KUZUGRUP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
31 MART 2023 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE VE 31 ARALIK 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLAR VE ÖZEL BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

KUZUGRUP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
31 MART 2023 VE 31 ARALIK 2022 TARİHLERİ İTİBARIYLA
ÖZEL AMAÇLI FİNANSAL BİLGİLERE İLİŞKİN BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

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

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

Kuzugrup Gayrimenkul Geliştirme Anonim Şirketi
Yönetim Kurulu'na
İstanbul

Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1) Görüş

Kuzugrup Gayrimenkul Geliştirme Anonim Şirketi'nin ("Şirket") 31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihlerde sona eren üç aylık ara hesap dönemlerine ait kapsamlı gelir tablosu, özkaynaklar değişim tablosu, nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dahil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, ilişikteki finansal tablolar, Kuzugrup Gayrimenkul Geliştirme Anonim Şirketi'nin 31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla finansal durumunu ve sona eren üç aylık ara hesap dönemlerine ait finansal performansını ve nakit akışlarını Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na ("TFRS") uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

2) Görüşün Dayanağı

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

3) Kilit Denetim Konuları

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

Kilit Denetim Konuları	*Denetimde konuların nasıl ele alındığı*
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların ve yatırım amaçlı gayrimenkullerin yeniden değerleme metodu ile muhasebeleştirilmesi	
Şirket, finansal tablolarında yatırım amaçlı gayrimenkullerini ve otel tesisine ait arsa ve bina yatırımlarını bağımsız bir değerleme kuruluşu tarafından yapılan değerleme çalışmalarının sonuçlarına bağlı olarak gerçeğe uygun değerleriyle muhasebeleştirmiştir. Şirket en son 31.12.2022 tarihinde değerleme yaptırmıştır. Söz konusu işlemlerin karmaşıklığı ve önemli muhakeme ve varsayımlar içermesi denetimimiz için önem arz etmektedir ve bu nedenle tarafımızca kilit denetim konusu olarak belirlenmiştir. Otel tesisi ve yatırım amaçlı gayrimenkuller ile ilgili detaylı açıklamalar Dipnot 2 ve 12'de yer almaktadır.	Tarafımızca, yönetim tarafından atanan değerleme uzmanlarının, ehliyetleri, yetkinlikleri ve tarafsızlıkları değerlendirilmiştir. Denetimimizde yeniden değerleme modeline göre ölçülen ilgili maddi duran varlıkların gerçeğe uygun değerlerine esas teşkil eden söz konusu değerleme raporlarında değerleme uzmanlarınca kullanılan yöntemlerin uygunluğu değerlendirilmiştir. Bağımsız değerleme uzmanlarının değerleme sırasında kullandığı varsayımların piyasa verileri ile uygunluğunun kontrolü yapılmıştır. Bu çerçevede söz konusu değerleme hesaplamaları üzerinde yürütülen çalışmalar ve incelemeler sonucunda, değerleme raporunda kullanılan tahminlerin ve varsayımların Şirket'in bağımsız değerleme uzmanlarınca takdir edilen gerçeğe uygun değerin kabul edilebilir bir aralıkta olup olmadığının tarafımızca değerlendirilmesi gerçekleştirilmiştir. Kullanılan değerleme metodunun doğruluğunu, otel ve apart otel tesisinin kullanım amaçları ile birlikte değerlendirilerek kontrol edilmiş ve otel ve apart otel tesisinin gerçeğe uygun değer hesaplamasında kullanılan metrekareler ile ilgili gayrimenkullerin tapu kayıtları karşılaştırılmıştır. Değerleme şirketi tarafından ortalama doluluk oranları, ortalama oda fiyatları ve metrekare başına kira geliri ve kapitalizasyon oranı ile hesaplanmış olan ortalama gelir yaklaşımı hesabında kullanılan veriler örneklem metodu ile seçilerek piyasa şartları ile karşılaştırılmış ve pazarlık payı, lokasyon düzeltmesi gibi tahminlerin toplam değer üzerindeki hassasiyeti değerlendirilmiştir. Ayrıca, değerleme şirketi tarafından kullanılan iskonto oranının, gerçeğe uygun değerler için kullanılan bilgilerin ve tahminlerin doğruluğu değerlendirilmiştir. Ayrıca yukarıda sayılan özellikli muhasebeleştirmeler kapsamında, finansal tablolarda ve açıklayıcı dipnotlarda yer alan bilgilerin TMS 16 ve TMS 40 uyarınca uygunluğu tarafımızca sorgulanmıştır.

4) Diğer Husus

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

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

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

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

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

6) Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

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

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

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

Grant Thornton

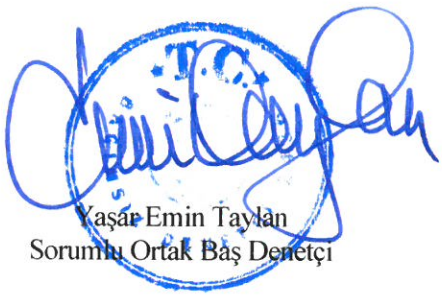
6) Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları (Devamı)

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

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

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

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



Yaşar Emin Taylan
Sorumlu Ortak Baş Denetçi

İstanbul, 29 Mayıs 2023

KUZUGRUP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
31 MART 2023 VE 2022 TARİHLERİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMLERİNE VE 31 ARALIK 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLAR

İÇİNDEKİLER **Sayfa No**

FİNANSAL DURUM TABLOSU **1-2**

KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU **3**

ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU **4**

NAKİT AKIŞ TABLOSU **5**

FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR **6-47**

NOT 1 – ŞİRKET'İN ORGANİZASYON VE FAALİYET KONUSU 6-7
NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR 7-20
NOT 3 – BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA 20
NOT 4 – FİNANSAL YATIRIMLAR 21
NOT 5 – NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ 21
NOT 6 – İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI 21-22
NOT 7 – TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR 22
NOT 8 – DİĞER ALACAK VE BORÇLAR 23
NOT 9 – STOKLAR 23
NOT 10 – FİNANSAL BORÇLAR 23-24
NOT 11 – PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER 24
NOT 12 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER 25-26
NOT 13 – MADDİ DURAN VARLIKLAR 26
NOT 14 – MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR 27
NOT 15 – DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER 27
NOT 16 – KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER 28-29
NOT 17 – ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR 29-30
NOT 18 – GELİR VERGİLERİ 31-33
NOT 19 – PAY BAŞINA KAZANÇ 33
NOT 20 – SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ 34-36
NOT 21 – HASILAT VE SATILAN HİZMET MALİYETİ 37
NOT 22 – FAALİYET GİDERLERİ 37
NOT 23 – ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER 38
NOT 24 – YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER 38
NOT 25 – NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER 39
NOT 26 – FİNANSMAN GİDERLERİ 39
NOT 27 – KUR DEĞİŞİMİNİN ETKİLERİ 40
NOT 28 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ 41-45
NOT 29 – FİNANSAL ARAÇLAR 45
NOT 30 – RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR 46
NOT 31 – EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ 46-47
NOT 32 – EK DİPNOT: ORTAKLIĞIN TARAF OLDUĞU ÖNEMLİ SÖZLEŞMELER 47

KUZUGRUP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
31 MART 2023 VE 31 ARALIK 2022 TARİHLERİ İTİBARIYLA
FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot Referansları	*Bağımsız Denetimden Geçmiş*	*Bağımsız Denetimden Geçmiş*
VARLIKLAR		**31.03.2023**	**31.12.2022**
Dönen Varlıklar			
Nakit ve Nakit Benzerleri	5	3.249.259	4.341.066
Diğer Alacaklar		9.840	5.752
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	*8*	*9.840*	*5.752*
Peşin Ödenmiş Giderler	11	2.419	21.494
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	18	449	--
Diğer Dönen Varlıklar	15	2.094.292	2.524.939
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		**5.356.259**	**6.893.251**
Cari Olmayan / Duran Varlıklar			
Finansal Yatırımlar	4	50.000	50.000
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	12	5.370.153.463	5.369.507.000
Maddi Duran Varlıklar	13	218.522	231.649
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	14	34.997	39.183
Peşin Ödenmiş Giderler	11	433	433
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		**5.370.457.415**	**5.369.828.265**
TOPLAM VARLIKLAR		**5.375.813.674**	**5.376.721.516**

İlişikteki dipnotlar bu mali tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

KUZUGRUP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
31 MART 2023 VE 31 ARALIK 2022 TARİHLERİ İTİBARIYLA
FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

KAYNAKLAR	**Dipnot Referansları**	***Bağımsız Denetimden Geçmiş*** **31.03.2023**	***Bağımsız Denetimden Geçmiş*** **31.12.2022**
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	10	136.399.496	237.616.739
Ticari Borçlar		5.092.869	4.969.188
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	*6*	*4.728.394*	*4.008.656*
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	*7*	*364.475*	*960.532*
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	17	418.448	135.529
Diğer Borçlar		50.653.785	5.422.025
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	*6*	*50.653.785*	*5.253.759*
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	*8*	--	*168.266*
Kısa Vadeli Karşılıklar		2.500	--
- Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	*16*	*2.500*	--
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		**192.567.098**	**248.143.481**
Uzun Vadeli Yükümlülükler			
Finansal Borçlar (net)	10	867.013.621	763.102.891
Uzun Vadeli Karşılıklar		65.892	61.145
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	*17*	*65.892*	*61.145*
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	18	432.355.268	432.441.939
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		**1.299.434.781**	**1.195.605.975**
Özkaynaklar			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar			
Ödenmiş Sermaye	20	175.000.000	175.000.000
Pay Sahiplerinin Diğer Katkıları	20	3.151.159	3.151.159
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		(5.712)	--
-Diğer Kazanç/Kayıplar	17	(5.712)	--
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		3.616.725.271	3.616.725.271
-Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç/Kayıpları	*20*	*3.616.725.271*	*3.616.725.271*
Geçmiş Yıllar Kar/Zararları	20	138.095.630	2.248
Net Dönem Karı/Zararı	19	(49.154.553)	138.093.382
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		**3.883.811.795**	**3.932.972.060**
TOPLAM KAYNAKLAR		**5.375.813.674**	**5.376.721.516**

İlişikteki dipnotlar bu mali tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

KUZUGRUP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
31 MART 2023 VE 2022 TARİHLERİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMLERİNE AİT KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot Referansları	*Bağımsız Denetimden Geçmiş* 01.01.-31.03.2023	*Bağımsız Denetimden Geçmiş* 01.01.-31.03.2022
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER			
Hasılat	21	--	--
Satışların Maliyeti (-)	21	--	--
BRÜT ESAS FAALİYET KARI		**--**	**--**
Genel Yönetim Giderleri (-)	22	(1.055.332)	(565.022)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	23	13.914	126
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	23	(112.276)	(225)
FAALİYET KARI/ZARARI		**(1.153.694)**	**(565.121)**
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	24	3.649	--
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI/ZARARI		**(1.150.045)**	**(565.121)**
Finansman Giderleri (-)	26	(48.089.751)	--
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/ZARARI		**(49.239.796)**	**(565.121)**
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir/Gideri		**85.243**	**2.050**
- Dönem Vergi Gelir/Gideri	18	--	--
- Ertelenmiş Vergi Gelir/Gideri	18	85.243	2.050
DÖNEM KARI/ZARARI		**(49.154.553)**	**(563.071)**
Diğer kapsamlı gelir/gider			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		**(5.712)**	**--**
- Aktüeryal Kazanç/(Kayıp)		(7.140)	--
- Vergi etkisi		1.428	--
Diğer kapsamlı gelir/(gider) (vergi sonrası)		**(5.712)**	**--**
TOPLAM KAPSAMLI GELİR / GİDER		**(49.160.265)**	**(563.071)**
Dönem Kar/Zararının Dağılımı			
Ana Ortaklık Payları		(49.154.553)	(563.071)
Kapsamlı Kar/Zararının Dağılımı			
Ana Ortaklık Payları		(49.160.265)	(563.071)
Hisse Başına Kazanç	**19**	**(0,111)**	**(0,001)**
Sürdürülen Faaliyetlerden Hisse Başına Kazanç	**19**	**(0,111)**	**(0,001)**

İlişikteki dipnotlar bu mali tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

KUZUGRUP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
31 MART 2023 VE 2022 TARİHLERİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMLERİNE AİT
ÖZSERMAYE DEĞİŞİM TABLOLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot Referansları	Ödenmiş Sermaye	Pay Sahiplerinin Diğer Katkıları	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler	Birikmiş Karlar		
				Diğer Kazanç/ (Kayıplar)	Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç/ (Kayıpları)	Geçmiş Yıllar Kar/(Zararları)	Net Dönem Karı/Zararı	Özkaynaklar
1 Ocak 2022 tarihi itibarıyla bakiyeler		**90.000**	**--**	**--**	**--**	**--**	**2.248**	**92.248**
Transferler		--	--	--	--	2.248	(2.248)	--
Kısmi bölünme yoluyla sermaye artırımı	20	1.041.507.943	794.984	--	--	--	--	**1.042.302.927**
Toplam kapsamlı gelir		**--**	**--**	**--**	**--**	**--**	***(563.071)***	***(563.071)***
Net dönem (zararı)	*19*	--	--	--	--	--	*(563.071)*	***(563.071)***
31 Mart 2022 tarihi itibarıyla bakiyeler		**1.041.597.943**	**794.984**	**--**	**--**	**2.248**	**(563.071)**	**1.041.832.104**
1 Ocak 2023 tarihi itibarıyla bakiyeler		**175.000.000**	**3.151.159**	**--**	**3.616.725.271**	**2.248**	**138.093.382**	**3.932.972.060**
Transferler		--	--	--	--	138.093.382	(138.093.382)	--
Toplam kapsamlı gelir		**--**	**--**	***(5.712)***	**--**	**--**	***(49.154.553)***	***(49.160.265)***
Aktüeryal kazanç / (kayıp)	*17*	--	--	*(5.712)*	--	--	--	***(5.712)***
Net dönem (zararı)	*19*	--	--	--	--	--	*(49.154.553)*	***(49.154.553)***
31 Mart 2023 tarihi itibarıyla bakiyeler		**175.000.000**	**3.151.159**	**(5.712)**	**3.616.725.271**	**138.095.630**	**(49.154.553)**	**3.883.811.795**

İlişikteki dipnotlar bu mali tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

KUZUGRUP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
31 MART 2023 VE 2022 TARİHLERİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMLERİNE AİT NAKİT AKIŞ TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot Referansları	01.01.-31.03.2023	01.01.-31.03.2022
A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		**44.945.774**	**42.744.477**
Dönem Karı / (Zararı)	19	(49.154.553)	(563.071)
Dönem Net Karı/Zararı Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		**48.016.782**	**8.071**
Amortisman ve İtfa Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	25	17.313	10.121
Vergi Geliri/Gideriyle İlgili Düzeltmeler	18	(85.243)	(2.050)
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler			
- Kıdem Tazminatı Karşılığı İle İlgili Düzeltmeler	17	(2.393)	--
- Diğer Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler	16	2.500	--
Faiz Gelirleri ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler			
- Faiz Geliri	24	(3.649)	--
- Faiz Gideri	26	48.088.254	--
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		**46.081.045**	**43.302.694**
İlişkili Taraflardan Alacaklardaki Artış İli İlgili Düzeltmeler	6	--	11.194
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	8	(4.088)	15
Ticari Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	7	(596.057)	9.359
İlişkili Taraflara Borçlardaki Azalış İle İlgili Düzeltmeler	6	719.738	43.229.928
Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	8	45.229.260	--
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Artış/Azalışla İle İlgili Düzeltmeler	11	19.075	--
Diğer Cari/Dönen Varlıklardaki Artış İle İlgili Düzeltmeler	15	430.198	(56.325)
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış/Azalış İle İlgili Düzeltmeler	17	282.919	108.523
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		**44.943.274**	**42.747.694**
Vergi Ödemeleri/İadeleri	18	--	(3.217)
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		**(642.814)**	**(1.085.042.306)**
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	12,13,14	(646.463)	(1.085.042.306)
Alınan Faiz	24	3.649	--
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		**(41.146.299)**	**1.042.302.927**
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri	10	555.000.000	--
Sermaye artışı	20	--	1.042.302.927
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	10	(555.555.556)	--
Faiz Tahakkukları		7.497.511	--
Ödenen Faiz	26	(48.088.254)	--
YABANCI PARA ÇEVRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/AZALIŞ		**3.154.161**	**5.098**
D. YABANCI PARA ÇEVRİM FARKLARININ NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ETKİSİ		**--**	**--**
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/AZALIŞ		**3.154.161**	**5.098**
E. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	**5**	95.098	90.000
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	**5**	3.249.259	95.098

İlişikteki dipnotlar bu mali tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

KUZUGRUP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
31 MART 2023 VE 31 ARALIK 2022 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 1 – ŞİRKET'İN ORGANİZASYON VE FAALİYET KONUSU

Kuzugrup Gayrimenkul Geliştirme Anonim Şirketi ("Şirket") 11 Haziran 2021'de Siirt'te kurulmuştur. Şirket'in amacı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığına ("GYO") dönüşünceye kadar başlıca faaliyet konusu yurt içi ve yurt dışı menkul kıymetleri, arsa, arazi, ofis, konut, iş merkezi, alışveriş merkezi, hastane, otel ve benzeri tesisler yapımı ve tadilat işlerinin Türkiye ve diğer ülkelerde yapılmasıdır.

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

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

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

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

Bu payların tamamı Kuzu Toplu Konut İnşaat Anonim Şirketi'ne aittir. 31.03.2023 ve 31.12.2022 tarihleri itibarıyla Şirket'in sermayesi aşağıdaki gibidir:

				31.03.2023	
	A Grubu Nama TL	**B Grubu Nama TL**	**Toplam TL**	**Pay yüzdesi**	**Pay tutarı**
Kuzu Toplu Konut İnşaat A.Ş.	45.000	174.955.000	175.000.000	100,00	175.000.000
	45.000	**174.955.000**	**175.000.000**	**100,00**	**175.000.000**

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

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

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

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

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

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

31 Mart 2023 tarihi itibarıyla çalışan personel sayısı 6 kişidir. (31 Aralık 2022: 5 kişi).

DİPNOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma İlişkin Esaslar

2.1.1 Finansal Tabloların Onaylanması

Şirket'in 31 Mart 2023 tarihi itibarıyla hazırlanan finansal tabloları, Genel Kurul tarafından onaylanması sonucunda kesinleşecektir. İlişikteki finansal tabloları değiştirme yetkisine, Şirket'in genel kurulu ve/veya yasal otoritelere sahiptir.

2.1.2 Finansal Tabloların Hazırlanış Şekli ve TMS'ye Uygunluk Beyanı

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

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

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

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

DİPNOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Esaslar (Devamı)

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

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

Şirket, 31 Mart 2023 tarihinde sona eren üç aylık ara hesap dönemine ilişkin finansal tablolarını hazırlarken SPK'nın II, 14.1No'lu tebliği ve bu tebliğe açıklama getiren duyuruları çerçevesinde, TMS 34 "Ara Dönem Finansal Raporlama" standardını uygulamıştır. Finansal tablolar ve notlar, SPK tarafından uygulanması tavsiye edilen formatlara uygun olarak ve zorunlu kılınan bilgiler dahil edilerek sunulmuştur.

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

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

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

Mali tabloların hazırlanmasında izlenen başlıca muhasebe politikaları 2.7 numaralı dipnotta özetlenmektedir.

2.1.3 Ölçüm Esasları

Finansal tablolar tarihi maliyet esasına göre hazırlanmıştır.

2.1.4 Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi

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

KGK, 20 Ocak 2022 tarihinde, Türkiye Finansal Raporlama Standartlarını (TFRS) uygulayan işletmelerin 2021 yılı finansal raporlama döneminde TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama'yı uygulayıp uygulamayacakları konusunda oluşan tereddütleri gidermek üzere açıklamada bulunmuştur. Buna göre, TFRS'yi uygulayan işletmelerin TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama ("TMS 29") kapsamında herhangi bir düzeltme yapmalarına gerek bulunmadığı belirtilmiş, sonrasında KGK tarafından TMS 29 uygulaması hakkında yeni bir açıklama yapılmamıştır. Bu konsolide finansal tabloların hazırlanmış olduğu tarih itibarıyla yeni bir açıklama yapılmamış olması dikkate alınarak 31 Mart 2023 tarihli finansal tablolar hazırlanırken TMS 29'a göre enflasyon düzeltmesi yapılmamıştır.

DİPNOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Esaslar (Devamı)

2.1.5 Geçerli Para Birimi

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

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

Yılsonu döviz kurları aşağıdadır:

	31.03.2023		31.12.2022	
	Varlıklar	**Yükümlülükler**	**Varlıklar**	**Yükümlülükler**
ABD Doları / TL	19,1532	19,1878	18,6983	18,7320
Avro / TL	20,8450	20,8825	19,9349	19,9708

2.2 İşletmenin Sürekliliği

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

DİPNOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 TFRS'deki değişiklikler ve Etkileri

31 Mart 2023 tarihinde sona eren üç aylık ara döneme ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2023 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS standartları ve TFRYK yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Şirket'in mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

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

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

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

31 Mart 2023 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler:

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

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

Söz konusu değişikliklerin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilme aşamasında olmakla birlikte, önemli etki beklenmemektedir.

2.4 Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Mali Tabloların Düzeltilmesi

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

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

DİPNOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Netleştirme / Mahsup

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

2.6 Muhasebe Politikalarında/Tahminlerinde Değişiklikler ve Hatalar

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

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

2.7 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

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

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

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

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

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

DİPNOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7 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 değerleme döneminde diğer kapsamlı gelir üzerinden özkaynaklarda, sonraki dönemlerde, oluştuğu dönemde kâr veya zarara dahil edilir.

Şirket yönetimi, yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değer yöntemi ile ölçmeyi tercih etmiştir. Şirket en son 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Şirket'in yatırım amaçlı apart otelleri 26 Ağustos 2022 tarihli TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından SPK (Türkiye Sermaye Piyasası Kurulu) gereklilikleri uygun olarak hazırlanan değerleme 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, finansal tablolarda maliyetinden birikmiş amortismanlar ve varsa birikmiş değer düşüklüğü zararları indirildikten sonraki değeri ile gösterilir.

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

DİPNOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

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

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

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

	Yıl
Demirbaşlar	4-10

Maddi olmayan duran varlıklar
Maddi olmayan varlıklar, tanımlanabilir olması, ilgili kaynak üzerinde kontrolün bulunması ve gelecekte elde edilmesi beklenen bir ekonomik faydanın varlığı kriterlerine göre finansal tablolara alınmaktadır. Maddi olmayan varlıklar, elde etme maliyetinden birikmiş amortismanın ve varsa kalıcı değer kayıpları düşülerek ifade edilmişlerdir. Amortisman, bütün maddi olmayan duran varlıklar için doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak kıst bazında hesaplanmıştır. İktisap edilmiş hakları, lisansları içermektedir. İtfa süresi 3 yıldır.

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

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

DİPNOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Hasılat

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

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

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

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

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

TFRS 15'in ilgili paragrafları uyarınca Şirket için edim yükümlülüğü zamana yayılarak değil belirli bir anda yerine getirilir ve Şirket kontrolün devrine yönelik aşağıdakileri içeren, ancak bunlarla sınırlı olmayan göstergeleri dikkate alır:
- Mal veya hizmete ilişkin tahsil hakkına sahipliği,
- Müşterinin mal veya hizmetin yasal hakkına sahipliği,
- Malın fiziki zilyetliğinin devri,
- Malın mülkiyetinin getirdiği önemli risk ve getirilerine sahipliği,
- Müşterinin mal veya hizmeti kabul etmesi şartlarını dikkate alır.

DİPNOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

DİPNOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Kurum kazancı üzerinden hesaplanan vergiler

Vergi gideri veya geliri, dönem içerisinde ortaya çıkan kazanç veya zararlar ile alakalı olarak hesaplanan yasal ve ertelenmiş verginin toplamıdır.

Ertelenmiş vergi, bilanço yükümlülüğü metoduna göre bilanço tarihinde geçerli olan vergi oranları kullanılarak hesaplanmıştır. Ertelenmiş vergi, aktif ve pasiflerin finansal tablolarda yansıtılan değerleri ile vergi matrahları arasındaki geçici farkların vergi etkisi olup, finansal raporlama amacıyla dikkate alınarak yansıtılmaktadır.

Ertelenmiş vergi aktifi ileride bu zamanlama farklılıklarının kullanılabileceği bir mali kar oluşabileceği ölçüde; tüm indirilebilir geçici farklar, kullanılmayan teşvik tutarları ile geçmiş dönemlere ilişkin taşınan mali zararlar için tanımlanır. Ertelenmiş vergi aktifi her bilanço döneminde gözden geçirilmekte ve ertelenmiş vergi aktifinin ileride kullanılması için yeterli mali karın oluşmasının mümkün olmadığı durumlarda, bilançoda taşınan değeri azaltılmaktadır.

Ertelenmiş vergi aktifi ve pasifinin hesaplanmasında, Şirket'in bu geçici farkları kullanabileceğini düşündüğü tarihlerde geçerli olacak vergi oranları -bilanço tarihi itibarıyla yürürlüğe girmiş veya girmesi kesinleşmiş olan oranlar baz alınarak- kullanılmaktadır. Her bilanço döneminde Şirket, ertelenmiş vergi varlıklarını gözden geçirmekte ve gelecekte indirilebilir olması ihtimali göz önüne alınarak muhasebeleştirmektedir.

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 değerlenmesi 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.

DİPNOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Finansal araçlar (Devamı)

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

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 değerlenmektedir. Gerçeğe uygun değeri güvenilir bir şekilde ölçülemeyen ve aktif bir piyasası olmayan menkul kıymetler maliyet değeriyle gösterilmektedir. Satılmaya hazır finansal varlıklara ilişkin kar veya zararlara ilgili dönemin gelir tablosunda yer verilmektedir. Bu tür varlıkların makul değerinde meydana gelen değişiklikler özkaynak hesapları içinde gösterilmektedir. İlgili varlığın elden çıkarılması veya değer düşüklüğü olması durumunda özkaynak hesaplarındaki tutar kar / zarar olarak gelir tablosuna transfer edilir. Satılmaya hazır finansal varlık olarak sınıflandırılan özkaynak araçlarına yönelik yatırımlardan kaynaklanan ve gelir tablosunda muhasebeleştirilen değer düşüş karşılıkları, sonraki dönemlerde gelir tablosundan iptal edilemez. Satılmaya hazır olarak sınıflandırılan özkaynak araçları haricinde, değer düşüklüğü zararı sonraki dönemde azalırsa ve azalış değer düşüklüğü zararının muhasebeleştirilmesi sonrasında meydana gelen bir olayla ilişkilendirilebiliyorsa, önceden muhasebeleştirilen değer düşüklüğü zararı gelir tablosunda iptal edilebilir.

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

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

(ii) Finansal yükümlülükler
Şirket'in finansal yükümlülükleri ve özkaynak araçları, sözleşmeye bağlı düzenlemelere, finansal bir yükümlülüğün ve özkaynağa dayalı bir aracın tanımlanma esasına göre sınıflandırılır. Şirket'in tüm borçları düşüldükten sonra kalan varlıklarındaki hakkı temsil eden sözleşme özkaynağa dayalı finansal araçtır. Belirli finansal yükümlülükler ve özkaynağa dayalı finansal araçlar için uygulanan muhasebe politikaları aşağıda belirtilmiştir.
Finansal yükümlülükler gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler veya diğer finansal yükümlülükler olarak sınıflandırılır.

DİPNOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Finansal araçlar (Devamı)

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

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

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

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

Finansal kiralamalar
(1) Şirket - kiracı olarak

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

DİPNOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Finansal kiralamalar (Devamı)

(2) Şirket - kiralayan olarak

Operasyonel Kiralama

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

2.8 Önemli muhasebe tahminleri ve varsayımlar

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

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

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

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

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

Ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülükleri:
Ertelenmiş vergi varlıkları gelecekte vergiye tabi kar elde etmek suretiyle geçici farklardan ve kullanılmamış geçmiş yıl mali zararlardan faydalanmanın kuvvetle muhtemel olması durumunda kaydedilmektedir. Kaydedilecek olan ertelenmiş vergi varlıkların tutarı belirlenirken gelecekte oluşabilecek olan vergilendirilebilir karlara ilişkin önemli tahminler ve değerlendirmeler yapmak gerekmektedir.

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

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

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

DİPNOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.8 Önemli muhasebe tahminleri ve varsayımlar (Devamı)

Gerçeğe uygun değerlerin ölçümü (Devamı)

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

Şirket, ilk muhasebeleştirmede gerçeğe uygun değerin 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 değerleme tekniğine dayanılarak kanıtlanmazsa, ölçümle ilgili olarak önemsiz olması durumunda, finansal araç ilk ölçümünde gerçeğe uygun değerden ölçülür ve gerçeğe uygun değer ile işlem fiyatı arasındaki farkı ertelemek üzere düzeltilir. İlk muhasebeleştirmeyi müteakip, finansal aracın ömrü boyunca uygun bir temelde kar veya zararda muhasebeleştirilir. Ancak, kar veya zararda muhasebeleştirme, değerlemenin tamamen gözlemlenebilir piyasa verileri tarafından desteklendiği sürece veya işlemin kapatıldığı zamana kadar devam eder.

Bir varlığın veya yükümlülüğün gerçeğe uygun değerini ölçerken Şirket olabildiğince pazarda gözlemlenebilir bilgileri kullanır. Gerçeğe uygun değerlemeler aşağıda belirtilen değerleme tekniklerinde kullanılan bilgilere dayanarak belirlenen gerçeğe uygun değerleme 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 değerleme hiyerarşisinin farklı bir seviyesine sınıflandırılabiliyorsa bu gerçeğe uygun değerleme bütün ölçüm için önemli olan en küçük bilginin dahil olduğu gerçeğe uygun değerleme hiyerarşisinin aynı seviyesine sınıflandırılır.

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

Dipnot 12 – Yatırım amaçlı gayrimenkuller

DİPNOT 3 – BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

Bulunmamaktadır.

DİPNOT 4 – FİNANSAL YATIRIMLAR

Şirket	Faaliyet Alanı	Ülke	Pay %	Tutar 31.03.2023	Tutar 31.12.2022
Kuzu Otel İşletmeciliği ve Gayrimenkul Yatırım A.Ş.	Otel İşletmeciliği	Türkiye	%100,00	50.000	50.000
				50.000	**50.000**

DİPNOT 5 – NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

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

	31.03.2023	31.12.2022
Bankalar		
- Vadesiz mevduat	3.150.387	4.245.636
- Vadeli mevduat	98.872	95.430
	3.249.259	**4.341.066**

31 Mart 2023 tarihi itibarıyla vadeli mevduatın vade süresi 8 gün ve faiz oranı %16'dır. (31 Aralık 2022: Vade süresi 12 gün ve faiz oranı %14'tür).

DİPNOT 6 – İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

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

a) Alacak/ borç bakiyeleri:

	31.03.2023	31.12.2022
İlişkili taraflara ticari borçlar		
Kuzu Otel İşletmeciliği ve Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.	4.688.637	3.974.747
Peninsula Emlak Yatırım A.Ş.	39.757	33.909
	4.728.394	**4.008.656**
İlişkili taraflara diğer borçlar		
Kuzu Toplu Konut İnşaat A.Ş.	50.653.785	5.353.759
	50.653.785	**5.353.759**

DİPNOT 6 – İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

b) Alış/Satışlar:

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

31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihlerinde sona eren dönemler içerisinde ilişkili taraflara yapılan herhangi bir satış bulunmamaktadır.

	01.01.-31.03.2023		01.01.-31.03.2022	
	Mal ve Hizmet	Diğer	Mal ve Hizmet	Diğer
İlişkili taraflardan yapılan alımlar				
Peninsula Emlak Yatırım A.Ş.	7.500	--	--	--
Kuzu Toplu Konut İnşaat A.Ş.	--	71.465	--	--
	7.500	**71.465**	**--**	**--**

c) Üst Yönetime Sağlanan Menfaatler:

Üst yönetime sağlanan menfaatler bulunmamaktadır.

DİPNOT 7 – TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

Şirket'in 31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla ticari alacakları bulunmamaktadır.

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

	31.03.2023	31.12.2022
Kısa vadeli ticari borçlar		
Satıcılar	369.505	999.852
Ertelenmiş finansman gideri (-)	(5.030)	(39.320)
Toplam ilişkili olmayan taraflara kısa vadeli ticari borçlar	**364.475**	**960.532**
İlişkili taraflara ticari borçlar (Dipnot 6)	4.728.394	4.008.656
Toplam kısa vadeli ticari borçlar	**5.092.869**	**4.969.188**

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

DİPNOT 8– DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

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

	31.03.2023	31.12.2022
Kısa vadeli diğer alacaklar		
Vergi alacakları	9.840	5.752
Toplam ilişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	**9.840**	**5.752**
Kısa vadeli diğer borçlar		
Ödenecek vergi ve fonlar	--	168.266
Toplam ilişkili olmayan taraflara kısa vadeli diğer borçlar	**--**	**168.266**
İlişkili taraflara kısa vadeli diğer borçlar (Dipnot 6)	50.653.785	5.253.759
Toplam ilişkili taraflara kısa vadeli diğer borçlar	**50.653.785**	**5.253.759**
Toplam kısa vadeli diğer borçlar	**50.653.785**	**5.422.025**

DİPNOT 9 – STOKLAR

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

DİPNOT 10 – FİNANSAL BORÇLAR

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

a) Finansal Borçlar:

	31.03.2023	31.12.2022
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısmı		
TL Taksitli Krediler	136.399.496	237.616.739
	136.399.496	**237.616.739**

	31.03.2023	31.12.2022
Uzun Vadeli Borçlanmalar		
TL Taksitli Krediler	867.013.621	763.102.891
	867.013.621	**763.102.891**

DİPNOT 10 – FİNANSAL BORÇLAR(Devamı)

b) Vadesel Dağılım:

Vade	31.03.2023	31.12.2022
1-2 Yıl	161.544.842	436.836.812
2-3 Yıl	525.269.043	326.266.079
3-4 Yıl	180.199.736	--
Toplam	**867.013.621**	**763.102.891**

c) Faiz Oranı:

	31.03.2023	31.12.2022
TL krediler	%13,85	%15,75

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

DİPNOT 11 – PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

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

	31.03.2023	31.12.2022
Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler		
Peşin ödenen giderler	2.419	3.994
İş avansları	--	17.500
	2.419	**21.494**
Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler		
Peşin ödenen giderler	433	433
	433	**433**

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

DİPNOT 12 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

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

Cari Dönem	**1.01.2023**	**İlaveler**	**Değer Artışı**	**31.03.2023**
Maliyet				
Otel ve ticari üniteler	3.021.990.000	646.463	--	3.022.636.463
Apart oteller	2.347.517.000	--	--	2.347.517.000
	5.369.507.000	**646.463**	**--**	**5.370.153.463**

Önceki Dönem	**1.01.2022**	**İlaveler**	**Değer Artışı**	**31.12.2022**
Maliyet				
Otel ve ticari üniteler (*)	--	691.764.309	2.330.225.691	3.021.990.000
Apart oteller (*)	--	403.013.443	1.944.503.557	2.347.517.000
	--	**1.094.777.752**	**4.274.729.248**	**5.369.507.000**

(*) 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Şirket'in Bakırköy/İstanbul'daki yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri, 13 Ocak 2023 tarihli değerleme raporlarına dayalı olarak TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından SPK (Türkiye Sermaye Piyasası Kurulu) gerekliliklerine uygun olarak belirlenmiştir.

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri, kiralama emsal araştırması verileri ile bir gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi olan direkt kapitalizasyon yöntemi kullanılarak belirlenmiştir. Söz konusu apart otelin bulunduğu bölgedeki emsal araştırmasına göre kira değerlerinin m² başına aylık 450-550 TL olacağı ve kapitalizasyon oranı %3,25 olarak varsayılmıştır.

Şirket yönetimi, 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla maddi duran varlıklar içinde yer alan otel tesisine ait Arazi ve arsalar ve binalarını yeniden değerleme yöntemi ile ölçmeyi tercih etmiştir. Söz konusu maddi duran varlıkların 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değeri, SPK tarafından yetkilendirilmiş TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 13 Ocak 2023 tarihli değerleme raporları ile belirlenmiştir. İlgili değerler gelir yaklaşımı yöntemine göre belirlenmiştir. 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla söz konusu varlıklara ilişkin TFRS 13 kapsamında gerçeğe uygun değer hiyerarşisi Seviye 3'tür. Gelir yaklaşımı yöntemi çalışmasında 10 yıllık ABD doları cinsinden nakit akış projeksiyonu hazırlanmıştır. Bu projeksiyon hazırlanırken doluluk oranları (projeksiyon dönemi boyunca ortalama %76), ortalama oda fiyatı (projeksiyon dönemi boyunca ortalama 317 ABD Doları) gibi değişkenler için tahminler kullanılmıştır. Modelde, ABD Doları bazında risksiz getiri oranı %7,46, Risk Primi %1,79, 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 belirlemesinde kullanılır. Sabit kalması beklenen gelir akışları, genellikle kapitalizasyon oranı olarak adlandırılan tek bir çarpan kullanılarak kapitalize edilebilir.

DİPNOT 12 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

31 Mart 2023 tarihi itibarıyla Şirket'in sahip olduğu yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin bilgiler ile söz konusu varlıklara ilişkin TFRS 13 kapsamında gerçeğe uygun değer hiyerarşisi aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

		Raporlama tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi		
	Gerçeğe uygun değer seviyesi	1. Seviye TL	2. Seviye TL	3. Seviye TL
31.03.2023	5.370.153.463	--	--	5.370.153.463
31.12.2022	5.369.507.000	--	--	5.369.507.000

DİPNOT 13 – MADDİ DURAN VARLIKLAR

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

Cari Dönem	1.01.2023	İlaveler	31.03.2023
Maliyet			
Döşeme ve demirbaşlar	279.780	--	279.780
	279.780	**--**	**279.780**
Birikmiş amortisman			
Döşeme ve demirbaşlar	48.131	13.127	61.258
	48.131	**13.127**	**61.258**
Net kayıtlı değer	**231.649**		**218.522**

Önceki Dönem	1.01.2022	İlaveler	31.12.2022
Maliyet			
Döşeme ve demirbaşlar	--	279.780	279.780
	--	**279.780**	**279.780**
Birikmiş amortisman			
Döşeme ve demirbaşlar	--	48.131	48.131
	--	**48.131**	**48.131**
Net kayıtlı değer	**--**		**231.649**

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

DİPNOT 14– MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

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

	1.01.2023	İlaveler	31.03.2023
Maliyet			
Lisanslar	50.230	--	50.230
	50.230	**--**	**50.230**
Birikmiş itfa payı			
Lisanslar	11.047	4.186	15.233
	11.047	**4.186**	**15.233**
Net kayıtlı değeri	**39.183**		**34.997**

	1.01.2022	İlaveler	31.12.2022
Maliyet			
Lisanslar	--	50.230	50.230
	--	**50.230**	**50.230**
Birikmiş itfa payı			
Lisanslar	--	11.047	11.047
	--	**11.047**	**11.047**
Net kayıtlı değeri	**--**		**39.183**

DİPNOT 15– DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

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

	31.03.2023	31.12.2022
Diğer dönen varlıklar		
Devreden KDV	2.094.292	2.034.325
Faturalandırılmış gelir tahakkukları	--	490.614
	2.094.292	**2.524.939**

DİPNOT 16– KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

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

Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	31.03.2023	31.12.2022
Kira gider tahakkukları	2.500	--
	2.500	**--**

Teminat/Rehin/İpotek (TRİ)

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

31.03.2023	TL Karşılığı	TL	ABD Doları	Avro
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı				
-Teminat	--	--	--	--
-Rehin	--	--	--	--
-İpotek	--	2.200.000.000	--	--
B. Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	--	--	--	--
C. Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	--	--	--	--
D. Diğer Verilen TRİ'lerin Toplam Tutarı	--	--	--	--
i. Ana Ortak Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	--	--	--	--
ii. B ve C maddeleri Kapsamına Girmeyen Diğer Grup Şirketleri Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	--	--	--	--
iii. C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. kişiler Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	--	--	--	--
	--	**2.200.000.000**	**--**	**--**
Diğer TRİ'lerin Şirket'in özkaynaklarına oranı	**%0**	**%0**	**%0**	**%0**

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

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

Verilen TRİ'lerin detayı aşağıdaki gibidir:

Cinsi	Maliki	Kime Verildiği	Para Birimi	Orijinal Tutar	TL Karşılığı
İpotek (*)	Kuzu Grup	Halk Bankası	TL	2.200.000.000	2.200.000.000
Toplam					**2.200.000.000**

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

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

(*) 31 Mart 2023 tarihi itibarıyla söz konusu önceki dönem kullanılan krediye kısmi erken ödeme yapılarak yeni bir kullanılmış ve daha 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, 1. dereceden, 2.200.000.000 TL tutarında ipotek kaydı bulunmaktadır.

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla söz konusu kredinin devir işlemlerinden önce Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri ve maddi duran varlıkları üzerinde Türkiye Halk Bankası A.Ş. Lehine, %28,00 değişken faiz ile, FBK süreli, 1. dereceden, 10.000.000.000 TL tutarında ipotek kaydı bulunmaktadır.

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

DİPNOT 17 – ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

17.1 Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar

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

	31.03.2023	31.12.2022
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		
Ödenecek vergi borçları	31.078	23.750
Personele borçlar	314.450	68.639
Ödenecek sosyal güvenlik primleri	72.920	43.140
	418.448	**135.529**

DİPNOT 17 – ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR (Devamı)

17.2 Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar

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

	31.03.2023	31.12.2022
Uzun vadeli karşılıklar		
Kıdem tazminatı karşılığı	**65.892**	**61.145**

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

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

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

	31.03.2023	31.12.2022
Yıllık iskonto oranı (%)	%0,82	%(0,12)
Faiz oranı (%)	%13,30	%17,14
Enflasyon oranı (%)	%12,37	%17,28

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

	31.03.2023	31.12.2022
Dönem başı	**61.145**	**--**
Faiz maliyeti	(18)	--
Hizmet maliyeti	32.449	61.145
Dönem içi ödemeler (-)	(34.824)	--
Aktüeryal kazanç / (kayıp)	7.140	--
Dönem sonu	**65.892**	**61.145**

	31.03.2023	31.12.2022
Dönem başı	--	--
Aktüeryal kazanç/(kayıp)	7.140	--
Ertelenmiş vergi etkisi	(1.428)	--
Dönem sonu	**5.712**	**--**

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

Kurumlar Vergisi

Şirket, Türkiye'de geçerli olan kurumlar vergisine tabidir. Şirket'in cari dönem faaliyet sonuçlarına ilişkin tahmini vergi yükümlülükleri için ekli mali tablolarda gerekli karşılıklar ayrılmıştır. Vergiye tabi kurum kazancı üzerinden tahakkuk ettirilecek kurumlar vergisi oranı, ticari kazancın tespitinde gider yazılan vergi matrahından indirilemeyen giderlerin eklenmesi ve yurtiçinde yerleşik şirketlerden alınan temettüler, vergiye tabi olmayan gelirler ve kullanılan yatırım indirimleri düşüldükten sonra kalan matrah üzerinden hesaplanmaktadır. 2023 yılında uygulanan vergi oranı %20'dir (2022: %23).

Türkiye'de geçici vergi üçer aylık dönemler itibarıyla hesaplanmakta ve tahakkuk ettirilmektedir. 2023 yılı kurum kazançlarının geçici vergi dönemleri itibarıyla vergilendirilmesi aşamasında kurum kazançları üzerinden %20 oranında geçici vergi hesaplanmıştır (2022: %23).

Zararlar, gelecek yıllarda oluşacak vergilendirilebilir kardan düşülmek üzere, maksimum 5 yıl taşınabilir. Ancak oluşan zararlar geriye dönük olarak, önceki yıllarda oluşan karlardan düşülemez.

"Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanunun" 14'üncü maddesi ile 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununa eklenen geçici 13'üncü madde neticesinde %20 olan kurumlar vergisi oranı, 2021 için %25 ve 2022 yılı için %23 olarak belirlenmiştir. Söz konusu kanun kapsamında, 31 Aralık 2020 tarihli finansal tablolarda ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülükleri, geçici farkların 2021 yılında vergi etkisi oluşturacak kısmı için %25, 2022 yılında vergi etkisi oluşturacak kısmı için %23, 2023 ve sonraki dönemlerde vergi etkisi oluşturacak kısmı için ise %20 oranı ile hesaplanmıştır.

Gayrimenkul ve İştirak Hissesi Satış Kazancı İstisnası

Kurumların, en az iki tam yıl süreyle aktiflerinde yer alan iştirak hisselerinin, gayrimenkullerinin, rüçhan hakkı, kurucu senedi ve intifa senetleri satışından doğan kazançlarının %50'si kurumlar vergisinden istisnadır. İstisnadan yararlanmak için söz konusu kazancın pasifte bir fon hesabında tutulması ve 5 yıl süre ile işletmeden çekilmemesi gerekmektedir. Satış bedelinin satışın yapıldığı yılı izleyen ikinci takvim yılı sonuna kadar tahsil edilmesi gerekir. Menkul kıymet ve taşınmaz ticareti ve kiralaması ile uğraşan kurumların bu amaçla ellerinde bulundurdukları değerlerin satışından elde ettikleri kazançlar istisna kapsamı dışındadır.

Kurumlar vergisine ek olarak, dağıtılması durumunda kar payı elde eden ve bu kar paylarını kurum kazancına dahil ederek beyan eden tam mükellef kurumlara ve yabancı şirketlerin Türkiye'deki şubelerine dağıtılanlar hariç olmak üzere kar payları üzerinden ayrıca gelir vergisi stopajı hesaplanması gerekmektedir. Gelir vergisi stopajı %15 olarak uygulanmaktadır.

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

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

	01.01.-31.03.2023	01.01.-31.03.2022
Kurumlar vergisi karşılığı	--	--
Ertelenen vergi karşılığı	85.243	2.050
	85.243	**2.050**

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

	31.03.2023	31.12.2022
Kurumlar vergisi karşılığı	--	--
Peşin ödenen vergiler (-)	(449)	--
Kurumlar vergisi karşılığı, net	**(449)**	**--**
Ertelenmiş vergi yükümlülükleri	432.355.268	432.441.939
Toplam vergi karşılıkları	**432.355.268**	**432.441.939**

Ertelenmiş Vergiler

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

Ertelenmiş vergi aktifleri ve pasiflerinin hesaplanmasında kullanılan vergi oranı kısa vadeli kısım için %20, uzun vadeli kısım için %20'dir. (2022: Sırasıyla %20, %20).

"Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanunun" 14'üncü maddesi ile 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununa eklenen geçici 13'üncü madde neticesinde %20 olan kurumlar vergisi oranı, 2021 için %25 ve 2022 yılı için %23 olarak belirlenmiştir. Söz konusu kanun kapsamında, 31 Aralık 2021 tarihli finansal tablolarda ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülükleri, geçici farkların 2022 yılında vergi etkisi oluşturacak kısmı için %23, 2023 ve sonraki dönemlerde vergi etkisi oluşturacak kısmı için ise %20 oranı ile hesaplanmıştır.

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

Ertelenmiş Vergiler (Devamı)

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

	Kümülatif geçici farklar		Ertelenen Vergi	
	31.03.2023	31.12.2022	31.03.2023	31.12.2022
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların kayıtlı değeri ile vergi matrahları arasındaki net fark	(24.162.867)	(24.182.984)	(4.832.573)	(4.836.597)
Maddi duran varlıkların yeniden değerleme etkisi	(4.274.729.248)	(4.274.729.248)	(427.472.925)	(427.472.925)
Kıdem tazminatı karşılığı	65.892	61.145	13.178	12.229
Kur değerleme düzeltmesi	6.103	7.311	1.224	1.462
Ertelenmiş finansman geliri	(6.573)	(40.811)	(1.315)	(8.162)
Ertelenmiş finansman gideri	--	--	--	--
Kredi faiz tahakkuku	(314.283)	(199.120)	(62.857)	(39.824)
Diğer	--	(490.614)	--	(98.122)
Ertelenen vergi varlıkları / (yükümlülükleri), net			**(432.355.268)**	**(432.441.939)**

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

Ertelenmiş vergi geliri/ (gideri)	**31.03.2023**	**31.03.2022**
Dönem başı	**(432.441.939)**	**1.844**
Dönem ertelenmiş vergi geliri / (gideri)	85.243	2.050
Özkaynakta muhasebeleştirilen	1.428	--
Dönem sonu	**(432.355.268)**	**3.894**

DİPNOT 19 – PAY BAŞINA KAZANÇ

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

	01.01.-31.03.2023	**01.01.-31.03.2022**
Hissedarlara ait net kar / (zarar)	(49.154.553)	(563.071)
Çıkarılmış hisselerinin ağırlıklı ortalama adedi	444.006.693	925.874.838
Tam TL cinsinden bir hisse başına kar	**(0,111)**	**(0,001)**

DİPNOT 20 – SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ

Ödenmiş Sermaye:

31 Mart 2023 tarihi itibarıyla Şirket'in ödenmiş sermayesi her biri 1 TL nominal değerde 175.000.000 adet hisseye ayrılmıştır. (31 Aralık 2022: 175.000 adet hisse) Sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

				31.03.2023	
	A Grubu Nama TL	B Grubu Nama TL	Toplam TL	Pay yüzdesi	Pay tutarı
Kuzu Toplu Konut İnşaat A.Ş.	45.000	174.955.000	175.000.000	100,00	175.000.000
	45.000	**174.955.000**	**175.000.000**	**100,00**	**175.000.000**

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

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

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

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

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

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

Pay Sahiplerinin İlave Sermaye Katkıları

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

	31.03.2023	31.12.2022
Kuzu Toplu Konut İnşaat A.Ş.	3.151.159	3.151.159
	3.151.159	**3.151.159**

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

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

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

Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler

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

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

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

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

Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler

	01.01.-31.03.2023	01.01.-31.12.2022
Açılış bakiyesi	**3.616.725.271**	**--**
Otel, ticari üniteler ve apart otel (Yatırım amaçlı gayrimenkul)	--	4.018.583.635
Ertelenmiş vergi etkisi	--	(401.858.364)
Kapanış bakiyesi	**3.616.725.271**	**3.616.725.271**

Geçmiş Yıl Karları / (Zararları)

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

	01.01.-31.03.2023	01.01.-31.12.2022
Dönem başı	**2.248**	**--**
Net dönem karından transfer	138.093.382	2.248
Geçmiş yıllar karı	**138.095.630**	**2.248**

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 dağıtılabilir 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 dağıtılabilirler, ancak dağıtılmaları durumunda yukarıda bahsedilen ikinci kanuni yasal yedek ayrılma şartına tabidirler. Ayrılan kanuni yasal yedekler, sermayenin %50'sini aşmadıkları sürece dağıtılamazlar ancak olağanüstü yasal yedeklerin tükenmesi halinde zararların karşılanmasında kullanılabilirler.

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

DİPNOT 21 – HASILAT VE SATILAN HİZMET MALİYETİ

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

Şirket'in 31 Mart 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren dönemler itibarıyla satış gelirleri bulunmamaktadır.

Şirket'in 31 Mart 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren dönemler itibarıyla satılan hizmet maliyetleri bulunmamaktadır.

DİPNOT 22 – FAALİYET GİDERLERİ

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

Genel Yönetim Giderleri	**01.01.-31.03.2023**	**01.01.-31.03.2022**
Personel giderleri	628.248	113.159
Amortisman giderleri	17.313	10.121
Danışmanlık giderleri	382.145	7.500
Ofis giderleri	4.210	--
Haberleşme giderleri	1.575	--
Vergi resim harçlar	9.208	429.415
Bakım onarım giderleri	5.133	--
Kira giderleri	7.500	--
Diğer	--	4.827
	1.055.332	**565.022**

Bağımsız Denetçi/Bağımsız Denetim Kuruluşundan Alınan Hizmetlere İlişkin Ücretler

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

	01.01.-31.03.2023	**01.01.-31.12.2022**
Raporlama dönemine ait bağımsız denetim ücreti	50.000	40.000
	50.000	**40.000**

DİPNOT 23 – ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

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

Diğer faaliyetlerden gelir ve karlar	01.01.-31.03.2023	01.01.-31.03.2022
Kur farkı gelirleri	7.341	--
Tahakkuk etmemiş finansman geliri	6.573	126
	13.914	**126**

Diğer faaliyetlerden gider ve zararlar	01.01.-31.03.2023	01.01.-31.03.2022
Kur farkı giderleri	71.465	--
Tahakkuk etmemiş finansman gideri	40.811	225
	112.276	**225**

DİPNOT 24 – YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER

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

Yatırım faaliyetlerinden gelir ve karlar	01.01.-31.03.2023	01.01.-31.03.2022
Faiz gelirleri	3.649	--
	3.649	**--**

Şirket'in 31 Mart 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren dönemler itibarıyla yatırım faaliyetlerinden giderleri bulunmamaktadır.

DİPNOT 25 – NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

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

Niteliklerine göre giderler	01.01.-31.03.2023	01.01.-31.03.2022
Personel giderleri	628.248	113.159
Ofis giderleri	4.210	--
Danışmanlık giderleri	382.145	7.500
Amortisman giderleri	17.313	10.121
Vergi giderleri	9.208	429.415
Kira giderleri	7.500	--
Haberleşme giderleri	1.575	--
Bakım ve onarım giderleri	5.133	--
Diğer giderler	--	4.827
	1.055.332	**565.022**

DİPNOT 26 – FİNANSMAN GİDERLERİ

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

Finansman giderleri	01.01.-31.03.2023	01.01.-31.03.2022
Faiz giderleri	48.088.254	--
Banka komisyon giderleri	1.497	--
Finansman giderleri	**48.089.751**	**--**

DİPNOT 27 – KUR DEĞİŞİMİNİN ETKİLERİ

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

	31.03.2023		31.12.2022	
	Varlıklar	**Yükümlülükler**	**Varlıklar**	**Yükümlülükler**
ABD Doları / TL	19,1532	19,1878	18,6983	18,7320
Avro / TL	20,8450	20,8825	19,9349	19,9708

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

	31.03.2023		31.12.2022	
	YP Tutarı	**TL Karşılığı**	**YP Tutarı**	**TL Karşılığı**
ABD Doları net döviz varlığı/yükümlüğü	(145.928)	(2.800.048)	(216.868)	(4.062.371)
Net kısa pozisyon		**(2.800.048)**		**(4.062.371)**
Değer Artışı				
ABD Doları'nın %10 Değer Kazanması	--	(280.005)	--	(406.237)
Kar/Zarar Etkisi		**(280.005)**		**(406.237)**
Değer Azalışı				
ABD Doları'nın %10 Değer Kaybetmesi	--	280.005	--	406.237
Kar/Zarar Etkisi		**280.005**		**406.237**

DİPNOT 28 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Kredi Riski

Borçlanma araçlarının elde bulundurulması, borçlanma araçlarının konu olduğu anlaşmanın gereklerini yerine getirememe riskini taşımaktadır. Şirket'in tahsilat riski, esas olarak ticari alacaklarından doğmaktadır. Şirket, kredili müşterilerinden doğabilecek bu riski, alınan garantiler vasıtası ile azaltarak kontrol eder. Kredi limitlerinin kullanımı Şirket tarafından sürekli olarak izlenmekte ve müşterinin finansal pozisyonu, geçmiş tecrübeler ve diğer faktörler göz önüne alınarak müşterinin kredi kalitesi sürekli değerlendirilmektedir. Ticari alacaklar, Şirket politikaları ve prosedürleri dikkate alınarak değerlendirilmekte ve bu doğrultuda şüpheli alacak karşılığı ayrıldıktan sonra bilançoda net olarak gösterilmektedir.

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri aşağıdaki gibidir:

	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		
31.03.2023	**İlişkili Taraflar**	**Diğer**	**İlişkili Taraflar**	**Diğer**	**Bankalardaki Mevduat**
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D) [1]	--	--	--	**9.840**	**3.249.259**
Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	--	--	--	9.840	3.249.259
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri [2]	--	--	--	--	--
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--
D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar [3]	--	--	--	--	--

[1] Tutarların belirlenmesinde, alınan teminatlar gibi kredi güvenirliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır.
[2] Vadesi geçmiş ve değer düşüklüğüne uğramamış ticari alacaklar, Şirket'in ticari ilişkilerinin devam ettiği, tahsilat sorunu yaşamadığı müşteri bakiyelerinden oluşmaktadır.
[3] Bilanço dışı kredi riski içeren unsurların ayrıntılı dökümü Not 15'te gösterilmiştir.

	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		
31.12.2022	**İlişkili Taraflar**	**Diğer**	**İlişkili Taraflar**	**Diğer**	**Bankalardaki Mevduat**
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D) [1]	--	--	--	**5.752**	**4.341.066**
Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	--	--	--	5.752	4.341.066
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri [2]	--	--	--	--	--
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--
D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar [3]	--	--	--	--	--

DİPNOT 28 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Kredi Riski (Devamı)

Likidite Riski

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

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

31.03.2023	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	1.003.413.117	1.416.752.989	--	150.847.149	1.265.905.840
Ticari borçlar	5.092.869	5.099.442	369.505	4.729.937	--
Diğer borçlar	50.653.785	50.653.785	--	50.653.785	--
Türev olmayan finansal yükümlülükler	**1.059.159.771**	**1.472.506.216**	**369.505**	**206.230.871**	**1.265.905.840**

31.12.2022	Defter değeri	Beklenen nakit çıkışları toplamı	3 aya kadar	3 ay ile 12 aya kadar	1 yıl ile 5 yıla kadar
Sözleşme uyarınca vadeler					
Finansal borçlar	1.000.719.630	1.319.909.722	--	270.798.611	1.049.111.111
Ticari borçlar	4.969.188	6.336.445	4.281.355	2.055.090	--
Diğer borçlar	5.422.267	5.422.267	168.508	5.253.759	--
Türev olmayan finansal yükümlülükler	**1.011.111.085**	**1.331.668.434**	**4.449.863**	**278.107.460**	**1.049.111.111**

Piyasa Riski

Faiz Oranı Riski

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

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

Kur Riski

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

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

31.03.2023	TL Karşılığı	ABD Doları
1. Ticari alacaklar	--	--
2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa, Banka Hesapları dahil)	1.293	68
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--
3. Diğer	--	--
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	**1.293**	**68**
5. Ticari Alacaklar	--	--
6a. Parasal Finansal Varlıklar	--	--
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--
7. Diğer	--	--
8. Duran Varlıklar (5+6+7)	**--**	**--**
9. Toplam Varlıklar (4+8)	**1.293**	**68**
10. Ticari Borçlar	--	--
11. Finansal Yükümlülükler	--	--
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	2.801.341	145.996
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	--	--
13. Kısa Vadeli Yükümlülükler (10+11+12)	**2.801.341**	**145.996**
14. Ticari Borçlar	--	--
15. Finansal Yükümlülükler	--	--
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	--	--
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	--	--
17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)	**--**	**--**
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	**2.801.341**	**145.996**
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)	**(2.800.048)**	**(145.928)**
21. Parasal Kalemler Net yabancı Para Varlık /(Yükümlülük) Pozisyonu (UFRS 7.B23) (=1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	**(2.800.048)**	**(145.928)**
22. Döviz Hedge'i için Kullanılan Finansal Araçların Toplam Gerçeğe Uygun Değeri	--	--
23. İhracat	--	--
24. İthalat	--	--

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

***Kur Riski** (Devamı)*

31.12.2022	TL Karşılığı	ABD Doları
1. Ticari alacaklar	--	--
2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa, Banka Hesapları dahil)	1.262	68
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--
3. Diğer	--	--
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	**1.262**	**68**
5. Ticari Alacaklar	--	--
6a. Parasal Finansal Varlıklar	--	--
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--
7. Diğer	--	--
8. Duran Varlıklar (5+6+7)	**--**	**--**
9. Toplam Varlıklar (4+8)	**1.262**	**68**
10. Ticari Borçlar	1.328.837	70.939
11. Finansal Yükümlülükler	--	--
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	2.734.796	145.996
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	--	--
13. Kısa Vadeli Yükümlülükler (10+11+12)	**4.063.633**	**216.935**
14. Ticari Borçlar	--	--
15. Finansal Yükümlülükler	--	--
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	--	--
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	--	--
17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)	**--**	**--**
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	**4.063.633**	**216.935**
19. Bilanço dışı Türev araçların Net Varlık/(Yükümlülük) Pozisyonu (19a-19b)	--	--
19a. Hedge Edilen Toplam Varlık Tutarı	--	--
19b. Hedge Edilen Toplam Yükümlülük Tutarı	--	--
20. Net Yabancı Para Varlık/ (Yükümlülük) Pozisyonu (9-18+19)	**(4.062.371)**	**(216.868)**
21. Parasal Kalemler Net yabancı Para Varlık /(Yükümlülük) Pozisyonu (UFRS 7.B23) (=1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	**(4.062.371)**	**(216.868)**
22. Döviz Hedge'i için Kullanılan Finansal Araçların Toplam Gerçeğe Uygun Değeri	--	--
23. İhracat	--	--
24. İthalat	--	--

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

Sermaye Risk Yönetimi

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

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

	31.03.2023	31.12.2022
Toplam yükümlülükler	1.492.001.879	1.443.749.456
Eksi: Nakit ve nakit benzeri değerler	(3.249.259)	(4.341.066)
Net borç	**1.488.752.620**	**1.439.408.390**
Toplam özkaynak	3.883.811.795	3.932.972.060
Toplam sermaye	**5.372.564.415**	**5.372.380.450**
Net borç / toplam sermaye oranı	**%28**	**%27**

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

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

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

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

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

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

Finansal yükümlülükler
Ticari borçların ve diğer borçlar taşınan değerinin rayiç değeri olduğu düşünülmektedir. Yabancı para cinsinden parasal kalemler dönem sonu kurları kullanılarak çevrilmiştir.
Finansal varlık ve yükümlülüklerinin değerlenmesine ilişkin muhasebe politikaları Dipnot 2'de açıklanmıştır.

DİPNOT 30 – RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Dipnot 32'de detaylı olarak açıklanmıştır.

DİPNOT 31 – EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

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

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

	Konsolide Olmayan/Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	**Tebliğdeki İlgili Düzenleme**	**Cari Dönem (TL)**	**Önceki Dönem (TL)**
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	3.249.259	4.341.066
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, Gayrimenkul Yatırım Fonu Katılma Payları ve sermayesine %100 oranında iştirak ettikleri 28 inci maddenin birinci fıkrasının (ç) bendi kapsamındaki şirketler	Md.24/(a)	5.370.371.985	5.369.738.649
C	İştirakler	Md.24/(b)	50.000	50.000
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	--	--
	Diğer Varlıklar		2.142.430	2.591.801
D	**Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)**	Md.3/(p)	**5.375.813.674**	**5.376.721.516**
E	Finansal Borçlar	Md.31	1.003.413.117	1.000.719.630
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md.31	--	--
G	Finansal Kiralama Borçları	Md.31	--	--
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	50.653.785	5.253.759
İ	Özkaynaklar	Md.31	3.883.811.795	3.932.972.060
	Diğer Kaynaklar		437.934.977	437.776.067
D	**Toplam Kaynaklar**	Md.3/(p)	**5.375.813.674**	**5.376.721.516**

KUZUGRUP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
31 MART 2023 VE 31 ARALIK 2022 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak 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 Kısmı	Md.24/(b)	--	--
A2	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.24/(b)	3.249.259	4.341.066
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	--	--
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(d)	--	--
B2	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	--	--
C1	Yabancı İştirakler	Md.24/(d)	--	--
C2	İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	50.000	50.000
J	Gayri nakdi Krediler	Md.31	--	--
K	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	--	--
L	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	--	--

	Portföy Sınırlamaları	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönem	Asgari/ Azami Oran
1	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	%0	%0	≤ %10
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar,	Md.24/(a),(b)	%99,90	%99,87	≥ %51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md.24/(b)	%0,06	%0,08	≤ %49
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	%0	%0	≤ %49
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	%0	%0	≤ %20
6	İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	%0,001	%0,001	≤ %10
7	Borçlanma Sınırı	Md.31	%27,14	%25,58	≤ %500
8	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.24/(b)	%0	%0	≤ %10
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	%0	%0	≤ %10

DİPNOT 32 – EK DİPNOT: ORTAKLIĞIN TARAF OLDUĞU ÖNEMLİ SÖZLEŞMELER

Kuzugrup Gayrimenkul Geliştirme Anonim Şirketi ile bağlı ortaklığı Kuzu Otel İşletmeciliği ve Gayrimenkul Yatırım A.Ş. 04.05.2023 tarihinde tadil kira sözleşmesi imzalamışlardır. İmzalanan sözleşmeye ilişkin olarak kiracı Kuzu Otel İşletmeciliği ve Gayrimenkul Yatırım A.Ş.'nin ödenecek kira bedeli aylık 10.000 TL veya otelin işletilmesinden sağladığı net faaliyet gelirinin %90'ı ya da brüt hasılatının %20'sinden büyük olanı olarak kesinleştirilmiştir.