023 tarihi itibarıyla bakiyeler		175.000.000	3.151.159	--	3.616.725.271	2.248	138.093.382	138.093.382	3.932.972.060
Transferler		--	--	--	--	138.093.382	(138.093.382)	--	--
Sermaye Artırımı	20	25.000.000	--	--	--	--	--	--	25.000.000
Pay Bazlı İşlemler Dolayısıyla Meydana Gelen Artış (Azalış)	20	--	--	494.000.000	--	--	--	--	494.000.000
Toplam kapsamlı gelir		--	--	--	401.858.364	25.614.561	1.696.012.742		2.123.485.667
Yatırım amaçlı gayrimenkul yeniden değerlendirme Kazançları (*)	17	--	--	--	401.858.364	25.614.561	--	--	427.472.925
Net dönem Karı	19	--	--	--	--	--	1.696.012.742		1.696.012.742
30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla bakiyeler		200.000.000	3.151.159	494.000.000	4.018.583.635	163.710.191	1.696.012.742		6.575.457.727

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.
1 OCAK - 30 EYLÜL 2023 VE 2022 ARA HESAP DÖNEMLERİNE AİT
NAKİT AKIŞ TABLOLARI
(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		(16.568.104)	(16.371.995)
Dönem Karı / (Zararı)	19	1.696.012.742	(16.677.153)
Dönem Net Karı/Zararı Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		(1.632.537.807)	14.466.258
Amortisman ve İtfâ Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	25	104.776	2.363.743
Vergi Geliri/Gideriyle İlgili Düzeltmeler	18	(4.969.014)	(4.189.650)
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler			
- Kıdem Tazminatı Karşılığı İle İlgili Düzeltmeler	17	14.912	21.607
- Kullanılmamış İzin Karşılıkları ile İlgili Düzeltmeler	16	6.006	--
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		(80.043.039)	(14.157.883)
İlişkili Taraflardan Alacaklardaki Artış İli İlgili Düzeltmeler	6	(31.053.946)	11.194
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	8	(526.814)	(20.004.468)
Ticari Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	7	791.619	4.372.693
İlişkili Taraflara Borçlardaki Azalış İle İlgili Düzeltmeler	6	(3.918.656)	612.807
Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	8	(5.422.025)	2.521.484
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Artış/Azalışla İle İlgili Düzeltmeler	11	(42.657.934)	(527.038)
Diğer Cari/Dönen Varlıklardaki Artış İle İlgili Düzeltmeler	15	638.383	(1.264.288)
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış/Azalış İle İlgili Düzeltmeler	17	2.106.334	119.733
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		(16.568.104)	(16.368.778)
Vergi Ödemeleri/İadeleri	18	--	(3.217)
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		(74.556.757)	(1.091.932.242)
Bağlı Ortaklıkların Kontrolünün Elde Edilmesine Yönelik Alışlara İlişkin	4	--	(50.000)
Nakit Çıkışları			
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	12,13,14	(85.150.286)	(1.091.882.242)
Alınan Faiz	24	10.593.529	--
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		410.908.055	1.178.061.159
Pay ve Diğer Özkaynağa Dayalı Araçların İhracından Kaynaklanan Nakit Girişleri	20	494.000.000	--
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri	10	555.000.000	1.000.000.000
Sermaye artışı	20	25.000.000	178.061.159
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	10	(555.555.556)	--
Ödenen Faiz	26	(107.536.389)	--
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/AZALIŞ		319.783.194	69.756.922
D. YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ETKİSİ		--	--
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/AZALIŞ		319.783.194	69.756.922
E. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	5	4.341.066	90.000
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	5	324.124.260	69.846.922

İlişikteki dipnotlar bu mali tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

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

DİPNOT 1 – ŞİRKET’İN ORGANİZASYON VE FAALİYET KONUSU

Kuzugrup Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı 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 Haziran 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.

14.09.2023 tarihli Genel Kurul Toplantısı’nda Şirket sermayesinin 175.000.000 TL ‘den 200.000.000 TL’ye çıkartılmasına karar verilmiştir.

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:

	A Grubu	B Grubu		30.09.2023	
	Nama TL	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

	A Grubu	B Grubu		31.12.2022	
	Nama TL	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

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

DİPNOT 1 – ŞİRKET’İN ORGANİZASYON VE FAALİYET KONUSU (Devamı)

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.

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.

Ayrıca Kuzugrup Gayrimenkul Geliştirme Anonim Şirketi ile bağlı ortaklığı Kuzu Otel İşletmeciliği ve Gayrimenkul Yatırım A.Ş. 04.05.2023 tarihinde tadil kira sözleşmesi imzalamışlardır. (Dipnot 32)

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

30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla çalışan personel sayısı 7 kişidir. (31 Aralık 2022: 5 kişi).

DİPNOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma İlişkin Esaslar

2.1.1 Finansal Tabloların Onaylanması

Şirket’in 30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla hazırlanan finansal tabloları, Genel Kurul tarafından onaylanması sonucunda kesinleşecektir. İlişikteki finansal tabloları değiştirme yetkisine, Şirket’in genel kurulu ve/veya yasal otoritelere sahiptir.

2.1.2 Finansal Tabloların Hazırlanış Şekli ve TMS’ye Uygunluk Beyanı

Şirket; 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.

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/IFRS)’na uygun olarak hazırlamak zorundadırlar.

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

DİPNOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Esaslar (Devamı)

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

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

Şirket, 30 Eylül 2023 tarihinde sona eren üç aylık ara hesap dönemine ilişkin finansal tablolarını hazırlarken SPK’nın II, 14.1No’lu tebliği ve bu tebliğe açıklama getiren duyuruları çerçevesinde, TMS 34 “Ara Dönem Finansal Raporlama” standardını uygulamıştır. 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. Şirket, bu çerçevede, tam 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. 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 2.7 numaralı dipnotta özetlenmektedir.

2.1.3 Ölçüm Esasları

Finansal tablolar tarihi maliyet esasına göre hazırlanmıştır.

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 finansal tablolar hazırlanırken TMS 29’a göre enflasyon düzeltmesi yapılmamıştır.

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

DİPNOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Esaslar (Devamı)

2.1.5 Geçerli Para Birimi

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

Yabancı para cinsinden işlemler

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

Yılsonu döviz kurları aşağıdadır:

	30.09.2023		31.12.2022	
	Varlıklar	Yükümlülükler	Varlıklar	Yükümlülükler
ABD Doları / TL	27,3767	27,4260	18,6983	18,7320
Avro / TL	29,0305	29,0828	19,9349	19,9708

2.2 İşletmenin Sürekliliği

30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihli finansal tablolar “İşletmenin Sürekliliği” ilkesi uyarınca hazırlanmıştır. İşletmenin sürekliliğinin değerlendirilmesinde, Şirket yönetimi, öngörülebilir süre için hazırladığı iş planında mevcut ve ilave finansman kaynakları, refinansman olanakları ve likidite üzerindeki risklerini ve belirsizlikleri göz önüne almıştır.

2.3 TFRS’deki değişiklikler ve Etkileri

30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait 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.

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

DİPNOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 TFRS’deki değişiklikler ve Etkileri (Devamı)

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.

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 muhasebeleştiğini 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 yanıttır

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 Şirket’in finansal durumu ve performansı üzerinde etkisi değerlendirilmektedir.

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

DİPNOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Mali Tabloların Düzeltilmesi

Mali durum ve performans trendlerinin tespitine imkan vermek üzere, Şirket’in 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 özkaynaklar değişim tablosunu ise 1 Ocak – 30 Eylül 2022 dönemi ile karşılaştırmalı olarak düzenlemiştir.

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

2.5 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.

2.6 Muhasebe Politikalarında/Tahminlerinde Değişiklikler ve Hatalar

Muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikler ve tespit edilen önemli muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanır ve önceki dönem 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.

2.7 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

İlişikteki 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.

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

DİPNOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

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.

Şirket'in, 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, Şirket 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 kapsamlı gelir tablosuna yansıtılır. Değer düşüklüğü tutarı, zarar yazılmasından sonra oluşacak bir durum dolayısıyla azalırsa, söz konusu tutar, cari dönemde 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.

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, oluştuğu dönemde kâr veya zarara dahil edilir.

Şirket yönetimi, yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değer yöntemi ile ölçmeyi tercih etmiştir. Şirket 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.

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

DİPNOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkuller (Devamı)

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, 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 değerin 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.

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.

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 gerçekleştirilinceye kadar 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:

	Yıl
Demirbaşlar	4-10

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 amortismanın ve varsa kalıcı değer kayıpları düşülerek ifade edilmişlerdir. Amortisman, bütün maddi olmayan duran varlıklar için doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak kıst bazında hesaplanmıştır. İktisap edilmiş hakları, lisansları içermektedir. İtfa süresi 3 yıldır.

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

DİPNOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Varlıklarda değer düşüklüğü

Şirket, 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 (amortismanı 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

Şirket, 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. Şirket 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. Şirket, 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.
30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
 (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Hasılat (Devamı)

Şirket 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) Şirket her bir tarafın devredeceği mal veya hizmetlerle ilgili hakları tanımlayabilmektedir,
- (c) Şirket devredilecek mal veya hizmetlerle ilgili ödeme koşulları tanımlayabilmektedir,
- (d) Sözleşme özü itibarıyla ticari niteliktedir,
- (e) Şirket'in 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 Şirket için edim yükümlülüğü zamana yayılarak değil belirli bir anda yerine getirilir ve Şirket 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 Şirkete girişi mümkün görülüyorsa ve bu gelirin miktarı güvenilir bir şekilde ölçülebiliyorsa gerçekleşir.

Gayrimenkul kiralamalarından elde edilen kira gelirleri

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

Hizmet gelirleri

Hizmet satışından doğan gelir, ölçülebilir bir tamamlanma derecesine ulaştığı zaman oluşmuş sayılır. Yapılan anlaşmadan elde edilen gelirin güvenilir bir şekilde ölçülemediği durumlarda gelir, katılan giderlerin geri kazanılabilecek tutarı kadar kabul edilir.

Faiz gelirleri

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

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

DİPNOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

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 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.

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

Karşılıklar, şarta bağlı varlıklar ve yükümlülükler

Herhangi bir karşılık tutarının finansal tablolara alınabilmesi için Şirket’in 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 Şirket 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 finansal tablolarına yansıtılır.

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

Sermaye ve temettüleri

Adi hisseler, sermaye olarak sınıflandırılır. Adi hisseler üzerinden dağıtılan 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 finansal tablo dipnotlarında açıklanır.

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

DİPNOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Kurum kazancı üzerinden hesaplanan vergiler

TMS 12 kapsamındaki gelir üzerinden alınan vergilerin takip eden dönemde vergi idaresine ödenmesi beklenen kısmı bu kalemde gösterilir. Dönem kârının peşin ödenen vergileri bu tutardan düşülerek “Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar” kaleminde gösterilir (Dipnot 26).

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 sınırlara 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.

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.

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

DİPNOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Kurum kazancı üzerinden hesaplanan vergiler (Devamı)

Dönem cari ve ertelenmiş vergisi

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

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 gelirinin 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

Şirket’in 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.

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

DİPNOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Finansal araçlar (Devamı)

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.

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

Şirket'in finansal yükümlülükleri ve özkaynak araçları, sözleşmeye bağlı düzenlemelere, finansal bir yükümlülüğün ve özkaynağa dayalı bir aracın tanımlanma esasına göre sınıflandırılır. Şirket'in 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.

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

DİPNOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Finansal araçlar (Devamı)

Finansal varlık ve yükümlülüklerin kayda alınması ve kayıttan çıkarılması

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

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 finansal tablolarda yansıtılmıştır.

Bilançoda muhasebeleştirilen kıdem tazminatı yükümlülüğü, tüm çalışanların emeklilikleri dolayısıyla ileride doğması beklenen yükümlülük tutarlarının net bugünkü değerine göre hesaplanmış ve 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 - kiralayan olarak

Operasyonel Kiralama

Operasyonel kiralamada, kiralanan 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.
30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.8 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 Şirket'in erişiminin olduğu en avantajlı piyasayı ifade eder. Bir borcun gerçeğe uygun değeri yerine getirmeme riskinin etkisini yansıtır.

Şirket'in 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, Şirket 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, Şirket 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).

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

DİPNOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.8 Önemli muhasebe tahminleri ve varsayımlar (Devamı)

Gerçeğe uygun değerlerin ölçümü (Devamı)

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

Bir varlığın veya yükümlülüğün gerçeğe uygun değerini ölçerken Şirket 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 sınıflandırılabiliriyorsa bu gerçeğe uygun değerlendirme bütün ölçüm için önemli olan en küçük bilginin dahil olduğu gerçeğe uygun değerlendirme hiyerarşisinin aynı seviyesine sınıflandırılır.

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

Dipnot 12 – Yatırım amaçlı gayrimenkuller

DİPNOT 3 – BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

Bulunmamaktadır.

DİPNOT 4 – FİNANSAL YATIRIMLAR

Şirket	Faaliyet Alanı	Ülke	Pay %	Tutar	
				30.09.2023	31.12.2022
Kuzu Otel İşletmeciliği ve Gayrimenkul Yatırım A.Ş.	Otel İşletmeciliği	Türkiye	%100,00	50.000	50.000
				50.000	50.000

KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
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
Bankalar		
- Vadesiz mevduat	337.601	4.245.636
- Vadeli mevduat	323.786.659	95.430
	324.124.260	4.341.066

30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla TL vadeli mevduatların vade tarihleri 02.10.2023, 19.10.2023'tür ve vadeli mevduatların faiz oranları %28-%37 aralığındadır (31 Aralık 2022: Vade tarihi 12.01.2023 ve faiz oranı %14'tür).

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 Otel İşletmeciliği ve Gayrimenkul Yatırımları A.Ş. (*)	31.053.946	--
	31.053.946	--

(*) Kira gelirlerine ilişkin alacaklardan oluşmaktadır. Bakiyeye ilişkin adat hesaplaması yapılmamıştır.

	30.09.2023	31.12.2022
İlişkili taraflara verilen uzun vadeli avanslar		
Kuzu Toplu Konut İnşaat A.Ş.	31.942.196	--
	31.942.196	--

	30.09.2023	31.12.2022
İlişkili taraflara ticari borçlar		
Peninsula Emlak Yatırım A.Ş.	90.000	33.909
Kuzu Otel İşletmeciliği ve Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.	--	3.974.747
	90.000	4.008.656

	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 adat hesaplaması yapılmamıştır

KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
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	Kira	Mal ve Hizmet	Kira	Mal ve Hizmet	Kira	Mal ve Hizmet	Kira
İlişkili taraflara yapılan satışlar								
Kuzu Otel İşletmeciliği ve Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.	--	102.573.600	--	--	--	48.523.064	--	--
	--	102.573.600	--	--	--	48.523.064	--	--

	01.01.-30.09.2023			01.01.-30.09.2022			01.07.-30.09.2023			01.07.-30.09.2022		
	Kira	Sabit Kıymet	Kur Farkı	Kira	Sabit Kıymet	Kur Farkı	Kira	Sabit Kıymet	Kur Farkı	Kira	Sabit Kıymet	Kur Farkı
İlişkili taraflardan yapılan alımlar												
Peninsula Emlak Yatırım A.Ş.	240.000	--	--	--	--	--	225.000	--	--	(15.000)	--	--
Kuzu Otel İşletmeciliği ve Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.	--	18.118.496	--	--	--	--	--	3.411.861	--	--	--	--
Kuzu Toplu Konut İnşaat A.Ş.	--	63.815.600	3.679.806	--	--	--	--	31.948.820	1.246.377	--	--	--
	240.000	81.934.096	3.679.806	--	--	--	225.000	35.360.681	1.246.377	(15.000)	--	--

c) Üst Yönetime Sağlanan Menfaatler:

Üst yönetime sağlanan menfaatler bulunmamaktadır.

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

DİPNOT 7 – TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

Şirket’in 30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla ticari alacakları ve borçları aşağıdaki gibidir.

	30.09.2023	31.12.2022
Kısa vadeli ticari alacaklar		
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Dipnot 6)	31.053.946	--
Toplam ilişkili taraflardan kısa vadeli ticari alacaklar	31.053.946	--
Kısa vadeli ticari borçlar		
Satıcılar	1.928.507	999.852
Ertelenmiş finansman gideri (-)	(176.356)	(39.320)
Toplam ilişkili olmayan taraflara kısa vadeli ticari borçlar	1.752.151	960.532
İlişkili taraflara ticari borçlar (Dipnot 6)	90.000	4.008.656
Toplam kısa vadeli ticari borçlar	1.842.151	4.969.188

30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla ticari borçların ortalama vadesi 70 gündür. (31 Aralık 2022: 73 Gün)

DİPNOT 8– DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

Şirket’in 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	532.566	5.752
Toplam ilişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	532.566	5.752
İlişkili taraflardan diğer alacaklar (Dipnot 6)	31.942.196	--
Toplam uzun vadeli diğer alacaklar	31.942.196	--
Kısa vadeli diğer borçlar		
Ödenecek vergi ve fonlar	--	168.266
Toplam ilişkili olmayan taraflara kısa vadeli diğer borçlar	--	168.266
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	--	5.422.025

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

DİPNOT 9 – STOKLAR

Şirket’in 30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla stokları bulunmamaktadır.

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 Dağılımı:

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

c) Faiz Oranı:

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

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

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

DİPNOT 11 – PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

Şirket’in 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 (*)	9.465.778	3.994
İş avansları	30.000	17.500
	9.495.778	21.494

(*) Sigorta giderlerinden oluşmaktadır.

Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler		
Verilen avanslar	33.076.880	--
Peşin ödenen giderler	107.203	433
	33.184.083	433

Şirket’in 30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla ertelenmiş gelirleri bulunmamaktadır.

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	Değer Artışı	30.09.2023
Maliyet				
Otel ve ticari üniteler (*)	3.021.990.000	81.957.303	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	81.957.303	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 Şirket’in Bakırköy/İstanbul’daki yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri, 24 Temmuz 2023 tarihli değerlendirme raporlarına dayalı olarak TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından SPK (Türkiye Sermaye Piyasası Kurulu) gerekliliklerine uygun olarak belirlenmiştir.

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

DİPNOT 12 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

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.

Şirket yönetimi, 30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla maddi duran varlıklar içinde yer alan otel tesisine ait Arazi ve arsalar ve binalarını yeniden değerlendirme yöntemi ile ölçmeyi tercih etmiştir. Söz konusu maddi duran varlıkların 30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değeri, SPK tarafından yetkilendirilmiş TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 24 Temmuz 2023 tarihli değerlendirme 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 mekân 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 tarihi itibarıyla Şirket’in sahip olduğu yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin bilgiler ile söz konusu varlıklara ilişkin TFRS 13 kapsamında gerçeğe uygun değer hiyerarşisi aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

	Gerçeğe uygun değer seviyesi	Raporlama tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi		
		1. Seviye TL	2. Seviye TL	3. Seviye TL
30.09.2023	7.193.278.229	--	--	7.193.278.229
31.12.2022	5.369.507.000	--	--	5.369.507.000

KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
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	30.09.2023
Maliyet			
Döşeme ve demirbaşlar	279.780	--	279.780
	279.780	--	279.780
Birikmiş amortisman			
Döşeme ve demirbaşlar	48.131	39.380	87.511
	48.131	39.380	87.511
Net kayıtlı değer	231.649		192.269
Önceki Dönem	1.01.2022	İlaveler	31.12.2022
Maliyet			
Döşeme ve demirbaşlar	--	279.780	279.780
	--	279.780	279.780
Birikmiş amortisman			
Döşeme ve demirbaşlar	--	48.131	48.131
	--	48.131	48.131
Net kayıtlı değer	--		231.649

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

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

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	30.09.2023
Maliyet			
Lisanslar	50.230	3.192.983	3.243.213
	50.230	3.192.983	3.243.213
Birikmiş itfa payı			
Lisanslar	11.047	65.396	76.443
	11.047	65.396	76.443
Net kayıtlı değeri	39.183		3.166.770
	1.01.2022	İlaveler	31.12.2022
Maliyet			
Lisanslar	--	50.230	50.230
	--	50.230	50.230
Birikmiş itfa payı			
Lisanslar	--	11.047	11.047
	--	11.047	11.047
Net kayıtlı değeri	--		39.183

DİPNOT 15– DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Şirket’in 30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla diğer varlıkları aşağıdaki gibidir:

	30.09.2023	31.12.2022
Diğer dönen varlıklar		
Devreden KDV	1.886.556	2.034.325
Faturalandırılmış gelir tahakkukları	--	490.614
	1.886.556	2.524.939

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

DİPNOT 16– KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Şirket’in kısa vadeli borç karşılıkları aşağıdaki gibidir:

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2022: Bulunmamaktadır).

Teminat/Rehin/İpotek (TRİ)

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

30.09.2023	TL Karşılığı	TL	ABD Doları	Avro
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	--	--	--	--
	--	2.000.000.000	--	--
Diğer TRİ’lerin Şirket’in özkaynaklarına oranı	%0	%0	%0	%0
31.12.2022	TL Karşılığı	TL	ABD Doları	Avro
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	--	--	--	--
	--	10.000.000.000	--	--
Diğer TRİ’lerin Şirket’in özkaynaklarına oranı	%0	%0	%0	%0

Verilen TRİ’lerin detayı aşağıdaki gibidir:

30.09.2023					
Cinsi	Maliki	Kime Verildiği	Para Birimi	Orijinal Tutar	TL Karşılığı
İpotek (*)	Kuzu Grup	Halk Bankası	TL	2.000.000.000	2.000.000.000
Toplam					2.000.000.000

KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
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
Cinsi	Maliki	Kime Verildiği	Para Birimi	Orijinal Tutar	TL Karşılığı
İpotek (*)	Kuzu Grup	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 İnşaat 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.

(*) 30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla söz konusu önceki dönem kullanılan krediye kısmi erken ödeme yapılarak yeni bir kredi 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, %28,00 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 Şirket'in almış olduğu teminatlar bulunmamaktadır.

DİPNOT 17 – ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

17.1 Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar

Şirket'in 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 vergi borçları	1.714.050	23.750
Personele borçlar	393.032	68.639
Ödenecek sosyal güvenlik primleri	134.781	43.140
	2.241.863	135.529

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

DİPNOT 17 – ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR (Devamı)

17.2 Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar

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

Kısa Vadeli Karşılıklar	30.09.2023	31.12.2022
Kullanılmayan izin karşılığı	6.006	--
	6.006	--
Uzun Vadeli Karşılıklar	30.09.2023	31.12.2022
Kıdem tazminatı karşılığı	76.057	61.145
	76.057	61.145

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

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

DİPNOT 17 – ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR (Devamı)

17.2 Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (Devamı)

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

	01.01.- 30.09.2023	01.01.- 30.09.2022
Dönem başı	61.145	
Faiz maliyeti	655	--
Hizmet maliyeti	49.081	--
Dönem içi ödemeler (-)	(34.824)	61.145
Aktüeryal kazanç / (kayıp)	--	--
Dönem sonu	76.057	61.145

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.

KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
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)

30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihlerinde sona eren dönemler itibarıyla Şirket’in 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	--	--	--	--
Ertelenen vergi karşılığı	4.969.014	4.189.650	--	3.959.226
	4.969.014	4.189.650	--	3.959.226

30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Şirket’in 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	--	432.441.939
Toplam vergi karşılıkları	--	432.441.939

Ertelenmiş Vergiler

Şirket, vergiye esas yasal finansal tabloları ile TMS/TFRS’ye göre hazırlanmış 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 finansal tablolarda farklı dönemlerde yer almasından kaynaklanmakta olup, söz konusu farklar aşağıda belirtilmektedir.

KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
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 Şirket’in finansal durum tablosuna yansıyan ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülükleri aşağıdaki gibidir:

	Kümülatif geçici farklar		Ertelenen Vergi	
	30.09.2023	31.12.2022	30.09.2023	31.12.2022
Maddi duran varlıkların yeniden değerlendirme etkisi	--	(4.274.729.248)	--	(427.472.925)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların kayıtlı değeri ile vergi matrahları arasındaki net fark	--	(24.182.984)	--	(4.836.597)
Kredi faiz tahakkuku	--	(199.120)	--	(39.824)
Ertelenmiş finansman geliri	--	(40.811)	--	(8.162)
Kıdem tazminatı karşılığı	--	61.145	--	12.229
Kur değerlendirme düzeltmesi	--	7.311	--	1.462
Diğer	--	(490.614)	--	(98.122)
Ertelenen vergi varlıkları / (yükümlülükleri), net		(4.299.574.321)	--	(432.441.939)

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

Ertelenmiş vergi geliri/ (gideri)	01.01.- 30.09.2023	01.01.- 30.09.2022	01.07.- 30.09.2023	01.07.- 30.09.2022
Dönem başı	(432.441.939)	1.844	--	--
Dönem ertelenmiş vergi geliri / (gideri)	4.969.014	4.189.650	--	3.959.226
Özkaynakta muhasebeleştirilen	427.472.925	(401.858.364)	--	--
Dönem sonu	--	(397.666.870)	--	3.959.226

DİPNOT 19 – PAY BAŞINA KAZANÇ

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)	1.694.864.505	(16.677.153)	(13.048.775)	(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	4,246	(0,019)	(0,033)	(0,016)

KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
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 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 Haziran 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.

14.09.2023 tarihli Genel Kurul Toplantısı’nda Şirket sermayesinin 175.000.000 TL ‘den 200.000.000 TL’ye çıkartılmasına karar verilmiştir.

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 ulaşmıştır. Şirket payları 29 Ağustos 2023 tarihinden itibaren Borsa İstanbul’da işlem görmektedir. Şirket’in 25.000.000 TL’lik sermaye artışı, 25.000.000 mevcut pay satışı ve 25.000.000 TL’lik ek pay satışı olmak üzere toplam 50.000.000 TL’lik nominal değerli payları 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 değerde 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.
30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
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

Şirket’in Ocak 2022 tarihli Genel Kurulu kararına göre %100 ortağı olan Kuzu Toplu Konut İnşaat 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

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

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

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

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.

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

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

Değer Artış Fonu

	01.01.- 30.09.2023	01.01.- 31.12.2022
Açılış bakiyesi	3.616.725.271	--
Arsa ve bina değerleme farkları	--	4.018.583.635
Ertelenmiş vergi etkisi	401.858.364	(401.858.364)
Kapanış bakiyesi	4.018.583.635	3.616.725.271

Geçmiş Yıl Karları / (Zararları)

30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Şirket'in geçmiş yıl zararlarının hareketi aşağıdaki gibidir;

	01.01.- 30.09.2023	01.01.- 31.12.2022
Dönem başı	2.248	--
Yatırım amaçlı gayrimenkul değerlemesi	25.614.561	--
vergi düzeltme etkisi		
Net dönem karından transfer	138.093.382	2.248
Geçmiş yıllar karı	163.710.191	2.248

Kar Dağıtım

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

KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
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

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 ulaşmaya 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.

DİPNOT 21 – HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

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

Şirket’in 30 Eylül 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren dönemler itibarıyla satış gelirlerinin dökümü aşağıdaki gibidir:

Hasılat	01.01.- 30.09.2023	01.01.- 30.09.2022	01.07.- 30.09.2023	01.07.- 30.09.2022
Kira gelirleri (*)	102.573.600	--	49.013.678	--
	102.573.600	--	49.013.678	--

(*) İlişkili şirket, Kuzu Otel İşletmeciliği ve Gayrimenkul Yatırım A.Ş’ den elde edilen kira geliridir.

Şirket’in 30 Eylül 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren dönemler itibarıyla satılan hizmet maliyetlerinin dökümü aşağıdaki gibidir.

Satışların Maliyeti	01.01.- 30.09.2023	01.01.- 30.09.2022	01.07.- 30.09.2023	01.07.- 30.09.2022
Amortisman giderleri	--	2.363.743	--	1.088.841
	--	2.363.743	--	1.088.841

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

DİPNOT 22 – FAALİYET GİDERLERİ

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

Genel Yönetim Giderleri	01.01.- 30.09.2023	01.01.- 30.09.2022	01.07.- 30.09.2023	01.07.- 30.09.2022
Danışmanlık giderleri	5.399.122	265.510	3.593.506	102.917
Personel giderleri	4.189.583	824.909	2.168.275	351.282
Vergi, resim harçlar	2.280.741	492.203	158.409	39.632
Kira giderleri	240.000	22.500	225.000	7.500
Bakım onarım giderleri	209.817	8.001	200.986	3.105
Amortisman giderleri	104.776	--	52.202	--
Ofis giderleri	51.282	12.145	34.165	7.498
Sigorta giderleri	--	511.963	--	255.332
Diğer	78.003	30.634	78.003	21.958
	12.553.324	2.167.865	6.510.546	789.224
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	5.537.846	--	5.537.846	--
	5.537.846	--	5.537.846	--

(*) Halka arz reklam giderlerinden oluşmaktadır.

DİPNOT 23 – ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

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

Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	01.01.- 30.09.2023	01.01.- 30.09.2022	01.07.- 30.09.2023	01.07.- 30.09.2022
Kur farkı gelirleri	176.356	155.306	167.316	143.041
Tahakkuk etmemiş finansman geliri	79.160	75.172	16.035	11.563
	255.516	230.478	183.351	154.604

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

DİPNOT 23 – ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER (Devamı)

	01.01.- 30.09.2023	01.01.- 30.09.2022	01.07.- 30.09.2023	01.07.- 30.09.2022
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler				
Komisyon giderleri (*)	16.348.500	--	16.348.500	--
Kur farkı giderleri	4.804.769	287.143	2.174.682	6.240
Tahakkuk etmemiş finansman gideri	40.811	--	--	--
	21.194.080	287.143	18.523.182	6.240

(*) Halka arz aracılık komisyon giderlerinden oluşmaktadır.

DİPNOT 24 – YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER

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

	01.01.- 30.09.2023	01.01.- 30.09.2022	01.07.- 30.09.2023	01.07.- 30.09.2022
Yatırım Faaliyetlerinden Gelir ve Karlar				
Yatırım amaçlı gayrimenkul değer artışı	1.742.962.163	--	--	--
Faiz gelirleri	10.593.529	--	10.585.358	--
	1.753.555.692	--	10.585.358	--

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

DİPNOT 25 – NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

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

	01.01.- 30.09.2023	01.01.- 30.09.2022	01.07.- 30.09.2023	01.07.- 30.09.2022
Niteliklerine Göre Giderler				
Reklam giderleri	5.537.846	--	5.537.846	--
Danışmanlık giderleri	5.399.122	265.510	3.593.506	102.917
Personel giderleri	4.189.583	824.909	2.168.275	351.282
Vergi giderleri	2.280.741	492.203	158.409	39.632
Kira giderleri	240.000	22.500	225.000	7.500
Bakım ve onarım giderleri	209.817	8.001	200.986	3.105
Amortisman giderleri	104.776	2.363.743	52.202	1.088.841
Ofis giderleri	51.282	12.145	34.165	7.498
Sigorta giderleri	--	511.963	--	255.332
Diğer giderler	78.003	30.634	78.003	21.958
	18.091.170	4.531.608	12.048.392	1.878.065

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

DİPNOT 26 – FİNANSMAN GİDERLERİ

Şirket’in 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	188.538	7.972	186.309	238
Diğer finansman giderleri	6.088	--	2.660	--
Finansman giderleri	126.055.830	16.278.530	41.111.351	16.270.796

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	27,4260	18,6983	18,7320
Avro / TL	29,0305	29,0828	19,9349	19,9708

30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Şirket’in 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	68	1.850	(216.868)	(4.062.371)
Avro net döviz varlığı/yükümlülüğü	9.302	270.047	--	--
Net kısa pozisyon		271.897		(4.062.371)
Değer Artışı				
ABD Doları'nın %10 Değer Kazanması		185		(406.237)
Avro'nun %10 Değer Kazanması		27.005		--
Kar/Zarar Etkisi		27.190		(406.237)
Değer Azalışı				
ABD Doları'nın %10 Değer Kaybetmesi		(185)		406.237
Avro'nun %10 Değer Kaybetmesi		(27.005)		--
Kar/Zarar Etkisi		(27.190)		406.237

KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
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. Şirket’in tahsilat riski, esas olarak ticari alacaklarından doğmaktadır. Şirket, kredili müşterilerinden doğabilecek bu riski, alınan garantiler vasıtası ile azaltarak kontrol eder. Kredi limitlerinin kullanımı Şirket tarafından sürekli olarak izlenmekte ve müşterinin finansal pozisyonu, geçmiş tecrübeler ve diğer faktörler göz önüne alınarak müşterinin kredi kalitesi sürekli değerlendirilmektedir. Ticari alacaklar, Şirket 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⁾	31.053.946	--	--	532.566	324.124.260
Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	31.053.946	--	--	532.566	324.124.260
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 Not 15’te 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⁾	--	--	--	5.752	4.341.066
Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	--	--	--	5.752	4.341.066
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.
30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

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

Likidite Riski

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

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

		Beklenen nakit			
30.09.2023	Defter değeri	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	1.842.151	2.018.507	412.592	1.605.915	--
Türev olmayan finansal yükümlülükler					
	1.020.331.041	1.359.273.356	35.218.148	133.824.421	1.190.230.787
		Beklenen nakit			
31.12.2022	Defter değeri	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	4.969.188	6.336.445	4.281.355	2.055.090	--
Diğer borçlar	5.422.267	5.422.267	168.508	5.253.759	--
Türev olmayan finansal yükümlülükler					
	1.011.111.085	1.331.668.434	4.449.863	278.107.460	1.049.111.111

Piyasa Riski

Faiz Oranı Riski

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

KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
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

Şirket’in döviz cinsinden olan finansal araçları kur değişimlerinden dolayı kur riskine maruz kalmaktadır.

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

30.09.2023	TL Karşılığı	EURO	ABD Doları
1. Ticari Alacaklar	--	--	--
2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa, Banka Hesapları dahil)	271.897	9.302	68
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--	--
3. Diğer	--	--	--
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	271.897	9.302	68
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)	271.897	9.302	68
10. Ticari Borçlar	--	--	--
11. Finansal Yükümlülükler	--	--	--
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	--	--	--
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	--	--	--
13. Kısa Vadeli Yükümlülükler (10+11+12)	--	--	--
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)	--	--	--
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)	271.897	9.302	68
21. Parasal Kalemler Net yabancı Para Varlık/(Yükümlülük) Pozisyonu (UFRS 7.B23) (=1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	271.897	9.302	68
22. Döviz Hedge'i için Kullanılan Finansal Araçların Toplam Gerçeğe Uygun Değeri	--	--	--
23. İhracat	--	--	--
24. İthalat	--	--	--

KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
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	ABD Doları
1. Ticari Alacaklar	--	--
2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa, Banka Hesapları dahil)	1.262	68
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--
3. Diğer	--	--
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	1.262	68
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)	1.262	68
10. Ticari Borçlar	1.328.837	70.939
11. Finansal Yükümlülükler	--	--
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	2.734.796	145.996
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	--	--
13. Kısa Vadeli Yükümlülükler (10+11+12)	4.063.633	216.935
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)	4.063.633	216.935
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)	(4.062.371)	(216.868)
21. Parasal Kalemler Net yabancı Para Varlık/(Yükümlülük) Pozisyonu (UFRS 7.B23) (=1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	(4.062.371)	(216.868)
22. Döviz Hedge'i için Kullanılan Finansal Araçların Toplam Gerçeğe Uygun Değeri	--	--
23. İhracat	--	--
24. İthalat	--	--

KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
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 Şirket’in hedefleri, ortaklarına getiri ve sermaye maliyetini azaltmak amacıyla en uygun sermaye yapısını sürdürmek için Şirket’in 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.

Şirket, 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	1.022.654.967	1.443.749.456
Eksi: Nakit ve nakit benzeri değerler	(324.124.260)	(4.341.066)
Net borç	698.530.707	1.439.408.390
Toplam özkaynak	6.575.457.727	3.932.972.060
Toplam sermaye	7.273.988.434	5.372.380.450
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.
30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
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.
30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
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 Kısım	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.