

**KUZUGRUP GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
VE BAĞLI ORTAKLIĞI
31 MART 2024 TARİHİ İTİBARIYLA
ÜÇ AYLIK ARA DÖNEME AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR**

KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.VE BAĞLI ORTAKLIĞI
31 MART 2024 TARİHİ İTİBARIYLA ÜÇ AYLIK ARA DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL
TABLolar VE DİPNOTLAR

İÇİNDEKİLER	Sayfa No
KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU	1-2
KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	3
KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU.....	4
KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU	5
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR.....	6-56

KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.VE BAĞLI ORTAKLIĞI
31 MART 2024 İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

	Dipnot Referansları	Sınırlı Denetimden Geçmemiş 31.03.2024	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2023
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar			
Nakit ve Nakit Benzerleri	5	332.065.736	436.091.163
Ticari Alacaklar		9.940.381	11.458.190
- İlişkili Olmayan Taraflardan Alacaklar	7	9.940.381	11.458.190
Diğer Alacaklar		3.588.690	2.271.437
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	8	3.588.690	2.271.437
Stoklar	9	16.893.620	19.364.955
Peşin Ödenmiş Giderler	11	23.592.521	28.199.153
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	18	509.899	538.403
Diğer Dönen Varlıklar	15	7.897.219	12.144.755
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		394.488.066	510.068.056
Duran Varlıklar			
Diğer Alacaklar		1.682.666	1.541.872
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	8	1.682.666	1.541.872
Peşin Ödenmiş Giderler	11	3.925.159	7.266.103
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	12	9.806.452.637	9.806.452.637
Maddi Duran Varlıklar	13	2.694.486	2.835.423
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	14	9.396.516	9.493.316
Ertelenmiş Vergi Varlığı	18	663.844	666.864
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		9.824.815.308	9.828.256.215
TOPLAM VARLIKLAR		10.219.303.374	10.338.324.271

İlişikteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.VE BAĞLI ORTAKLIĞI**31 MART 2024 İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

	Dipnot Referansları	Sınırlı Denetimden Geçmemiş 31.03.2024	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2023
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	10	252.828.635	209.903.544
Ticari Borçlar		45.639.270	45.451.674
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	6	114.788	15.347
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	7	45.524.482	45.436.327
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	17	28.117.537	19.359.636
Diğer Borçlar		19.310.312	12.279.333
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	6	8.235.545	--
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	8	11.074.767	12.279.333
Ertelenmiş Gelirler		4.536.489	5.059.313
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler	11	4.536.489	5.059.313
Kısa Vadeli Karşılıklar		13.837.303	16.063.038
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	17	2.812.617	2.812.617
- Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	16	11.024.686	13.250.421
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		364.269.546	308.116.538
Uzun Vadeli Yükümlülükler			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	10	789.502.586	981.400.227
Uzun Vadeli Karşılıklar		4.562.064	5.037.764
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	17	4.562.064	5.037.764
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		794.064.650	986.437.991
Özkaynaklar			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar			
Ödenmiş Sermaye	20	200.000.000	200.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları	20	242.026.395	242.026.395
Pay Sahiplerinin İlave Sermaye Katkıları	20	7.507.967	7.507.967
Paylara İlişkin Primler	20	654.705.837	654.705.837
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		777.790	908.924
- Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	17	777.790	908.924
Geçmiş Yıllar Karları	20	7.938.620.619	7.813.698.365
Net Dönem Karı	19	17.330.570	124.922.254
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		9.060.969.178	9.043.769.742
TOPLAM KAYNAKLAR		10.219.303.374	10.338.324.271

İlişikteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.VE BAĞLI ORTAKLIĞI
1 OCAK – 31 MART 2024 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR
VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

	Dipnot Referansları	Sınırlı Denetimden Geçmemiş 01.01.- 31.03.2024	Sınırlı Denetimden Geçmemiş 01.01.- 31.03.2023
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat	21	122.076.399	98.920.043
Satışların Maliyeti (-)	21	(73.290.105)	(69.578.188)
BRÜT ESAS FAALİYET KARI		48.786.294	29.341.855
Pazarlama Giderleri (-)	22	(11.383.515)	(9.876.958)
Genel Yönetim Giderleri (-)	22	(43.479.691)	(21.227.598)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	23	8.054.481	1.781.732
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	23	(2.708.167)	(1.754.483)
ESAS FAALİYET KARI		(730.598)	(1.735.452)
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	24	32.454.882	34.208
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI		31.724.284	(1.701.244)
Finansman Giderleri (-)	26	(105.062.416)	(81.240.304)
Net Parasal Pozisyon Kazançları	26	90.815.888	207.762.524
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/(ZARARI)		17.477.756	124.820.976
Vergi Geliri/(Gideri)		(147.186)	(103.874)
- Dönem Vergi Gideri	18	--	--
- Ertelenmiş Vergi Geliri	18	(147.186)	(103.874)
DÖNEM KARI/ZARARI		17.330.570	124.717.102
Diğer Kapsamlı Gelir/(Gider)			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar			
-Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kayıpları	17	(174.845)	313.298
-Vergi Etkisi	17	43.711	(62.660)
Diğer kapsamlı gelir/(gider) (vergi sonrası)		(131.134)	250.638
TOPLAM KAPSAMLI GELİR / (GİDER)			
Dönem Kar/Zararının Dağılımı			
Ana Ortaklık Payları	19	17.330.570	124.717.102
Kapsamlı Kar/Zararının Dağılımı			
Ana Ortaklık Payları		17.199.436	124.967.740
Pay Başına Kazanç	19	0,087	0,713
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (TL)	19	0,087	0,713

İlişikteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
1 OCAK – 31 MART 2024 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

	Dipnot Referansları	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Pay Sahiplerinin Diğer Katkıları	Paylara İlişkin Primler/İskontolar	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler		Birikmiş Karlar		
						Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç/Kayıpları	Geçmiş Yıllar Kar/(Zararları)	Net Dönem Karı/Zararı	Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	Toplam Özkaynaklar
1 Ocak 2023 tarihi itibarıyla bakiyeler		175.000.000	233.893.508	7.507.967	--	--	6.855.859.056	196.193.179	7.468.453.710	7.468.453.710
Transferler		--	--	--	--	--	196.193.179	(196.193.179)	--	--
Toplam kapsamlı gelir		--	--	--	--	250.638	--	124.717.102	124.967.740	124.967.740
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç/Kayıpları	19	--	--	--	--	250.638	--	--	250.638	250.638
Net Dönem Karı	19	--	--	--	--	--	--	124.717.102	124.717.102	124.717.102
31 Mart 2023 tarihi itibarıyla bakiyeler		175.000.000	233.893.508	7.507.967	--	250.638	7.052.052.235	124.717.102	7.593.421.450	7.593.421.450
1 Ocak 2024 tarihi itibarıyla bakiyeler		200.000.000	242.026.395	7.507.967	654.705.837	908.924	7.813.698.365	124.922.254	9.043.769.742	9.043.769.742
Transferler		--	--	--	--	--	124.922.254	(124.922.254)	--	--
Toplam kapsamlı gelir		--	--	--	--	(131.134)	--	17.330.570	17.199.436	17.199.436
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç/Kayıpları		--	--	--	--	(131.134)	--	--	(131.134)	(131.134)
Net Dönem Karı	19	--	--	--	--	--	--	17.330.570	17.330.570	17.330.570
31 Mart 2024 tarihi itibarıyla bakiyeler		200.000.000	242.026.395	7.507.967	654.705.837	777.790	7.938.620.619	17.330.570	9.060.969.178	9.060.969.178

İlişikteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.VE BAĞLI ORTAKLIĞI
1 OCAK – 31 MART 2024 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

	Dipnot Referansları	Sınırlı Denetimden Geçmemiş 01.01.- 31.03.2024	Sınırlı Denetimden Geçmemiş 01.01.- 31.03.2023
A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		(74.779.754)	69.667.613
Dönem Karı	19	17.330.570	124.717.102
Dönem Net Karı/Zararı Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler			
Amortisman ve İtfa Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	25	237.738	70.523
Vergi Geliri/Gideriyle İlgili Düzeltmeler	18	147.186	103.874
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler			
- Kıdem Tazminatı Karşılığı İle İlgili Düzeltmeler	17	242.545	206.163
- Diğer Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		(2.225.735)	777.524
Faiz Gelirleri ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler			
- Faiz Geliri	24	(32.454.882)	(34.208)
- Faiz Gideri	26	105.062.416	81.240.304
Parasal Kazanç/(Kayıp) İle İlgili Düzeltmeler	24	(192.789.554)	(129.135.246)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		(104.449.716)	77.946.036
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler	9	2.471.335	(674.032)
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	7	1.517.809	3.632.197
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	8	(1.458.047)	(325.910)
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	7	187.596	(45.082.164)
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	8	7.030.979	7.667.005
Ertelenmiş Gelirlerdeki (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) Artış (Azalış)	11	(522.824)	(383.888)
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)	17	8.757.901	5.011.989
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	11,15	12.195.112	22.414.783
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		(74.269.855)	70.206.016
Vergi İadeleri (Ödemeleri)	18	(509.899)	(538.403)
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		28.669.118	34.208
Alınan Faiz	24	28.669.118	34.208
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		(57.914.791)	(81.220.527)
Ödenen Faiz	26	(57.914.791)	(81.220.527)
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/AZALIŞ		(104.025.427)	(11.518.706)
D. YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ETKİSİ		--	--
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/AZALIŞ		(104.025.427)	(11.518.706)
E. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	5	436.091.163	94.541.852
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	5	332.065.736	83.023.146

İlişikteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.VE BAĞLI ORTAKLIĞI
1 OCAK-31 MART 2024 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

DİPNOT 1 – GRUP’UN 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.

Şirket ve konsolidasyona tabi tutulan bağlı ortaklığı Kuzu Otel İşletmeciliği ve Gayrimenkul Yatırımları A.Ş. (“Kuzu Otel İşletmeciliği”) ile “Grup” olarak adlandırılmaktadır.

Grup’un 31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla sermayesi aşağıdaki gibidir:

	A Grubu Nama TL	B Grubu Hamiline TL	Toplam TL	31 Mart 2024	
				Pay yüzdesi	Pay tutarı
Kuzu Toplu Konut İnşaat A.Ş.	89.250.000	60.750.000	150.000.000	75,00	150.000.000
Halka açık paylar		50.000.000	50.000.000	25,00	50.000.000
	89.250.000	110.750.000	200.000.000	100,00	200.000.000

	A Grubu Nama TL	B Grubu Hamiline TL	Toplam TL	31 Aralık 2023	
				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

Otel taşınmazları; JW Marriott Otel, apart üniteler ve dükkânlardan oluşmaktadır.

Bağlı Ortaklık

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

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

Ayrıca, Kuzugrup Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ile bağlı ortaklığı Kuzu Otel İşletmeciliği ve Gayrimenkul Yatırım A.Ş. 04 Mayıs 2023 tarihinde tadil kira sözleşmesi imzalamışlardır.

KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.VE BAĞLI ORTAKLIĞI
1 OCAK-31 MART 2024 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

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 âdetinin 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.

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

31 Mart 2024 tarihi itibarıyla çalışan personel sayısı 309 kişidir (31 Aralık 2023: 284 kişi).

DİPNOT 2 – KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma İlişkin Esaslar

2.1.1 Finansal Tabloların Onaylanması

Grup’un 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla düzenlenmiş konsolide finansal tabloları, 13 Haziran 2024 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır. Genel Kurulun ve ilgili yasal kuruluşların yasal mevzuata göre düzenlenmiş finansal tabloları ve bu konsolide finansal tabloları tashih etme hakkı vardır.

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

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

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

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

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

KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.VE BAĞLI ORTAKLIĞI
1 OCAK-31 MART 2024 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
 (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

2.1 Sunuma İlişkin Esaslar (Devamı)

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

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. Konsolide finansal tablolar, tarihi maliyet esasına göre hazırlanmış kanuni kayıtlara TMS/TFRS uyarınca doğru sunumun yapılması amacıyla gerekli düzeltme ve sınıflandırmalar yansıtılarak düzenlenmiştir.

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

Konsolide finansal tabloların hazırlanmasında izlenen başlıca muhasebe politikaları 2.8 numaralı dipnotta özetlenmektedir.

2.1.3 Ölçüm Esasları

Konsolide 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.

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

KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.VE BAĞLI ORTAKLIĞI
1 OCAK-31 MART 2024 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

2.1 Sunuma İlişkin Esaslar (Devamı)

Söz konusu standart uyarınca, yüksek enflasyonlu bir ekonomiye ait para birimi esas alınarak hazırlanan konsolide finansal tablolar, bu para biriminin bilanço tarihindeki satın alma gücünde hazırlanmıştır. Önceki dönem konsolide finansal tablolar da karşılaştırma amacıyla karşılaştırmalı bilgiler raporlama dönemi sonundaki cari ölçüm birimi cinsinden ifade edilmiştir.

Grup, konsolide finansal tablolarını 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre sunmuştur. 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 Mart 2024 tarihi itibarıyla konsolide finansal tabloların düzeltilmesinde kullanılan endeksler ve düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir:

Tarih	Endeks	Düzeltilme Katsayısı	Üç Yıllık Bileşik Enflasyon Oranı
31 Mart 2024	2.139,47	1,000	%211
31 Aralık 2023	1.859,38	1,151	%268
31 Mart 2023	1.269,75	1,685	%152

Grup'un yüksek enflasyonlu ekonomilerde finansal raporlama amacıyla yaptığı düzeltme işleminin ana unsurları aşağıdaki gibidir:

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

KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.VE BAĞLI ORTAKLIĞI
1 OCAK-31 MART 2024 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

2.1 Sunuma İlişkin Esaslar (Devamı)

2.1.5 Geçerli Para Birimi

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

Yabancı para cinsinden işlemler

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

Dönem sonu döviz kurları aşağıdadır:

	31 Mart 2024		31 Aralık 2023	
	Varlıklar	Yükümlülükler	Varlıklar	Yükümlülükler
ABD Doları / TL	32,2854	32,3436	29,4382	29,4913
Avro / TL	34,8023	34,8650	32,5739	31,6326

2.2 İşletmenin Sürekliliği

1 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihli konsolide finansal tablolar “İşletmenin Sürekliliği” ilkesi uyarınca hazırlanmıştır. İşletmenin sürekliliğinin değerlendirilmesinde, Grup yönetimi, öngörülebilir süre için hazırladığı iş planında mevcut ve ilave finansman kaynakları, refinansman olanakları ve likidite üzerindeki risklerini ve belirsizlikleri göz önüne almıştır.

2.3 Konsolidasyon Esasları

(i) İşletme birleşmeleri

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

KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.VE BAĞLI ORTAKLIĞI
1 OCAK-31 MART 2024 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

(ii) Ortak kontrol altındaki işletme paylarından edinimler

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

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

(iii) Bağlı ortaklıklar

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

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

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

Aşağıdaki tabloda 31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla bağlı ortaklık ve Grup'un sahip olduğu paylar gösterilmiştir:

	Nihai Oran ve Oy Hakkı %	
	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Kuzu Otel İşletmeciliği ve Gayrimenkul Yatırım A.Ş.	100	100

(iv) Kontrolün kaybedilmesi

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

KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.VE BAĞLI ORTAKLIĞI
1 OCAK-31 MART 2024 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

2.3 Konsolidasyon Esasları (Devamı)

(v) Konsolidasyon esnasında elimine edilen işlemler

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

2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları

31 Mart 2024 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2024 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS ve TFRS yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Grup'un mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

i) 1 Ocak 2024 tarihi itibarıyla geçerli olan standartlar, değişiklikler ve yorumlar

TFRS 16 Değişiklikleri – Satış ve geri kiralama işlemleri

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

Söz konusu değişikliğin Grup'un finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

TMS 1'deki Sözleşme Koşulları Olan Uzun Vadeli Yükümlülüklerle İlişkin Değişiklik

1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, işletmenin raporlama döneminden sonraki on iki ay içinde uyması gereken koşulların bir yükümlülüğün sınıflandırmasını nasıl etkilediğine açıklık getirmektedir. Değişiklikler aynı zamanda işletmenin bu koşullara tabi yükümlülüklerle ilgili sağladığı bilgilerin iyileştirilmesini de amaçlamaktadır.

Söz konusu değişikliğin Grup'un finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

TMS 7 ve TFRS 7'deki Tedarikçi Finansman Anlaşmalarına İlişkin Değişiklikler

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

Söz konusu değişikliğin Grup'un finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.VE BAĞLI ORTAKLIĞI
1 OCAK-31 MART 2024 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

DİPNOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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

TSRS 1 Sürdürülebilirlikle ilgili Finansal Bilgilerin Açıklanmasına İlişkin Genel Hükümler

1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart, bir şirketin değer zinciri içerisindeki sürdürülebilirlikle ilgili maruz kaldığı tüm ciddi riskler ve fırsatların açıklanmasına yönelik temel çerçeveyi içerir.

Söz konusu değişikliğin Grup'un finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

TSRS 2 İklimle ilgili açıklamalar

1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart, şirketlerin iklimle ilgili riskler ve fırsatlar hakkında açıklama gerekliliklerini belirleme konusundaki ilk standarttır.

Söz konusu değişikliğin Grup'un finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

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

Konsolide finansal tabloların onaylanma tarihi itibarıyla yayımlanmış fakat cari raporlama dönemi için henüz yürürlüğe girmemiş ve Grup tarafından erken uygulanmaya başlanmamış yeni standartlar, yorumlar ve değişiklikler aşağıdaki gibidir. Grup aksi belirtilmedikçe yeni standart ve yorumların yürürlüğe girmesinden sonra finansal tablolarını ve dipnotlarını etkileyecek gerekli değişiklikleri yapacaktır.

TFRS 17 Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı

1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart, hali hazırda çok çeşitli uygulamalara izin veren TFRS 4'ün yerine geçmektedir. TFRS 17, sigorta sözleşmeleri ile isteğe bağlı katılım özelliğine sahip yatırım sözleşmeleri düzenleyen tüm işletmelerin muhasebesini temelden değiştirecektir. Diğer taraftan TFRS 17'nin uygulama tarihi KGK tarafından 1 Ocak 2025 tarihine ertelenmiştir.

Standart Grup için geçerli değildir ve Grup'un finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

TMS 21 Değiştirilebilirliğin Eksikliği

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

Genel anlamda, Grup finansal tablolar üzerinde önemli bir etki beklememektedir.

2.5 Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Konsolide Finansal Tabloların Düzeltilmesi

Finansal durum ve performans trendlerinin tespitine imkân vermek üzere, Grup'un konsolide finansal tabloları önceki dönemlerle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır.

KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.VE BAĞLI ORTAKLIĞI
1 OCAK-31 MART 2024 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
 (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

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

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

2.6 Netleştirme / Mahsup

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

2.7 Muhasebe Politikalarında/Tahminlerinde Değişiklikler ve Hatalar

Muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikler ve tespit edilen önemli muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanır ve önceki dönem konsolide finansal tabloları yeniden düzenlenir. Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise, hem değişikliğin yapıldığı dönemde hem de gelecek dönemde, ileriye yönelik olarak uygulanır. Bilgilerin yeniden düzenlenmesi aşırı bir maliyete neden oluyorsa önceki dönemlere ait karşılaştırmalı bilgiler yeniden düzenlenmemekte, bir sonraki dönemin birikmiş karlar hesabı, söz konusu dönem başlamadan önce hatanın birikmiş etkisiyle yeniden düzenlenmektedir.

2.8 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

Konsolide finansal tabloların hazırlanması sırasında uygulanan önemli muhasebe politikaları aşağıdaki gibidir:

Nakit ve nakit benzerleri

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

Ticari alacaklar

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

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

Ticari borçlar

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

KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.VE BAĞLI ORTAKLIĞI
1 OCAK-31 MART 2024 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

2.8 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

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

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

Gerçeğe uygun değer yöntemi

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

Grup yönetimi, yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değer yöntemi ile ölçmeyi tercih etmiştir. Grup en son 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Grup'ın 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 değeri ile yeniden ölçülmüş ve yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılmıştır.

Maliyet yöntemi

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

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

Stoklar

Stoklar ağırlıklı ortalama maliyet yöntemine göre 31 Aralık 2023 tarihindeki satın alma gücüne endekslenmiş maliyetin ya da net gerçekleştirilebilir değer düşük olanı ile değerlendirilmektedir. Net gerçekleştirilebilir değer, tamamlanma ve satış maliyetleri çıkarıldıktan sonra, olağan iş akışında tahmin edilebilen satış fiyatıdır. Stokların maliyeti tüm satın alma maliyetlerini, dönüştürme maliyetlerini ve stokların mevcut durumuna ve konumuna getirilmesi için katlanılan diğer maliyetleri içerir.

KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.VE BAĞLI ORTAKLIĞI
1 OCAK-31 MART 2024 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

2.8 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Maddi duran varlıklar ve amortismanlar

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

Grup’e otel tesisinin gerçeğe uygun değeri SPK tarafından yetkilendirilmiş TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 29 Aralık 2023 tarihli değerlendirme raporları ile belirlenmiştir.

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

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

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

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

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

Maddi olmayan duran varlıklar

Maddi olmayan varlıklar, tanımlanabilir olması, ilgili kaynak üzerinde kontrolün bulunması ve gelecekte elde edilmesi beklenen bir ekonomik faydanın varlığı kriterlerine göre finansal tablolara alınmaktadır. Maddi olmayan varlıklar, 31 Aralık 2023 tarihinde satın alma gücüne endekslenmiş elde etme maliyetinden birikmiş amortismanının ve varsa kalıcı değer kayıpları düşülerek ifade edilmişlerdir. Amortisman, bütün maddi olmayan duran varlıklar için doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak kıst bazında hesaplanmıştır. İktisap edilmiş hakları, bilgi sistemlerini ve bilgisayar yazılımlarını içermektedir. İtfâ süresi 3-5 yıl arasındadır.

KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.VE BAĞLI ORTAKLIĞI
1 OCAK-31 MART 2024 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

2.8 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Varlıklarda değer düşüklüğü

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

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

Borçlanma maliyetleri

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

Hasılat

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

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

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

KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.VE BAĞLI ORTAKLIĞI
1 OCAK-31 MART 2024 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

2.8 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Hasılat (Devamı)

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

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

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

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

Gayrimenkulün satışı

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

Gayrimenkul kiralamalarından elde edilen kira gelirleri

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

Faiz gelirleri

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

KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.VE BAĞLI ORTAKLIĞI
1 OCAK-31 MART 2024 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
 (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

2.8 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Hizmet satışlarından kaynaklanan hasılat

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

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

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

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

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

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

Dövizli işlemler

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

Pay başına kazanç / (zarar)

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

Bilanço tarihinden sonraki olaylar

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

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

KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.VE BAĞLI ORTAKLIĞI
1 OCAK-31 MART 2024 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
 (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

2.8 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Karşılıklar, şarta bağlı varlıklar ve yükümlülükler

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

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

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

Sermaye ve temettüleri

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

İlişkili taraflar

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

Kurum kazancı üzerinden hesaplanan vergiler

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

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

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

KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.VE BAĞLI ORTAKLIĞI
1 OCAK-31 MART 2024 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

2.8 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Kurum kazancı üzerinden hesaplanan vergiler (Devamı)

Cari vergi

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

Ertelenmiş vergi

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

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

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

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

Dönem cari ve ertelenmiş vergisi

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

KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.VE BAĞLI ORTAKLIĞI
1 OCAK-31 MART 2024 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
 (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

2.8 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Finansal araçlar

(i) Finansal varlıklar

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

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

Etkin faiz yöntemi

Etkin faiz yöntemi, finansal varlığın itfa edilmiş maliyet ile değerlendirilmesi ve ilgili faiz 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

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

Satılmaya hazır finansal varlıklar

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

KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.VE BAĞLI ORTAKLIĞI
1 OCAK-31 MART 2024 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
 (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

2.8 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Finansal araçlar (Devamı)

Finansal varlıklarda değer düşüklüğü

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

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

(ii) Finansal yükümlülükler

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

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

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler

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

Finansal varlık ve yükümlülüklerin kayda alınması ve kayıttan çıkarılması

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

KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.VE BAĞLI ORTAKLIĞI
1 OCAK-31 MART 2024 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

2.8 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Çalışanlara sağlanan faydalar / kıdem tazminatları

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

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

Nakit akış tablosu

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

Finansal kiralama

(1) Grup - 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) Grup - kiralaayan olarak

Operasyonel Kiralama

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

KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.VE BAĞLI ORTAKLIĞI
1 OCAK-31 MART 2024 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

2.9 Önemli muhasebe tahminleri ve varsayımlar

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

Stoklar:

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

Ertelenmiş finansman gelir/gideri:

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

Kıdem tazminatı:

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

İzin karşılıkları:

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

Gerçeğe uygun değerlerin ölçümü

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

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

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

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

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

KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.VE BAĞLI ORTAKLIĞI
1 OCAK-31 MART 2024 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
 (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

2.9 Önemli muhasebe tahminleri ve varsayımlar (Devamı)

Gerçeğe uygun değerlerin ölçümü (Devamı)

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

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

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

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

Dipnot 12 – Yatırım amaçlı gayrimenkuller

DİPNOT 3 – BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

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

DİPNOT 4 – İŞLETME BİRLEŞMELERİ

Bulunmamaktadır.

KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.VE BAĞLI ORTAKLIĞI
1 OCAK-31 MART 2024 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

DİPNOT 5 – NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla nakit ve nakit benzerlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Kasa	819.841	1.058.068
Bankalar		
- Vadesiz mevduat	38.253.288	28.063.370
- Vadeli mevduat	291.487.642	405.842.841
Diğer hazır değerler (*)	1.504.965	1.126.884
	332.065.736	436.091.163

31 Mart 2024 tarihi itibarıyla TL vadeli mevduatların vade tarihleri 01 Nisan 2024 ile 16 Nisan 2024 ve EUR mevduatların vade tarihleri 22 Nisan 2024 ile 29 Nisan 2024 aralığında olup faiz oranları TL mevduat için %40 - %50 ve EUR mevduat için %1,50 - %2 aralığındadır (31 Aralık 2023: TL vadeli mevduatların vade tarihleri 01 Şubat 2024 ile 15 Mart 2024 aralığında ve EUR mevduatların vade tarihi 12 Şubat 2024 olup faiz oranları sırasıyla %31 - %42,50 ve %3,50 - %3,60 aralığındadır).

(*) Kredi kartı pos tahsilatlarında %0 komisyon ve 40 gün valör bulunmaktadır.

DİPNOT 6 – İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

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

İlişkili taraflara ticari borçlar	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Kuzu Toplu Konut İnşaat A.Ş.	114.788	--
Peninsula Emlak Yatırım A.Ş.	--	15.347
	114.788	15.347
İlişkili taraflara diğer borçlar	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Kuzu Toplu Konut İnşaat A.Ş. (*)	8.235.545	--
	8.235.545	

(*) Sabit kıymet alımına ilişkin borçlardan oluşmaktadır.

b) Alış/Satışlar:

31 Mart 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren dönemler itibarıyla ilişkili taraflarla gerçekleştirilmiş işlemler aşağıdaki gibidir:

	01.01.-31.03.2024	01.01.-31.03.2023
	Mal ve Hizmet	Mal ve Hizmet
İlişkili taraflara yapılan satışlar		
Kuzu Toplu Konut İnşaat A.Ş.	633.095	883.457
Peninsula Çevre Teknolojileri A.Ş.	45.803	--
	678.898	883.457

KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.VE BAĞLI ORTAKLIĞI
1 OCAK-31 MART 2024 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

DİPNOT 6 – İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

	01.01.-31.03.2024	01.01.-31.03.2023
	Sabit Kıymet	Sabit Kıymet
İlişkili taraflardan yapılan alımlar		
Kuzu Toplu Konut İnşaat A.Ş.	9.751.871	399.584
	9.751.871	399.584

c) Üst Yönetime Sağlanan Menfaatler:

31 Mart 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren dönemler itibarıyla üst yönetime sağlanan menfaatler bulunmamaktadır.

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

DİPNOT 7 – TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla ticari alacakları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Kısa vadeli ticari alacaklar		
Cari hesap alacakları	9.940.381	11.458.190
Tahsili şüpheli ticari alacaklar	20.255	23.306
	9.960.636	11.481.496
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(20.255)	(23.306)
Toplam kısa vadeli ticari alacaklar	9.940.381	11.458.190

31 Mart 2024 tarihi itibarıyla ticari alacakların ortalama vadesi 110 gündür (31 Aralık 2023: 110 Gün).

	01.01.- 31.03.2024	01.01.- 31.03.2023
Dönem başı bakiye	23.306	--
Dönem içinde ayrılan karşılıklar	--	--
Parasal kayıp kazanç	(3.051)	--
	20.255	--

KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.VE BAĞLI ORTAKLIĞI
1 OCAK-31 MART 2024 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

DİPNOT 7 – TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR (Devamı)

31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla ticari borçları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Kısa vadeli ticari borçlar		
Cari hesap borçları	48.087.454	47.664.158
Ertelenmiş finansman geliri (-)	(2.562.972)	(2.227.831)
Toplam ilişkili olmayan taraflara ticari borçlar	45.524.482	45.436.327
İlişkili taraflara ticari borçlar (Dipnot 6)	114.788	15.347
Toplam kısa vadeli ticari borçlar	45.639.270	45.451.674

31 Mart 2024 tarihi itibarıyla ticari borçların ortalama vadesi 45 gündür (31 Aralık 2023: 45 Gün).

DİPNOT 8– DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla diğer alacakları ve diğer borçları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Kısa vadeli diğer alacaklar		
Vergi alacakları	3.537.198	2.205.045
Diğer alacaklar	51.492	66.392
Toplam kısa vadeli diğer alacaklar	3.588.690	2.271.437
Uzun vadeli diğer alacaklar		
Verilen depozito ve teminatlar	1.682.666	1.541.872
Toplam uzun vadeli diğer alacaklar	1.682.666	1.541.872
Kısa vadeli diğer borçlar		
Alınan depozito ve teminatlar	11.074.767	8.980.020
Ödenecek vergi ve fonlar	--	3.237.346
Diğer çeşitli borçlar	--	61.968
Toplam ilişkili olmayan taraflara kısa vadeli diğer borçlar	11.074.767	12.279.333
İlişkili taraflara kısa vadeli diğer borçlar (Dipnot 6)	8.235.545	--
Toplam ilişkili taraflara kısa vadeli diğer borçlar	8.235.545	--
Toplam kısa vadeli diğer borçlar	19.310.312	12.279.333

KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.VE BAĞLI ORTAKLIĞI
1 OCAK-31 MART 2024 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

DİPNOT 9– STOKLAR

31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla stokları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
İçecek stokları	9.947.458	12.079.541
Yiyecek stokları	5.090.706	6.880.426
İşletme malzemeleri	1.855.456	404.988
	16.893.620	19.364.955

DİPNOT 10– FİNANSAL BORÇLAR

31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla finansal borçları aşağıdaki gibidir:

a) Finansal Borçlar:

	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısım		
TL Taksitli Krediler (*)	252.805.924	209.873.432
TL Finansal Kiralamalar	22.711	30.112
	252.828.635	209.903.544

	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Uzun Vadeli Borçlanmalar		
TL Taksitli Krediler (*)	789.409.227	981.299.502
TL Finansal Kiralamalar	93.359	100.725
	789.502.586	981.400.227

(*) 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 yeni kredi kullanımı gerçekleştirilmiştir.

b) Vade Dağılımı:

Vade	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
1-2 Yıl	624.650.045	663.093.013
2-3 Yıl	164.852.541	233.149.175
3-4 Yıl	--	85.158.039
Toplam	789.502.586	981.400.227

KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.VE BAĞLI ORTAKLIĞI
1 OCAK-31 MART 2024 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

DİPNOT 10– FİNANSAL BORÇLAR (Devamı)

c) Faiz Oranı:

	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
TL krediler	%15,75 - %30	%15,75

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

DİPNOT 11– PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla peşin ödenmiş giderleri aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler		
Peşin ödenmiş giderler	12.935.953	16.638.778
Verilen avanslar	10.651.636	10.970.485
Personel avansları	4.695	397.349
İş avansları	237	192.541
	23.592.521	28.199.153
Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler		
İlişkili olmayan taraflara verilen avanslar	3.920.043	3.277.509
Peşin ödenmiş giderler	5.116	2.267
İlişkili taraflara verilen avanslar (Dipnot 6)	--	3.986.327
	3.925.159	7.266.103

31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla ertelenmiş gelirleri aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Kısa vadeli ertelenmiş gelirler		
Gelecek aylara ait gelirler	4.536.489	4.973.705
Alınan avanslar	--	85.608
	4.536.489	5.059.313

KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.VE BAĞLI ORTAKLIĞI
1 OCAK-31 MART 2024 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

DİPNOT 12- YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

31 Mart 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren dönemler itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller ve ilgili birikmiş amortismanlarında gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

Cari Dönem	1 Ocak 2024	İlaveler	31 Mart 2024
Maliyet			
Otel ve ticari üniteler	5.704.724.550	--	5.704.724.550
Apart oteller	4.101.728.087	--	4.101.728.087
Net kayıtlı değer	9.806.452.637		9.806.452.637
Önceki Dönem	1 Ocak 2023	İlaveler	31 Mart 2023
Maliyet			
Otel ve ticari üniteler	5.729.502.367	--	5.729.502.367
Apart oteller	4.450.744.113	--	4.450.744.113
Net kayıtlı değer	10.180.246.480		10.180.246.480

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

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Grup'un 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.

Grup 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.

Grup'un 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 Mart 2024	9.806.452.637	--	--	9.806.452.637
31 Aralık 2023	9.806.452.637	--	--	9.806.452.637

KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.VE BAĞLI ORTAKLIĞI
1 OCAK-31 MART 2024 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

DİPNOT 13– MADDİ DURAN VARLIKLAR

31 Mart 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren dönemler itibarıyla maddi duran varlıklar ve ilgili birikmiş amortismanlarında gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

Cari dönem	1 Ocak 2024	İlaveler	31 Mart 2024
Maliyet			
Taşıt araçları	2.273.657	--	2.273.657
Döşeme ve demirbaşlar	876.860	--	876.860
Birikmiş amortisman			
Taşıt araçları	37.894	103.820	141.714
Döşeme ve demirbaşlar	277.200	37.117	314.317
Net kayıtlı değer	2.835.423		2.694.486
Önceki dönem	1 Ocak 2023	İlaveler	31 Mart 2023
Maliyet			
Döşeme ve demirbaşlar	708.680	--	708.680
Birikmiş amortisman			
Döşeme ve demirbaşlar	89.117	39.912	129.029
Net kayıtlı değer	619.563		579.651

31 Mart 2024 tarihi itibarıyla sabit kıymetler üzerindeki sigorta teminatı tutarı 8.239.318.880 TL’dir (31 Aralık 2023: 8.239.318.880 TL).

DİPNOT 14– MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

31 Mart 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren dönemler itibarıyla maddi olmayan varlıklar ve ilgili itfa paylarında gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2024	İlaveler	31 Mart 2024
Maliyet			
Lisanslar	9.908.075	--	9.908.075
Birikmiş itfa payı			
Lisanslar	414.758	96.801	511.559
Net kayıtlı değeri	9.493.316		9.396.516

KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.VE BAĞLI ORTAKLIĞI
1 OCAK-31 MART 2024 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

DİPNOT 14– MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR (Devamı)

	1 Ocak 2023	İlaveler	31 Mart 2023
Maliyet			
Lisanslar	111.373	--	111.373
Birikmiş itfa payı			
Lisanslar	19.558	30.611	50.169
Net kayıtlı değeri	91.815		61.204

DİPNOT 15– DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla diğer varlıklar aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Diğer dönen varlıklar		
Devreden KDV	7.891.121	11.851.667
Gelir tahakkukları	--	293.088
Diğer dönen varlıklar	6.098	--
	7.897.219	12.144.755

DİPNOT 16– KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla kısa vadeli borç karşılıkların detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Kısa vadeli borç karşılıkları		
Gider tahakkukları (*)	4.967.134	4.521.873
Yönetim gider karşılığı (**)	6.057.552	8.728.548
	11.024.686	13.250.421

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

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

KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.VE BAĞLI ORTAKLIĞI
1 OCAK-31 MART 2024 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

Teminat/Rehin/İpotek (TRİ)

Grup'un 31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla teminat/rehin/ipotek (TRİ) pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir:

31 Mart 2024	TL
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	
-Teminat	--
-Rehin	--
-İpotek	3.369.907.462
B. Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	
C. Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	--
D. Diğer Verilen TRİ'lerin Toplam Tutarı	--
i. Ana Ortak Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	--
ii. B ve C maddeleri Kapsamına Girmeyen Diğer Grup Şirketleri Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	--
iii. C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. kişiler Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	--
	3.369.907.462
Diğer TRİ'lerin Grup'un özkaynaklarına oranı	%0
31 Aralık 2023	TL
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	
-Teminat	--
-Rehin	--
-İpotek	3.369.907.462
B. Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	--
C. Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	--
D. Diğer Verilen TRİ'lerin Toplam Tutarı	--
i. Ana Ortak Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	--
ii. B ve C maddeleri Kapsamına Girmeyen Diğer Grup Şirketleri Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	--
iii. C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. kişiler Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	--
	3.369.907.462
Diğer TRİ'lerin Grup'un özkaynaklarına oranı	%0

31 Mart 2024 tarihi itibarıyla verilen TRİ'lerin detayı aşağıdaki gibidir:

Cinsi	Maliki	Kime Verildiği	Para Birimi	Orijinal Tutar	TL Karşılığı
İpotek (*)	Kuzugrup Gayrimenkul GYO A.Ş.	Halk Bankası	TL	3.369.907.462	3.369.907.462
Toplam				3.369.907.462	

KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.VE BAĞLI ORTAKLIĞI
1 OCAK-31 MART 2024 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

Teminat/Rehin/İpotek (TRİ) (Devamı)

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla verilen TRİ’lerin detayı aşağıdaki gibidir:

Cinsi	Maliki	Kime Verildiği	Para Birimi	Orijinal Tutar	TL Karşılığı
İpotek (*)	Kuzugrup Gayrimenkul GYO A.Ş.	Halk Bankası	TL	3.369.907.462	3.369.907.462
Toplam					3.369.907.462

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

(*) 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla söz konusu önceki dönem kullanılan krediye kısmi erken ödeme yapılarak yeni bir kullanılmış ve daha önce verilen ipotek tutarı da değiştirilmiştir. Şirket’in yatırım amaçlı gayrimenkulleri ve maddi duran varlıkları üzerinde Türkiye Halk Bankası A.Ş. Lehine, %28 değişken faiz ile FBK süreli, 2. dereceden 3.369.907.462 TL tutarında ipotek kaydı bulunmaktadır.

31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla Grup’un almış olduğu teminat bulunmamaktadır.

DİPNOT 17 – ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

17.1 Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar

31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla çalışanlara sağlanan faydalar kapsamındaki borçlar aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		
Personele borçlar	12.410.130	8.953.570
Ödenecek sosyal güvenlik primleri	9.914.939	7.530.766
Ödenecek vergi ve fonlar	5.792.468	2.875.300
	28.117.537	19.359.636

KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.VE BAĞLI ORTAKLIĞI
1 OCAK-31 MART 2024 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

DİPNOT 17 – ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR (Devamı)

17.2 Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar

31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Kısa vadeli karşılıklar		
Kullanılmayan izin karşılığı	2.812.617	2.812.617
	2.812.617	2.812.617
	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Uzun vadeli karşılıklar		
Kıdem tazminatı karşılığı	4.562.064	5.037.764
	4.562.064	5.037.764

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’ncı maddesi hükmü gereğince kıdem tazminatını alarak işten ayrılma hakkı kazananlara da yasal kıdem tazminatlarını ödeme yükümlülüğü bulunmaktadır. 1 Ocak 2024 tarihinde geçerli ödenecek kıdem tazminatı aylık 35.058,58 TL (31 Aralık 2023: 40.399,67 TL) tavanına tabidir.

Kıdem tazminatı yükümlülüğü yasal olarak herhangi bir fonlamaya tabi değildir. Kıdem tazminatı karşılığı, 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 Mart 2024	31 Aralık 2023
Yıllık iskonto oranı (%)	%1,5	%1,4
Faiz oranı (%)	%23,9	%23,9
Enflasyon oranı (%)	%22,1	%22,1
	01.01.-	01.01.-
	31.03.2024	31.03.2023
Dönem başı	5.037.764	6.393.956
Hizmet maliyeti	119.294	101.400
Faiz maliyeti	123.251	104.763
Aktüeryal kazanç/(kayıp)	174.845	(313.298)
Parasal kazanç/(kayıp)	(893.090)	(604.396)
Dönem sonu	4.562.064	5.682.425

KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.VE BAĞLI ORTAKLIĞI
1 OCAK-31 MART 2024 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

Kurumlar Vergisi

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

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

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

Türkiye’de kurumlar vergisi oranı 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla %25’tir (31 Aralık 2023: %25). Kurumlar vergisi oranı kurumların ticari kazancına vergi yasaları gereğince indirimi kabul edilmeyen giderlerin ilave edilmesi, vergi yasalarında yer alan istisna ve indirimlerin indirilmesi sonucu bulunacak safi kurum kazancına uygulanır.

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

31 Mart 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren dönemler itibarıyla gelir tablosuna yansıyan vergi gelir/(giderler) aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 31.03.2024	01.01.- 31.03.2023
Kurumlar vergisi karşılığı	--	--
Ertelenen vergi karşılığı	(147.186)	(103.874)
	(147.186)	(103.874)

KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.VE BAĞLI ORTAKLIĞI
1 OCAK-31 MART 2024 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

Kurumlar Vergisi (Devamı)

31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla finansal durum tablosuna yansıyan vergi varlık ve yükümlülükler aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Kurumlar vergisi karşılığı	--	--
Peşin ödenen vergiler (-)	(509.899)	(538.403)
Kurumlar vergisi karşılığı, net	(509.899)	(538.403)
Ertelenmiş vergi yükümlülükleri	--	--
Ertelenmiş vergi varlıkları	(663.844)	(666.864)
Toplam vergi karşılıkları	(1.173.743)	(1.205.267)

Ertelenmiş Vergiler

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

Ertelenmiş vergi varlıklarının ve yükümlülüklerinin hesaplanmasında kullanılan vergi oranı %25’tir (2023: %25).

KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.VE BAĞLI ORTAKLIĞI
1 OCAK-31 MART 2024 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

Ertelenmiş Vergiler (Devamı)

31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla finansal durum tablosuna yansıyan ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülükleri aşağıdaki gibidir:

	Kümülatif geçici farklar		Ertelenmiş vergi	
	31 Mart 2024	31 Aralık 2023	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Ertelenen vergi varlıkları				
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların kayıtlı değerleri ile vergi matrahları arasındaki net fark	(172.008)	(162.949)	(43.002)	(40.737)
Kıdem tazminatı karşılığı	4.425.856	4.904.151	1.106.464	1.226.037
İzin yükümlülüğü karşılığı	1.732.743	1.354.027	433.186	338.507
Stokların kayıtlı değeri ile vergi matrahları arasındaki net fark"	(1.208.458)	(2.947.631)	(302.115)	(736.908)
Diğer	(2.122.758)	(521.891)	(530.689)	(120.035)
Ertelenmiş vergi varlıklar, net			663.844	666.864

31 Mart 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren dönemler itibarıyla gelir tablosuna yansıyan ertelenmiş vergi gelir/ (gider) hareketleri aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 31.03.2024	01.01.- 31.03.2023
Dönem başı	666.864	1.105.378
Dönem ertelenmiş vergi geliri / (gideri)	(147.186)	(103.874)
Özkaynakta muhasebeleştirilen	43.711	(62.660)
Parasal kazanç/(kayıp)	100.455	43.526
Dönem sonu	663.844	982.370

DİPNOT 19– PAY BAŞINA KAZANÇ/(KAYIP)

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

	01.01.- 31.03.2024	01.01.- 31.03.2023
Hissedarlara ait net kar/(zarar)	17.330.570	124.717.102
Çıkarılmış hisselerinin ağırlıklı ortalama adedi	200.000.000	175.000.000
Tam TL cinsinden bir hisse başına kar/(zarar)	0,087	0,713

KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.VE BAĞLI ORTAKLIĞI
1 OCAK-31 MART 2024 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

DİPNOT 20 – SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ

Ödenmiş Sermaye

Şirket’in 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla ödenmiş sermayesi her biri 1 TL nominal değerde 200.000.000 adet hisseye ayrılmıştır (31 Aralık 2023: 200.000.000 adet hisse). Sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2024				
	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					242.026.395
					442.026.395

	31 Aralık 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					242.026.395
					442.026.395

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

KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.VE BAĞLI ORTAKLIĞI
1 OCAK-31 MART 2024 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

Ödenmiş Sermaye (Devamı)

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

	Vergi Usul Kanuna göre Kayıtlar	TFRS Finansal Tablolarına göre Kayıtlar	Geçmiş Yıllar Karları/Zararlarında Takip Edilecek Farklar Sermaye Düzeltilme Farkları
Sermaye Düzeltilme Farkları	171.182.999	242.026.395	(70.843.396)
Pay Sahiplerinin Diğer Katkıları	3.151.159	7.507.967	(4.356.808)
Paylara İlişkin Primler	541.443.760	654.705.837	(113.262.077)
	715.777.918	904.240.199	(188.462.281)

Pay Sahiplerinin İlave Sermaye Katkıları

Grup’un Ocak 2022 tarihli Genel Kurul kararına göre %100 ortağı olan Kuzu Toplu Konut AŞ’ye ait 7.507.967 TL’lik söz konusu tutar, TMS 32 standardına uygun olarak özkaynak altında “Pay sahiplerinin ilave sermaye katkıları” kalemine sınıflanmıştır.

	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Kuzu Toplu Konut İnşaat A.Ş.	7.507.967	7.507.967
	7.507.967	7.507.967

Yönetim Kurulu

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

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

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

Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler

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

Türk Ticaret Kanunu’na göre yasal yedek akçeler, birinci ve ikinci tertip yasal yedek akçelerden oluşmaktadır. Birinci tertip yasal yedek akçeler, Şirket sermayesinin %20’sine ulaşıncaya kadar yasal dönem karının %5’i oranında ayrılmaktadır. İkinci tertip yasal yedek akçeler, Şirket sermayesinin %5’ini aşan tüm kar payı dağıtımlarının %10’u oranında ayrılmaktadır. Birinci ve ikinci tertip yasal yedek akçeler, toplam sermayenin %50’sini aşmadığı sürece dağıtılamazlar, ancak ihtiyari yedek akçelerin tükenmesi halinde zararların karşılanmasında kullanılabilirler. 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunun istisnaları düzenleyen 5. Maddesi hükümleri ve aynı Kanunla ilgili, yayımlanan 1 seri nolu tebliğin “5.6.2.3.2. Satış kazancının fon hesabında tutulması” başlıklı bölümündeki hükümlere istinaden dönem karına alınan satış kazancı izleyen yılda fon hesabında takip edilir. Fon hesabında takip edilen tutarın 5 yıl süre ile işletmeden çekilmemesi gerekmektedir.

KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.VE BAĞLI ORTAKLIĞI
1 OCAK-31 MART 2024 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

Geçmiş Yıllar Karları / (Zararları)

31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla geçmiş yıllar karlarının hareketi aşağıdaki gibidir;

	01.01.- 31.03.2024	01.01.- 31.03.2023
Dönem başı	7.813.698.365	6.855.859.056
Net dönem karından transfer	124.922.254	196.193.179
Geçmiş yıllar karı	7.938.620.619	7.052.052.235

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	10.473.746.030	6.857.018.511
1 Ocak 2022 (*)	--	6.857.018.511	6.857.018.511

(*) 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücünü ifade etmektedir.

Kar Dağıtımı

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

Geçmiş Yıl Karları

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

Türk Ticaret Kanunu’na göre ayrılması zorunlu yasal yedekler, yasal kayıtlardaki kar ve dağıtılan temettüye göre ayrılırlar. Birinci kanuni yasal yedek, ödenmiş sermayenin %20’sine ulaşıncaya 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.

31 Mart 2024 tarihi itibarıyla geçmiş yıllar karları/(zararları) hesabında gösterilen olağanüstü yedekler bakiyesi bulunmamaktadır (31 Aralık 2023: Bulunmamaktadır).

KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.VE BAĞLI ORTAKLIĞI
1 OCAK-31 MART 2024 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

DİPNOT 21– HASILAT VE SATILAN HİZMET MALİYETİ

31 Mart 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren dönemler itibarıyla satış gelirleri ve maliyetleri aşağıdaki gibidir:

Hasılat	01.01.- 31.03.2024	01.01.- 31.03.2023
Yurt içi satışlar (*)	122.194.484	98.920.043
Brüt satışlar	122.194.484	98.920.043
Satış iskontoları (-)	(118.085)	--
Net satışlar	122.076.399	98.920.043

(*) Kuzu Otel İşletmeciliği ve Gayrimenkul Yatırım AŞ’nin otelcilik faaliyetlerinden elde ettiği gelirlerdir.

Satılan hizmet maliyeti	01.01.- 31.03.2024	01.01.- 31.03.2023
Personel giderleri	43.225.897	40.672.956
İlk madde ve malzeme giderleri	25.006.074	21.562.638
Satış komisyon giderleri	2.673.039	606.730
Temizlik giderleri	702.693	699.218
Kira giderleri	108.339	783.132
Diğer giderler	1.574.063	5.253.514
	73.290.105	69.578.188

KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.VE BAĞLI ORTAKLIĞI
1 OCAK-31 MART 2024 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

DİPNOT 22– FAALİYET GİDERLERİ

31 Mart 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren dönemler itibarıyla faaliyet giderleri aşağıdaki gibidir:

Pazarlama satış ve dağıtım giderleri	01.01.- 31.03.2024	01.01.- 31.03.2023
Personel giderleri	5.677.677	3.974.953
Satış komisyon giderleri	3.126.399	3.213.653
Reklam giderleri	1.580.766	1.833.910
Diğer giderler	998.673	854.442
	11.383.515	9.876.958

Genel yönetim giderleri	01.01.- 31.03.2024	01.01.- 31.03.2023
Personel giderleri	26.372.880	11.953.632
Elektrik, su ve doğalgaz giderleri	8.203.915	5.173.901
İsim hakkı giderleri	3.987.124	757.269
Vergi, resim ve harçlar	1.262.578	582.325
Bakım ve onarım giderleri	810.990	680.813
Amortisman giderleri	237.738	70.523
Diğer giderler	2.604.466	2.009.135
	43.479.691	21.227.598

DİPNOT 23– ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

31 Mart 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren dönemler itibarıyla esas faaliyetlerden diğer gelirler ve giderler aşağıdaki gibidir:

Esas faaliyetlerden diğer gelirler	01.01.- 31.03.2024	01.01.- 31.03.2023
Kur farkı gelirleri	6.169.016	1.634.261
Tahakkuk etmemiş finansman geliri	1.545.442	--
Diğer gelirler	340.023	147.471
	8.054.481	1.781.732

KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.VE BAĞLI ORTAKLIĞI
1 OCAK-31 MART 2024 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

	01.01.- 31.03.2024	01.01.- 31.03.2023
Esas faaliyetlerden diğer gider ve zararlar		
Kur farkı giderleri	1.838.814	1.417.227
Tahakkuk etmemiş finansman gideri	653.413	319.008
Diğer giderler	215.940	18.248
	2.708.167	1.754.483

DİPNOT 24– YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER

31 Mart 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren dönemler itibarıyla yatırım faaliyetlerinden gelirler aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 31.03.2024	01.01.- 31.03.2023
Yatırım faaliyetlerinden gelir ve karlar		
Faiz gelirleri	32.454.882	34.208
	32.454.882	34.208

DİPNOT 25– NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

31 Mart 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren dönemler itibarıyla niteliklerine göre giderler aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 31.03.2024	01.01.- 31.03.2023
Niteliklerine göre giderler		
Personel giderleri	75.276.454	56.601.541
İlk madde ve malzeme giderleri	25.006.074	21.562.638
Satış komisyon giderleri	5.799.438	3.820.383
Telif hakkı giderleri	3.987.124	757.269
Elektrik, su ve doğalgaz giderleri	8.203.915	5.173.901
Reklam giderleri	1.580.766	1.833.910
Vergi giderleri	1.262.578	582.325
Temizlik giderleri	702.693	699.218
Bakım ve onarım giderleri	810.990	680.813
Kira giderleri	108.339	783.132
Amortisman giderleri	237.738	70.523
Diğer giderler	5.177.202	8.117.091
	128.153.311	100.682.744

KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.VE BAĞLI ORTAKLIĞI
1 OCAK-31 MART 2024 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

DİPNOT 26– FİNANSMAN GİDERLERİ

31 Mart 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren dönemler itibarıyla finansman giderleri aşağıdaki gibidir:

Finansman giderleri	01.01.- 31.03.2024	01.01.- 31.03.2023
Faiz giderleri	102.702.809	81.240.304
Banka komisyon giderleri	2.359.607	--
	105.062.416	81.240.304

DİPNOT 27– PARASAL POZİSYON KAZANÇ/KAYIPLARI

31 Mart 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren dönemler itibarıyla parasal pozisyon kazanç/kayıpları aşağıdaki gibidir:

Parasal pozisyon kazanç / (kayıpları)	01.01.- 31.03.2024	01.01.- 31.03.2023
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin düzeltilmesinden kaynaklanan parasal kazanç	1.283.817.637	1.132.875.627
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların düzeltilmesinden kaynaklanan parasal kazanç	1.321.328	950.861
Stokların düzeltilmesinden kaynaklanan parasal kazanç	1.208.458	412.489
Peşin ödenmiş giderlerin düzeltilmesinden kaynaklanan parasal kazanç	377.848	528.898
Ertelenmiş vergi varlıklarının düzeltilmesinden kaynaklanan parasal kazanç/(kayıp)	87.303	(91.242.614)
Ertelenmiş gelirlerin düzeltilmesinden kaynaklanan parasal kayıp	(166.719)	(80.182)
Pay sahiplerinin diğer katkılarının düzeltilmesinden kaynaklanan parasal kayıp	(982.910)	(835.499)
Gelir tablosu kalemlerinin düzeltilmesinden kaynaklanan parasal kayıp	(12.197.396)	(5.872.625)
Sermayenin düzeltilmesinden kaynaklanan parasal kayıp	(57.868.151)	(45.502.384)
Paylara ilişkin primlerin düzeltilmesinden kaynaklanan parasal kayıp	(85.711.208)	--
Geçmiş yıl karlarının düzeltilmesinden kaynaklanan parasal kayıp	(1.039.070.302)	(783.472.047)
Net parasal pozisyon kazanç / (kayıpları)	90.815.888	207.762.524

KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.VE BAĞLI ORTAKLIĞI
1 OCAK-31 MART 2024 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

DİPNOT 28– KUR DEĞİŞİMİNİN ETKİLERİ

31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla TL karşılığı net yabancı para varlık/ (yükümlülükler) aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2024		31 Aralık 2023	
	YP Tutarı	TL Karşılığı	YP Tutarı	TL Karşılığı
ABD Doları net döviz varlığı/yükümlülüğü	(165.641)	(5.347.822)	(270.808)	(7.989.614)
Avro net döviz varlığı/yükümlülüğü	2.626.218	91.398.427	2.157.853	70.289.692
GBP net döviz varlığı/yükümlülüğü	1.861	75.680	1.660	62.142
Net kısa pozisyon		86.126.285		62.362.219
Değer Artışı				
ABD Doları'nın %10 Değer Kazanması		(534.782)		(798.962)
Avro'nun %10 Değer Kazanması		9.139.843		7.028.969
GBP'nin %10 Değer Kazanması		7.568		6.215
Kar/Zarar Etkisi		8.612.629		6.236.222
Değer Azalışı				
ABD Doları'nın %10 Değer Kaybetmesi		534.782		798.962
Avro'nun %10 Değer Kaybetmesi		(9.139.843)		(7.028.969)
GBP'nin %10 Değer Kaybetmesi		(7.568)		(6.215)
Kar/Zarar Etkisi		(8.612.629)		(6.236.222)

KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.VE BAĞLI ORTAKLIĞI
1 OCAK-31 MART 2024 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak 31 Mart 2024 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. Grup’un tahsilat riski, esas olarak ticari alacaklarından doğmaktadır. Grup, kredili müşterilerinden doğabilecek bu riski, alınan garantiler vasıtası ile azaltarak kontrol eder. Kredi limitlerinin kullanımı Grup tarafından sürekli olarak izlenmekte ve müşterinin finansal pozisyonu, geçmiş tecrübeler ve diğer faktörler göz önüne alınarak müşterinin kredi kalitesi sürekli değerlendirilmektedir. Ticari alacaklar, Grup politikaları ve prosedürleri dikkate alınarak değerlendirilmekte ve bu doğrultuda şüpheli alacak karşılığı ayrıldıktan sonra bilançoda net olarak gösterilmektedir.

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri aşağıdaki gibidir:

31 Mart 2024	Ticari Alacaklar İlişkili		Diğer Alacaklar İlişkili		Bankalardaki Mevduat
	Taraflar	Diğer	Taraflar	Diğer	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D) ⁽¹⁾	--	9.940.381	--	3.588.690	329.740.930
Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	--	9.940.381	--	3.588.690	329.740.930
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)	--	20.255	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	(20.255)	--	--	--
D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar ⁽³⁾	--	--	--	--	--

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

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

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

31 Aralık 2023	Ticari Alacaklar İlişkili		Diğer Alacaklar İlişkili		Bankalardaki Mevduat
	Taraflar	Diğer	Taraflar	Diğer	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D) ⁽¹⁾	--	11.458.190	--	2.271.437	433.906.211
Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	--	11.458.190	--	2.271.437	433.906.211
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)	--	23.306	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	(23.306)	--	--	--
D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar ⁽³⁾	--	--	--	--	--

KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.VE BAĞLI ORTAKLIĞI
1 OCAK-31 MART 2024 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

Likidite Riski

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

31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla yükümlülüklerin vadelerine göre dağılım aşağıdaki gibidir:

31 Mart 2024	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	1.042.331.221	1.486.120.900	5.264.583	303.338.540	1.177.517.777
Ticari borçlar	45.639.270	48.202.242	21.691.009	26.511.233	--
Diğer borçlar	19.310.312	19.310.312	19.310.312	--	--
Türev olmayan finansal yükümlülükler	1.107.280.803	1.553.633.454	46.265.904	329.849.773	1.177.517.777
31 Aralık 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	1.191.303.771	1.679.479.833	94.615.219	137.638.148	1.447.226.466
Ticari borçlar	45.451.674	46.810.234	30.797.965	16.012.269	--
Diğer borçlar	12.279.333	12.279.333	12.279.333	--	--
Türev olmayan finansal yükümlülükler	1.249.034.778	1.738.569.400	137.692.517	153.650.416	1.447.226.466

Piyasa Riski

Faiz Oranı Riski

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

KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.VE BAĞLI ORTAKLIĞI
1 OCAK-31 MART 2024 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

Kur Riski

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

31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla yabancı para pozisyonu aşağıda sunulmuştur:

31 Mart 2024	TL Karşılığı	EUR	ABD Doları	İngiliz Sterlini (GBP)
1. Ticari Alacaklar	--	--	--	--
2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa, Banka Hesapları dahil)	92.878.035	2.626.196	43.508	1.861
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	721	22	--	--
3. Diğer	--	--	--	--
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	92.878.756	2.626.218	43.508	1.861
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)	92.878.756	2.626.218	43.508	1.861
10. Ticari Borçlar	6.752.471	--	209.149	--
11. Finansal Yükümlülükler	--	--	--	--
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	--	--	--	--
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	--	--	--	--
13. Kısa Vadeli Yükümlülükler (10+11+12)	6.752.471	--	209.149	--
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)	6.752.471	--	209.149	--
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)	86.126.285	2.626.218	(165.641)	1.861
21. Parasal Kalemler Net yabancı Para Varlık/(Yükümlülük) Pozisyonu (UFRS 7.B23) (=1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	86.126.285	2.626.218	(165.641)	1.861
22. Döviz Hedge’i için Kullanılan Finansal Araçların Toplam Gerçeğe Uygun Değeri	--	--	--	--
23. İhracat	--	--	--	--
24. İthalat	--	--	--	--

KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.VE BAĞLI ORTAKLIĞI
1 OCAK-31 MART 2024 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

Kur Riski (Devamı)

31 Aralık 2023	TL Karşılığı	EUR	ABD Doları	İngiliz Sterlini (GBP)
1. Ticari Alacaklar	--	--	--	--
2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa, Banka Hesapları dahil)	71.872.394	2.151.188	59.028	1.660
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--	--	--
3. Diğer	--	--	--	--
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	71.872.394	2.151.188	59.028	1.660
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)	71.872.394	2.151.188	59.028	1.660
10. Ticari Borçlar	9.638.250	--	326.817	--
11. Finansal Yükümlülükler	89.018	--	3.019	--
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	--	--	--	--
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	--	--	--	--
13. Kısa Vadeli Yükümlülükler (10+11+12)	9.727.268	--	329.836	--
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)	9.727.268	--	329.836	--
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)	62.362.219	2.157.853	(270.808)	1.660
21. Parasal Kalemler Net yabancı Para Varlık/(Yükümlülük) Pozisyonu (UFRS 7.B23) (=1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	62.362.219	2.157.853	(270.808)	1.660
22. Döviz Hedge'i için Kullanılan Finansal Araçların Toplam Gerçeğe Uygun Değeri	--	--	--	--
23. İhracat	--	--	--	--
24. İthalat	--	--	--	--

KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.VE BAĞLI ORTAKLIĞI
1 OCAK-31 MART 2024 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

Sermaye Risk Yönetimi

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

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

	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Toplam yükümlülükler	1.158.334.196	1.294.554.529
Eksi: Nakit ve nakit benzeri değerler	332.065.736	436.091.163
Net borç	826.268.460	858.463.366
Toplam özkaynak	9.060.969.178	9.043.769.742
Toplam sermaye	9.060.969.178	9.043.769.742
Net borç/toplam sermaye oranı	%9,12	%9,49

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

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

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

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

Finansal varlıklar

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

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

Finansal yükümlülükler

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

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

KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.VE BAĞLI ORTAKLIĞI
1 OCAK-31 MART 2024 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

DİPNOT 31 – EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

31 Aralık 2023 ve 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 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 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)	332.065.736	436.091.163
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)	9.809.147.123	9.809.288.060
C	İştirakler	Md.24/(b)	--	--
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	--	--
	Diğer Varlıklar		78.090.515	92.945.048
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md.3/(p)	10.219.303.374	10.338.324.271
E	Finansal Borçlar	Md.31	1.042.215.151	1.191.172.934
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md.31	13.837.303	16.063.038
G	Finansal Kiralama Borçları	Md.31	116.070	130.837
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	8.235.545	--
İ	Özkaynaklar	Md.31	9.060.969.178	9.043.769.742
	Diğer Kaynaklar		93.930.127	87.187.720
J	Toplam Kaynaklar	Md.3/(p)	10.219.303.374	10.338.324.271

KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.VE BAĞLI ORTAKLIĞI
1 OCAK-31 MART 2024 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

	Konsolide Olmayan/Bireysel Diğer Finansal Bilgiler	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL)	Önceki Dönem (TL)
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısım	Md.24/(b)	--	--
A2	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.24/(b)	332.065.736	436.091.163
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)	109.392	109.392
J	Gayri nakdi Krediler	Md.31	--	--
K	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	--	--
L	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	--	--

	Portföy Sınırlamaları	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönem	Asgari/ Azami Oran
1	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	0,00%	0,00%	≤ %10
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar,	Md.24/(a),(b)	95,99%	94,88%	≥ %51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md.24/(b)	3,25%	4,22%	≤ %49
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	0,00%	0,00%	≤ %49
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	0,00%	0,00%	≤ %20
6	İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	0,00%	0,00%	≤ %10
7	Borçlanma Sınırı	Md.31	11,75%	13,35%	≤ %500
8	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.24/(b)	3,25%	4,22%	≤ %10
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	0,00%	0,00%	≤ %10

KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.VE BAĞLI ORTAKLIĞI
1 OCAK-31 MART 2024 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

DİPNOT 33 – RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır.