

**KUZUGRUP GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2023 VE 2022 HESAP
DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL
TABLOLAR VE ÖZEL BAĞIMSIZ
DENETÇİ RAPORU**



Grant Thornton

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Kuzugrup Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
Genel Kurulu'na
İstanbul

Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1) Görüş

Kuzugrup Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("Şirket") 31 Aralık 2023 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynak değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dahil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

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

2) Görüşün Dayanağı

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

3) Dikkat Çekilen Husus

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

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

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



4) Kilit Denetim Konuları

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

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



5) Diğer Husus

Şirket, ekli mali tablolarda %100'üne sahip olduğu bağlı ortaklığını konsolidasyona dahil etmemiş ve söz konusu bağlı ortaklığını maliyet esasıyla ilişikteki mali tablolarına taşımıştır. Ancak Şirket'in konsolide mali tabloları ile denetim raporu ayrıca hazırlanmıştır.

6) Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

Şirket yönetimi, finansal tabloların TFRS hükümlerine uygun olarak hazırlanmasından, gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan ve hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlıklar içermeyecek şekilde hazırlanması için gerekli gördüğü iç kontrolden sorumludur.

Finansal tabloları hazırlarken yönetim; Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetinin değerlendirilmesinden, gerektiğinde süreklilikle ilgili hususları açıklamaktan ve Şirket'i tasfiye etme ya da ticari faaliyeti sona erdirmeye niyeti ya da mecburiyeti bulunmadığı sürece işletmenin sürekliliği esasını kullanmaktan sorumludur.

Üst yönetimden sorumlu olanlar, Şirket'in finansal raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur.

7) Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

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

BDS'lere uygun olarak yürütülen bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim süresince meslekî muhakememizi kullanmakta ve meslekî şüphecililiğimizi sürdürmekteyiz. Tarafımızca ayrıca:

- Finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı “önemli yanlışlık” riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak sağlayacak yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. Hile; muvazaa, sahtekârlık, kasıtlı ihmal, gerçeğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir.
- Şirket'in iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ama içinde bulunulan şartlar altında uygun olan denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol anlaşılmaktadır.
- Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ve yönetim tarafından yapılan muhasebe tahminleri ile ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.
- Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimce işletmenin sürekliliği esasının kullanılmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız hâlinde, raporumuzda, finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Şirket'in sürekliliğini sona erdirebilir.
- Finansal tabloların açıklamalar dâhil olmak üzere genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların temelini oluşturan işlem ve olayları, gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtıp yansıtmadığı değerlendirilmektedir.
- Finansal tablolar hakkında görüş vermek amacıyla, Şirket içerisindeki işletmelere veya işletme faaliyetlerine ilişkin finansal bilgiler hakkında yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. Şirket denetiminin yönlendirilmesinden, yürütülmesinden ve gözetiminden sorumluyuz. Verdiğimiz denetim görüşünden de tek başımıza sorumluyuz.



7) Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları (Devamı)

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

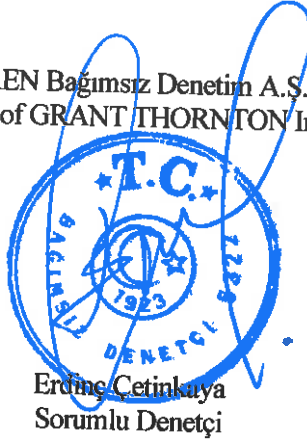
Bağımsızlığa ilişkin ilgili etik hükümlere uygunluk sağladığımızı üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmiş bulunmaktayız. Ayrıca bağımsızlık üzerinde etkisi olduğu düşünülebilecek tüm ilişkiler ve diğer hususlar ile varsa, ilgili önlemleri üst yönetimden sorumlu olanlara iletmış bulunmaktayız.

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

A. Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

- 1) 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 402. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca, Şirket'in 1 Ocak - 31 Aralık 2023 hesap döneminde defter tutma düzeninin, kanun ile şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.
- 2) TTK'nın 402. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca, Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve istenen belgeleri vermiştir.

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



İstanbul, 4 Nisan 2024

KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2023 VE 2022 HESAP DÖNEMLERİNE 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	6-57
NOT 1 – ŞİRKET’İN ORGANİZASYON VE FAALİYET KONUSU	6-7
NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	7-26
NOT 3 – BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA.....	26
NOT 4 – FİNANSAL YATIRIMLAR.....	26
NOT 5 – NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	27
NOT 6 – İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI.....	27-28
NOT 7 – TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR.....	29
NOT 8 – DİĞER ALACAK VE BORÇLAR	29
NOT 9 – STOKLAR	30
NOT 10 – FİNANSAL BORÇLAR.....	30
NOT 11 – PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER	31
NOT 12 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	31-32
NOT 13 – MADDİ DURAN VARLIKLAR	33
NOT 14 – MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR.....	34
NOT 15 – DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....	34
NOT 16 – KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	35-36
NOT 17 – ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR	36-38
NOT 18 – GELİR VERGİLERİ	38-40
NOT 19 – PAY BAŞINA KAZANÇ.....	40
NOT 20 – SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ.....	41-44
NOT 21 – HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ	45
NOT 22 – FAALİYET GİDERLERİ.....	45
NOT 23 – ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER.....	46
NOT 24 – YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER.....	46
NOT 25 – NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER	47
NOT 26 – FİNANSMAN GİDERLERİ	48
NOT 27 – PARASAL POZİSYON KAZANÇ/KAYIPLARI.....	48
NOT 28 – KUR DEĞİŞİMİNİN ETKİLERİ	49
NOT 29 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	50-54
NOT 30 – FİNANSAL ARAÇLAR.....	54
NOT 31 – EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ	55-56
NOT 32 – BAĞIMSIZ DENETÇİ/BAĞIMSIZ DENETİM KURULUŞUNDAN ALINAN HİZMETLERE İLİŞKİN ÜCRETLER	57
NOT 33 – RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	57

KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2023 VE 2022 TARİHLERİ İTİBARIYLA
FİNANSAL DURUM TABLOLARI

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

VARLIKLAR	Dipnot Referansları	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2023	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2022
Dönen Varlıklar			
Nakit ve Nakit Benzerleri	5	334.074.348	7.152.901
Ticari Alacaklar		9.390.604	--
- İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	6	9.390.604	--
Diğer Alacaklar		5.156.819	9.478
- İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	6	3.240.449	--
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	8	1.916.370	9.478
Peşin Ödenmiş Giderler	11	12.572.714	35.416
Diğer Dönen Varlıklar	15	772.581	4.160.414
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		361.967.066	11.358.209
Cari Olmayan / Duran Varlıklar			
Finansal Yatırımlar	4	95.071	95.071
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	12	8.522.635.000	8.847.493.399
Maddi Duran Varlıklar	13	521.155	538.452
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	14	8.250.493	79.795
Peşin Ödenmiş Giderler	11	6.314.857	713
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		8.537.816.576	8.848.207.430
TOPLAM VARLIKLAR		8.899.783.642	8.859.565.639

İlişikteki dipnotlar bu mali tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2023 VE 2022 TARİHLERİ İTİBARIYLA
FİNANSAL DURUM TABLOLARI

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

KAYNAKLAR	Dipnot Referansları	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2023	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2022
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	10	26.170	--
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	10	182.397.726	391.528.036
Ticari Borçlar		3.666.426	8.187.876
- <i>İlişkili Taraflara Ticari Borçlar</i>	6	13.338	6.605.179
- <i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>	7	3.653.088	1.582.697
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	17	846.315	223.315
Diğer Borçlar		--	8.934.029
- <i>İlişkili Taraflara Diğer Borçlar</i>	6	--	8.656.772
- <i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>	8	--	277.257
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü		--	--
Kısa Vadeli Karşılıklar		6.800	--
- <i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar</i>	17	6.800	--
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		186.943.437	408.873.256
Uzun Vadeli Yükümlülükler			
Finansal Borçlar (net)	10	852.919.627	1.257.386.905
Uzun Vadeli Karşılıklar		116.121	100.750
- <i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar</i>	17	116.121	100.750
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	18	--	712.583.449
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		853.035.748	1.970.071.104
Özkaynaklar			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar			
Ödenmiş Sermaye	20	200.000.000	175.000.000
Sermaye Düzeltmesi Olumlu Farkları	20	184.158.244	180.362.969
Pay Sahiplerinin Diğer Katkıları	20	6.525.057	6.525.057
Paylara İlişkin Primler/İskontolar		568.994.629	--
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		(998)	--
- <i>Diğer Kazanç/Kayıplar</i>	19	(998)	--
Geçmiş Yıllar Kar/Zararları	20	6.780.887.008	5.959.327.814
Net Dönem Karı/Zararı	19	119.240.517	159.405.439
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		7.859.804.457	6.480.621.279
TOPLAM KAYNAKLAR		8.899.783.642	8.859.565.639

İlişikteki dipnotlar bu mali tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

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

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

	Dipnot Referansları	Bağımsız Denetimden Geçmiş 01.01.- 31.12.2023	Bağımsız Denetimden Geçmiş 01.01.- 31.12.2022
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER			
Hasılat	21	161.205.396	--
Satışların Maliyeti (-)	21	--	--
BRÜT ESAS FAALİYET KARI		161.205.396	--
Pazarlama Giderleri (-)	22	(7.065.375)	--
Genel Yönetim Giderleri (-)	22	(44.566.300)	(6.189.733)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	23	1.966.234	214.124
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	23	(25.250.893)	(168.222)
FAALİYET KARI/ZARARI		86.289.062	(6.143.831)
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	24	44.300.016	817.905
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	24	(459.011.744)	(424.414.359)
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI/ZARARI		(328.422.666)	(429.740.285)
Finansman Giderleri (-)	26	(228.171.764)	(142.144.860)
Net Parasal Pozisyon Kazançları	28	625.405.253	781.725.269
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/ZARARI		68.810.823	209.840.124
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir/Gideri		50.429.694	(50.434.685)
- Dönem Vergi Gelir/Gideri	18	--	--
- Ertelenmiş Vergi Gelir/Gideri	18	50.429.694	(50.434.685)
DÖNEM KARI/ZARARI		119.240.517	159.405.439
Diğer Kapsamlı Gelir/Gider			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		(998)	--
- Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kayıpları	17	(998)	--
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacaklar		662.153.755	5.959.383.787
- Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Yeniden Değerleme Kazançları		--	6.621.537.542
- Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Yeniden Değerleme Kazançları Vergi Etkisi (*)		662.153.755	(662.153.755)
Diğer Kapsamlı Gelir/(Gider) (Vergi Sonrası)		662.152.757	5.959.383.787
TOPLAM KAPSAMLI GELİR/ GİDER		781.393.274	6.118.789.226
Dönem Kar/Zararının Dağılımı			
Ana Ortaklık Payları	19	119.240.517	159.405.439
Kapsamlı Kar/Zararının Dağılımı			
Ana Ortaklık Payları		781.393.274	6.118.789.226
Hisse Başına Kazanç	19	0,647	0,183
Sürdürülen Faaliyetlerden Hisse Başına Kazanç	19	0,647	0,183

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 31.12.2023 tarihli mali tablolarda ertelenmiş vergi varlığı ya da ertelenmiş vergi yükümlülüğü de hesaplanmamıştır.

KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK – 31 ARALIK 2023 VE 2022 HESAP DÖNEMLERİNE AİT
ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOLARI

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

						Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler	Birikmiş Karlar		
	Dipnot Referansları	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Pay Sahiplerinin Diğer Katkıları	Paylara İlişkin Primler/İskontolar	Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç/ (Kayıpları)	Geçmiş Yıllar Kar/(Zararları)	Net Dönem Karı/Zararı	Özkaynaklar
1 Ocak 2022 tarihi itibarıyla bakiyeler		90.000	215.662	--	--	--	--	(55.973)	249.689
Transferler		--	--	--	--	--	(55.973)	55.973	--
Kısmi Bölünme Yoluyla Sermaye Artırımı	20	1.041.507.943	1.495.812.445	6.525.057	--	--	--	--	2.543.845.445
Sermaye Artırımı	20	133.402.057	120.533.649	--	--	--	--	--	253.935.706
Sermaye Azaltımı	20	(1.000.000.000)	(1.436.198.787)	--	--	--	--	--	(2.436.198.787)
Toplam Kapsamlı Gelir		--	--	--	--	--	5.959.383.787	159.405.439	6.118.789.226
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Yeniden Değerleme Kazançları	20	--	--	--	--	--	5.959.383.787	--	5.959.383.787
Net Dönem Karı		--	--	--	--	--	--	159.405.439	159.405.439
31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla bakiyeler		175.000.000	180.362.969	6.525.057	--	--	5.959.327.814	159.405.439	6.480.621.279
1 Ocak 2023 tarihi itibarıyla bakiyeler		175.000.000	180.362.969	6.525.057	--	--	5.959.327.814	159.405.439	6.480.621.279
Transferler		--	--	--	--	--	159.405.439	(159.405.439)	--
Sermaye Artırımı	20	25.000.000	3.795.275	--	--	--	--	--	28.795.275
Pay Bazlı İşlemler Dolayısıyla Meydana Gelen Artış (Azalış)	20	--	--	--	568.994.629	--	--	--	568.994.629
Toplam kapsamlı gelir		--	--	--	--	(998)	662.153.755	119.240.517	781.393.274
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç/Kayıpları	20	--	--	--	--	(998)	--	--	(998)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Yeniden Değerleme Kazançları (*)	17	--	--	--	--	--	662.153.755	--	662.153.755
Net Dönem Karı		19	--	--	--	--	--	119.240.517	119.240.517
31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla bakiyeler		200.000.000	184.158.244	6.525.057	568.994.629	(998)	6.780.887.008	119.240.517	7.859.804.457

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 31.12.2023 tarihli mali tablolarda ertelenmiş vergi varlığı ya da ertelenmiş vergi yükümlülüğü de hesaplanmamıştır.

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

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

	Dipnot Referansları	Bağımsız Denetimden Geçmiş 01.01.-31.12.2023	Bağımsız Denetimden Geçmiş 01.01.-31.12.2022
A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		99.718.895	856.508.419
Dönem Karı / (Zararı)	19	119.240.517	159.405.439
Dönem Net Karı/Zararı Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		23.853.779	684.057.760
Amortisman ve İtfâ Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	25	465.544	135.826
Vergi Geliri/Gideriyle İlgili Düzeltmeler	18	(50.429.694)	50.434.685
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler			
- Kıdem Tazminatı Karşılığı İle İlgili Düzeltmeler	17	595.346	100.750
- Kullanılmamış İzin Karşılıkları ile İlgili Düzeltmeler	16	6.800	--
Faiz Gelirleri ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler			
- Faiz Geliri	26	(44.300.016)	(9.506)
- Faiz Gideri	26	227.949.067	142.128.651
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları/Kazançları İle İlgili Düzeltmeler	24	459.011.744	424.414.359
Nakit Dışı Kalemlere İlişkin Diğer Düzeltmeler	24	55.960.241	848.578.264
Parasal Kazanç/(Kayıp) İlgili Diğer Düzeltmeler	24	(625.405.253)	(781.725.269)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		(42.834.033)	13.053.928
Ticari Alacaklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	7	(9.390.604)	30.298
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	8	(5.147.341)	(9.437)
Ticari Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	7	(4.521.450)	8.166.831
Finansal Yatırımlardaki Artış/Azalış	6	--	(95.071)
Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	8	(8.934.029)	8.934.029
Diğer Cari/Dönen Varlıklardaki Artış İle İlgili Düzeltmeler	15	(15.463.609)	(4.193.392)
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış/Azalış İle İlgili Düzeltmeler	17	623.000	220.670
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		100.260.263	856.517.127
Vergi Ödemeleri/İadeleri	18	--	(8.708)
Diğer Nakit Girişleri/Çıkışları	17	(541.368)	--
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		(98.472.274)	(2.651.114.782)
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	12,13,14	(8.618.945)	(754.072)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	12	(134.153.345)	(2.650.370.216)
Alınan Faiz	24	44.300.016	9.506
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		325.674.826	1.801.515.659
Pay ve Diğer Özkaynağa Dayalı Araçların İhracından Kaynaklanan Nakit Girişleri	20	519.000.000	294.729.369
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri	10	555.113.709	1.647.729.186
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	10	(555.555.556)	--
Ödenen Faiz	26	(192.883.327)	(140.942.896)
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/AZALIŞ		326.921.447	6.909.296
D. YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ETKİSİ		--	--
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/AZALIŞ		326.921.447	6.909.296
E. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	5	7.152.901	243.605
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	5	334.074.348	7.152.901

İlişikteki dipnotlar bu mali tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2023 VE 2022 TARİHLERİ İTİBARIYLA
FİNANSAL DURUM TABLOLARI

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

DİPNOT 1 – ŞİRKET’İN ORGANİZASYON VE FAALİYET KONUSU

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

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

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

Şirket’in, 19 Nisan 2022 tarihli Genel Kurul Kararı’na ilişkin sermaye azaltımı kararı alınmış, 07 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. 31.12.2023 ve 31.12.2022 tarihleri itibarıyla Şirket’in sermayesi aşağıdaki gibidir:

	31.12.2023				
	A Grubu Nama TL	B Grubu Hamiline TL	Toplam TL	Pay yüzdesi	Pay tutarı
Kuzu Toplu Konut İnşaat A.Ş.	89.250.000	60.750.000	150.000.000	75,00	150.000.000
Halka açık paylar		50.000.000	50.000.000	25,00	50.000.000
	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

KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2023 VE 2022 TARİHLERİ İTİBARIYLA
FİNANSAL DURUM TABLOLARI

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

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

Kuzugrup Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı 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 bölümün 27 adetinin tefrişat işlemleri tamamlanmış olup tamamı 25.10.2023 tarihinde Kuzu Otel İşletmeciliği ve Gayrimenkul Yatırımları Anonim Şirketi’ne (“Bağlı Ortaklık”) her biri için ayrı ayrı imzalanan Kira Programı Sözleşmelerine tabi olarak JW Marriott Residences İstanbul Marmara Sea Otel adıyla işletilmek üzere iki yıl süreyle kiralanmıştır.

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

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

31 Aralık 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 31 Aralık 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/TFRS’yi uygulamakla yükümlü şirketlerin, TMS/TFRS kapsamında hazırlayacakları finansal tablolara ilişkin “Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi”ni, 20.05.2013 tarih ve 28652 sayılı Resmi Gazete ’de yayımlamıştır.

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

KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2023 VE 2022 TARİHLERİ İTİBARIYLA
FİNANSAL DURUM TABLOLARI

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

DİPNOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 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 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

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

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

KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2023 VE 2022 TARİHLERİ İTİBARIYLA
FİNANSAL DURUM TABLOLARI

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

DİPNOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Esaslar (Devamı)

2.1.4 Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi (Devamı)

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

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

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

Şirket’in yüksek enflasyonlu ekonomilerde finansal raporlama amacıyla yaptığı düzeltme işleminin ana unsurları aşağıdaki gibidir:

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

KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2023 VE 2022 TARİHLERİ İTİBARIYLA
FİNANSAL DURUM TABLOLARI

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

DİPNOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 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 evaluasyona tabi tutulmaktadır. Evaluasyon işleminden doğan kur farkları gelir tablosu içinde finansman gelir ve giderleri içerisinde gösterilmektedir.

Yılsonu döviz kurları aşağıdadır:

	31.12.2023		31.12.2022	
	Varlıklar	Yükümlülükler	Varlıklar	Yükümlülükler
ABD Doları / TL	29,4832	29,4913	18,6983	18,7320
Avro / TL	32,5739	31,6326	19,9349	19,9708

2.2 İşletmenin Sürekliliği

31 Aralık 2023 ve 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, refansman olanakları ve likidite üzerindeki risklerini ve belirsizlikleri göz önüne almıştır.

2.3 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları

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

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

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

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

KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2023 VE 2022 TARİHLERİ İTİBARIYLA
FİNANSAL DURUM TABLOLARI

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

DİPNOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları (Devamı)

TFRS 17'nin Uygulanması

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

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

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

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

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

KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2023 VE 2022 TARİHLERİ İTİBARIYLA
FİNANSAL DURUM TABLOLARI

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

DİPNOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları (Devamı)

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

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

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

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

Muhasebe Tahminlerinin Tanımı (TMS 8'de Değişiklikler)

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

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

Bir muhasebe tahmininin geliştirilmesi her ikisini de içerir:

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

TMS 8'deki değişikliklerin uygulanmasının Şirket'in finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

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

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

KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2023 VE 2022 TARİHLERİ İTİBARIYLA
FİNANSAL DURUM TABLOLARI

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

DİPNOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları (Devamı)

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

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

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

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

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

Değişiklikler:

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

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

KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2023 VE 2022 TARİHLERİ İTİBARIYLA
FİNANSAL DURUM TABLOLARI

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

DİPNOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları (Devamı)

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

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

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

Tedarikçi Finansmanı Anlaşmaları (TMS 7 ve TFRS 7'de Değişiklikler)

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

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

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

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

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

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

KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2023 VE 2022 TARİHLERİ İTİBARIYLA
FİNANSAL DURUM TABLOLARI

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

DİPNOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları (Devamı)

Çevrilebilirliğin Eksikliği (UMS 21'de Değişiklikler)

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

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, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla bilançosunu 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla hazırlanmış bilançosu ile 1 Ocak – 31 Aralık 2023 dönemine ait kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunu, nakit akış tablosunu ve özkaynaklar değişim tablosunu ise 1 Ocak – 30 Aralık 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.
31 ARALIK 2023 VE 2022 TARİHLERİ İTİBARIYLA
FİNANSAL DURUM TABLOLARI

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

DİPNOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7 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 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Şirket'in yatırım amaçlı apart otelleri 29 Aralık 2023 tarihli TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından SPK (Türkiye Sermaye Piyasası Kurulu) gereklilikleri uygun olarak hazırlanan değerlendirme raporlarında belirlenmiş değerlere göre gerçeğe uygun değer ile yeniden ölçülmüş ve yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılmıştır.

KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2023 VE 2022 TARİHLERİ İTİBARIYLA
FİNANSAL DURUM TABLOLARI

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

DİPNOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7 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 31 Aralık 2023 tarihindeki satın alma gücüne endekslenmiş 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 katılan diğer maliyetleri içerir.

Maddi duran varlıklar ve amortismanlar

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

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 gerçekleştirilerek 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:

Demirbaşlar

Yıl
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, 31 Aralık 2023 tarihinde satın alma gücüne endekslenmiş elde etme maliyetinden birikmiş amortisman 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.
31 ARALIK 2023 VE 2022 TARİHLERİ İTİBARIYLA
FİNANSAL DURUM TABLOLARI

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

DİPNOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7 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 oluştukları 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.
31 ARALIK 2023 VE 2022 TARİHLERİ İTİBARIYLA
FİNANSAL DURUM TABLOLARI

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

DİPNOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7 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

Kıralanan 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, katlanılan 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.
31 ARALIK 2023 VE 2022 TARİHLERİ İTİBARIYLA
FİNANSAL DURUM TABLOLARI

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

DİPNOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7 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.
31 ARALIK 2023 VE 2022 TARİHLERİ İTİBARIYLA
FİNANSAL DURUM TABLOLARI

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

DİPNOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7 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 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 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.
31 ARALIK 2023 VE 2022 TARİHLERİ İTİBARIYLA
FİNANSAL DURUM TABLOLARI

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

DİPNOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7 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.
31 ARALIK 2023 VE 2022 TARİHLERİ İTİBARIYLA
FİNANSAL DURUM TABLOLARI

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

DİPNOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7 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.
31 ARALIK 2023 VE 2022 TARİHLERİ İTİBARIYLA
FİNANSAL DURUM TABLOLARI

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

DİPNOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7 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 - kiralyan olarak

Operasyonel Kiralama

Operasyonel kiralamada, kiralanın 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.
31 ARALIK 2023 VE 2022 TARİHLERİ İTİBARIYLA
FİNANSAL DURUM TABLOLARI

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

DİPNOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.8 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.
31 ARALIK 2023 VE 2022 TARİHLERİ İTİBARIYLA
FİNANSAL DURUM TABLOLARI

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

DİPNOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.8 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	
				31.12.2023	31.12.2022
Kuzu Otel İşletmeciliği ve Gayrimenkul Yatırım A.Ş.	Otel İşletmeciliği	Türkiye	%100,00	95.071	95.071
				95.071	95.071

KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2023 VE 2022 TARİHLERİ İTİBARIYLA
FİNANSAL DURUM TABLOLARI

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

DİPNOT 5 – NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

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

	31.12.2023	31.12.2022
Bankalar		
- Vadesiz mevduat	1.650.616	6.995.658
- Vadeli mevduat	332.423.732	157.243
	334.074.348	7.152.901

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

DİPNOT 6 – İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

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

a) Alacak/ borç bakiyeleri:

	31.12.2023	31.12.2022
İlişkili taraflardan ticari alacaklar		
Kuzu Otel İşletmeciliği ve Gayrimenkul Yatırımları A.Ş. (*)	9.390.604	--
	9.390.604	--

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

	31.12.2023	31.12.2022
İlişkili taraflardan diğer alacaklar		
Kuzu Otel İşletmeciliği ve Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.	3.240.449	--
	3.240.449	--

	31.12.2023	31.12.2022
İlişkili taraflara ticari borçlar		
Peninsula Emlak Yatırım A.Ş.	13.338	55.872
Kuzu Otel İşletmeciliği ve Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.	--	6.549.307
	13.338	6.605.179

	31.12.2023	31.12.2022
İlişkili taraflara diğer borçlar		
Kuzu Toplu Konut İnşaat A.Ş. (*)	--	8.656.772
	--	8.656.772

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

KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2023 VE 2022 TARİHLERİ İTİBARIYLA
FİNANSAL DURUM TABLOLARI

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

DİPNOT 6 – İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

b) Alış/Satışlar:

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

	01.01.-31.12.2023		01.01.-31.12.2022	
	Mal ve Hizmet	Kira	Mal ve Hizmet	Kira
İlişkili taraflara yapılan satışlar				
Kuzu Otel İşletmeciliği ve Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.	--	161.205.396	--	--
Kuzu Çevre Teknolojileri İnşaat A.Ş.	--	--	--	3.526
	--	161.205.396	--	3.526

	01.01.-31.12.2023			01.01.-31.12.2022		
	Kira	Sabit Kıymet	Diğer	Kira	Sabit Kıymet	Diğer
İlişkili taraflardan yapılan alımlar						
Peninsula Emlak Yatırım A.Ş.	829.684	--	--	55.957	--	--
Kuzu Otel İşletmeciliği ve Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.	--	20.621.015	--	--	--	--
Kuzu Toplu Konut İnşaat A.Ş.	--	40.560.435	1.501.608	--	--	8.107
	829.684	61.181.450	1.501.608	55.957	--	8.107

c) Üst Yönetime Sağlanan Menfaatler:

Üst yönetime sağlanan menfaatler bulunmamaktadır.

KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2023 VE 2022 TARİHLERİ İTİBARIYLA
FİNANSAL DURUM TABLOLARI

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

DİPNOT 7 – TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

Şirket'in 31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla ticari alacakları ve borçları aşağıdaki gibidir.

	31.12.2023	31.12.2022
Kısa vadeli ticari alacaklar		
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Dipnot 6)	9.390.604	--
Toplam ilişkili taraflardan kısa vadeli ticari alacaklar	9.390.604	--
Kısa vadeli ticari borçlar		
Satıcılar	4.091.176	1.647.485
Ertelenmiş finansman gideri (-)	(438.088)	(64.788)
Toplam ilişkili olmayan taraflara kısa vadeli ticari borçlar	3.653.088	1.582.697
İlişkili taraflara ticari borçlar (Dipnot 6)	13.338	6.605.179
Toplam kısa vadeli ticari borçlar	3.666.426	8.187.876

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla ticari borçların ortalama vadesi 90 gündür. (31 Aralık 2022: 73 Gün)

DİPNOT 8– DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

Şirket'in 31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla diğer alacakları ve diğer borçları aşağıdaki gibidir:

	31.12.2023	31.12.2022
Kısa vadeli diğer alacaklar		
Vergi alacakları	1.916.370	9.478
Toplam ilişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	1.916.370	9.478
İlişkili taraflardan diğer alacaklar (Dipnot 6)	3.240.449	--
Toplam uzun vadeli diğer alacaklar	5.156.819	9.478
Kısa vadeli diğer borçlar		
Ödenecek vergi ve fonlar	--	277.257
Toplam ilişkili olmayan taraflara kısa vadeli diğer borçlar	--	277.257
İlişkili taraflara kısa vadeli diğer borçlar (Dipnot 6)	--	8.656.772
Toplam ilişkili taraflara kısa vadeli diğer borçlar	--	8.656.772
Toplam kısa vadeli diğer borçlar	--	8.934.029

KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2023 VE 2022 TARİHLERİ İTİBARIYLA
FİNANSAL DURUM TABLOLARI

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

DİPNOT 9 – STOKLAR

Şirket'in 31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla stokları bulunmamaktadır.

DİPNOT 10 – FİNANSAL BORÇLAR

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

a) Finansal Borçlar:

	31.12.2023	31.12.2022
Kısa Vadeli Borçlanmalar		
TL Finansal Kiralamalar	26.170	--
	26.170	--
	31.12.2023	31.12.2022
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısım		
TL Taksitli Krediler (*)	182.397.726	391.528.036
	182.397.726	391.528.036
	31.12.2023	31.12.2022
Uzun Vadeli Borçlanmalar		
TL Taksitli Krediler (*)	852.832.088	1.257.386.905
TL Finansal Kiralamalar	87.539	--
	852.919.627	1.257.386.905

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

b) Vadesel Dağılım:

Vade	31.12.2023	31.12.2022
1-2 Yıl	576.283.793	719.788.765
2-3 Yıl	202.626.311	537.598.141
3-4 Yıl	74.009.523	--
Toplam	852.919.627	1.257.386.906

c) Faiz Oranı:

	31.12.2023	31.12.2022
TL krediler	%15,75-%23	%15,75

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

KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2023 VE 2022 TARİHLERİ İTİBARIYLA
FİNANSAL DURUM TABLOLARI

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

DİPNOT 11 – PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

Şirket’in 31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla peşin ödenmiş giderleri aşağıdaki gibidir:

	31.12.2023	31.12.2022
Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler		
Peşin ödenmiş giderler (*)	12.275.959	6.581
Verilen avanslar	293.830	--
İş avansları	2.925	28.835
	12.572.714	35.416

(*) Sigorta giderlerinden oluşmaktadır.

Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler		
Verilen avanslar	6.312.887	--
Peşin ödenmiş giderler	1.970	713
	6.314.857	713

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

DİPNOT 12 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

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

Cari Dönem	1.01.2023	İlaveler	Değer Artışı	31.12.2023
Maliyet				
Otel ve ticari üniteler (*)	4.979.421.123	134.153.345	(155.687.359)	4.957.887.109
Apart oteller (*)	3.868.072.276	--	(303.324.385)	3.564.747.891
Net kayıtlı değer	8.847.493.399	134.153.345	(459.011.744)	8.522.635.000
Önceki Dönem	1.01.2022	İlaveler	Değer Artışı	31.12.2022
Maliyet				
Otel ve ticari üniteler	--	1.139.840.242	3.839.580.881	4.979.421.123
Apart oteller	--	1.510.529.974	2.357.542.302	3.868.072.276
Net kayıtlı değer	--	2.650.370.216	6.197.123.183	8.847.493.399

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

KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2023 VE 2022 TARİHLERİ İTİBARIYLA
FİNANSAL DURUM TABLOLARI

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

DİPNOT 12 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

31 Aralık 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 Apart Üniteler için 3,25% olarak varsayılmıştır.

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

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

31 Aralık 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
31.12.2023	8.522.635.000	--	--	8.522.635.000
31.12.2022	8.847.493.399	--	--	8.847.493.399

KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2023 VE 2022 TARİHLERİ İTİBARIYLA
FİNANSAL DURUM TABLOLARI

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

DİPNOT 13 – MADDİ DURAN VARLIKLAR

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

Cari Dönem	1.01.2023	İlaveler	31.12.2023
Maliyet			
Döşeme ve demirbaşlar	650.330	111.735	762.065
	650.330	111.735	762.065
Birikmiş amortisman			
Döşeme ve demirbaşlar	111.878	129.032	240.910
	111.878	129.032	240.910
Net kayıtlı değer	538.452		521.155
Önceki Dönem	1.01.2022	İlaveler	31.12.2022
Maliyet			
Döşeme ve demirbaşlar	--	650.330	650.330
	--	650.330	650.330
Birikmiş amortisman			
Döşeme ve demirbaşlar	--	111.878	111.878
	--	111.878	111.878
Net kayıtlı değer	--		538.452

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

KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2023 VE 2022 TARİHLERİ İTİBARIYLA
FİNANSAL DURUM TABLOLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

DİPNOT 14– MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

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

	1.01.2023	İlaveler	31.12.2023
Maliyet			
Lisanslar	103.743	8.507.210	8.610.953
	103.743	8.507.210	8.610.953
Birikmiş itfa payı			
Lisanslar	23.948	336.512	360.460
	23.948	336.512	360.460
Net kayıtlı değeri	79.795		8.250.493
	1.01.2022	İlaveler	31.12.2022
Maliyet			
Lisanslar	--	103.743	103.743
	--	103.743	103.743
Birikmiş itfa payı			
Lisanslar	--	23.948	23.948
	--	23.948	23.948
Net kayıtlı değeri	--		79.795

DİPNOT 15– DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

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

	31.12.2023	31.12.2022
Diğer dönen varlıklar		
Devreden KDV	772.581	3.352.015
Faturalandırılmış gelir tahakkukları	--	808.399
	772.581	4.160.414

KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2023 VE 2022 TARİHLERİ İTİBARIYLA
FİNANSAL DURUM TABLOLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

DİPNOT 16– KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

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

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2022: Bulunmamaktadır).

Teminat/Rehin/İpotek (TRİ)

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

31.12.2023	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 (*)	--	16.477.291.861	--	--
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	--	--	--	--
	--	16.477.291.861	0	--
Diğer TRİ’lerin Şirket’in özkaynaklarına oranı	%0	%0	%0	%0

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

Verilen TRİ’lerin detayı aşağıdaki gibidir:

31.12.2023					
Cinsi	Maliki	Kime Verildiği	Para Birimi	Orijinal Tutar	TL Karşılığı
İpotek (*)	Kuzugrup Gayrimenkul GYO A.Ş.	Halk Bankası	TL	2.000.000.000	2.000.000.000
Toplam					2.000.000.000

KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2023 VE 2022 TARİHLERİ İTİBARIYLA
FİNANSAL DURUM TABLOLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

Teminat/Rehin/İpotek (TRİ) (Devamı)

						31.12.2022
Cinsi	Maliki	Kime Verildiği	Para Birimi	Orijinal Tutar	TL Karşılığı	
İpotek (*)	Kuzugrup Gayrimenkul GYO A.Ş.	Halk Bankası	TL	16.477.291.861	16.477.291.861	
Toplam						16.477.291.861

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

Şirket ortağı, Kuzu Toplu Konut İnşaat A.Ş., 29 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Halkbank'tan %15,75 faiz oranı ile 1.000.000.000 TL'lik kredi kullanmıştır. Kuzu Toplu Konut 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.

(*) 31 Aralık 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, 16.477.291.861 TL tutarında ipotek kaydı bulunmaktadır.

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla Şirket'in almış olduğu teminatları bulunmamaktadır.

DİPNOT 17 – ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

17.1 Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar

Şirket'in 31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla çalışanlara sağlanan faydalar kapsamındaki borçları aşağıdaki gibidir:

	31.12.2023	31.12.2022
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		
Personele borçlar	392.729	113.098
Ödenecek vergi borçları	321.778	39.134
Ödenecek sosyal güvenlik primleri	131.808	71.083
	846.315	223.315

KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2023 VE 2022 TARİHLERİ İTİBARIYLA
FİNANSAL DURUM TABLOLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

DİPNOT 17 – ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR (Devamı)

17.2 Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar

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

Kısa Vadeli Karşılıklar	31.12.2023	31.12.2022
Kullanılmayan izin karşılığı	6.800	--
	6.800	--
Uzun Vadeli Karşılıklar	31.12.2023	31.12.2022
Kıdem tazminatı karşılığı	116.121	100.750
	116.121	100.750

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.

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

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

	31.12.2023	31.12.2022
Yıllık iskonto oranı (%)	%1,30	%(0,12)
Faiz oranı (%)	%28,65	%17,14
Enflasyon oranı (%)	%27,00	%17,28

KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2023 VE 2022 TARİHLERİ İTİBARIYLA
FİNANSAL DURUM TABLOLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

DİPNOT 17 – ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR (Devamı)

17.2 Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (Devamı)

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

	01.01.- 31.12.2023	01.01.- 31.12.2022
Dönem başı	100.750	--
Hizmet maliyeti	594.553	100.750
Faiz maliyeti	793	--
Dönem içi ödemeler (-)	(541.368)	--
Aktüeryal kazanç / (kayıp)	998	--
Parasal kazanç / (kayıp)	(39.605)	--
Dönem sonu	116.121	100.750

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 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 2003/6577 Bakanlar Kurulu Kararı gereği GVK’nun 94 üncü maddesinin birinci fıkrasının 6/(a) (i) bendi kapsamında %0 oranında vergi tevkifatı yapılmaktadır. Bu kapsamda vergi kesintisine tabi tutulan kazançlar, KVK Madde 15/(2) hükmü gereği ayrıca temettü stopajına tabi değildir.

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

KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2023 VE 2022 TARİHLERİ İTİBARIYLA
FİNANSAL DURUM TABLOLARI

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

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

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

	01.01.- 31.12.2023	01.01.- 31.12.2022
Ertelenen vergi karşılığı	50.429.694	(50.434.685)
	50.429.694	(50.434.685)

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

	31.12.2023	31.12.2022
Kurumlar vergisi karşılığı	--	--
Peşin ödenen vergiler (-)	--	--
Kurumlar vergisi karşılığı, net	--	--
Ertelenmiş vergi yükümlülükleri	--	712.583.449
Toplam vergi karşılıkları	--	712.583.449

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.
31 ARALIK 2023 VE 2022 TARİHLERİ İTİBARIYLA
FİNANSAL DURUM TABLOLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

Ertelenmiş Vergiler (Devamı)

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

	Kümülatif geçici farklar		Ertelenen Vergi	
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Maddi duran varlıkların yeniden değerlendirme etkisi	--	(7.043.596.144)	--	(704.359.615)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların kayıtlı değeri ile vergi matrahları arasındaki net fark	--	(40.028.237)	--	(8.005.647)
Kredi faiz tahakkuku	--	(328.096)	--	(65.619)
Ertelenmiş finansman geliri	--	(67.245)	--	(13.449)
Kıdem tazminatı karşılığı	--	100.750	--	20.150
Kur değerlendirme düzeltmesi	--	12.047	--	2.409
Diğer	--	(808.399)	--	(161.678)
Ertelenen vergi varlıkları / (yükümlülükleri), net		(7.084.715.324)	--	(712.583.449)

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

	01.01.- 31.12.2023	01.01.- 31.12.2022
Ertelenmiş vergi geliri/ (gideri)		
Dönem başı	(712.583.449)	4.991
Dönem ertelenmiş vergi geliri / (gideri)	50.429.694	(50.434.685)
Özkaynakta muhasebeleştirilen	662.153.755	(662.153.755)
Dönem sonu	--	(712.583.449)

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.- 31.12.2023	01.01.- 31.12.2022
Hissedarlara ait net kar / (zarar)	119.240.517	159.405.439
Çıkarılmış hisselerinin ağırlıklı ortalama adedi	184.383.562	872.041.485
Tam TL cinsinden bir hisse başına kar	0,647	0,183

KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2023 VE 2022 TARİHLERİ İTİBARIYLA
FİNANSAL DURUM TABLOLARI

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

DİPNOT 20 – SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ

Ödenmiş Sermaye:

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Şirket'in ödenmiş sermayesi her biri 1 TL nominal değerinde 200.000.000 adet hisseye ayrılmıştır. (31 Aralık 2022: 175.000 adet hisse) Sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

31.12.2023					
	A Grubu Nama TL	B Grubu Hamiline TL	Toplam TL	Pay yüzdesi	Pay tutarı
Kuzu Toplu Konut İnşaat A.Ş.	89.250.000	60.750.000	150.000.000	75,00	150.000.000
Halka Açık Paylar	--	50.000.000	50.000.000	25,00	50.000.000
	89.250.000	110.750.000	200.000.000	100,00	200.000.000
Sermaye Düzeltmesi Olumlu Farkları					184.158.244
					384.158.244
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
Sermaye Düzeltmesi Olumlu Farkları					180.362.969
					355.362.969

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.

KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2023 VE 2022 TARİHLERİ İTİBARIYLA
FİNANSAL DURUM TABLOLARI

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

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

Ödenmiş Sermaye (Devamı)

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 değerinde 89.250.000 adet A grubu nama yazılı pay ve her biri 1 TL değerinde 97.500.000 adet B Grubu hamiline yazılı pay olmak üzere toplam 110.750.000 adet paya bölünmesine karar vermiştir (31 Aralık 2022: 150.000.000 TL; 1 TL, 150.000.000 pay).

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

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

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 6.525.057 TL’lik söz konusu tutar, TMS 32 standardına uygun olarak özkaynak altında “Pay sahiplerinin ilave sermaye katkıları” kalemine sınıflanmıştır.

	31.12.2023	31.12.2022
Kuzu Toplu Konut İnşaat A.Ş.	6.525.057	6.525.057
	6.525.057	6.525.057

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.

KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2023 VE 2022 TARİHLERİ İTİBARIYLA
FİNANSAL DURUM TABLOLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

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

Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler, önceki dönemlerin karından, kanun veya sözleşme kaynaklı zorunluluklar nedeniyle veya kar dağıtım 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 ulaşmaya 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.

Geçmiş Yıl Karları / (Zararları)

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

	01.01.- 31.12.2023	01.01.- 31.12.2022
Dönem başı	5.959.327.814	--
Yatırım amaçlı gayrimenkul değerlemesi vergi düzeltme etkisi	662.153.755	5.959.383.787
Net dönem karından transfer	159.405.439	(55.973)
Geçmiş yıllar karı	6.780.887.008	5.959.327.814

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 kâr payı dağıtılmasına karar verilemeyeceği gibi, pay sahipleri için belirlenen kâr payı nakden ödenmedikçe bu kişilere kâr payı dağıtılamaz. Ortaklıkların geçmiş yıllar zararlarının, geçmiş yıllar kârları, paylara ilişkin primler dahil genel kanuni yedek akçe, sermaye hariç özkaynak kalemlerinin enflasyon muhasebesine göre düzeltilmesinden kaynaklanan tutarların toplamını aşan kısmı, net dağıtılabılır dönem kârının hesaplanmasında indirim kalemi olarak dikkate alınır.

KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2023 VE 2022 TARİHLERİ İTİBARIYLA
FİNANSAL DURUM TABLOLARI

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

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

Geçmiş Yıl Karları

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

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

Geçmiş yıl ve dönem karları dağıtılabılırler, ancak dağıtımları 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.

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

	Enflasyon Muhasebesi Öncesi Tutar	Enflasyon Muhasebesi Sonrası Tutar**	Enflasyon Muhasebesi Tutar***
31 Aralık 2022	3.616.727.519	--	5.959.327.814
1 Ocak 2022*	--	--	5.959.327.814

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

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

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

KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2023 VE 2022 TARİHLERİ İTİBARIYLA
FİNANSAL DURUM TABLOLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

DİPNOT 21 – HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

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

Hasılat	01.01.- 31.12.2023	01.01.- 31.12.2022
Kira gelirleri (*)	161.205.396	--
	161.205.396	--

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

DİPNOT 22 – FAALİYET GİDERLERİ

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

Genel Yönetim Giderleri	01.01.- 31.12.2023	01.01.- 31.12.2022
Sigorta giderleri	18.995.707	--
Personel giderleri	8.314.562	2.366.103
Danışmanlık giderleri	7.089.044	1.532.265
Vergi resim harçlar	7.059.828	1.119.965
Kira giderleri	807.789	55.957
Amortisman giderleri	465.544	135.826
Ofis giderleri	349.937	684.795
Bakım onarım giderleri	293.722	20.699
Diğer	1.190.167	274.123
	44.566.300	6.189.733
	01.01.- 31.12.2023	01.01.- 31.12.2022
Pazarlama Satış ve Dağıtım Giderleri		
Reklam giderleri(*)	7.065.375	--
	7.065.375	--

(*) Halka arz reklam giderlerinden oluşmaktadır.

KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2023 VE 2022 TARİHLERİ İTİBARIYLA
FİNANSAL DURUM TABLOLARI

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

DİPNOT 23 – ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

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

	01.01.- 31.12.2023	01.01.- 31.12.2022
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler		
Kur farkı gelirleri	1.593.265	147.147
Tahakkuk etmemiş finansman geliri	372.969	66.977
	1.966.234	214.124

	01.01.- 31.12.2023	01.01.- 31.12.2022
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler		
Komisyon giderleri (*)	19.057.596	--
Kur farkı giderleri	6.193.297	168.222
	25.250.893	168.222

(*) Halka arz aracılık komisyon giderlerinden oluşmaktadır.

DİPNOT 24 – YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER

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

	01.01.- 31.12.2023	01.01.- 31.12.2022
Yatırım Faaliyetlerinden Gelir ve Karlar		
Faiz gelirleri	44.300.016	9.506
Kira gelirleri	--	808.399
	44.300.016	817.905

	01.01.- 31.12.2023	01.01.- 31.12.2022
Yatırım Faaliyetlerinden Gider ve Zararlar		
Yatırım amaçlı gayrimenkul değer düşüklüğü	459.011.744	764.478.265
	459.011.744	764.478.265

KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2023 VE 2022 TARİHLERİ İTİBARIYLA
FİNANSAL DURUM TABLOLARI

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

DİPNOT 25 – NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

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

Niteliklerine Göre Giderler	01.01.- 31.12.2023	01.01.- 31.12.2022
Sigorta giderleri	18.995.707	--
Personel giderleri	8.314.562	2.366.103
Danışmanlık giderleri	7.089.044	1.532.265
Reklam giderleri	7.065.375	--
Vergi giderleri	7.059.828	1.119.965
Kira giderleri	807.789	55.957
Amortisman giderleri	465.544	135.826
Ofis giderleri	349.937	684.795
Bakım ve onarım giderleri	293.722	20.699
Diğer	1.190.167	274.123
	51.631.675	6.189.733

KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2023 VE 2022 TARİHLERİ İTİBARIYLA
FİNANSAL DURUM TABLOLARI

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

DİPNOT 26 – FİNANSMAN GİDERLERİ

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

Finansman Giderleri	01.01.- 31.12.2023	01.01.- 31.12.2022
Faiz giderleri	227.949.067	142.128.651
Banka komisyon giderleri	222.697	16.209
Finansman giderleri	228.171.764	142.144.860

DİPNOT 27– PARASAL POZİSYON KAZANÇ/KAYIPLARI

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

Parasal Pozisyon Kazanç / (Kayıpları)	01.01.- 31.12.2023	01.01.- 31.12.2022
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin düzeltilmesinden kaynaklanan parasal kazanç	3.800.103.428	1.226.545.162
Ertelenmiş vergi varlıklarının düzeltilmesinden kaynaklanan parasal kazanç	4.858.594	--
Peşin ödenmiş giderlerin düzeltilmesinden kaynaklanan parasal kazanç	2.783.060	--
Maddi olmayan duran varlıkların düzeltilmesinden kaynaklanan parasal kazanç	1.712.611	19.942
Finansal yatırımların düzeltilmesinden kaynaklanan parasal kazanç	37.373	12.684
Pay sahiplerinin diğer katkılarının düzeltilmesinden kaynaklanan parasal kayıp	(2.565.027)	(1.332.800)
Paylara ilişkin primlerin düzeltilmesinden kaynaklanan parasal kayıp	(74.994.629)	--
Gelir tablosu kalemlerinin düzeltilmesinden kaynaklanan parasal kayıp	(318.333.762)	(376.569.035)
Sermayenin düzeltilmesinden kaynaklanan parasal kayıp	(143.489.934)	(66.972.584)
Geçmiş yıl karlarının düzeltilmesinden kaynaklanan parasal kayıp	(2.644.706.461)	21.900
Net parasal pozisyon kazanç / (kayıpları)	625.405.253	781.725.269

KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2023 VE 2022 TARİHLERİ İTİBARIYLA
FİNANSAL DURUM TABLOLARI

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

DİPNOT 28 – KUR DEĞİŞİMİNİN ETKİLERİ

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

	31.12.2023		31.12.2022	
	Varlıklar	Yükümlülükler	Varlıklar	Yükümlülükler
ABD Doları / TL	29,4382	29,4913	18,6983	18,7320
Avro / TL	32,5739	32,6326	19,9349	19,9708

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

	31.12.2023		31.12.2022	
	YP Tutarı	TL Karşılığı	YP Tutarı	TL Karşılığı
ABD Doları net döviz varlığı/yükümlülüğü	(128.574)	(3.791.812)	(216.868)	(6.693.688)
Avro net döviz varlığı/yükümlülüğü	1.009.302	32.876.909	--	--
Net kısa pozisyon		29.085.097		(6.693.688)
Değer Artışı				
ABD Doları'nın %10 Değer Kazanması		(379.181)		(669.369)
Avro'nun %10 Değer Kazanması		3.287.691		--
Kar/Zarar Etkisi		2.908.510		(669.369)
Değer Azalışı				
ABD Doları'nın %10 Değer Kaybetmesi		379.181		669.369
Avro'nun %10 Değer Kaybetmesi		(3.287.691)		--
Kar/Zarar Etkisi		(2.908.510)		669.369

KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2023 VE 2022 TARİHLERİ İTİBARIYLA
FİNANSAL DURUM TABLOLARI

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

DİPNOT 29 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Kredi Riski

Borçlanma araçlarının elde bulundurulması, borçlanma araçlarının konu olduğu anlaşmanın gereklerini yerine getirememesi riskini taşımaktadır. 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:

31.12.2023	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Bankalardaki Mevduat
	İlişkili Taraflar	Diğer	İlişkili Taraflar	Diğer	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D) ⁽¹⁾	9.390.604	--	3.240.449	1.916.370	334.074.348
Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	9.390.604	--	3.240.449	1.916.370	334.074.348
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⁾	--	--	--	9.478	7.152.901
Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	--	--	--	9.478	7.152.901
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.
31 ARALIK 2023 VE 2022 TARİHLERİ İTİBARIYLA
FİNANSAL DURUM TABLOLARI

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

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

Likidite Riski

Likidite riski, 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.

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

31.12.2023	Defter değeri	Beklenen nakit çıkışları toplamı	3 aya kadar	3 ay ile 12 aya kadar	1 yıl ile 5 yıla kadar
Sözleşme uyarınca vadeler					
Finansal borçlar	1.035.343.523	1.459.609.722	82.228.611	119.619.167	1.257.761.944
Ticari borçlar	3.666.426	4.104.514	89.012	4.015.502	--
Türev olmayan finansal yükümlülükler	1.039.009.949	1.463.709.672	82.313.059	123.634.669	1.257.761.944
31.12.2022	Defter değeri	Beklenen nakit çıkışları toplamı	3 aya kadar	3 ay ile 12 aya kadar	1 yıl ile 5 yıla kadar
Sözleşme uyarınca vadeler					
Finansal borçlar	1.648.914.941	2.174.853.772	--	446.202.775	1.728.650.997
Ticari borçlar	8.187.876	10.440.745	7.054.514	3.386.232	--
Diğer borçlar	8.934.029	8.934.029	277.257	8.656.772	--
Türev olmayan finansal yükümlülükler	1.666.036.846	2.194.228.546	7.331.771	458.245.779	1.728.650.997

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.
31 ARALIK 2023 VE 2022 TARİHLERİ İTİBARIYLA
FİNANSAL DURUM TABLOLARI

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

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

Kur Riski

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

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

31.12.2023	TL Karşılığı	EURO	ABD Doları
1. Ticari Alacaklar	--	--	--
2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa, Banka Hesapları dahil)	32.878.898	1.009.302	68
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--	--
3. Diğer	--	--	--
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	32.878.898	1.009.302	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)	32.878.898	1.009.302	68
10. Ticari Borçlar	3.714.689	--	125.959
11. Finansal Yükümlülükler	79.112	--	2.683
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	--	--	--
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	--	--	--
13. Kısa Vadeli Yükümlülükler (10+11+12)	3.793.801	--	128.641
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)	3.793.801	--	128.641
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)	29.085.097	1.009.302	(128.574)
21. Parasal Kalemler Net yabancı Para Varlık/(Yükümlülük) Pozisyonu (UFRS 7.B23) (=1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	29.085.097	1.009.302	(128.574)
22. Döviz Hedge'i için Kullanılan Finansal Araçların Toplam Gerçeğe Uygun Değeri	--	--	--
23. İhracat	--	--	--
24. İthalat	--	--	--

KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2023 VE 2022 TARİHLERİ İTİBARIYLA
FİNANSAL DURUM TABLOLARI

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

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

Kur Riski (Devamı)

31.12.2022	TL Karşılığı	ABD Doları
1. Ticari Alacaklar	--	--
2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa, Banka Hesapları dahil)	2.079	111
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--
3. Diğer	--	--
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	2.079	111
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)	2.079	111
10. Ticari Borçlar	2.189.564	116.889
11. Finansal Yükümlülükler	--	--
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	4.506.203	240.562
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	--	--
13. Kısa Vadeli Yükümlülükler (10+11+12)	6.695.767	357.451
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)	6.695.767	357.451
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)	(6.693.688)	(357.339)
21. Parasal Kalemler Net yabancı Para Varlık/(Yükümlülük) Pozisyonu (UFRS 7.B23) (=1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	(6.693.688)	(357.339)
22. Döviz Hedge'i için Kullanılan Finansal Araçların Toplam Gerçeğe Uygun Değeri	--	--
23. İhracat	--	--
24. İthalat	--	--

KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2023 VE 2022 TARİHLERİ İTİBARIYLA
FİNANSAL DURUM TABLOLARI

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

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

Sermaye Risk Yönetimi

Sermayeyi yönetirken 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.

	31.12.2023	31.12.2022
Toplam yükümlülükler	1.039.979.185	2.378.944.361
Eksi: Nakit ve nakit benzeri değerler	(334.074.348)	(7.152.901)
Net borç	705.904.837	2.371.791.460
Toplam özkaynak	7.859.804.457	6.480.621.279
Toplam sermaye	8.565.709.294	8.852.412.739
Net borç / toplam sermaye oranı	8%	27%

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

Rayıç 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.

Rayıç 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 rayıç değeri belirlemenin mümkün olduğu durumlarda her bir finansal aracın rayıç değerini tahmin etmekte kullanılmıştır.

Finansal varlıklar

Nakit ve nakit benzerleri finansal varlıklar taşınan değerlerinin rayıç değerlerine yakın olduğu düşünülmektedir. Ticari alacakların şüpheli alacaklar karşılığı düşüldükten sonraki taşınan değerlerinin rayıç 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 rayıç 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.
31 ARALIK 2023 VE 2022 TARİHLERİ İTİBARIYLA
FİNANSAL DURUM TABLOLARI

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

DİPNOT 31 – EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

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

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

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

KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2023 VE 2022 TARİHLERİ İTİBARIYLA
FİNANSAL DURUM TABLOLARI

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

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

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

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

KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2023 VE 2022 TARİHLERİ İTİBARIYLA
FİNANSAL DURUM TABLOLARI

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

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

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

	01.01.- 31.12.2023	01.01.- 31.12.2022
Raporlama dönemine ait bağımsız denetim ücreti	353.539	220.930
	353.539	220.930

DİPNOT 33 – RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır.