

**KUZUGRUP GAYRİMENKUL  
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
30 EYLÜL 2024 TARİHİ İTİBARIYLA  
DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT  
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLAR**

**KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**30 EYLÜL 2024 TARİHİ İTİBARIYLA DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT FİNANSAL**  
**TABLolar VE DİPNOTLAR**

| <b>İÇİNDEKİLER</b>                                         | <b>Sayfa No</b> |
|------------------------------------------------------------|-----------------|
| <b>FİNANSAL DURUM TABLOSU.....</b>                         | <b>1-2</b>      |
| <b>KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU.....</b> | <b>3</b>        |
| <b>ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU .....</b>                   | <b>4</b>        |
| <b>NAKİT AKIŞ TABLOSU .....</b>                            | <b>5</b>        |
| <b>FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR .....</b>  | <b>6-49</b>     |

**KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****30 EYLÜL 2024 İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOSU**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

| <b>VARLIKLAR</b>                               | <b>Dipnot<br/>Referansları</b> | <b>Sınırlı<br/>Denetimden<br/>Geçmemiş<br/>30 Eylül 2024</b> | <b>Bağımsız<br/>Denetimden<br/>Geçmiş<br/>31 Aralık 2023</b> |
|------------------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|
| <b>Dönen Varlıklar</b>                         |                                |                                                              |                                                              |
| Nakit ve Nakit Benzerleri                      | 5                              | 240.622.261                                                  | 453.874.547                                                  |
| Ticari Alacaklar                               |                                | 127.786.403                                                  | 12.758.107                                                   |
| - İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar        | 6                              | 127.786.403                                                  | 12.758.107                                                   |
| Diğer Alacaklar                                |                                | 3.766.868                                                    | 7.006.072                                                    |
| - İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar         | 6                              | --                                                           | 4.402.485                                                    |
| - İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar | 8                              | 3.766.868                                                    | 2.603.587                                                    |
| Peşin Ödenmiş Giderler                         | 11                             | 3.590.355                                                    | 17.081.332                                                   |
| Diğer Dönen Varlıklar                          | 15                             | 1.297                                                        | 1.049.630                                                    |
| <b>TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR</b>                  |                                | <b>375.767.184</b>                                           | <b>491.769.688</b>                                           |
| <b>Duran Varlıklar</b>                         |                                |                                                              |                                                              |
| Finansal Yatırımlar                            | 4                              | 129.164                                                      | 129.164                                                      |
| Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller                  | 12                             | 11.672.275.372                                               | 11.578.880.934                                               |
| Maddi Duran Varlıklar                          | 13                             | 652.368                                                      | 708.043                                                      |
| Maddi Olmayan Duran Varlıklar                  | 14                             | 11.044.993                                                   | 11.209.148                                                   |
| Peşin Ödenmiş Giderler                         | 11                             | 10.258.817                                                   | 8.579.386                                                    |
| <b>TOPLAM DURAN VARLIKLAR</b>                  |                                | <b>11.694.360.714</b>                                        | <b>11.599.506.675</b>                                        |
| <b>TOPLAM VARLIKLAR</b>                        |                                | <b>12.070.127.898</b>                                        | <b>12.091.276.363</b>                                        |

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

**KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****30 EYLÜL 2024 İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOSU**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

| <b>KAYNAKLAR</b>                                                                             | <b>Dipnot<br/>Referansları</b> | <b>Sınırlı<br/>Denetimden<br/>Geçmemiş<br/>30 Eylül 2024</b> | <b>Bağımsız<br/>Denetimden<br/>Geçmiş<br/>31 Aralık 2023</b> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|
| <b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>                                                             |                                |                                                              |                                                              |
| Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları                                             | 10                             | 609.637.666                                                  | 247.841.727                                                  |
| Ticari Borçlar                                                                               |                                | 20.132.340                                                   | 4.981.218                                                    |
| - <i>İlişkili Taraflara Ticari Borçlar</i>                                                   | 6                              | 7.678.526                                                    | 18.121                                                       |
| - <i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>                                           | 7                              | 12.453.814                                                   | 4.963.097                                                    |
| Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar                                             | 17                             | 6.074.229                                                    | 1.149.806                                                    |
| Kısa Vadeli Karşılıklar                                                                      |                                | 157.750                                                      | 9.239                                                        |
| - <i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar</i>                      | 17                             | 157.750                                                      | 9.239                                                        |
| <b>TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>                                                      |                                | <b>636.001.985</b>                                           | <b>253.981.990</b>                                           |
| <b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>                                                             |                                |                                                              |                                                              |
| Uzun Vadeli Borçlanmalar                                                                     | 10                             | 421.547.589                                                  | 1.158.779.510                                                |
| Uzun Vadeli Karşılıklar                                                                      |                                | 172.429                                                      | 157.762                                                      |
| - <i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar</i>                      | 17                             | 172.429                                                      | 157.762                                                      |
| <b>TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>                                                      |                                | <b>421.720.018</b>                                           | <b>1.158.937.272</b>                                         |
| <b>Özkaynaklar</b>                                                                           |                                |                                                              |                                                              |
| <b>Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar</b>                                                         |                                |                                                              |                                                              |
| Ödenmiş Sermaye                                                                              | 20                             | 200.000.000                                                  | 200.000.000                                                  |
| Sermaye Düzeltme Farkları                                                                    | 20                             | 321.918.698                                                  | 321.918.698                                                  |
| Pay Sahiplerinin İlave Sermaye Katkıları                                                     | 20                             | 8.864.965                                                    | 8.864.965                                                    |
| Paylara İlişkin Primler                                                                      |                                | 773.038.041                                                  | 773.038.041                                                  |
| Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler |                                | (1.198)                                                      | (1.356)                                                      |
| - <i>Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)</i>                     | 19                             | (1.198)                                                      | (1.356)                                                      |
| Geçmiş Yıllar Karları                                                                        | 20                             | 9.374.536.753                                                | 9.212.536.181                                                |
| Net Dönem Karı                                                                               | 19                             | 334.048.636                                                  | 162.000.572                                                  |
| <b>TOPLAM ÖZKAYNAKLAR</b>                                                                    |                                | <b>11.012.405.895</b>                                        | <b>10.678.357.101</b>                                        |
| <b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>                                                                      |                                | <b>12.070.127.898</b>                                        | <b>12.091.276.363</b>                                        |

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

**KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****1 OCAK – 30 EYLÜL 2024 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

|                                                         | Dipnot<br>Referansları | Denetimden<br>Geçmemiş<br>1 Ocak –<br>30 Eylül 2024 | Denetimden<br>Geçmemiş<br>1 Temmuz –<br>30 Eylül 2024 | Denetimden<br>Geçmemiş<br>1 Ocak –<br>30 Eylül 2023 | Denetimden<br>Geçmemiş<br>1 Temmuz –<br>30 Eylül 2023 |
|---------------------------------------------------------|------------------------|-----------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| <b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER</b>                           |                        |                                                     |                                                       |                                                     |                                                       |
| Hasılat                                                 | 21                     | 177.570.231                                         | 81.401.911                                            | 153.229.566                                         | 53.124.554                                            |
| Satışların Maliyeti (-)                                 | 21                     | (22.668.604)                                        | (8.782.873)                                           | --                                                  | --                                                    |
| <b>BRÜT ESAS FAALİYET KARI</b>                          |                        | <b>154.901.627</b>                                  | <b>72.619.038</b>                                     | <b>153.229.566</b>                                  | <b>53.124.554</b>                                     |
| Genel Yönetim Giderleri (-)                             | 22                     | (36.178.545)                                        | (8.590.387)                                           | (27.025.493)                                        | (15.731.370)                                          |
| Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler                      | 23                     | 12.326.302                                          | 8.318.897                                             | 381.703                                             | 246.825                                               |
| Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)                  | 23                     | (121.596)                                           | 909                                                   | (31.660.775)                                        | (26.668.791)                                          |
| <b>FAALİYET KARI/ZARARI</b>                             |                        | <b>130.927.788</b>                                  | <b>72.348.457</b>                                     | <b>94.925.001</b>                                   | <b>10.971.218</b>                                     |
| Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler                       | 24                     | 209.758.992                                         | 25.473.675                                            | 1.377.833.323                                       | 15.809.872                                            |
| <b>FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI/ZARARI</b>     |                        | <b>340.686.780</b>                                  | <b>97.822.132</b>                                     | <b>1.472.758.324</b>                                | <b>26.781.090</b>                                     |
| Finansman Giderleri (-)                                 | 26                     | (220.167.617)                                       | (45.399.971)                                          | (188.308.494)                                       | (29.529.585)                                          |
| Net Parasal Pozisyon Kazançları                         | 28                     | 213.529.473                                         | 69.255.956                                            | 473.008.413                                         | 404.937.554                                           |
| <b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/ZARARI</b>  |                        | <b>334.048.636</b>                                  | <b>121.678.117</b>                                    | <b>1.757.458.243</b>                                | <b>402.189.059</b>                                    |
| Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir/Gideri               |                        | --                                                  | --                                                    | <b>7.422.961</b>                                    | <b>(1.864.267)</b>                                    |
| - Dönem Vergi Gelir/Gideri                              | 18                     | --                                                  | --                                                    | --                                                  | --                                                    |
| - Ertelenmiş Vergi Gelir/Gideri                         | 18                     | --                                                  | --                                                    | 7.422.961                                           | (1.864.267)                                           |
| <b>DÖNEM KARI/ZARARI</b>                                |                        | <b>334.048.636</b>                                  | <b>121.678.117</b>                                    | <b>1.764.881.204</b>                                | <b>400.324.792</b>                                    |
| <b>Diğer Kapsamlı Gelir/Gider</b>                       |                        |                                                     |                                                       |                                                     |                                                       |
| <b>Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar</b> |                        |                                                     |                                                       |                                                     |                                                       |
| -Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kayıpları     | 17                     | 158                                                 | 107                                                   | (17.955)                                            | 4.509                                                 |
| <b>Diğer Kapsamlı Gelir/(Gider) (Vergi Sonrası)</b>     |                        | <b>158</b>                                          | <b>107</b>                                            | <b>(17.955)</b>                                     | <b>4.509</b>                                          |
| <b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR/ GİDER</b>                     |                        | <b>334.048.794</b>                                  | <b>121.678.224</b>                                    | <b>1.764.863.249</b>                                | <b>400.329.301</b>                                    |
| <b>Dönem Kar/Zararının Dağılımı</b>                     |                        |                                                     |                                                       |                                                     |                                                       |
| Ana Ortaklık Payları                                    | 19                     | 334.048.636                                         | 121.678.117                                           | 1.764.881.204                                       | 400.324.792                                           |
| <b>Kapsamlı Kar/Zararının Dağılımı</b>                  |                        |                                                     |                                                       |                                                     |                                                       |
| Ana Ortaklık Payları                                    |                        | 334.048.794                                         | 121.678.224                                           | 1.764.863.249                                       | 400.329.301                                           |
| <b>Hisse Başına Kazanç</b>                              |                        |                                                     |                                                       |                                                     |                                                       |
| Sürdürülen Faaliyetlerden Hisse Başına Kazanç           |                        | <b>1,6702</b>                                       | <b>0,6084</b>                                         | <b>9,5718</b>                                       | <b>2,1712</b>                                         |

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

**KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****1 OCAK – 30 EYLÜL 2024 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

|                                                             | Dipnot Referansları | Ödenmiş Sermaye    | Sermaye Düzeltme Farkları | Pay Sahiplerinin Diğer Katkıları | Paylara İlişkin Primler/İskontolar | Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler | Birikmiş Karlar               |                       |                       |
|-------------------------------------------------------------|---------------------|--------------------|---------------------------|----------------------------------|------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                                             |                     |                    |                           |                                  |                                    | Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç/ (Kayıpları)                                             | Geçmiş Yıllar Kar/(Zararları) | Net Dönem Karı/Zararı | Özkaynaklar           |
| <b>1 Ocak 2023 tarihi itibarıyla bakiyeler</b>              |                     | <b>175.000.000</b> | <b>307.796.130</b>        | <b>8.864.965</b>                 | --                                 | --                                                                                         | <b>8.094.994.046</b>          | <b>231.652.754</b>    | <b>8.818.307.895</b>  |
| Sermaye artırımını                                          |                     | 25.000.000         | 14.122.568                | --                               | --                                 | --                                                                                         | --                            | --                    | 39.122.568            |
| Transferler                                                 |                     | --                 | --                        | --                               | --                                 | --                                                                                         | 231.652.754                   | (231.652.754)         | --                    |
| Pay Bazlı İşlemler Dolayısıyla Meydana Gelen Artış (Azalış) |                     | --                 | --                        | --                               | 773.038.041                        | --                                                                                         | --                            | --                    | 773.038.041           |
| <b>Toplam Kapsamlı Gelir</b>                                |                     | --                 | --                        | --                               | --                                 | <b>(17.955)</b>                                                                            | --                            | <b>1.764.881.204</b>  | <b>1.764.863.249</b>  |
| Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç/Kayıpları   |                     | --                 | --                        | --                               | --                                 | <b>(17.955)</b>                                                                            | --                            | --                    | <b>(17.955)</b>       |
| Net Dönem Karı                                              | 19                  | --                 | --                        | --                               | --                                 | --                                                                                         | --                            | 1.764.881.204         | 1.764.881.204         |
| <b>30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla bakiyeler</b>            |                     | <b>200.000.000</b> | <b>321.918.698</b>        | <b>8.864.965</b>                 | <b>773.038.041</b>                 | <b>(17.955)</b>                                                                            | <b>8.326.646.800</b>          | <b>1.764.881.204</b>  | <b>11.395.331.753</b> |
| <b>1 Ocak 2024 tarihi itibarıyla bakiyeler</b>              |                     | <b>200.000.000</b> | <b>321.918.698</b>        | <b>8.864.965</b>                 | <b>773.038.041</b>                 | <b>(1.356)</b>                                                                             | <b>9.212.536.181</b>          | <b>162.000.572</b>    | <b>10.678.357.101</b> |
| Transferler                                                 |                     | --                 | --                        | --                               | --                                 | --                                                                                         | 162.000.572                   | (162.000.572)         | --                    |
| <b>Toplam kapsamlı gelir</b>                                |                     | --                 | --                        | --                               | --                                 | <b>158</b>                                                                                 | --                            | <b>334.048.636</b>    | <b>334.048.794</b>    |
| Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç/Kayıpları   |                     | --                 | --                        | --                               | --                                 | <b>158</b>                                                                                 | --                            | --                    | <b>158</b>            |
| Net Dönem Karı                                              | 19                  | --                 | --                        | --                               | --                                 | --                                                                                         | --                            | 334.048.636           | 334.048.636           |
| <b>30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla bakiyeler</b>            |                     | <b>200.000.000</b> | <b>321.918.698</b>        | <b>8.864.965</b>                 | <b>773.038.041</b>                 | <b>(1.198)</b>                                                                             | <b>9.374.536.753</b>          | <b>334.048.636</b>    | <b>11.012.405.895</b> |

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

**KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****1 OCAK – 30 EYLÜL 2024 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL NAKİT AKIŞ TABLOSU**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

|                                                                                                         | Dipnot<br>Referansları | Denetimden<br>Geçmemiş<br>1 Ocak –<br>30 Eylül 2024 | Denetimden<br>Geçmemiş<br>1 Ocak –<br>30 Eylül 2023 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|-----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| <b>A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>                                                       |                        | <b>(79.769.182)</b>                                 | <b>(33.708.271)</b>                                 |
| Dönem Karı (Zararı)                                                                                     | 19                     | 334.048.636                                         | 1.764.881.204                                       |
| <b>Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler</b>                                        |                        | <b>(332.360.563)</b>                                | <b>(1.679.021.183)</b>                              |
| Amortisman ve İtfa Giderleri İle İlgili Düzeltmeler                                                     | 25                     | 125.008                                             | 76.813                                              |
| Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler                                                    |                        | 136.304.734                                         | 172.483.351                                         |
| - Faiz Gelirleri ile İlgili Düzeltmeler                                                                 | 26                     | (83.862.883)                                        | (15.825.143)                                        |
| - Faiz Giderleri ile İlgili Düzeltmeler                                                                 | 26                     | 220.167.617                                         | 188.308.494                                         |
| Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler                                                                      |                        | 55.164                                              | 17.216                                              |
| Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler                                       |                        | (93.394.433)                                        | (1.362.008.180)                                     |
| Parasal Pozisyon Kazanç ve Kayıplarıyla İlgili Düzeltmeler                                              |                        | (375.451.036)                                       | (489.590.383)                                       |
| <b>İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler</b>                                                      |                        | <b>(77.690.387)</b>                                 | <b>(119.568.292)</b>                                |
| Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler                                              | 7                      | (115.028.296)                                       | (46.388.385)                                        |
| Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler                                                | 7                      | 15.151.122                                          | (4.671.168)                                         |
| Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler                          | 8                      | 4.402.485                                           | (786.955)                                           |
| Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler              | 17                     | 4.924.423                                           | 3.146.442                                           |
| İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler                            | 15                     | 12.859.879                                          | (70.868.226)                                        |
| <b>Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları</b>                                                        |                        | <b>(76.002.314)</b>                                 | <b>(33.708.271)</b>                                 |
| Vergi İadeleri (Ödemeleri)                                                                              | 18                     | (3.766.868)                                         | --                                                  |
| <b>B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI</b>                                           |                        | <b>116.255.491</b>                                  | <b>(111.372.884)</b>                                |
| Alınan Faiz                                                                                             | 24                     | 83.753.815                                          | 15.824.613                                          |
| Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları                          |                        | --                                                  | (127.197.497)                                       |
| Diğer Nakit Girişleri (Çıkışları)                                                                       |                        | 32.501.676                                          | --                                                  |
| <b>C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>                                                     |                        | <b>(185.628.848)</b>                                | <b>651.522.751</b>                                  |
| Ödenen Faiz                                                                                             | 26                     | (185.628.848)                                       | (160.637.858)                                       |
| Pay ve Diğer Özkaynağa Dayalı Araçların İhracından Kaynaklanan Nakit Girişleri                          |                        | --                                                  | 773.038.041                                         |
| Diğer Nakit Girişleri (Çıkışları)                                                                       |                        | --                                                  | 39.122.568                                          |
| <b>YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/AZALIŞ</b> |                        | <b>(149.142.539)</b>                                | <b>506.441.596</b>                                  |
| <b>D. YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ETKİSİ</b>                  |                        | <b>--</b>                                           | <b>--</b>                                           |
| <b>NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/AZALIŞ</b>                                                  |                        | <b>(149.142.539)</b>                                | <b>506.441.596</b>                                  |
| <b>E. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>                                                          | <b>5</b>               | <b>453.874.547</b>                                  | <b>9.717.957</b>                                    |
| <b>NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNE İLİŞKİN ENFLASYON ETKİSİ</b>                                             |                        | <b>(64.109.747)</b>                                 | <b>(31.982.733)</b>                                 |
| <b>DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>                                                             | <b>5</b>               | <b>240.622.261</b>                                  | <b>484.176.820</b>                                  |

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

**KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****1 OCAK-30 EYLÜL 2024 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

**DİPNOT 1 – ŞİRKET’İN ORGANİZASYON VE FAALİYET KONUSU**

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

Şirket’in kayıtlı adresi Yenibosna Merkez Mahallesi 1. Asena Sokak F Sitesi Kuzu34 Plaza No: 25 Bahçelievler – İstanbul’dur.

30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla çalışan personel sayısı 6 kişidir (31 Aralık 2023: 7 kişi).

14 Eylül 2023 tarihli Genel Kurul Toplantısı’nda Şirket sermayesinin 175.000.000 TL’den 200.000.000 TL’ye çıkartılmasına karar verilmiştir.

Şirket’in 30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla sermayesi aşağıdaki gibidir:

|                              | A Grubu<br>Nama TL | B Grubu<br>Hamiline TL | Toplam TL          | <u>30 Eylül 2024</u><br>Pay<br>yüzdesi | Pay tutarı         |
|------------------------------|--------------------|------------------------|--------------------|----------------------------------------|--------------------|
| Kuzu Toplu Konut İnşaat A.Ş. | 89.250.000         | 60.750.000             | 150.000.000        | 75,00                                  | 150.000.000        |
| Halka açık paylar            |                    | 50.000.000             | 50.000.000         | 25,00                                  | 50.000.000         |
|                              | <b>89.250.000</b>  | <b>110.750.000</b>     | <b>200.000.000</b> | <b>100,00</b>                          | <b>200.000.000</b> |

|                              | A Grubu<br>Nama TL | B Grubu<br>Hamiline TL | Toplam TL          | <u>31 Aralık 2023</u><br>Pay<br>yüzdesi | Pay tutarı         |
|------------------------------|--------------------|------------------------|--------------------|-----------------------------------------|--------------------|
| Kuzu Toplu Konut İnşaat A.Ş. | 89.250.000         | 60.750.000             | 150.000.000        | 75,00                                   | 150.000.000        |
| Halka açık paylar            |                    | 50.000.000             | 50.000.000         | 25,00                                   | 50.000.000         |
|                              | <b>89.250.000</b>  | <b>110.750.000</b>     | <b>200.000.000</b> | <b>100,00</b>                           | <b>200.000.000</b> |

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

Rapor tarihi itibarıyla otel nitelikli bağımsız bölüm 5 yıldızlı otel statüsünde toplam 204 odasıyla JW Marriott Otel ismiyle işletilmektedir. Taşınmazlardan apart otel nitelikli 62 adet bağımsız bölümün 27 âdetinin tefrişat işlemleri tamamlanmış olup tamamı 25 Ekim 2023 tarihinde Kuzu Otel İşletmeciliği ve Gayrimenkul Yatırımları Anonim Şirketi’ne (“Bağlı Ortaklık”) her biri için ayrı ayrı imzalanan kira programı sözleşmelerine tabi olarak JW Marriott Residences İstanbul Marmara Sea Otel adıyla işletilmek üzere iki yıl süreyle kiralanmıştır.

Şirket ile bağlı ortaklığı 04 Mayıs 2023 tarihinde tadil kira sözleşmesi imzalamıştır.



**KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****1 OCAK-30 EYLÜL 2024 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

**DİPNOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR****2.1 Sunuma İlişkin Esaslar****2.1.1 Finansal Tabloların Onaylanması**

Şirket’in 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla düzenlenmiş bireysel finansal tabloları, 8 Kasım 2024 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır. Genel Kurulun ve ilgili yasal kuruluşların yasal mevzuata göre düzenlenmiş finansal tabloları ve bu bireysel finansal tabloları tashih etme hakkı vardır.

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

Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu(KGK); 5411 sayılı Bankacılık Kanunu, 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu, 5684 sayılı Sigortacılık Kanunu ve 4683 sayılı Bireysel Emeklilik Tasarruf ve Yatırım Sistemi Kanunu kapsamında faaliyet gösteren banka, sigorta şirketleri, sermaye piyasası kurumları gibi finansal kuruluşlar dışında TMS/IFRS’yi uygulamakla yükümlü şirketlerin, TMS/IFRS kapsamında hazırlayacakları finansal tablolara ilişkin “Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi”ni, 20 Mayıs 2013 tarih ve 28652 sayılı Resmi Gazete ’de yayımlamıştır.

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

Sermaye Piyasası Kurulunun 07 Haziran 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 30 Haziran 2013 tarihinden sonra sona eren ara dönemlerden itibaren yeniden belirlenen finansal tablo formatları yürürlüğe konulmuştur.

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/IFRS uyarınca doğru sunumun yapılması amacıyla gerekli düzeltme ve sınıflandırmalar yansıtılarak düzenlenmiştir. Finansal tabloların hazırlanması, bilanço tarihi itibarıyla raporlanan aktif ve pasiflerin ya da açıklanan şarta bağlı varlık ve yükümlülüklerin tutarlarını ve ilgili dönem içerisinde olduğu raporlanan gelir ve giderlerin tutarlarını etkileyen tahmin ve varsayımların yapılmasını gerektirir. Bu tahminler yönetimin en iyi kanaat ve bilgilerine dayanmakla birlikte, gerçek sonuçlar bu tahminlerden farklılık gösterebilir. Finansal tabloların hazırlanmasında izlenen başlıca muhasebe politikaları 2.7 numaralı dipnotta özetlenmektedir.

**2.1.3 Ölçüm Esasları**

Finansal tablolar tarihi maliyet esasına göre hazırlanmıştır.

**KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****1 OCAK-30 EYLÜL 2024 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

**DİPNOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)****2.1 Sunuma İlişkin Esaslar (Devamı)****2.1.4 Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi**

TFRS'leri uygulayan işletmeler, Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından 23 Kasım 2023 tarihinde yapılan açıklamayla birlikte, 31 Aralık 2023 tarihinde veya sonrasında sona eren yıllık raporlama dönemine ait finansal tablolarından itibaren TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Standardına göre enflasyon muhasebesi uygulamaya başlamıştır. TMS 29, geçerli para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan işletmelerin, bireysel finansal tabloları da dahil olmak üzere, finansal tablolarında uygulanmaktadır. SPK'nın 28 Aralık 2023 tarih ve 81/1820 sayılı kararı uyarınca, Türkiye Muhasebe/Finansal Raporlama Standartlarını uygulayan finansal raporlama düzenlemelerine tabi ihraççılar ile sermaye piyasası kurumlarının, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemlerine ait yıllık finansal raporlarından başlamak üzere TMS 29 hükümlerini uygulamak suretiyle enflasyon muhasebesi uygulamasına karar verilmiştir.

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

Şirket, bireysel finansal tablolarını 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre sunmuştur. TMS 29 uyarınca yapılan yeniden düzenlemeler, Türkiye İstatistik Kurumu ("TÜİK") tarafından yayınlanan Türkiye'deki Tüketici Fiyat Endeksi'nden ("TÜFE") elde edilen düzeltme katsayısı kullanılarak yapılmıştır. 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla bireysel finansal tabloların düzeltilmesinde kullanılan endeksler ve düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir:

| <b>Tarih</b>   | <b>Endeks</b> | <b>Düzeltilme Katsayısı</b> | <b>Üç Yıllık Bileşik Enflasyon Oranı</b> |
|----------------|---------------|-----------------------------|------------------------------------------|
| 30 Eylül 2024  | 2.526,16      | 1,00000                     | %343                                     |
| 31 Aralık 2023 | 1.859,38      | 1,35860                     | %268                                     |
| 30 Eylül 2023  | 1.691,04      | 1,49385                     | %254                                     |

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

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

**KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****1 OCAK-30 EYLÜL 2024 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

**DİPNOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)****2.1 Sunuma İlişkin Esaslar (Devamı)****2.1.5 Geçerli Para Birimi**

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.

Döviz kurları aşağıdadır:

|                 | 30 Eylül 2024 |               | 31 Aralık 2023 |               |
|-----------------|---------------|---------------|----------------|---------------|
|                 | Varlıklar     | Yükümlülükler | Varlıklar      | Yükümlülükler |
| ABD Doları / TL | 34,1210       | 34,1825       | 29,4382        | 29,4913       |
| Avro / TL       | 38,1714       | 38,2402       | 32,5739        | 32,6326       |

**2.2 İşletmenin Sürekliliği**

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

**2.3 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları**

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

**i) 1 Ocak 2024 tarihi itibarıyla geçerli olan standartlar, değişiklikler ve yorumlar****TFRS 16 Değişiklikleri – Satış ve geri kiralama işlemleri**

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

Söz konusu değişikliğin Şirket’in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

**KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****1 OCAK-30 EYLÜL 2024 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

**DİPNOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)****2.3 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları (Devamı)****TMS 1'deki Sözleşme Koşulları Olan Uzun Vadeli Yükümlülüklerle İlişkin Değişiklik**

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

Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

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

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

Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

**TSRS 1 Sürdürülebilirlikle ilgili Finansal Bilgilerin Açıklanmasına İlişkin Genel Hükümler**

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

Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

**TSRS 2 İklimle ilgili açıklamalar**

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

Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

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

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

**KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****1 OCAK-30 EYLÜL 2024 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

**DİPNOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)****2.3 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları (Devamı)****TFRS 17 Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı**

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

Standart Şirket için geçerli değildir ve Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

**TMS 21 Değiştirilebilirliğin Eksikliği**

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

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

**2.4 Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Mali Tabloların Düzeltilmesi**

Finansal tablolar, Şirket'in finansal durumu, performansı ve nakit akışındaki eğilimleri belirleyebilmek amacıyla, önceki dönemle karşılaştırmalı hazırlanmaktadır. Cari dönem finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgiler gerekli görüldüğünde yeniden sınıflandırılır ve önemli farklılıklar açıklanır.

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

**2.5 Netleştirme / Mahsup**

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

**2.6 Muhasebe Politikalarında/Tahminlerinde Değişiklikler ve Hatalar**

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

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

**KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****1 OCAK-30 EYLÜL 2024 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

**DİPNOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)****2.7 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)****2.7 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti**

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

**Nakit ve nakit benzerleri**

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

**Ticari alacaklar**

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

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

**Ticari borçlar**

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

**Yatırım amaçlı gayrimenkuller**

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

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

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

**Gerçeğe uygun değer yöntemi**

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

**KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****1 OCAK-30 EYLÜL 2024 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

**DİPNOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)****2.7 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)****Yatırım amaçlı gayrimenkuller (Devamı)**

Şirket yönetimi, yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değer yöntemi ile ölçmeyi tercih etmiştir. Şirket 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla 28 Haziran 2024 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 ölçmüş ve yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırmıştır.

**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 30 Eylül 2024 tarihindeki satın alma gücüne endekslenmiş maliyetin ya da net gerçekleşebilir değer, 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 amortisman tabi tutulmuştur. Amortisman oranları maddi duran varlıkların yaklaşık ekonomik ömürlerine göre tespit edilmiş olup aşağıda belirtilmiştir:

**Maddi duran varlıklar ve amortismanlar**

Maddi duran varlıklar, otel tesislerine ait arsa ve bina hariç olmak üzere 30 Eylül 2024 tarihinde satın alma gücüne endekslenmiş elde etme maliyetinden birikmiş amortisman ve kalıcı değer kayıpları düşülerek gösterilmektedir. Arsalar amortisman 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 amortisman tabi tutulmuştur. Amortisman oranları maddi duran varlıkların yaklaşık ekonomik ömürlerine göre tespit edilmiş olup aşağıda belirtilmiştir:

Demirbaşlar

**Yıl**  
4-10

**Maddi olmayan duran varlıklar**

Maddi olmayan varlıklar, tanımlanabilir olması, ilgili kaynak üzerinde kontrolün bulunması ve gelecekte elde edilmesi beklenen bir ekonomik faydanın varlığı kriterlerine göre finansal tablolara alınmaktadır. Maddi olmayan varlıklar, 30 Eylül 2024 tarihinde satın alma gücüne endekslenmiş elde etme maliyetinden birikmiş amortisman ve varsa kalıcı değer kayıpları düşülerek ifade edilmişlerdir. Amortisman, bütün maddi olmayan duran varlıklar için doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak kıst bazında hesaplanmıştır. İktisap edilmiş hakları, lisansları içermektedir.

**KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****1 OCAK-30 EYLÜL 2024 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

**DİPNOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)****2.7 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)****Varlıklarda değer düşüklüğü**

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

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

**Borçlanma maliyetleri**

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

**Hasılat**

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

- Müşteriler ile sözleşmelerin belirlenmesi,
- Sözleşmedeki performans yükümlülüklerinin belirlenmesi,
- Sözleşmedeki işlem fiyatının saptanması,
- İşlem fiyatının sözleşmedeki performans yükümlülüklerine bölüştürülmesi,
- Her performans yükümlülüğü yerine getirildiğinde hasılatın muhasebeleştirilmesi.

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



**KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****1 OCAK-30 EYLÜL 2024 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

**DİPNOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)****2.7 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)****Hasılat (Devamı)**

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

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

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

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

*Gayrimenkulün satışı*

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

*Gayrimenkul kiralamalarından elde edilen kira gelirleri*

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

*Hizmet gelirleri*

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

*Faiz gelirleri*

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

**KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****1 OCAK-30 EYLÜL 2024 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

**DİPNOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)****2.7 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)****Dövizli işlemler**

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

**Pay başına kazanç / (zarar)**

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

**Bilanço tarihinden sonraki olaylar**

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

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

**Karşılıklar, şarta bağlı varlıklar ve yükümlülükler**

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

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

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

**Sermaye ve temettüleri**

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

**İlişkili taraflar**

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

**KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****1 OCAK-30 EYLÜL 2024 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

**DİPNOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)****2.7 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)****Kurum kazancı üzerinden hesaplanan vergiler**

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

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

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

**Cari vergi**

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

**Ertelenmiş vergi**

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

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

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

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

**KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****1 OCAK-30 EYLÜL 2024 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

**DİPNOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)****2.7 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)****Kurum kazancı üzerinden hesaplanan vergiler (Devamı)**Dönem cari ve ertelenmiş vergisi

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

**Finansal araçlar**(i) Finansal varlıklar

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

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

Etkin faiz yöntemi

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

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

Alım-satım amaçlı finansal varlıklar

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

Vadesine kadar elde tutulan finansal varlıklar

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

**KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****1 OCAK-30 EYLÜL 2024 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

**DİPNOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)****2.7 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)****Finansal araçlar (Devamı)***Satılmaya hazır finansal varlıklar*

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

*Finansal varlıklarda değer düşüklüğü*

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

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

*(ii) Finansal yükümlülükler*

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

*Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler*

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

**KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****1 OCAK-30 EYLÜL 2024 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

**DİPNOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)****2.7 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)****Finansal araçlar (Devamı)***Finansal varlık ve yükümlülüklerin kayda alınması ve kayıttan çıkarılması*

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

**Çalışanlara sağlanan faydalar / kıdem tazminatları**

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

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

**Nakit akış tablosu**

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

**Finansal kiralamalar**

(1) Şirket - kiracı olarak

*Finansal Kiralama*

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

*Operasyonel Kiralama*

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

(2) Şirket - kiralyan olarak

*Operasyonel Kiralama*

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

**KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****1 OCAK-30 EYLÜL 2024 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

**DİPNOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)****2.8 Önemli muhasebe tahminleri ve varsayımlar**

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

*Stoklar:*

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

*Ertelenmiş finansman gelir/gideri:*

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

*Kıdem tazminatı:*

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

*İzin karşılıkları:*

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

*Gerçeğe uygun değerlerin ölçümü:*

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

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

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

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

**KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****1 OCAK-30 EYLÜL 2024 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

**DİPNOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)****2.8 Önemli muhasebe tahminleri ve varsayımlar (Devamı)***Gerçeğe uygun değerlerin ölçümü (Devamı)*

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

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

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

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

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

Dipnot 12 – Yatırım amaçlı gayrimenkuller

**DİPNOT 3 – BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA**

Bulunmamaktadır.

**DİPNOT 4 – FİNANSAL YATIRIMLAR**

|                                                     |                    |         |         | 30 Eylül<br>2024 | 31 Aralık<br>2023 |
|-----------------------------------------------------|--------------------|---------|---------|------------------|-------------------|
| Kuzu Otel İşletmeciliği ve Gayrimenkul Yatırım A.Ş. | Otel İşletmeciliği | Türkiye | %100,00 | 129.164          | 129.164           |
|                                                     |                    |         |         | <b>129.164</b>   | <b>129.164</b>    |



**KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****1 OCAK-30 EYLÜL 2024 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

**DİPNOT 5 – NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ**

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

|                   | 30 Eylül 2024      | 31 Aralık 2023     |
|-------------------|--------------------|--------------------|
| Bankalar          |                    |                    |
| - Vadesiz mevduat | 16.459.193         | 2.242.533          |
| - Vadeli mevduat  | 224.163.068        | 451.632.014        |
|                   | <b>240.622.261</b> | <b>453.874.547</b> |

30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla TL vadeli mevduatların faiz oranları %44 ile %49 aralığında olup EUR mevduat için faiz oranı %2'dir (31 Aralık 2023: TL vadeli mevduatların faiz oranları 31% ile 42,50% ve EUR vadeli mevduatların faiz oranları %3,50 ile %3,60 aralığındadır).

**DİPNOT 6 – İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI**

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

**a) Alacak/ borç bakiyeleri:**

|                                                             | 30 Eylül 2024      | 31 Aralık 2023    |
|-------------------------------------------------------------|--------------------|-------------------|
| <b>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</b>                |                    |                   |
| Kuzu Otel İşletmeciliği ve Gayrimenkul Yatırımları A.Ş. (*) | 127.786.403        | 12.758.107        |
|                                                             | <b>127.786.403</b> | <b>12.758.107</b> |

(\*) Bakiyeye ilişkin adat hesaplaması yapılmamıştır.

|                                                         | 30 Eylül 2024    | 31 Aralık 2023 |
|---------------------------------------------------------|------------------|----------------|
| <b>İlişkili taraflara ticari borçlar</b>                |                  |                |
| Kuzu Otel İşletmeciliği ve Gayrimenkul Yatırımları A.Ş. | 7.678.526        | --             |
| Peninsula Emlak Yatırım A.Ş.                            | --               | 18.121         |
|                                                         | <b>7.678.526</b> | <b>18.121</b>  |

**KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****1 OCAK-30 EYLÜL 2024 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

**DİPNOT 6 – İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)****b) Alış/Satışlar:**

30 Eylül 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren dönemler itibarıyla ilişkili taraflarla gerçekleştirilmiş işlemler aşağıdaki gibidir:

|                                                         | 01.01.-30.09.2024 |                    | 01.01.-30.09.2023 |                    |
|---------------------------------------------------------|-------------------|--------------------|-------------------|--------------------|
|                                                         | Mal ve Hizmet     | Kira               | Mal ve Hizmet     | Kira               |
| <b>İlişkili taraflara yapılan satışlar</b>              |                   |                    |                   |                    |
| Kuzu Otel İşletmeciliği ve Gayrimenkul Yatırımları A.Ş. | --                | 177.570.231        | --                | 153.229.566        |
|                                                         | --                | <b>177.570.231</b> | --                | <b>153.229.566</b> |

|                                                         | 01.01.-30.09.2024 |                   |       | 01.01.-30.09.2023 |                    |                  |
|---------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|-------|-------------------|--------------------|------------------|
|                                                         | Kira              | Sabit Kıymet      | Diğer | Kira              | Sabit Kıymet       | Diğer            |
| <b>İlişkili taraflardan yapılan alımlar</b>             |                   |                   |       |                   |                    |                  |
| Kuzu Otel İşletmeciliği ve Gayrimenkul Yatırımları A.Ş. | --                | 27.51.311         | --    | --                | 27.065.409         | --               |
| Kuzu Toplu Konut İnşaat A.Ş.                            | --                | 25.474.421        | --    | --                | 95.327.743         | 5.496.894        |
| Peninsula Emlak Yatırım A.Ş.                            | --                | --                | --    | 358.512           | --                 | --               |
|                                                         | --                | <b>25.474.421</b> | --    | <b>358.512</b>    | <b>122.393.152</b> | <b>5.496.894</b> |

**c) Üst Yönetime Sağlanan Menfaatler:**

Üst yönetime sağlanan menfaatler bulunmamaktadır.

**KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****1 OCAK-30 EYLÜL 2024 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

**DİPNOT 7 – TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR**

30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla ticari alacakları ve borçları aşağıdaki gibidir.

|                                                                     | 30 Eylül 2024      | 31 Aralık 2023    |
|---------------------------------------------------------------------|--------------------|-------------------|
| <b>Kısa vadeli ticari alacaklar</b>                                 |                    |                   |
| İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Dipnot 6)                    | 127.786.403        | 12.758.107        |
| <b>Toplam ilişkili taraflardan kısa vadeli ticari alacaklar</b>     | <b>127.786.403</b> | <b>12.758.107</b> |
| <b>Kısa vadeli ticari borçlar</b>                                   |                    |                   |
| Satıcılar                                                           | 12.894.028         | 5.558.285         |
| Ertelenmiş finansman gideri (-)                                     | (440.214)          | (595.188)         |
| <b>Toplam ilişkili olmayan taraflara kısa vadeli ticari borçlar</b> | <b>12.453.814</b>  | <b>4.963.097</b>  |
| İlişkili taraflara ticari borçlar (Dipnot 6)                        | 7.678.526          | 18.121            |
| <b>Toplam kısa vadeli ticari borçlar</b>                            | <b>20.132.340</b>  | <b>4.981.218</b>  |

30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla ticari borçların ortalama vadesi 30 gündür (31 Aralık 2023: 126 gün).

**DİPNOT 8– DİĞER ALACAK VE BORÇLAR**

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

|                                                            | 30 Eylül 2024    | 31 Aralık 2023   |
|------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Kısa vadeli diğer alacaklar</b>                         |                  |                  |
| Vergi alacakları                                           | 3.766.868        | 2.603.587        |
| <b>Toplam ilişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</b> | <b>3.766.868</b> | <b>2.603.587</b> |
| İlişkili taraflardan diğer alacaklar (Dipnot 6)            | --               | 4.402.485        |
| <b>Toplam kısa vadeli diğer alacaklar</b>                  | <b>3.766.868</b> | <b>7.006.072</b> |

**DİPNOT 9 – STOKLAR**

30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla stok bulunmamaktadır.

**KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****1 OCAK-30 EYLÜL 2024 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

**DİPNOT 10 – FİNANSAL BORÇLAR**

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

**a) Finansal Borçlar:**

|                                                     | 30 Eylül 2024      | 31 Aralık 2023       |
|-----------------------------------------------------|--------------------|----------------------|
| <b>Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısım</b> |                    |                      |
| TL Taksitli Krediler                                | 609.637.666        | 247.806.172          |
| TL Finansal Kiralamalar                             | --                 | 35.555               |
|                                                     | <b>609.637.666</b> | <b>247.841.727</b>   |
|                                                     |                    |                      |
|                                                     | 30 Eylül 2024      | 31 Aralık 2023       |
| <b>Uzun Vadeli Borçlanmalar</b>                     |                    |                      |
| TL Taksitli Krediler                                | 421.547.589        | 1.158.660.580        |
| TL Finansal Kiralamalar                             | --                 | 118.930              |
|                                                     | <b>421.547.589</b> | <b>1.158.779.510</b> |

**b) Vadesel Dağılım:**

| Vade          | 30 Eylül 2024        | 31 Aralık 2023       |
|---------------|----------------------|----------------------|
| 1-2 Yıl       | 609.637.666          | 782.941.123          |
| 2-3 Yıl       | 421.547.589          | 275.288.796          |
| 3-4 Yıl       | --                   | 100.549.591          |
| <b>Toplam</b> | <b>1.031.185.255</b> | <b>1.158.779.510</b> |

**c) Faiz Oranı:**

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

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

**KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****1 OCAK-30 EYLÜL 2024 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

**DİPNOT 11 – PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER**

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

|                                           | 30 Eylül 2024     | 31 Aralık 2023    |
|-------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler</b> |                   |                   |
| Peşin ödenmiş giderler                    | 3.537.855         | 16.678.160        |
| Verilen avanslar                          | 52.500            | 399.198           |
| İş avansları                              | --                | 3.974             |
|                                           | <b>3.590.355</b>  | <b>17.081.332</b> |
| <b>Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler</b> |                   |                   |
| Verilen avanslar                          | 1.335.578         | 8.576.710         |
| Peşin ödenmiş giderler                    | 8.923.239         | 2.676             |
|                                           | <b>10.258.817</b> | <b>8.579.386</b>  |

**DİPNOT 12 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER**

30 Eylül 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren dönemler itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkulleri aşağıdaki gibidir:

| Cari Dönem               | 1 Ocak 2024           | Yeniden değerlendirme<br>değer artışları | 30 Eylül 2024         |
|--------------------------|-----------------------|------------------------------------------|-----------------------|
| <b>Maliyet</b>           |                       |                                          |                       |
| Otel ve ticari üniteler  | 6.735.802.310         | 54.330.504                               | 6.790.132.819         |
| Apart oteller            | 4.843.078.624         | 39.063.929                               | 4.882.142.553         |
| <b>Net kayıtlı değer</b> | <b>11.578.880.934</b> | <b>93.394.433</b>                        | <b>11.672.275.372</b> |
| Önceki Dönem             | 1 Ocak 2023           | Yeniden değerlendirme<br>değer artışları | 30 Eylül 2023         |
| <b>Maliyet</b>           |                       |                                          |                       |
| Otel ve ticari üniteler  | 6.765.058.495         | 766.546.184                              | 7.531.604.679         |
| Apart oteller            | 5.255.176.165         | 595.461.996                              | 5.850.638.160         |
| <b>Net kayıtlı değer</b> | <b>12.020.234.660</b> | <b>1.362.008.180</b>                     | <b>13.382.242.839</b> |

Şirket'in 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla Bakırköy/İstanbul'daki yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri, 28 Haziran 2024 tarihli değerlendirme raporlarına dayalı olarak TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından SPK (Türkiye Sermaye Piyasası Kurulu) gerekliliklerine uygun olarak belirlenmiştir.

**KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****1 OCAK-30 EYLÜL 2024 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak, 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

**DİPNOT 12 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)**

Şirket’in 30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla 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 m<sup>2</sup> başına aylık 700-800 TL olacağı ve kapitalizasyon oranı apart üniteler için %3,25 olarak varsayılmıştır.

Şirket yönetimi, otel tesisine ait arazi ve arsalar ve binalarını yeniden değerlendirme yöntemi ile ölçmeyi tercih etmiştir. Söz konusu maddi duran varlıkların, 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değeri, SPK tarafından yetkilendirilmiş TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 28 Haziran 2024 tarihli değerlendirme raporları ile belirlenmiştir. İlgili değerler gelir yaklaşımı yöntemine göre belirlenmiştir. 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla söz konusu varlıklara ilişkin 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, ortalama oda fiyatı (projeksiyon dönemi boyunca ortalama 375 ABD Doları) gibi değişkenler için tahminler kullanılmıştır. Modelde, ABD Doları bazında risksiz getiri oranı %7,67, risk primi %1,83, iskonto oranı %9,50 olarak hesaplamaya dahil edilmiştir.

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

Şirket’in sahip olduğu yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin bilgiler ile söz konusu varlıklara ilişkin TFRS 13 kapsamında gerçeğe uygun değer hiyerarşisi aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

|                | Gerçeğe uygun<br>değer seviyesi | Raporlama tarihi itibarıyla gerçeğe uygun<br>değer seviyesi |              |                |
|----------------|---------------------------------|-------------------------------------------------------------|--------------|----------------|
|                |                                 | 1. Seviye TL                                                | 2. Seviye TL | 3. Seviye TL   |
| 30 Eylül 2024  | 11.578.880.934                  | --                                                          | --           | 11.578.880.934 |
| 31 Aralık 2023 | 11.672.275.372                  | --                                                          | --           | 11.672.275.372 |

**KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****1 OCAK-30 EYLÜL 2024 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak, 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

**DİPNOT 13 – MADDİ DURAN VARLIKLAR**

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

| <b>Cari Dönem</b>          | <b>1 Ocak 2024</b> | <b>İlaveler</b> | <b>30 Eylül 2024</b> |
|----------------------------|--------------------|-----------------|----------------------|
| <b>Maliyet</b>             |                    |                 |                      |
| Döşeme ve demirbaşlar      | 1.035.344          | --              | 1.035.344            |
| <b>Birikmiş amortisman</b> |                    |                 |                      |
| Döşeme ve demirbaşlar      | 327.301            | 55.675          | 382.976              |
| <b>Net kayıtlı değer</b>   | <b>708.043</b>     |                 | <b>652.368</b>       |

| <b>Önceki Dönem</b>        | <b>1 Ocak 2023</b> | <b>İlaveler</b> | <b>30 Eylül 2023</b> |
|----------------------------|--------------------|-----------------|----------------------|
| <b>Maliyet</b>             |                    |                 |                      |
| Döşeme ve demirbaşlar      | 771.891            | --              | 771.891              |
| <b>Birikmiş amortisman</b> |                    |                 |                      |
| Döşeme ve demirbaşlar      | 97.066             | 43.472          | 140.538              |
| <b>Net kayıtlı değer</b>   | <b>674.825</b>     |                 | <b>631.353</b>       |

30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla sabit kıymetler üzerindeki sigorta teminatı tutarı 8.239.318.880 TL’dir (31 Aralık 2023: 9.728.542.900 TL).

**KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****1 OCAK-30 EYLÜL 2024 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

**DİPNOT 14– MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR**

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

|                           | 1 Ocak 2024       | İlaveler | 30 Eylül 2024     |
|---------------------------|-------------------|----------|-------------------|
| <b>Maliyet</b>            |                   |          |                   |
| Lisanslar                 | 11.698.870        | --       | 11.698.870        |
| <b>Birikmiş itfa payı</b> |                   |          |                   |
| Lisanslar                 | 489.722           | 69.333   | 653.877           |
| <b>Net kayıtlı değeri</b> | <b>11.209.148</b> |          | <b>11.044.993</b> |
|                           | 1 Ocak 2023       | İlaveler | 30 Eylül 2023     |
| <b>Maliyet</b>            |                   |          |                   |
| Lisanslar                 | 121.307           | --       | 121.307           |
| <b>Birikmiş itfa payı</b> |                   |          |                   |
| Lisanslar                 | 21.302            | 33.341   | 54.643            |
| <b>Net kayıtlı değeri</b> | <b>100.005</b>    |          | <b>66.664</b>     |

**DİPNOT 15– DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER**

30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla diğer varlıkları aşağıdaki gibidir:

|                              | 30 Eylül 2024 | 31 Aralık 2023   |
|------------------------------|---------------|------------------|
| <b>Diğer dönen varlıklar</b> |               |                  |
| Devreden KDV                 | --            | 1.049.630        |
| Diğer                        | 1.297         | --               |
|                              | <b>1.297</b>  | <b>1.049.630</b> |



**KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****1 OCAK-30 EYLÜL 2024 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

**DİPNOT 16– KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER**

30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla kısa vadeli borç karşılığı bulunmamaktadır.

**Teminat/Rehin/İpotek (TRİ)**

Şirket’in 30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla teminat, rehin ve ipotek (TRİ) pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir:

| 30 Eylül 2024                                                              | TL Karşılığı        | TL            | ABD Doları        | Avro        |
|----------------------------------------------------------------------------|---------------------|---------------|-------------------|-------------|
| <b>A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ’lerin Toplam Tutarı</b> |                     |               |                   |             |
| -Teminat                                                                   | --                  | --            | --                | --          |
| -Rehin                                                                     | --                  | --            | --                | --          |
| -İpotek                                                                    | --                  | 2.494.691.779 | --                | --          |
| <b>B. Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar</b>             |                     |               |                   |             |
| Lehine Vermiş Olduğu TRİ’lerin Toplam Tutarı                               | --                  | --            | --                | --          |
| <b>C. Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi Amacıyla Diğer</b>         |                     |               |                   |             |
| <b>3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu</b>                   |                     |               |                   |             |
| <b>TRİ’lerin Toplam Tutarı</b>                                             | --                  | --            | --                | --          |
| <b>D. Diğer Verilen TRİ’lerin Toplam Tutarı</b>                            | --                  | --            | --                | --          |
|                                                                            | --                  | 2.494.691.779 | --                | --          |
| <b>Diğer TRİ’lerin Şirket’in özkaynaklarına oranı</b>                      | <b>%0</b>           | <b>%0</b>     | <b>%0</b>         | <b>%0</b>   |
| <b>31 Aralık 2023</b>                                                      | <b>TL Karşılığı</b> | <b>TL</b>     | <b>ABD Doları</b> | <b>Avro</b> |
| <b>A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ’lerin Toplam Tutarı</b> |                     |               |                   |             |
| -Teminat                                                                   | --                  | --            | --                | --          |
| -Rehin                                                                     | --                  | --            | --                | --          |
| -İpotek                                                                    | --                  | 2.717.206.811 | --                | --          |
| <b>B. Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar</b>             |                     |               |                   |             |
| Lehine Vermiş Olduğu TRİ’lerin Toplam Tutarı                               | --                  | --            | --                | --          |
| <b>C. Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi Amacıyla Diğer</b>         |                     |               |                   |             |
| <b>3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu</b>                   |                     |               |                   |             |
| <b>TRİ’lerin Toplam Tutarı</b>                                             | --                  | --            | --                | --          |
| <b>D. Diğer Verilen TRİ’lerin Toplam Tutarı</b>                            | --                  | --            | --                | --          |
|                                                                            | --                  | 2.717.206.811 | --                | --          |
| <b>Diğer TRİ’lerin Şirket’in özkaynaklarına oranı</b>                      | <b>%0</b>           | <b>%0</b>     | <b>%0</b>         | <b>%0</b>   |

Verilen TRİ’lerin detayı aşağıdaki gibidir:

| 30 Eylül 2024 |                               |                |             |                |                      |
|---------------|-------------------------------|----------------|-------------|----------------|----------------------|
| Cinsi         | Maliki                        | Kime Verildiği | Para Birimi | Orijinal Tutar | TL Karşılığı         |
| İpotek        | Kuzugrup Gayrimenkul GYO A.Ş. | Halk Bankası   | TL          | 2.494.691.779  | 2.494.691.779        |
| <b>Toplam</b> |                               |                |             |                | <b>2.494.691.779</b> |

**KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****1 OCAK-30 EYLÜL 2024 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

**DİPNOT 16– KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)****Teminat/Rehin/İpotek (TRİ) (Devamı)**

|               |                               |                |             |                | 31 Aralık 2023       |
|---------------|-------------------------------|----------------|-------------|----------------|----------------------|
| Cinsi         | Maliki                        | Kime Verildiği | Para Birimi | Orijinal Tutar | TL Karşılığı         |
| İpotek        | Kuzugrup Gayrimenkul GYO A.Ş. | Halk Bankası   | TL          | 2.717.206.811  | 2.717.206.811        |
| <b>Toplam</b> |                               |                |             |                | <b>2.717.206.811</b> |

Şirket’in 30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla almış olduğu teminat bulunmamaktadır.

**DİPNOT 17 – ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR****17.1 Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar**

30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla çalışanlara sağlanan faydalar kapsamındaki borçları aşağıdaki gibidir:

|                                                         | 30 Eylül 2024    | 31 Aralık 2023   |
|---------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar</b> |                  |                  |
| Ödenecek vergi borçları                                 | 5.347.299        | 437.168          |
| Personele borçlar                                       | 596.000          | 533.563          |
| Ödenecek sosyal güvenlik primleri                       | 130.930          | 179.075          |
|                                                         | <b>6.074.229</b> | <b>1.149.806</b> |

**KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****1 OCAK-30 EYLÜL 2024 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

**DİPNOT 17 – ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR (Devamı)****17.2 Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar**

30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıkları aşağıdaki gibidir:

| <b>Kısa Vadeli Karşılıklar</b> | <b>30 Eylül 2024</b> | <b>31 Aralık 2023</b> |
|--------------------------------|----------------------|-----------------------|
| Kullanılmayan izin karşılığı   | 157.750              | 9.239                 |
|                                | <b>157.750</b>       | <b>9.239</b>          |
| <b>Uzun Vadeli Karşılıklar</b> | <b>30 Eylül 2024</b> | <b>31 Aralık 2023</b> |
| Kıdem tazminatı karşılığı      | 172.429              | 157.762               |
|                                | <b>172.429</b>       | <b>157.762</b>        |

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. 1 Temmuz 2024 tarihinde geçerli ödenecek kıdem tazminatı aylık 41.828,42 TL (31 Aralık 2023: 35.058,58 TL) tavanına tabidir.

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

|                          | <b>30 Eylül 2024</b> | <b>31 Aralık 2023</b> |
|--------------------------|----------------------|-----------------------|
| Yıllık iskonto oranı (%) | %1,6                 | %1,4                  |
| Faiz oranı (%)           | %24,1                | %23,9                 |
| Enflasyon oranı (%)      | %21,8                | %22,1                 |

**KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****1 OCAK-30 EYLÜL 2024 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

**DİPNOT 17 – ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR (Devamı)**

30 Eylül 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren dönemler itibarıyla kıdem tazminatı karşılığının hareketleri aşağıdaki gibidir:

|                          | 01.01.-<br>30.09.2024 | 01.01.-<br>30.09.2023 |
|--------------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>Dönem başı</b>        | <b>145.531</b>        | <b>79.769</b>         |
| Hizmet maliyeti          | 23.451                | 5.317                 |
| Faiz maliyeti            | 17.046                | 2.660                 |
| Parasal (kazanç)/kayıp   | (13.441)              | (36.168)              |
| Aktüeryal (kazanç)/kayıp | (158)                 | 17.955                |
| <b>Dönem sonu</b>        | <b>172.429</b>        | <b>69.533</b>         |

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

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

Şirket'in gayrimenkul yatırım ortaklığı faaliyetlerinden elde edilen kazancı kurumlar vergisinden istisna olduğundan 30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihli finansal tablolarda ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülüğü hesaplanmamıştır.

**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.-<br>30.09.2024 | 01.01.-<br>30.09.2023 |
|--------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Hissedarlara ait net kar / (zarar)               | 334.048.636           | 1.947.441.605         |
| Çıkarılmış hisselerinin ağırlıklı ortalama adedi | 200.000.000           | 184.383.562           |
| <b>Tam TL cinsinden bir hisse başına kar</b>     | <b>1,6702</b>         | <b>9,5718</b>         |

**KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****1 OCAK-30 EYLÜL 2024 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

**DİPNOT 20 – SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ****Ödenmiş Sermaye**

Şirket’in 30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla ödenmiş sermayesi her biri 1 TL nominal değerde 200.000.000 adet hisseye ayrılmıştır (31 Aralık 2023: 200.000.000 adet hisse). Sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

|                                    | 30 Eylül 2024      |                        |                    |               |                    |
|------------------------------------|--------------------|------------------------|--------------------|---------------|--------------------|
|                                    | A Grubu<br>Nama TL | B Grubu<br>Hamiline TL | Toplam TL          | Pay yüzdesi   | Pay tutarı         |
| Kuzu Toplu Konut İnşaat A.Ş.       | 89.250.000         | 60.750.000             | 150.000.000        | 75,00         | 150.000.000        |
| Halka Açık Paylar                  | --                 | 50.000.000             | 50.000.000         | 25,00         | 50.000.000         |
|                                    | <b>89.250.000</b>  | <b>110.750.000</b>     | <b>200.000.000</b> | <b>100,00</b> | <b>200.000.000</b> |
| Sermaye Düzeltmesi Olumlu Farkları |                    |                        |                    |               | 321.918.698        |
|                                    |                    |                        |                    |               | <b>521.918.698</b> |

|                                    | 31 Aralık 2023     |                        |                    |               |                    |
|------------------------------------|--------------------|------------------------|--------------------|---------------|--------------------|
|                                    | A Grubu<br>Nama TL | B Grubu<br>Hamiline TL | Toplam TL          | Pay yüzdesi   | Pay tutarı         |
| Kuzu Toplu Konut İnşaat A.Ş.       | 89.250.000         | 60.750.000             | 150.000.000        | 75,00         | 150.000.000        |
| Halka Açık Paylar                  | --                 | 50.000.000             | 50.000.000         | 25,00         | 50.000.000         |
|                                    | <b>89.250.000</b>  | <b>110.750.000</b>     | <b>200.000.000</b> | <b>100,00</b> | <b>200.000.000</b> |
| Sermaye Düzeltmesi Olumlu Farkları |                    |                        |                    |               | 321.918.698        |
|                                    |                    |                        |                    |               | <b>521.918.698</b> |

14 Eylül 2023 tarihli Genel Kurul Toplantısı'nda Şirket sermayesinin 175.000.000 TL'den 200.000.000 TL'ye çıkartılmasına karar verilmiştir.

Şirket paylarının halka arzına ilişkin talep toplama işlemleri 21, 22 ve 23 Ağustos 2023 tarihlerinde gerçekleşmiştir. Halka arz işlemleri sonucunda Şirket'in 175.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin 25.000.000 TL artırılarak 200.000.000 TL'ye ulaşmıştır. Şirket payları 29 Ağustos 2023 tarihinden itibaren Borsa İstanbul'da işlem görmektedir. Şirket'in 25.000.000 TL'lik sermaye artışı, 25.000.000 mevcut pay satışı ve 25.000.000 TL'lik ek pay satışı olmak üzere toplam 50.000.000 TL'lik nominal değerli payları 20,76 TL'den halka arz edilmiştir. Şirket, 5 Mayıs 2023 tarihli 2023/6 sayılı yönetim kurulu kararına göre, Şirket'in 175.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin her biri 1 TL itibari değerde 89.250.000 adet A grubu nama yazılı pay ve her biri 1 TL değerinde 97.500.000 adet B Grubu hamiline yazılı pay olmak üzere toplam 110.750.000 adet paya bölünmesine karar vermiştir.

**KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****1 OCAK-30 EYLÜL 2024 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

Şirket’in özkaynaklar altında yer alan aşağıdaki hesapların enflasyon düzeltme etkileri TFRS ve VUK finansal tabloları uyarınca 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla aşağıdaki gibidir:

|                                  | Vergi Usul Kanuna<br>göre Kayıtlar | TFRS Finansal<br>Tablolarına göre Kayıtlar | Sermaye<br>Düzeltilme Farkları |
|----------------------------------|------------------------------------|--------------------------------------------|--------------------------------|
| Sermaye Düzeltme Farkları        | 466.025.062                        | 321.918.698                                | (144.106.364)                  |
| Pay Sahiplerinin Diğer Katkıları | 3.151.159                          | 8.864.965                                  | 5.713.806                      |
| Paylara İlişkin Primler          | 679.789.653                        | 773.038.041                                | 93.248.388                     |
|                                  | <b>1.148.965.874</b>               | <b>1.103.821.704</b>                       | <b>(45.144.170)</b>            |

**Pay Sahiplerinin İlave Sermaye Katkıları**

Şirket’in Ocak 2022 tarihli Genel Kurul kararına göre Kuzu Toplu Konut İnşaat AŞ’ye ait 8.864.965 TL’lik söz konusu tutar, TMS 32 standardına uygun olarak özkaynak altında “Pay sahiplerinin ilave sermaye katkıları” kalemine sınıflanmıştır.

|                              | 30 Eylül 2024    | 31 Aralık 2023   |
|------------------------------|------------------|------------------|
| Kuzu Toplu Konut İnşaat A.Ş. | 8.864.965        | 8.864.965        |
|                              | <b>8.864.965</b> | <b>8.864.965</b> |

**Yönetim Kurulu**

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 dağıtım dışındaki belli amaçlar (örneğin gayrimenkul satış kazançlarından vergi avantajı elde edebilmek) için ayrılmış yedeklerdir.

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

**KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****1 OCAK-30 EYLÜL 2024 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

**DİPNOT 20 – SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ (Devamı)****Geçmiş Yıl Karları**

30 Eylül 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren dönemler itibarıyla geçmiş yıl karlarının hareketi aşağıdaki gibidir;

|                             | <b>01.01.-<br/>30.09.2024</b> | <b>01.01.-<br/>30.09.2023</b> |
|-----------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| <b>Dönem başı</b>           | <b>9.212.536.181</b>          | <b>8.094.994.046</b>          |
| Net dönem karından transfer | 162.000.572                   | 231.652.754                   |
| <b>Geçmiş yıllar karı</b>   | <b>9.374.536.753</b>          | <b>8.326.646.800</b>          |

**Kar Dağıtımı**

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

**Geçmiş Yıl Karları**

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

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

**KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****1 OCAK-30 EYLÜL 2024 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

**DİPNOT 21 – HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ**

30 Eylül 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren dönemler itibarıyla satış gelirleri ve maliyetleri aşağıdaki gibidir:

| <b>Hasılat</b>          | <b>01.01.-<br/>30.09.2024</b> | <b>01.01.-<br/>30.09.2023</b> | <b>01.07.-<br/>30.09.2024</b> | <b>01.07.-<br/>30.09.2023</b> |
|-------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Kira gelirleri (*)      | 138.724.005                   | 153.229.566                   | 65.608.653                    | 53.124.554                    |
| Rezidans gelirleri      | 38.846.226                    | --                            | 15.793.258                    | --                            |
|                         | <b>177.570.231</b>            | <b>153.229.566</b>            | <b>81.401.911</b>             | <b>53.124.554</b>             |
| Satışların maliyeti (-) | (22.668.604)                  | --                            | (8.782.873)                   | --                            |
|                         | <b>154.901.627</b>            | <b>153.229.566</b>            | <b>72.619.038</b>             | <b>53.124.554</b>             |

(\*) İlişkili şirket olan Kuzu Otel İşletmeciliği ve Gayrimenkul Yatırım AŞ'den elde edilen kira geliridir.

**DİPNOT 22 – FAALİYET GİDERLERİ**

30 Eylül 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren dönemler itibarıyla faaliyet giderlerinin dökümü aşağıdaki gibidir:

| <b>Genel Yönetim Giderleri</b> | <b>01.01.-<br/>30.09.2024</b> | <b>01.01.-<br/>30.09.2023</b> | <b>01.07.-<br/>30.09.2024</b> | <b>01.07.-<br/>30.09.2023</b> |
|--------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Sigorta giderleri              | (22.186.384)                  | --                            | (7.026.122)                   | --                            |
| Personel giderleri             | (9.205.529)                   | (6.258.608)                   | (2.320.420)                   | (2.480.726)                   |
| Vergi giderleri                | (2.720.396)                   | (3.407.085)                   | 225.336                       | 559.613                       |
| Danışmanlık giderleri          | (1.250.915)                   | (16.338.189)                  | (27.651)                      | (13.808.784)                  |
| Kira giderleri                 | (618.840)                     | (358.524)                     | (108.182)                     | (330.488)                     |
| Amortisman giderleri           | (125.008)                     | (76.813)                      | 34.618                        | 21.449                        |
| Diğer giderler                 | (71.473)                      | (586.274)                     | 632.034                       | 307.566                       |
|                                | <b>(36.178.545)</b>           | <b>(27.025.493)</b>           | <b>(8.590.387)</b>            | <b>(15.731.370)</b>           |

**DİPNOT 23 – ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER**

30 Eylül 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren dönemler itibarıyla esas faaliyetlerden diğer gelirleri ve giderleri aşağıdaki gibidir:

| <b>Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler</b> | <b>01.01.-<br/>30.09.2024</b> | <b>01.01.-<br/>30.09.2023</b> | <b>01.07.-<br/>30.09.2024</b> | <b>01.07.-<br/>30.09.2023</b> |
|-------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Kur farkı gelirleri                       | 12.326.302                    | 381.703                       | 8.318.897                     | 246.825                       |
|                                           | <b>12.326.302</b>             | <b>381.703</b>                | <b>8.318.897</b>              | <b>246.825</b>                |



**KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****1 OCAK-30 EYLÜL 2024 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

**DİPNOT 23 – ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER (DEVAMI)**

|                                                  | 01.01.-<br>30.09.2024 | 01.01.-<br>30.09.2023 | 01.07.-<br>30.09.2024 | 01.07.-<br>30.09.2023 |
|--------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler</b>        |                       |                       |                       |                       |
| Vade farkı gideri ve ertelenmiş finansman etkisi | (121.596)             | (60.965)              | 909                   | 69.072                |
| Komisyon giderleri                               | --                    | (24.422.206)          | --                    | (24.422.206)          |
| Kur farkı giderleri                              | --                    | (7.177.604)           | --                    | (2.315.657)           |
|                                                  | <b>(121.596)</b>      | <b>(31.660.775)</b>   | <b>909</b>            | <b>(26.668.791)</b>   |

**DİPNOT 24 – YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER**

30 Eylül 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren dönemler itibarıyla yatırım faaliyetlerinden gelirlerin dökümü gibidir:

|                                                                    | 01.01.-<br>30.09.2024 | 01.01.-<br>30.09.2023 | 01.07.-<br>30.09.2024 | 01.07.-<br>30.09.2023 |
|--------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler</b>                           |                       |                       |                       |                       |
| Yatırım amaçlı gayrimenkullerin yeniden değerlendirme değer artışı | 93.394.433            | 1.362.008.180         | (7.648.172)           | 21.988                |
| Faiz gelirleri                                                     | 83.862.883            | 15.825.143            | 28.364.914            | 15.787.884            |
| Finansal yatırım satış gelirleri                                   | 32.501.676            | --                    | 4.756.933             | --                    |
|                                                                    | <b>209.758.992</b>    | <b>1.377.833.323</b>  | <b>25.473.675</b>     | <b>15.809.872</b>     |

**DİPNOT 25 – NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER**

30 Eylül 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren dönemler itibarıyla niteliklerine göre giderlerin dökümü aşağıdaki gibidir:

|                                    | 01.01.-<br>30.09.2024 | 01.01.-<br>30.09.2023 | 01.07.-<br>30.09.2024 | 01.07.-<br>30.09.2023 |
|------------------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>Niteliklerine Göre Giderler</b> |                       |                       |                       |                       |
| Sigorta giderleri                  | (22.186.384)          | --                    | (7.026.122)           | --                    |
| Personel giderleri                 | (9.205.529)           | (6.258.608)           | (2.320.420)           | (2.480.726)           |
| Vergi giderleri                    | (2.720.396)           | (3.407.085)           | 225.336               | 559.613               |
| Danışmanlık giderleri              | (1.250.915)           | (16.338.189)          | (27.651)              | (13.808.784)          |
| Kira giderleri                     | (618.840)             | (358.524)             | (108.182)             | (330.488)             |
| Amortisman giderleri               | (125.008)             | (76.813)              | 34.618                | 21.449                |
| Diğer giderler                     | (71.473)              | (586.274)             | 632.034               | 307.566               |
|                                    | <b>(36.178.545)</b>   | <b>(27.025.493)</b>   | <b>(8.590.387)</b>    | <b>(15.731.370)</b>   |

**KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****1 OCAK-30 EYLÜL 2024 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

**DİPNOT 26 – FİNANSMAN GİDERLERİ**

30 Eylül 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren dönemler itibarıyla finansman giderlerinin dökümü aşağıdaki gibidir:

| <b>Finansman Giderleri</b> | <b>01.01.-<br/>30.09.2024</b> | <b>01.01.-<br/>30.09.2023</b> | <b>01.07.-<br/>30.09.2024</b> | <b>01.07.-<br/>30.09.2023</b> |
|----------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Faiz giderleri             | (220.167.617)                 | (188.308.494)                 | (45.399.971)                  | (29.529.585)                  |
|                            | <b>(220.167.617)</b>          | <b>(188.308.494)</b>          | <b>(45.399.971)</b>           | <b>(29.529.585)</b>           |

**DİPNOT 27– PARASAL POZİSYON KAZANÇ/KAYIPLARI**

30 Eylül 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren dönemler itibarıyla parasal pozisyon kazanç veya kayıp dökümü aşağıdaki gibidir:

| <b>Parasal Pozisyon Kazanç / (Kayıpları)</b>                                         | <b>01.01.-<br/>30.09.2024</b> | <b>01.01.-<br/>30.09.2023</b> |
|--------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Yatırım amaçlı gayrimenkullerin düzeltilmesinden kaynaklanan parasal kazanç          | 3.056.245.939                 | 4.061.725.727                 |
| Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların düzeltilmesinden kaynaklanan parasal kazanç | 2.925.713                     | 201.706                       |
| Finansal yatırımların düzeltilmesinden kaynaklanan parasal kazanç                    | 34.093                        | 37.239                        |
| Pay sahiplerinin diğer katkılarının düzeltilmesinden kaynaklanan parasal kayıp       | (2.339.908)                   | (2.346.859)                   |
| Gelir tablosu kalemlerinin düzeltilmesinden kaynaklanan parasal kayıp                | (27.123.270)                  | (133.724.738)                 |
| Sermayenin düzeltilmesinden kaynaklanan parasal kayıp                                | (137.760.454)                 | (130.333.095)                 |
| Paylara ilişkin primlerin düzeltilmesinden kaynaklanan parasal kayıp                 | (204.043.412)                 | (204.043.412)                 |
| Geçmiş yıl karlarının düzeltilmesinden kaynaklanan parasal kayıp                     | (2.474.409.228)               | (3.118.508.155)               |
| <b>Net parasal pozisyon kazanç / (kayıpları)</b>                                     | <b>213.529.473</b>            | <b>473.008.413</b>            |

**KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****1 OCAK-30 EYLÜL 2024 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

**DİPNOT 28 – KUR DEĞİŞİMİNİN ETKİLERİ**

30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla TL karşılığı net yabancı para varlık/ (yükümlülükleri) aşağıdaki gibidir:

|                                          | 30 Eylül 2024 |                     | 31 Aralık 2023 |                    |
|------------------------------------------|---------------|---------------------|----------------|--------------------|
|                                          | YP Tutarı     | TL Karşılığı        | YP Tutarı      | TL Karşılığı       |
| ABD Doları net döviz varlığı/yükümlülüğü | (373.135)     | (12.743.227)        | (160.376)      | (4.729.701)        |
| Avro net döviz varlığı/yükümlülüğü       | 3.378.612     | 128.954.863         | 1.258.948      | 41.008.877         |
| <b>Net kısa pozisyon</b>                 |               | <b>116.211.636</b>  |                | <b>36.279.176</b>  |
| <b>Değer Artışı</b>                      |               |                     |                |                    |
| ABD Doları'nın %10 Değer Kazanması       |               | (1.274.323)         |                | (472.969)          |
| Avro'nun %10 Değer Kazanması             |               | 12.895.486          |                | 4.100.887          |
| <b>Kar/Zarar Etkisi</b>                  |               | <b>11.621.164</b>   |                | <b>3.627.918</b>   |
| <b>Değer Azalışı</b>                     |               |                     |                |                    |
| ABD Doları'nın %10 Değer Kaybetmesi      |               | 1.274.323           |                | 472.969            |
| Avro'nun %10 Değer Kaybetmesi            |               | (12.895.486)        |                | (4.100.887)        |
| <b>Kar/Zarar Etkisi</b>                  |               | <b>(11.621.164)</b> |                | <b>(3.627.918)</b> |

**KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****1 OCAK-30 EYLÜL 2024 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

**DİPNOT 29 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ****Kredi Riski**

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

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri aşağıdaki gibidir:

| 30 Eylül 2024                                                                                          | Ticari Alacaklar  |       | Diğer Alacaklar   |           | Bankalardaki Mevduat |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------|-------------------|-----------|----------------------|
|                                                                                                        | İlişkili Taraflar | Diğer | İlişkili Taraflar | Diğer     |                      |
| Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D) <sup>(1)</sup>                   | 127.786.403       | --    | --                | 3.766.868 | 240.622.261          |
| Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı                                              | --                | --    | --                | --        | --                   |
| <b>A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri</b>     | 127.786.403       | --    | --                | 3.766.868 | 240.622.261          |
| <b>B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri <sup>(2)</sup></b> | --                | --    | --                | --        | --                   |
| - Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı                                                         | --                | --    | --                | --        | --                   |
| <b>C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri</b>                                   | --                | --    | --                | --        | --                   |
| - Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)                                                                   | --                | --    | --                | --        | --                   |
| - Değer düşüklüğü (-)                                                                                  | --                | --    | --                | --        | --                   |
| <b>D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar <sup>(3)</sup></b>                                      | --                | --    | --                | --        | --                   |

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

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

<sup>(3)</sup> Bilanço dışı kredi riski içeren unsurların ayrıntılı dökümü Not 15'te gösterilmiştir.

| 31 Aralık 2023                                                                                         | Ticari Alacaklar  |       | Diğer Alacaklar   |           | Bankalardaki Mevduat |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------|-------------------|-----------|----------------------|
|                                                                                                        | İlişkili Taraflar | Diğer | İlişkili Taraflar | Diğer     |                      |
| Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D) <sup>(1)</sup>                   | 12.758.107        | --    | 4.402.485         | 2.603.587 | 453.874.547          |
| Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı                                              | --                | --    | --                | --        | --                   |
| <b>A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri</b>     | 12.758.107        | --    | 4.402.485         | 2.603.587 | 453.874.547          |
| <b>B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri <sup>(2)</sup></b> | --                | --    | --                | --        | --                   |
| - Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı                                                         | --                | --    | --                | --        | --                   |
| <b>C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri</b>                                   | --                | --    | --                | --        | --                   |
| - Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)                                                                   | --                | --    | --                | --        | --                   |
| - Değer düşüklüğü (-)                                                                                  | --                | --    | --                | --        | --                   |
| <b>D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar <sup>(3)</sup></b>                                      | --                | --    | --                | --        | --                   |

**KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****1 OCAK-30 EYLÜL 2024 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

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

Şirket’in 30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla yükümlülüklerinin vadelerine göre dağılım aşağıdaki gibidir:

| 30 Eylül 2024                               | Defter değeri        | Beklenen nakit çıkışları toplamı | 3 aya kadar        | 3 ay ile 12 aya kadar | 1 yıl ile 5 yıla kadar |
|---------------------------------------------|----------------------|----------------------------------|--------------------|-----------------------|------------------------|
| <b>Sözleşme uyarınca vadeler</b>            |                      |                                  |                    |                       |                        |
| Finansal borçlar                            | 1.031.185.255        | 1.373.203.609                    | 18.579.166         | 705.045.207           | 649.579.236            |
| Ticari borçlar                              | 20.132.340           | 20.572.554                       | 20.572.554         | --                    | --                     |
| <b>Türev olmayan finansal yükümlülükler</b> | <b>1.051.317.595</b> | <b>1.393.776.163</b>             | <b>39.151.720</b>  | <b>705.045.207</b>    | <b>649.579.236</b>     |
| 31 Aralık 2023                              | Defter değeri        | Beklenen nakit çıkışları toplamı | 3 aya kadar        | 3 ay ile 12 aya kadar | 1 yıl ile 5 yıla kadar |
| <b>Sözleşme uyarınca vadeler</b>            |                      |                                  |                    |                       |                        |
| Finansal borçlar                            | 1.406.621.237        | 1.983.030.739                    | 111.716.071        | 162.515.007           | 1.708.799.661          |
| Ticari borçlar                              | 4.981.218            | 5.576.406                        | 120.931            | 5.455.475             | --                     |
| <b>Türev olmayan finansal yükümlülükler</b> | <b>1.411.602.455</b> | <b>1.988.607.145</b>             | <b>111.837.002</b> | <b>167.970.482</b>    | <b>1.708.799.661</b>   |

**Piyasa Riski****Faiz Oranı Riski**

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

**KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****1 OCAK-30 EYLÜL 2024 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

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

Şirket'in 30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla yabancı para pozisyonu aşağıda sunulmuştur:

| 30 Eylül 2024                                                                                                            | TL Karşılığı       | Avro             | ABD Doları       |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|------------------|------------------|
| 1. Ticari Alacaklar                                                                                                      | --                 | --               | --               |
| 2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa, Banka Hesapları dahil)                                                             | 128.968.665        | 3.378.612        | 68               |
| 2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar                                                                                   | --                 | --               | --               |
| 3. Diğer                                                                                                                 | --                 | --               | --               |
| <b>4. Dönen Varlıklar (1+2+3)</b>                                                                                        | <b>128.968.665</b> | <b>3.378.612</b> | <b>68</b>        |
| 5. Ticari Alacaklar                                                                                                      | --                 | --               | --               |
| 6a. Parasal Finansal Varlıklar                                                                                           | --                 | --               | --               |
| 6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar                                                                                   | --                 | --               | --               |
| 7. Diğer                                                                                                                 | --                 | --               | --               |
| <b>8. Duran Varlıklar (5+6+7)</b>                                                                                        | --                 | --               | --               |
| <b>9. Toplam Varlıklar (4+8)</b>                                                                                         | <b>128.968.665</b> | <b>3.378.612</b> | <b>68</b>        |
| 10. Ticari Borçlar                                                                                                       | 12.757.029         | --               | 373.203          |
| 11. Finansal Yükümlülükler                                                                                               | --                 | --               | --               |
| 12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler                                                                                    | --                 | --               | --               |
| 12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler                                                                                 | --                 | --               | --               |
| <b>13. Kısa Vadeli Yükümlülükler (10+11+12)</b>                                                                          | <b>12.757.029</b>  | --               | <b>373.203</b>   |
| 14. Ticari Borçlar                                                                                                       | --                 | --               | --               |
| 15. Finansal Yükümlülükler                                                                                               | --                 | --               | --               |
| 16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler                                                                                    | --                 | --               | --               |
| 16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler                                                                                 | --                 | --               | --               |
| <b>17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)</b>                                                                          | --                 | --               | --               |
| <b>18. Toplam Yükümlülükler (13+17)</b>                                                                                  | <b>12.757.029</b>  | --               | <b>373.203</b>   |
| 19. Bilanço Dışı Türev Araçların Net Varlık/(Yükümlülük) Pozisyonu (19a-19b)                                             | --                 | --               | --               |
| 19a. Hedge Edilen Toplam Varlık Tutarı                                                                                   | --                 | --               | --               |
| 19b. Hedge Edilen Toplam Yükümlülük Tutarı                                                                               | --                 | --               | --               |
| <b>20. Net Yabancı Para Varlık/ (Yükümlülük) Pozisyonu (9-18+19)</b>                                                     | <b>116.211.636</b> | <b>3.378.612</b> | <b>(373.135)</b> |
| <b>21. Parasal Kalemler Net yabancı Para Varlık/(Yükümlülük) Pozisyonu (TFRS 7.B23) (=1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)</b> | <b>116.211.636</b> | <b>3.378.612</b> | <b>(373.135)</b> |
| 22. Döviz Hedge'i için Kullanılan Finansal Araçların Toplam Gerçeğe Uygun Değeri                                         | --                 | --               | --               |
| 23. İhracat                                                                                                              | --                 | --               | --               |
| 24. İthalat                                                                                                              | --                 | --               | --               |

**KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****1 OCAK-30 EYLÜL 2024 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

| <b>31 Aralık 2023</b>                                                                                                    | <b>TL Karşılığı</b> | <b>Avro</b>      | <b>ABD Doları</b> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|------------------|-------------------|
| 1. Ticari Alacaklar                                                                                                      | -                   | -                | -                 |
| 2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa, Banka Hesapları dahil)                                                             | <b>41.011.358</b>   | <b>1.258.948</b> | <b>85</b>         |
| 2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar                                                                                   | -                   | -                | -                 |
| 3. Diğer                                                                                                                 | -                   | -                | -                 |
| <b>4. Dönen Varlıklar (1+2+3)</b>                                                                                        | <b>41.011.358</b>   | <b>1.258.948</b> | <b>85</b>         |
| 5. Ticari Alacaklar                                                                                                      | -                   | -                | -                 |
| 6a. Parasal Finansal Varlıklar                                                                                           | -                   | -                | -                 |
| 6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar                                                                                   | -                   | -                | -                 |
| 7. Diğer                                                                                                                 | -                   | -                | -                 |
| <b>8. Duran Varlıklar (5+6+7)</b>                                                                                        | -                   | -                | -                 |
| <b>9. Toplam Varlıklar (4+8)</b>                                                                                         | <b>41.011.358</b>   | <b>1.258.948</b> | <b>85</b>         |
| 10. Ticari Borçlar                                                                                                       | 4.633.502           | -                | 157.114           |
| 11. Finansal Yükümlülükler                                                                                               | 98.680              | -                | 3.347             |
| 12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler                                                                                    | -                   | -                | -                 |
| 12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler                                                                                 | -                   | -                | -                 |
| <b>13. Kısa Vadeli Yükümlülükler (10+11+12)</b>                                                                          | <b>4.732.182</b>    | -                | <b>160.461</b>    |
| 14. Ticari Borçlar                                                                                                       | -                   | -                | -                 |
| 15. Finansal Yükümlülükler                                                                                               | -                   | -                | -                 |
| 16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler                                                                                    | -                   | -                | -                 |
| 16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler                                                                                 | -                   | -                | -                 |
| <b>17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)</b>                                                                          | -                   | -                | -                 |
| <b>18. Toplam Yükümlülükler (13+17)</b>                                                                                  | <b>4.732.182</b>    | -                | <b>160.461</b>    |
| 19. Bilanço Dışı Türev Araçların Net Varlık/(Yükümlülük) Pozisyonu (19a-19b)                                             | -                   | -                | -                 |
| 19a. Hedge Edilen Toplam Varlık Tutarı                                                                                   | -                   | -                | -                 |
| 19b. Hedge Edilen Toplam Yükümlülük Tutarı                                                                               | -                   | -                | -                 |
| <b>20. Net Yabancı Para Varlık/ (Yükümlülük) Pozisyonu (9-18+19)</b>                                                     | <b>36.279.176</b>   | <b>1.258.948</b> | <b>(160.376)</b>  |
| <b>21. Parasal Kalemler Net yabancı Para Varlık/(Yükümlülük) Pozisyonu (UFRS 7.B23) (=1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)</b> | <b>36.279.176</b>   | <b>1.258.948</b> | <b>(160.376)</b>  |
| 22. Döviz Hedge'i için Kullanılan Finansal Araçların Toplam Gerçeğe Uygun Değeri                                         | -                   | -                | -                 |
| 23. İhracat                                                                                                              | -                   | -                | -                 |
| 24. İthalat                                                                                                              | -                   | -                | -                 |

**KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****1 OCAK-30 EYLÜL 2024 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

**DİPNOT 29 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)****Sermaye Risk Yönetimi**

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

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

|                                         | 30 Eylül 2024         | 31 Aralık 2023        |
|-----------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Toplam yükümlülükler                    | 1.051.317.595         | 1.411.602.455         |
| Eksi: Nakit ve nakit benzeri değerler   | (240.622.261)         | (453.874.547)         |
| <b>Net borç</b>                         | <b>810.695.334</b>    | <b>957.727.908</b>    |
| <b>Toplam özkaynak</b>                  | <b>11.012.405.895</b> | <b>10.678.357.101</b> |
| <b>Net borç / toplam özkaynak oranı</b> | <b>%7,36</b>          | <b>%8,97</b>          |

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

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

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

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

**Finansal varlıklar**

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

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

**Finansal yükümlülükler**

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

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



**KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****1 OCAK-30 EYLÜL 2024 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

**DİPNOT 31 – EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ**

30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla “Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü” başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; SPK Seri: II, No: 14.1 “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği”nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği” ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği”nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

Bu kapsamda, aktif toplamı, portföy toplamı ve portföy sınırlamalarına ilişkin bilgiler, 30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla ilişikteki gibidir ve bu sınırlamalara ilişkin oranlar tabloda gösterilmiştir:

|          | <b>Konsolide Olmayan/Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri</b>                                                                                                                                                                   | <b>Tebliğdeki İlgili Düzenleme</b> | <b>Cari</b>           | <b>Önceki</b>         |
|----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
|          |                                                                                                                                                                                                                                        |                                    | <b>Dönem (TL)</b>     | <b>Dönem (TL)</b>     |
| <b>A</b> | Para ve Sermaye Piyasası Araçları                                                                                                                                                                                                      | Md.24/(b)                          | 240.622.261           | 453.874.547           |
| <b>B</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)                          | 11.672.275.372        | 11.578.880.934        |
| <b>C</b> | İştirakler                                                                                                                                                                                                                             | Md.24/(b)                          | 129.164               | 129.164               |
|          | İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)                                                                                                                                                                                        | Md.23/(f)                          | --                    | 4.041.961             |
|          | Diğer Varlıklar                                                                                                                                                                                                                        |                                    | 157.101.101           | 54.349.757            |
| <b>D</b> | <b>Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)</b>                                                                                                                                                                                                | Md.3/(p)                           | <b>12.070.127.898</b> | <b>12.091.276.363</b> |
| <b>E</b> | Finansal Borçlar                                                                                                                                                                                                                       | Md.31                              | 1.031.185.255         | 1.406.466.749         |
| <b>F</b> | Diğer Finansal Yükümlülükler                                                                                                                                                                                                           | Md.31                              | 157.750               | 9.239                 |
| <b>G</b> | Finansal Kiralama Borçları                                                                                                                                                                                                             | Md.31                              | --                    | 154.486               |
| <b>H</b> | İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)                                                                                                                                                                                            | Md.23/(f)                          | --                    | --                    |
| <b>İ</b> | Özkaynaklar                                                                                                                                                                                                                            | Md.31                              | 11.012.405.895        | 10.678.357.101        |
|          | Diğer Kaynaklar                                                                                                                                                                                                                        |                                    | 26.378.998            | 6.288.788             |
| <b>D</b> | <b>Toplam Kaynaklar</b>                                                                                                                                                                                                                | Md.3/(p)                           | <b>12.070.127.898</b> | <b>12.091.276.363</b> |

**KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****1 OCAK-30 EYLÜL 2024 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

|           | Konsolide Olmayan/Bireysel Diğer Finansal Bilgiler                                                                | Tebliğdeki İlgili Düzenleme | Cari        | Önceki      |
|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-------------|-------------|
|           |                                                                                                                   |                             | Dönem (TL)  | Dönem (TL)  |
| <b>A1</b> | Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısım                            | Md.24/(b)                   | --          | --          |
| <b>A2</b> | Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı | Md.24/(b)                   | 239.077.733 | 414.647.375 |
| <b>A3</b> | Yabancı Sermaye Piyasası Araçları                                                                                 | Md.24/(d)                   | --          | --          |
| <b>B1</b> | Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar                                  | Md.24/(d)                   | --          | --          |
| <b>B2</b> | Atıl Tutulan Arsa/Araziler                                                                                        | Md.24/(c)                   | --          | --          |
| <b>C1</b> | Yabancı İştirakler                                                                                                | Md.24/(d)                   | --          | --          |
| <b>C2</b> | İşletmecisi Şirkete İştirak                                                                                       | Md.28/1(a)                  | 129.164     | 129.164     |
| <b>J</b>  | Gayri nakdi Krediler                                                                                              | Md.31                       | --          | --          |
| <b>K</b>  | Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri                 | Md.22/(e)                   | --          | --          |
| <b>L</b>  | Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı                                       | Md.22/(l)                   | --          | --          |

|   | Portföy Sınırlamaları                                                                                                   | Tebliğdeki İlgili Düzenleme | Cari Dönem | Önceki Dönem | Asgari/ Azami Oran |
|---|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|------------|--------------|--------------------|
|   |                                                                                                                         |                             |            |              |                    |
| 1 | Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri                       | Md.22/(e)                   | %0,00      | %0,00        | ≤ %10              |
| 2 | Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar,                                               | Md.24/(a),(b)               | %96,70     | %95,76       | ≥ %51              |
| 3 | Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler                                                                        | Md.24/(b)                   | %1,99      | %3,75        | ≤ %49              |
| 4 | Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları | Md.24/(d)                   | %0,00      | %0,00        | ≤ %49              |
| 5 | Atıl Tutulan Arsa/Araziler                                                                                              | Md.24/(c)                   | %0,00      | %0,00        | ≤ %20              |
| 6 | İşletmecisi Şirkete İştirak                                                                                             | Md.28/1(a)                  | %0,00      | %0,00        | ≤ %10              |
| 7 | Borçlanma Sınırı                                                                                                        | Md.31                       | %9,36      | %13,17       | ≤ %500             |
| 8 | Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı       | Md.24/(b)                   | %1,99      | %3,75        | ≤ %10              |
| 9 | Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı                                             | Md.22/(l)                   | %0,00      | %0,00        | ≤ %10              |

**KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**1 OCAK-30 EYLÜL 2024 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA**  
**İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü  
esasına göre ifade edilmiştir.)

---

**DİPNOT 32 – RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR**

Bulunmamaktadır.