

**KUZUGRUP GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2024 VE 2023 HESAP
DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL
TABLOLAR VE ÖZEL BAĞIMSIZ
DENETÇİ RAPORU**

KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARLA İLGİLİ BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU

KuzuGrup Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
Genel Kurulu'na,

1) Görüş

KuzuGrup Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ("Şirket") 31 Aralık 2024 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; kar veya zarar tablosu, diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynaklar değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dahil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, ilişikteki finansal tablolar Şirket'in 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na ("TFRS'lere") uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

2) Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri çerçevesinde kabul edilen ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartları'nın bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları'na ("BDS'lere") uygun olarak yürütülmüştür.

Bu standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun "Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları" bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler İçin Etik Kurallar (Bağımsızlık Standartları Dahil) ("Etik Kurallar") ile Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatında ve ilgili diğer mevzuatta finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili olarak yer alan etik ilkelere uygun olarak Şirket'ten bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

3) Diğer Hususlar

Şirket'in Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na ("TFRS'lere") uygun olarak 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla düzenlenmiş finansal tabloları bir başka denetim şirketi tarafından denetlenmiş ve söz konusu şirket 4 Nisan 2024 tarihli raporunda söz konusu finansal tablolar üzerinde olumlu görüş beyan etmiştir.

4) Kilit Denetim Konuları

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

4) Kilit Denetim Konuları (devamı)

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

4) Kilit Denetim Konuları (devamı)

Kilit denetim konuları	Konunun denetimde nasıl ele alındığı
Enflasyon muhasebesinin uygulanması 2 numaralı dipnotta açıklandığı üzere, Şirket'in fonksiyonel para biriminin (Türk Lirası) 31 Aralık 2023 tarihi itibari ile yüksek enflasyonlu ekonomi para birimi olarak değerlendirilmesi sebebi ile Şirket, "TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" standardını uygulamaya başlamıştır. TMS 29'a uygun olarak, finansal tablolar ve önceki dönemlere ait finansal bilgiler, Türk Lirası'nın genel satın alma gücündeki değişikliklerin yansıtılması için yeniden düzeltilmiş ve sonuç olarak, raporlama tarihine göre Türk Lirası'nın satın alma gücü cinsinden sunulmuştur. TMS 29'un yönergelerine uygun olarak Şirket, enflasyona duyarlı finansal tabloları hazırlamak için Türkiye tüketici fiyat endekslerini kullanmıştır. Enflasyon düzeltmesi için uygulanan prensipler, 2 numaralı dipnotta açıklanmıştır. TMS 29'nun Şirket'in raporlanan sonuçları ve finansal durumu üzerindeki önemli etkisi göz önüne alındığında, yüksek enflasyon muhasebesi bir kilit denetim konusu olarak değerlendirilmiştir.	Bu alanda uyguladığımız denetim prosedürlerimiz aşağıdakileri içermektedir: - Finansal raporlamadan sorumlu yönetimle görüşüp, TMS 29'un uygulanması sırasında dikkate alınan prensipler, parasal olmayan hesapların belirlenmesi ve tasarlanan TMS 29 modelleri üzerinde yapılan testler hakkında incelemeler yapılmıştır, - Hesaplamaların tamlığı ve doğruluğunu sağlamak amacıyla kullanılan girişler ve endeksler test edilmiştir, - TMS 29 uyarınca yeniden düzenlenen finansal tablo ve ilgili finansal bilgiler kontrol edilmiştir, - Enflasyon muhasebesi uygulanmış finansal tablolarda ve ilgili dipnot açıklamalarında verilen bilgilerin TMS 29 açısından yeterliliği değerlendirilmiştir.

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

Şirket yönetimi; finansal tabloların TMS'lere uygun olarak hazırlanmasından, gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan ve hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içermeyecek şekilde hazırlanması için gerekli gördüğü iç kontrolden sorumludur.

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

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

6) Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

Amacımız, bir bütün olarak finansal tabloların hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içerip içermediğine ilişkin makul güvence elde etmek ve görüşümüzü içeren bir bağımsız denetçi raporu düzenlemektir. BDS'lere ve Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayımlanan bağımsız denetim standartlarına uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetim sonucunda verilen makul güvence; yüksek bir güvence seviyesidir ancak, var olan önemli bir yanlışlığın her zaman tespit edileceğini garanti etmez. Yanlışlıklar hata veya hile kaynaklı olabilir.

Yanlışlıkların, tek başına veya toplu olarak, finansal tablo kullanıcılarının bu tablolara istinaden alacakları ekonomik kararları etkilemesi makul ölçüde bekleniyorsa bu yanlışlıklar önemli olarak kabul edilir.

BDS'lere ve Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayımlanan bağımsız denetim standartlarına uygun olarak yürütülen bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca mesleki muhakememizi kullanmakta ve meslekî şüpheciliğimizi sürdürmekteyiz. Tarafımızca ayrıca:

Finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı "önemli yanlışlık" riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak teşkil edecek yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. Hile; muvazaa, sahtekârlık, kasıtlı ihmal, gerçeğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir.

Şirket'in iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ama duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.

Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ile yapılan muhasebe tahminleri ile ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.

Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği esasının kullanılmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır.

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

Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız hâlinde, raporumuzda, finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Şirket'in sürekliliğini sona erdirebilir.

Finansal tabloların açıklamaları dâhil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtır yansıtmadığı değerlendirilmektedir.

Finansal tablolar hakkında görüş vermek amacıyla, Şirket içerisindeki işletmelere veya faaliyet bölümlerine ilişkin finansal bilgiler hakkında yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. Şirket denetiminin yönlendirilmesinden, gözetiminden ve yürütülmesinden sorumluyuz. Verdiğimiz denetim görüşünden de tek başımıza sorumluyuz.

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

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

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

B. Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

1) 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Şirket'in 1 Ocak- 31 Aralık 2024 hesap döneminde defter tutma düzeninin , kanun ile şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.

2) TTK'nın 402. maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca , Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve istenen belgeleri vermiştir.

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Muhammet Yaşarbaş'dır.

VİZYON GRUP BAĞIMSIZ DENETİM A.Ş.

A Member of MGI Worldwide

Muhammet Yaşarbaş

Sorumlu Denetçi, SMMM

İstanbul, 10 Mart 2025

KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2024 VE 2023 HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLAR

İÇİNDEKİLER	Sayfa No
FİNANSAL DURUM TABLOSU.....	1-2
KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU.....	3
ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU	4
NAKİT AKIŞ TABLOSU.....	5
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR	6-54
NOT 1 – ŞİRKET’İN ORGANİZASYON VE FAALİYET KONUSU.....	6
NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	7-25
NOT 3 – BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA.....	25
NOT 4 – FİNANSAL YATIRIMLAR.....	25
NOT 5 – NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	26
NOT 6 – İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI.....	26-27
NOT 7 – TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR.....	28
NOT 8 – DİĞER ALACAK VE BORÇLAR	28
NOT 9 – STOKLAR	29
NOT 10 – FİNANSAL BORÇLAR.....	29
NOT 11 – PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER	30
NOT 12 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	30-31
NOT 13 – MADDİ DURAN VARLIKLAR	32
NOT 14 – MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR.....	33
NOT 15 – DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....	33
NOT 16 – KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	34-35
NOT 17 – ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR	35-36
NOT 18 – GELİR VERGİLERİ	37-38
NOT 19 – PAY BAŞINA KAZANÇ	39
NOT 20 – SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ.....	39-42
NOT 21 – HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ	42
NOT 22 – FAALİYET GİDERLERİ.....	43
NOT 23 – ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER.....	43
NOT 24 – YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER.....	44
NOT 25 – NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER.....	44
NOT 26 – FİNANSMAN GİDERLERİ	45
NOT 27 – PARASAL POZİSYON KAZANÇ/KAYIPLARI.....	45
NOT 28 – KUR DEĞİŞİMİNİN ETKİLERİ	46
NOT 29 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	47-51
NOT 30 – FİNANSAL ARAÇLAR.....	51
NOT 31 – EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ	52-53
NOT 32 – BAĞIMSIZ DENETÇİ/BAĞIMSIZ DENETİM KURULUŞUNDAN ALINAN HİZMETLERE İLİŞKİN ÜCRETLER	54
NOT 33 – RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	54

KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2024 VE 2023 TARİHLERİ İTİBARIYLA
FİNANSAL DURUM TABLOLARI

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

VARLIKLAR	Dipnot Referansları	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2024	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2023
Dönen Varlıklar			
Nakit ve Nakit Benzerleri	5	311.344.519	482.332.439
Ticari Alacaklar		53.028.885	13.558.039
- İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	6	53.028.885	13.558.039
Diğer Alacaklar		4.183.370	7.445.352
- İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	6	--	4.678.520
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	8	4.183.370	2.766.832
Peşin Ödenmiş Giderler	11	9.153.694	18.152.330
Diğer Dönen Varlıklar	15	5.893	1.115.443
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		377.716.361	522.603.603
Duran Varlıklar			
Finansal Yatırımlar	4	137.262	137.262
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	12	12.601.871.500	12.304.875.705
Maddi Duran Varlıklar	13	566.142	752.437
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	14	10.929.451	11.911.960
Peşin Ödenmiş Giderler	11	2.182	9.117.314
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		12.613.506.537	12.326.794.678
TOPLAM VARLIKLAR		12.991.222.898	12.849.398.281

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2024 VE 2023 TARİHLERİ İTİBARIYLA
FİNANSAL DURUM TABLOLARI

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

KAYNAKLAR	Dipnot Referansları	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2024	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2023
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	10	--	37.784
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	10	721.566.112	263.343.596
Ticari Borçlar		9.202.951	5.293.541
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	6	2.791.925	19.257
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	7	6.411.026	5.274.284
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	17	6.279.655	1.221.899
Kısa Vadeli Karşılıklar		449.204	9.818
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	17	449.204	9.818
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		737.497.922	269.906.638
Uzun Vadeli Yükümlülükler			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	10	348.878.572	1.231.434.879
Uzun Vadeli Karşılıklar		201.732	167.654
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	17	201.732	167.654
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	18	2.166.333.118	--
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		2.515.413.422	1.231.602.533
Özkaynaklar			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		9.738.311.554	11.347.889.110
Ödenmiş Sermaye	20	200.000.000	200.000.000
Sermaye Düzeltmesi Olumlu Farkları	20	354.642.953	354.642.953
Pay Sahiplerinin Diğer Katkıları	20	9.420.797	9.420.797
Paylara İlişkin Primler		821.507.455	821.507.455
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		9.699	(1.441)
- Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	19	9.699	(1.441)
Geçmiş Yıllar Karları	20	8.117.020.228	9.790.161.353
Net Dönem Karı	19	235.710.422	172.157.993
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		9.738.311.554	11.347.889.110
TOPLAM KAYNAKLAR		12.991.222.898	12.849.398.281

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**1 OCAK – 31 ARALIK 2024 VE 2023 HESAP DÖNEMLERİNE AİT****KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI**

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

	Dipnot Referansları	Bağımsız Denetimden Geçmiş 01.01.-31.12.2024	Bağımsız Denetimden Geçmiş 01.01.-31.12.2023
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER			
Hasılat	21	216.515.432	232.746.370
Satışların Maliyeti (-)	21	(30.729.688)	--
BRÜT ESAS FAALİYET KARI		185.785.744	232.746.370
Pazarlama Giderleri (-)	22	--	(10.200.902)
Genel Yönetim Giderleri (-)	22	(53.310.753)	(64.344.276)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	23	6.948.688	2.838.824
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	23	(960.217)	(36.456.929)
FAALİYET KARI/ZARARI		138.463.462	124.583.087
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	24	430.544.161	63.959.819
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	24	--	(662.715.517)
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI/ZARARI		569.007.623	(474.172.611)
Finansman Giderleri (-)	26	(275.858.916)	(329.431.590)
Net Parasal Pozisyon Kazançları	26	263.590.941	902.952.421
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/ZARARI		556.739.648	99.348.220
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir/Gideri		(321.029.226)	72.809.773
- Dönem Vergi Gelir/Gideri	18	--	--
- Ertelenmiş Vergi Gelir/Gideri	18	(321.029.226)	72.809.773
DÖNEM KARI/ZARARI		235.710.422	172.157.993
Diğer Kapsamlı Gelir/Gider			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		11.140	(1.441)
- Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	17	15.914	(1.441)
- Vergi Etkisi	18	(4.774)	--
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		--	956.009.456
- Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Kazançları		--	--
- Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Kazançları Vergi Etkisi		--	956.009.456
Diğer Kapsamlı Gelir/(Gider) (Vergi Sonrası)		11.140	956.008.015
TOPLAM KAPSAMLI GELİR / GİDER		235.721.562	1.128.166.008
Dönem Kar/Zararının Dağılımı			
Ana Ortaklık Payları	19	235.710.422	172.157.993
Kapsamlı Kar/Zararının Dağılımı			
Ana Ortaklık Payları		235.721.562	1.128.166.008
Hisse Başına Kazanç	19	1,179	5,641
Sürdürülen Faaliyetlerden Hisse Başına Kazanç	19	1,179	5,641

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

Şirket 8 Mayıs 2023 tarihli ticaret sicil gazetesinde yayımlanan karar ile eski unvanı Kuzugrup Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.'yi Kuzugrup Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı olarak değiştirmiştir. Gayrimenkul yatırım ortaklığı faaliyetlerinden elde edilen kazançlar, 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu (KVK) Madde 5/(1) (d) (4)'e göre kurumlar vergisinden istisna olduğundan 31.12.2023 tarihli mali tablolarda ertelenmiş vergi varlığı ya da ertelenmiş vergi yükümlülüğü de hesaplanmamıştır.

KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK – 31 ARALIK 2024 VE 2023 HESAP DÖNEMLERİNE AİT
ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak, 31 Aralık 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 Kar/Zararı	Özkaynaklar
1 Ocak 2023 tarihi itibarıyla bakiyeler		175.000.000	349.163.381	9.420.797		--	8.604.004.283	230.147.614	9.367.736.075
Transferler		--	--	--	--	--	230.147.614	(230.147.614)	--
Sermaye Artırımı	20	25.000.000	5.479.572	--	--	--	--	--	30.479.572
Pay Bazlı İşlemler Dolayısıyla Meydana Gelen Artış (Azalış)	20	--	--	--	821.507.455	--	--	--	821.507.455
Toplam Kapsamlı Gelir		--	--	--	--	(1.441)	956.009.456	172.157.993	1.128.166.008
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Yeniden Değerleme Kazançları (*)	18	--	--	--	--	-	956.009.456	--	956.009.456
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç/Kayıpları	17	--	--	--	--	(1.441)	--	--	(1.441)
Net Dönem Zararı	19	--	--	--	--	--	--	172.157.993	172.157.993
31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla bakiyeler		200.000.000	354.642.953	9.420.797	821.507.455	(1.441)	9.790.161.353	172.157.993	11.347.889.110
1 Ocak 2024 tarihi itibarıyla bakiyeler		200.000.000	354.642.953	9.420.797	821.507.455	(1.441)	9.790.161.353	172.157.993	11.347.889.110
Transferler		--	--	--	--	--	172.157.993	(172.157.993)	--
Diğer düzeltmeler (**)		--	--	--	--	--	(1.845.299.118)	--	(1.845.299.118)
Toplam kapsamlı gelir		--	--	--	--	11.140	--	235.710.422	235.721.562
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç/Kayıpları	17	--	--	--	--	11.140	--	--	11.140
Net Dönem Karı	19	--	--	--	--	--	--	235.710.422	235.710.422
31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla bakiyeler		200.000.000	354.642.953	9.420.797	821.507.455	9.699	8.117.020.228	235.710.422	9.738.311.554

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

(*) Şirket 8 Mayıs 2023 tarihli ticaret sicil gazetesinde yayımlanan karar ile eski unvanı Kuzugrup Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.'yi Kuzugrup Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı olarak değiştirmiştir. Gayrimenkul yatırım ortaklığı faaliyetlerinden elde edilen kazançlar, 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu (KVK) Madde 5/(1) (d) (4) 'e göre kurumlar vergisinden istisna olduğundan 31.12.2023 tarihli mali tablolarda ertelenmiş vergi varlığı ya da ertelenmiş vergi yükümlülüğü de hesaplanmamıştır.

(**) Dipnot 18 içerisinde açıklanmıştır.

KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK – 31 ARALIK 2024 VE 2023 HESAP DÖNEMLERİNE AİT
NAKİT AKIŞ TABLOLARI

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

	Dipnot Referansları	Bağımsız Denetimden Geçmiş 01.01.- 31.12.2024	Bağımsız Denetimden Geçmiş 01.01.- 31.12.2023
A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		151.559.122	224.157.182
Dönem Karı/(Zararı)	19	235.710.422	172.157.993
Dönem Net Karı/(Zararı) Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler		(80.287.337)	114.624.060
Amortisman ve İtfa Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	25	1.168.804	672.147
Vergi (Geliri) Gideri ile İlgili Düzeltmeler	18	321.029.226	(72.809.773)
Karşılıklar ile İlgili Düzeltmeler		569.864	869.371
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	17	569.864	869.371
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri ile İlgili Düzeltmeler		174.812.226	265.150.243
- Faiz Gelirleri ile İlgili Düzeltmeler		(101.046.690)	(63.959.819)
- Faiz Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	26	275.858.916	329.110.062
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler	24	(296.995.795)	662.715.517
Nakit Dışı Kalemlere İlişkin Diğer Düzeltmeler		--	80.794.708
Parasal Pozisyon Kazanç ve Kayıplarıyla İlgili Düzeltmeler		(280.871.662)	(822.768.153)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		(3.835.010)	(61.843.251)
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	7	(39.476.739)	(13.558.039)
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	8	7.445.352	(7.431.668)
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	7	3.909.412	(6.528.014)
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	8	--	(12.898.841)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		19.229.209	(22.326.169)
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)	17	5.057.756	899.480
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		151.588.075	224.938.802
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler	17	(28.953)	(781.620)
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		129.834.540	(142.173.059)
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	12,13,14	--	(12.443.927)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	12	--	(193.688.951)
Alınan Faiz	24	97.332.864	63.959.819
Diğer Nakit Girişleri (Çıkışları)		32.501.676	--
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		(204.858.676)	470.205.313
Pay ve Diğer Özkaynağa Dayalı Araçların İhracından Kaynaklanan Nakit Girişleri	20	--	749.325.824
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri	10	--	801.466.353
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	10	--	(802.104.286)
Ödenen Faiz	26	(204.858.676)	(278.482.578)
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/AZALIŞ		76.534.986	552.189.436
D. YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ETKİSİ		--	--
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/AZALIŞ		76.534.986	552.189.436
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNE İLİŞKİN ENFLASYON ETKİSİ		(247.522.906)	(80.184.268)
E. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	5	482.332.439	10.327.271
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	5	311.344.519	482.332.439

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2024 VE 2023 TARİHLERİ İTİBARIYLA
FİNANSAL DURUM TABLOLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak, 31 Aralık 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”) (işletmenin unvanı 8 Mayıs 2023 tarihli ticaret sicil gazetesinde yayımlanan karar ile değiştirilmiştir. Eski unvan “Kuzugrup Gayrimenkul Geliştirme Anonim Şirketi”) 11 Eylül 2021’de 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.

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 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla sermayesi aşağıdaki gibidir:

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

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

Kuzugrup Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ile Kuzu Otel İşletmeciliği ve Gayrimenkul Yatırım A.Ş. 11 Şubat 2022 tarihinde otelin kullanılması ve işletilmesi için sözleşme imzalamışlardır. Söz konusu sözleşme JW Marriott ile otelin eski maliki Kuzu Toplu Konut İnşaat A.Ş. arasındaki sözleşme yürürlükte kaldığı müddetçe geçerli olacaktır. Rapor tarihi itibarıyla otel nitelikli bağımsız bölüm 5 yıldızlı otel statüsünde toplam 204 odasıyla JW Marriott Otel ismiyle işletilmektedir. Taşınmazlardan apart otel nitelikli 62 adet bağımsız bölümün 27 adetinin tefrişat işlemleri tamamlanmış olup tamamı 25 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.

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

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

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla çalışan personel sayısı 5 kişidir (31 Aralık 2023: 7 kişi).

KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2024 VE 2023 TARİHLERİ İTİBARIYLA
FİNANSAL DURUM TABLOLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak, 31 Aralık 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

31 Aralık 2024 tarihinde sona eren dönem itibarıyla hazırlanan bireysel finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından 10 Mart 2025 tarihinde onaylanmıştır. Genel Kurul, onaylanan bu finansal tabloları değiştirme yetkisine sahiptir.

2.1.2 Finansal Tabloların Hazırlanış Şekli ve TFRS'lere Uygunluk Beyanı

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

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

Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu(KGK); 5411 sayılı Bankacılık Kanunu, 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu, 5684 sayılı Sigortacılık Kanunu ve 4683 sayılı Bireysel Emeklilik Tasarruf ve Yatırım Sistemi Kanunu kapsamında faaliyet gösteren banka, sigorta şirketleri, sermaye piyasası kurumları gibi finansal kuruluşlar dışında TMS/TFRS’yi uygulamakla yükümlü şirketlerin, TMS/TFRS 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/TFRS)’na uygun olarak hazırlamak zorundadırlar.

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

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 31 Mart 2013 tarihinden sonra sona eren ara dönemlerden itibaren yeniden belirlenen finansal tablo formatları yürürlüğe konulmuştur. Finansal tablolar, önceki dönemle karşılaştırmalı olarak yeniden belirlenen bu formatlara uygun olarak hazırlanmıştır.

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

KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2024 VE 2023 TARİHLERİ İTİBARIYLA
FİNANSAL DURUM TABLOLARI

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

DİPNOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Esaslar (Devamı)

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.

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 2024 tarihinde veya sonrasında sona eren yıllık raporlama dönemine ait finansal tablolarından itibaren TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Standardına göre enflasyon muhasebesi uygulamaya başlamıştır. TMS 29, geçerli para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan işletmelerin, bireysel finansal tabloları da dahil olmak üzere, finansal tablolarında uygulanmaktadır.

Söz konusu standart uyarınca, yüksek enflasyonlu bir ekonomiye ait para birimi esas alınarak hazırlanan finansal tablolar, bu para biriminin bilanço tarihindeki satın alma gücünde hazırlanmıştır. Önceki dönem finansal tablolar da karşılaştırma amacıyla karşılaştırmalı bilgiler raporlama dönemi sonundaki cari ölçüm birimi cinsinden ifade edilmiştir. Bu nedenle Şirket, 31 Aralık 2023 tarihli bireysel finansal tablolarını da 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre sunmuştur.

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 2024 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemlerine ait yıllık finansal raporlarından başlamak üzere TMS 29 hükümlerini uygulamak suretiyle enflasyon muhasebesi uygulamasına karar verilmiştir.

TMS 29 uyarınca yapılan yeniden düzenlemeler, Türkiye İstatistik Kurumu (“TÜİK”) tarafından yayınlanan Türkiye’deki Tüketici Fiyat Endeksi’nden (“TÜFE”) elde edilen düzeltme katsayısı kullanılarak yapılmıştır. 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla, bireysel finansal tabloların düzeltilmesinde kullanılan endeksler ve düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir:

Tarih	Endeks	Düzeltilme Katsayısı	Üç Yıllık Bileşik Enflasyon Oranı
31 Aralık 2024	2.684,55	1,000	%291
31 Aralık 2023	1.859,38	1,443	%268
31 Aralık 2022	1.128,45	2,378	%156

KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2024 VE 2023 TARİHLERİ İTİBARIYLA
FİNANSAL DURUM TABLOLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak, 31 Aralık 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 (Devamı)

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.
- Nakit akış tablosunda sunulan tüm kalemler raporlama dönemi sonundaki cari ölçüm birimine göre ifade edilerek enflasyona göre düzeltilmiştir. Enflasyonun işletme, yatırım ve finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları üzerindeki etkisi ilgili kaleme atfedilmiş ve nakit ve nakit benzerleri üzerindeki parasal kazanç veya kayıp ayrı olarak sunulmuştur.
- Enflasyonun Şirket’in cari dönemdeki net parasal varlık pozisyonu üzerindeki etkisi, bireysel gelir tablosunda net parasal pozisyon kazançları/(kayıpları) hesabına kaydedilmiştir.

2.1.5 Geçerli Para Birimi

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

Yabancı para cinsinden işlemler

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

Yılsonu döviz kurları aşağıdadır:

	31.12.2024		31.12.2023	
	Varlıklar	Yükümlülükler	Varlıklar	Yükümlülükler
ABD Doları / TL	35,2233	35,2868	29,4832	29,4913
Avro / TL	36,7429	36,8091	32,5739	31,6326

KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2024 VE 2023 TARİHLERİ İTİBARIYLA
FİNANSAL DURUM TABLOLARI

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

DİPNOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2 İşletmenin Sürekliliği

31 Aralık 2024 ve 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

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla finansal tabloların hazırlanmasında benimsenen muhasebe politikaları, 1 Ocak 2024 tarihinden itibaren geçerli olan yeni ve değiştirilmiş TFRS ve TFRYK yorumları dışında bir önceki mali yılın muhasebe politikaları ile tutarlıdır. Bu standartların etkileri ve Şirket’in finansal durumu ve performansına ilişkin yorumlar ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

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

TMS 8.28, işletmenin cari dönemde ilk defa uygulanan belirli Standartlara ilişkin ayrıntılı bilgi açıklamasını gerektirmektedir. İlk defa 2024 yılında (31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemi için) geçerli olacak ve Şirket için geçerli olabilecek diğer standartlar ve değişiklikler şunlardır:

TMS 1 (Değişiklikler)	<i>Yükümlülüklerin Kısa veya Uzun Vadeli Olarak Sınıflandırılması</i>
TFRS 16 (Değişiklikler)	<i>Satış ve Geri Kirala İşlemindeki Kira Yükümlülüğü</i>
TMS 1 (Değişiklikler)	<i>Kredi Sözleşmesi Şartları İçeren Uzun Vadeli Yükümlülükler</i>
TMS 1 (Değişiklikler)	<i>Yükümlülüklerin Kısa veya Uzun Vadeli Olarak Sınıflandırılması</i>
TFRS 16 (Değişiklikler)	<i>Satış ve Geri Kirala İşlemindeki Kira Yükümlülüğü</i>
TMS 1 (Değişiklikler)	<i>Kredi Sözleşmesi Şartları İçeren Uzun Vadeli Yükümlülükler</i>

TMS 1 (Değişiklikler) Yükümlülüklerin Kısa veya Uzun Vadeli Olarak Sınıflandırılması

Bu değişikliklerin amacı finansal durum tablosunda yer alan ve belirli bir vadesi bulunmayan borç ve diğer yükümlülüklerin kısa vadeli mi (bir yıl içerisinde ödenmesi beklenen) yoksa uzun vadeli mi olarak sınıflandırılması gerektiği ile ilgili şirketlerin karar verme sürecine yardımcı olmak suretiyle standardın gerekliliklerinin tutarlı olarak uygulanmasını sağlamaktır.

TFRS 16 (Değişiklikler) Satış ve Geri Kirala İşlemindeki Kira Yükümlülüğü

TFRS 16'daki bu değişiklikler, bir satıcı-kiracının, satış olarak muhasebeleştirilmek üzere TFRS 15'teki gereklilikleri karşılayan satış ve geri kirala işlemlerini sonradan nasıl ölçtüğünü açıklamaktadır.

KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2024 VE 2023 TARİHLERİ İTİBARIYLA
FİNANSAL DURUM TABLOLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak, 31 Aralık 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 (Değişiklikler) Kredi Sözleşmesi Şartları İçeren Uzun Vadeli Yükümlülükler

TMS 1'deki değişiklikler, bir işletmenin raporlama döneminden sonraki on iki ay içinde sağlaması gereken koşulların bir yükümlülüğün sınıflandırılmasını nasıl etkilediğini açıklamaktadır.

TMS 7 ve TFRS 7 (Değişiklikler) Tedarikçi Finansmanı Anlaşmaları

TMS 7 ve TFRS 7’de yapılan değişiklikler, işletmelerin tedarikçi finansmanı anlaşmaları ve açıklama gereklilikleri hakkında mevcut açıklama gerekliliklerine niteliksel ve niceliksel bilgi sağlamalarını isteyen yol işaretleri eklemektedir.

TSRS 1 Sürdürülebilirlikle İlgili Finansal Bilgilerin Açıklanmasına İlişkin Genel Gereklilikler

TSRS 1, bir işletmenin sürdürülebilirlikle ilgili riskleri ve fırsatları hakkında, genel amaçlı finansal raporların birincil kullanıcılarının işletmeye kaynak sağlama ile ilgili karar vermelerinde faydalı olacak bilgileri açıklamasını zorunlu kılmak amacıyla sürdürülebilirlikle ilgili finansal açıklamalara ilişkin genel gereklilikleri belirler. Bu standardın uygulanması, KGK’nın 5 Ocak 2024 tarihli ve 2024-5 sayılı duyurusu ile bu duyuruya değişiklik yapan 16 Aralık 2024 tarihli Kurul Kararı’nda yer alan işletmelerden ilgili kriterleri sağlayanlar için 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde zorunludur. Diğer işletmeler gönüllülük esasına göre TSRS standartlarına uygun raporlama yapabilirler.

TSRS 2 İklimle İlgili Açıklamalar

TSRS 2, genel amaçlı finansal raporların birincil kullanıcılarına işletmeye kaynak sağlama ile ilgili kararlarında faydalı olacak iklim ile ilgili risk ve fırsatların tanımlanması, ölçülmesi ve açıklanması ile ilgili gereklilikleri ortaya koymaktadır. Bu standardın uygulanması, KGK’nın 5 Ocak 2024 tarihli ve 2024-5 sayılı duyurusu ile bu duyuruya değişiklik yapan 16 Aralık 2024 tarihli Kurul Kararı’nda yer alan işletmelerden ilgili kriterleri sağlayanlar için 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde zorunludur. Diğer işletmeler gönüllülük esasına göre TSRS standartlarına uygun raporlama yapabilirler.

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

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

TFRS 17
TFRS 17 (Değişiklikler)

TMS 21 (Değişiklikler)

Sigorta Sözleşmeleri
Sigorta Sözleşmeleri ile TFRS 17 ile TFRS
9’un İlk Uygulanması – Karşılaştırmalı
Bilgiler
Takas Edilebilirliğin Bulunmaması

KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2024 VE 2023 TARİHLERİ İTİBARIYLA
FİNANSAL DURUM TABLOLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak, 31 Aralık 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 Sigorta Sözleşmeleri

TFRS 17, sigorta yükümlülüklerinin mevcut bir karşılama değerinde ölçülmesini gerektirir ve tüm sigorta sözleşmeleri için daha düzenli bir ölçüm ve sunum yaklaşımı sağlar. Bu gereklilikler sigorta sözleşmelerinde tutarlı, ilkeye dayalı bir muhasebeleştirmeye ulaşmak için tasarlanmıştır. TFRS 17, sigorta ve reasürans ile emeklilik şirketleri için 1 yıl daha ertelenmiş olup 1 Ocak 2025 itibarıyla TFRS 4 Sigorta Sözleşmelerinin yerini alacaktır.

TFRS 17 (Değişiklikler) Sigorta Sözleşmeleri ile TFRS 17 ile TFRS 9’un İlk Uygulaması – Karşılaştırmalı Bilgiler

TFRS 17’de uygulama maliyetlerini azaltmak, sonuçların açıklanmasını ve geçişi kolaylaştırmak amacıyla değişiklikler yapılmıştır.

Ayrıca, karşılaştırmalı bilgilere ilişkin değişiklik ile TFRS 17 ve TFRS 9’u aynı anda ilk uygulayan şirketlere finansal varlıklarına ilişkin karşılaştırmalı bilgileri sunarken o finansal varlığa daha önce TFRS 9’un sınıflandırma ve ölçüm gereklilikleri uygulanmış gibi sunmasına izin verilmektedir.

Değişiklikler TFRS 17 ilk uygulandığında uygulanacaktır.

TMS 21 (Değişiklikler) Takas Edilebilirliğin Bulunmaması

Bu değişiklikler, bir para biriminin ne zaman değiştirilebilir olduğunu ve olmadığında döviz kurunun nasıl belirleneceğini belirlemeye yönelik rehberlik içermektedir. Değişiklikler, 1 Ocak 2025 ve sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemlerinden itibaren geçerlidir.

Söz konusu standart, değişiklik ve iyileştirmelerin Grup’un konsolide finansal durumu ve performansı üzerindeki muhtemel etkileri değerlendirilmektedir.

2.4 Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Mali Tabloların Düzeltilmesi

Mali durum ve performans trendlerinin tespitine imkan vermek üzere, Şirket’in finansal tabloları önceki dönemlerle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Şirket, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla bilançosunu 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla hazırlanmış bilançosu ile 1 Ocak – 31 Aralık 2024 dönemine ait kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunu, nakit akış tablosunu ve özkaynaklar değişim tablosunu ise 1 Ocak – 30 Aralık 2023 dönemi ile karşılaştırmalı olarak düzenlemiştir.

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

2.5 Netleştirme / Mahsup

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

KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2024 VE 2023 TARİHLERİ İTİBARIYLA
FİNANSAL DURUM TABLOLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak, 31 Aralık 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)

2.6 Muhasebe Politikalarında/Tahminlerinde Değişiklikler ve Hatalar

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

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

2.7 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

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

Nakit ve nakit benzerleri

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

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.

KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2024 VE 2023 TARİHLERİ İTİBARIYLA
FİNANSAL DURUM TABLOLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak, 31 Aralık 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)

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

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

Gerçeğe uygun değer yöntemi

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

Şirket yönetimi, yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değer yöntemi ile ölçmeyi tercih etmiştir. Şirket en son 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Şirket’in yatırım amaçlı apart otelleri 30 Aralık 2024 tarihli TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından SPK (Türkiye Sermaye Piyasası Kurulu) gereklilikleri uygun olarak hazırlanan değerlendirme raporlarında belirlenmiş değerlere göre gerçeğe uygun değeri ile yeniden ölçülmüş ve yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılmıştır.

Maliyet yöntemi

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

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

Stoklar

Stoklar ağırlıklı ortalama maliyet yöntemine göre 31 Aralık 2024 tarihindeki satın alma gücüne endekslenmiş maliyetin ya da net gerçekleşebilir değer, düşük olanı ile değerlendirilmektedir. Net gerçekleşebilir değer, tamamlanma ve satış maliyetleri çıkarıldıktan sonra, olağan iş akışında tahmin edilebilen satış fiyatıdır. Stokların maliyeti tüm satın alma maliyetlerini, dönüştürme maliyetlerini ve stokların mevcut durumuna ve konumuna getirilmesi için katlanılan diğer maliyetleri içerir.

KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2024 VE 2023 TARİHLERİ İTİBARIYLA
FİNANSAL DURUM TABLOLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak, 31 Aralık 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)

Maddi duran varlıklar ve amortismanlar

Maddi duran varlıklar otel tesislerine ait arsa ve bina hariç olmak üzere 31 Aralık 2024 tarihinde satın alma gücüne endekslenmiş elde etme maliyetinden birikmiş amortisman ve kalıcı değer kayıpları düşülerek gösterilmektedir. Arsalar amortismanına tabi değildir.

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

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

	<u>Yıl</u>
Demirbaşlar	4-10

Maddi olmayan duran varlıklar

Maddi olmayan varlıklar, tanımlanabilir olması, ilgili kaynak üzerinde kontrolün bulunması ve gelecekte elde edilmesi beklenen bir ekonomik faydanın varlığı kriterlerine göre finansal tablolara alınmaktadır. Maddi olmayan varlıklar, 31 Aralık 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. İtfâ süresi 3 yıldır.

Varlıklarda değer düşüklüğü

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

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

KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2024 VE 2023 TARİHLERİ İTİBARIYLA
FİNANSAL DURUM TABLOLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak, 31 Aralık 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)

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 tablolara kaydeder. Bir varlığın kontrolü müşterinin eline geçtiğinde (veya geçtikçe) varlık devredilmiş olur. Şirket aşağıda yer alan temel prensipler doğrultusunda hasılatı finansal tablolara kaydetmektedir:

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

Bu modele göre öncelikle müşterilerle yapılan her bir sözleşmede taahhüt edilen mal veya hizmetler değerlendirilmekte ve söz konusu mal veya hizmetleri devretmeye yönelik verilen her bir taahhüdü ayrı bir edim yükümlülüğü olarak belirlenmektedir. Sonrasında ise edim yükümlülüklerinin zamana yayılı olarak mı yoksa belirli bir anda mı yerine getirileceği tespit edilmektedir.

Şirket, bir mal veya hizmetin kontrolünü zamanla devreder ve dolayısıyla ilgili satışlara ilişkin edim yükümlülüklerini zamana yayılı olarak yerine getirirse, söz konusu edim yükümlülüklerinin tamamen yerine getirilmesine yönelik ilerlemeyi ölçerek hasılatı zamana yayılı olarak finansal tablolara alır. Mal veya hizmet devri taahhüdü niteliğindeki edim yükümlülükleri ile alakalı hasılat, mal veya hizmetlerin kontrolünün müşterilerin eline geçtiğinde muhasebeleştirilir.

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

- (a) Sözleşmenin tarafları sözleşmeyi (yazılı, sözlü ya da diğer ticari teamüllere uyarınca) onaylamış ve kendi edimlerini ifa etmeyi taahhüt etmektedir,
- (b) Şirket her bir tarafın devredeceği mal veya hizmetlerle ilgili hakları tanımlayabilmektedir,
- (c) Şirket devredilecek mal veya hizmetlerle ilgili ödeme koşulları tanımlayabilmektedir,
- (d) Sözleşme özü itibarıyla ticari niteliktedir,
- (e) Şirket’in müşteriye devredilecek mal veya hizmetler karşılığı bedel tahsil edecek olması muhtemeldir.

Bir bedelin tahsil edilebilirliğinin muhtemel olup olmadığını değerlendirirken işletme, sadece müşterinin bu bedeli vadesinde ödeyebilmesini ve buna ilişkin niyetini dikkate alır.

KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2024 VE 2023 TARİHLERİ İTİBARIYLA
FİNANSAL DURUM TABLOLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak, 31 Aralık 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)

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, katlanan giderlerin geri kazanılabilecek tutarı kadar kabul edilir.

Faiz gelirleri

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

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.

KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2024 VE 2023 TARİHLERİ İTİBARIYLA
FİNANSAL DURUM TABLOLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak, 31 Aralık 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)

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 oluşmamişsa Şirket söz konusu hususları ilgili notlarında açıklamaktadır. Şarta bağlı varlıklar gerçekleşmedikçe muhasebeleştirilmemekte ve sadece notlarda açıklanmaktadır.

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

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

Sermaye ve temettüleri

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

İlişkili taraflar

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

KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2024 VE 2023 TARİHLERİ İTİBARIYLA
FİNANSAL DURUM TABLOLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak, 31 Aralık 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.

Bununla beraber 2 Ağustos 2024 tarihli Resmî Gazetede yayımlanan 7524 Sayılı Vergi Kanunları ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile gayrimenkul yatırım ortaklıkları ile gayrimenkul yatırım fonları için bu istisnanın uygulama esaslarında değişikliğe gidilmiş ve 1 Ocak 2025 tarihinden geçerli olmak üzere;

- Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının (“GYO”) kazançlarına sağlanan kurumlar vergisi istisnasının uygulanması söz konusu ortaklıkların sahip oldukları taşınmazlardan elde ettikleri kazançların en az %50’sinin kurumlar vergisi beyannamesi verilmesi gereken ayı izleyen ikinci ayın sonuna kadar kâr payı olarak dağıtılması şartına bağlanmış,

- Kurumlar Vergisi Kanunun 32. maddesinde eklenen c bendi ile %10 yurt içi asgari kurumlar vergisi uygulaması getirilmiş ve asgari kurumlar vergisi hesaplanacak kurum kazancından GYO’ların taşınmazlardan elde ettikleri kazançların istisna ve indirim olarak dikkate alınamayacağı hüküm altına alınmıştır.

Ayrıca, KVK madde 32/C’ye, 32 nci ve 32/A maddeleri hükümleri dikkate alınarak hesaplanan kurumlar vergisi, indirim ve istisnalar düşülmeden önceki kurum kazancının %10’undan az olamaz, hükmü eklenmiştir. Bu kapsamda Şirket, 1 Ocak 2025 tarihi itibarı ile dönem vergi hesabında dağıtılmamış karlar için geçerli olan vergi oranı olan %30 oranını kullanacaktır.

Şirket’in Genel Kurul kararı sonrası ilgili istisna şartının sağlanarak asgari kurumlar vergisine göre %10 üzerinden vergi ödenmesi durumunda ortaya çıkacak etki, bir sonraki hesap dönemi içerisinde kâr veya zarar tablosunda dönem vergi geliri/(gideri) kalemi altında raporlanır.

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.

KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2024 VE 2023 TARİHLERİ İTİBARIYLA
FİNANSAL DURUM TABLOLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak, 31 Aralık 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)

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.

Bununla beraber, yukarda detayları açıklanan değişiklikler dolayısı ile cari yılda ertelenmiş vergi hesaplaması yapılmıştır.

Dönem cari ve ertelenmiş vergisi

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

KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2024 VE 2023 TARİHLERİ İTİBARIYLA
FİNANSAL DURUM TABLOLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak, 31 Aralık 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

(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.

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.

KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2024 VE 2023 TARİHLERİ İTİBARIYLA
FİNANSAL DURUM TABLOLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak, 31 Aralık 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)

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 veya zarar olarak gelir tablosuna transfer edilir. Satılmaya hazır finansal varlık olarak sınıflandırılan özkaynak araçlarına yönelik yatırımlardan kaynaklanan ve gelir tablosunda muhasebeleştirilen değer düşüş karşılıkları, sonraki dönemlerde gelir tablosundan iptal edilemez. Satılmaya hazır olarak sınıflandırılan özkaynak araçları haricinde, değer düşüklüğü zararı sonraki dönemde azalırsa ve azalış değer düşüklüğü zararının muhasebeleştirilmesi sonrasında meydana gelen bir olayla ilişkilendirilebiliyorsa, önceden muhasebeleştirilen değer düşüklüğü zararı gelir tablosunda iptal edilebilir.

Finansal varlıklarda değer düşüklüğü

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

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

(ii) Finansal yükümlülükler

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

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

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler

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

KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2024 VE 2023 TARİHLERİ İTİBARIYLA
FİNANSAL DURUM TABLOLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak, 31 Aralık 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, kiralaanan varlıklar, finansal durum tablosunda maddi duran varlıklar altında sınıflandırılır ve elde edilen kira gelirleri kiralama dönemi süresince, doğrusal yöntem ile kar veya zarar tablosuna yansıtılır.

KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2024 VE 2023 TARİHLERİ İTİBARIYLA
FİNANSAL DURUM TABLOLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak, 31 Aralık 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.
31 ARALIK 2024 VE 2023 TARİHLERİ İTİBARIYLA
FİNANSAL DURUM TABLOLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak, 31 Aralık 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 dayanarak kanıtlanmazsa, ölçümle ilgili olarak önemsiz olması durumunda, finansal araç ilk ölçümünde gerçeğe uygun değerden ölçülür ve gerçeğe uygun değer ile işlem fiyatı arasındaki farkı ertelemek üzere düzeltilir. İlk muhasebeleştirmeyi müteakip, finansal aracın ömrü boyunca uygun bir temelde kar veya zararda muhasebeleştirilir. Ancak, kar veya zararda muhasebeleştirme, değerlemenin tamamen gözlemlenebilir piyasa verileri tarafından desteklendiği sürece veya işlemin kapatıldığı zamana kadar devam eder.

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

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

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

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

Dipnot 12 – Yatırım amaçlı gayrimenkuller

DİPNOT 3 – BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

Bulunmamaktadır.

DİPNOT 4 – FİNANSAL YATIRIMLAR

Şirket	Faaliyet Alanı	Ülke	Pay %	Tutar	
				31.12.2024	31.12.2023
Kuzu Otel İşletmeciliği ve Gayrimenkul Yatırım A.Ş.	Otel İşletmeciliği	Türkiye	%100,00	137.262	137.262
				137.262	137.262

KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2024 VE 2023 TARİHLERİ İTİBARIYLA
FİNANSAL DURUM TABLOLARI

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

DİPNOT 5 – NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

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

	31.12.2024	31.12.2023
Bankalar		
- Vadesiz mevduat	23.630.693	2.383.139
- Vadeli mevduat	287.713.826	479.949.300
	311.344.519	482.332.439

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla TL vadeli mevduatların vade tarihleri 02 Ocak 2025, 13 Ocak 2025 ve 21 Ocak 2025 olup faiz oranı %49'tur (31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla TL vadeli mevduatların vade tarihleri 01 Şubat 2024 ve 15 Mart 2024, EUR mevduatların vade tarihi 12 Ocak 2024 olup faiz oranları, sırasıyla %31-%42,50 ve %3,50-%3,60 aralığındadır).

DİPNOT 6 – İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

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

a) Alacak/ borç bakiyeleri:

	31.12.2024	31.12.2023
İlişkili taraflardan ticari alacaklar		
Kuzu Otel İşletmeciliği ve Gayrimenkul Yatırımları A.Ş. (*)	53.028.885	13.558.039
	53.028.885	13.558.039

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

	31.12.2024	31.12.2023
İlişkili taraflardan diğer alacaklar		
Kuzu Otel İşletmeciliği ve Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.	--	4.678.520
	--	4.678.520

	31.12.2024	31.12.2023
İlişkili taraflara ticari borçlar		
Kuzu Otel İşletmeciliği ve Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.	2.791.925	--
Peninsula Emlak Yatırım A.Ş.	--	19.257
	2.791.925	19.257

KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2024 VE 2023 TARİHLERİ İTİBARIYLA
FİNANSAL DURUM TABLOLARI

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

DİPNOT 6 – İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

b) Alış/Satışlar:

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren dönemler içerisinde ilişkili taraflarla gerçekleştirilmiş işlemler aşağıdaki gibidir:

	01.01.-31.12.2024		01.01.-31.12.2023	
	Mal ve Hizmet	Kira	Mal ve Hizmet	Kira
İlişkili taraflara yapılan satışlar				
Kuzu Otel İşletmeciliği ve Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.	--	216.515.432	--	232.746.370
	--	216.515.432	--	232.746.370

	01.01.-31.12.2024			01.01.-31.12.2023		
	Kira	Sabit Kıymet	Diğer	Kira	Sabit Kıymet	Diğer
İlişkili taraflardan yapılan alımlar						
Kuzu Toplu Konut İnşaat A.Ş.	300.000	30.210.904	1.477.653	--	58.560.658	2.168.003
Peninsula Emlak Yatırım A.Ş.	--	--	--	1.197.888	--	--
Kuzu Otel İşletmeciliği ve Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.	--	--	--	--	29.772.368	--
	300.000	30.210.904	1.477.653	1.197.888	88.333.026	2.168.003

c) Üst Yönetime Sağlanan Menfaatler:

Üst yönetime sağlanan menfaatler bulunmamaktadır.

KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2024 VE 2023 TARİHLERİ İTİBARIYLA
FİNANSAL DURUM TABLOLARI

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

DİPNOT 7 – TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

Şirket'in 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla ticari alacakları ve borçları aşağıdaki gibidir.

	31.12.2024	31.12.2023
Kısa vadeli ticari alacaklar		
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Dipnot 6)	53.028.885	13.558.039
Toplam ilişkili taraflardan kısa vadeli ticari alacaklar	53.028.885	13.558.039
Kısa vadeli ticari borçlar		
Satıcılar	6.851.240	5.906.790
Ertelenmiş finansman gideri (-)	(440.214)	(632.506)
Toplam ilişkili olmayan taraflara kısa vadeli ticari borçlar	6.411.026	5.274.284
İlişkili taraflara ticari borçlar (Dipnot 6)	2.791.925	19.257
Toplam kısa vadeli ticari borçlar	9.202.951	5.293.541

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla ticari borçların ortalama vadesi 30 gündür (31 Aralık 2023: 90 Gün).

DİPNOT 8– DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

Şirket'in 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla diğer alacakları ve diğer borçları aşağıdaki gibidir:

	31.12.2024	31.12.2023
Kısa vadeli diğer alacaklar		
Vergi alacakları	4.183.370	2.766.832
Toplam ilişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	4.183.370	2.766.832
İlişkili taraflardan diğer alacaklar (Dipnot 6)	--	4.678.520
Toplam uzun vadeli diğer alacaklar	4.183.370	7.445.352

KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2024 VE 2023 TARİHLERİ İTİBARIYLA
FİNANSAL DURUM TABLOLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

DİPNOT 9 – STOKLAR

Şirket'in 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla stokları bulunmamaktadır.

DİPNOT 10 – FİNANSAL BORÇLAR

Şirket'in 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla finansal borçları aşağıdaki gibidir:

a) Finansal Borçlar:

	31.12.2024	31.12.2023
Kısa Vadeli Borçlanmalar		
TL Finansal Kiralamalar	--	37.784
	--	37.784
	31.12.2024	31.12.2023
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısım		
TL Taksitli Krediler	721.566.112	263.343.596
	721.566.112	263.343.596
	31.12.2024	31.12.2023
Uzun Vadeli Borçlanmalar		
TL Taksitli Krediler	348.878.572	1.231.308.491
TL Finansal Kiralamalar	--	126.388
	348.878.572	1.231.434.879

b) Vadesel Dağılım:

Vade	31.12.2024	31.12.2023
1-2 Yıl	260.204.901	832.031.460
2-3 Yıl	88.673.671	292.549.379
3-4 Yıl	--	106.854.040
Toplam	348.878.572	1.231.434.879

c) Faiz Oranı:

	31.12.2024	31.12.2023
TL krediler	%15,75-%30	%15,75-%30

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

KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2024 VE 2023 TARİHLERİ İTİBARIYLA
FİNANSAL DURUM TABLOLARI

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

DİPNOT 11 – PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

Şirket'in 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla peşin ödenmiş giderleri aşağıdaki gibidir:

	31.12.2024	31.12.2023
Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler		
Peşin ödenen giderler (*)	9.132.359	17.723.879
Verilen avanslar	21.335	428.451
	9.153.694	18.152.330
 Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler		
Peşin ödenen giderler	2.182	2.844
Verilen avanslar	--	9.114.470
	2.182	9.117.314

(*) Sigorta giderlerinden oluşmaktadır.

Şirket'in 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla ertelenmiş geliri bulunmamaktadır.

DİPNOT 12 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

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

Cari Dönem	1.01.2024	İlaveler	Değer Artışı	31.12.2024
Maliyet				
Otel ve ticari üniteler	7.158.136.496	--	105.038.654	7.263.175.150
Apart oteller	5.146.739.209	--	191.957.141	5.338.696.350
	12.304.875.705	--	296.995.795	12.601.871.500
 Önceki Dönem	1.01.2023	İlaveler	Değer Artışı	31.12.2023
Maliyet				
Otel ve ticari üniteler	7.189.227.041	193.688.951	(224.779.496)	7.158.136.496
Apart oteller	5.584.675.230	--	(437.936.021)	5.146.739.209
	12.773.902.271	193.688.951	(662.715.517)	12.304.875.705

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

KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2024 VE 2023 TARİHLERİ İTİBARIYLA
FİNANSAL DURUM TABLOLARI

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

DİPNOT 12 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri, kiralama emsal araştırması verileri ile bir gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi olan direkt kapitalizasyon yöntemi kullanılarak belirlenmiştir. Söz konusu apart otelin bulunduğu bölgedeki emsal araştırmasına göre kira değerlerinin m² başına aylık 820-850 TL olacağı ve kapitalizasyon oranı apart üniteler için %3,25 olarak varsayılmıştır.

Şirket yönetimi, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla maddi duran varlıklar içinde yer alan otel tesisine ait Arazi ve arsalar ve binalarını yeniden değerlendirme yöntemi ile ölçmeyi tercih etmiştir. Söz konusu maddi duran varlıkların 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değeri, SPK tarafından yetkilendirilmiş TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 30 Aralık 2024 tarihli değerlendirme raporuyla belirlenmiştir. İlgili değerler gelir yaklaşımı yöntemine göre belirlenmiştir. 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla söz konusu varlıklara ilişkin TFRS 13 kapsamında gerçeğe uygun değer hiyerarşisi Seviye 3'tür. Gelir yaklaşımı yöntemi çalışmasında 10 yıllık ABD doları cinsinden nakit akış projeksiyonu hazırlanmıştır. Bu projeksiyon hazırlanırken doluluk oranları (projeksiyon dönemi boyunca ortalama %82), ortalama oda fiyatı (projeksiyon dönemi boyunca ortalama 455 ABD Doları) gibi değişkenler için tahminler kullanılmıştır. Modelde, ABD Doları bazında risksiz getiri oranı %7,67 olup risk primi %1,83 ve 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.

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Şirket'in sahip olduğu yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin bilgiler ile söz konusu varlıklara ilişkin TFRS 13 kapsamında gerçeğe uygun değer hiyerarşisi aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

	Gerçeğe uygun değer seviyesi	Raporlama tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi		
		1. Seviye TL	2. Seviye TL	3. Seviye TL
31.12.2024	12.601.871.500	--	--	12.601.871.500
31.12.2023	12.304.875.705	--	--	12.304.875.705

KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2024 VE 2023 TARİHLERİ İTİBARIYLA
FİNANSAL DURUM TABLOLARI

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

DİPNOT 13 – MADDİ DURAN VARLIKLAR

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

Cari Dönem	1.01.2024	İlaveler	31.12.2024
Maliyet			
Döşeme ve demirbaşlar	1.100.260	--	1.100.260
	1.100.260	--	1.100.260
Birikmiş amortisman			
Döşeme ve demirbaşlar	347.823	186.295	534.118
	347.823	186.295	534.118
Net kayıtlı değer	752.437		566.142
Önceki Dönem	1.01.2023	İlaveler	31.12.2023
Maliyet			
Döşeme ve demirbaşlar	938.938	161.322	1.100.260
	938.938	161.322	1.100.260
Birikmiş amortisman			
Döşeme ve demirbaşlar	161.528	186.295	347.823
	161.528	186.295	347.823
Net kayıtlı değer	777.410		752.437

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla sabit kıymetler üzerindeki sigorta teminatı tutarı 3.809.861.074 TL’dir (31 Aralık 2023: 10.338.477.987 TL).

KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2024 VE 2023 TARİHLERİ İTİBARIYLA
FİNANSAL DURUM TABLOLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

DİPNOT 14– MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

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

	1.01.2024	İlaveler	31.12.2024
Maliyet			
Lisanslar	12.432.388	--	12.432.388
	12.432.388	--	12.432.388
Birikmiş itfa payı			
Lisanslar	520.428	982.509	1.502.937
	520.428	982.509	1.502.937
Net kayıtlı değeri	11.911.960		10.929.451
	1.01.2023	İlaveler	31.12.2023
Maliyet			
Lisanslar	149.783	12.282.605	12.432.388
	149.783	12.282.605	12.432.388
Birikmiş itfa payı			
Lisanslar	34.576	485.852	520.428
	34.576	485.852	520.428
Net kayıtlı değeri	115.207		11.911.960

DİPNOT 15– DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Şirket’in 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla diğer varlıkları aşağıdaki gibidir:

	31.12.2024	31.12.2023
Diğer dönen varlıklar		
Devreden KDV	--	1.115.443
Diğer	5.893	--
	5.893	1.115.443

KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2024 VE 2023 TARİHLERİ İTİBARIYLA
FİNANSAL DURUM TABLOLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

DİPNOT 16– KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla Şirket’in kısa vadeli borç karşılığı bulunmamaktadır.

Teminat/Rehin/İpotek (TRİ)

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

31.12.2024	TL Karşılığı	TL	ABD Doları	Avro
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ’lerin Toplam Tutarı	2.000.000.000	2.000.000.000	--	--
-Teminat	--	--	--	--
-Rehin	--	--	--	--
-İpotek	2.000.000.000	2.000.000.000	--	--
B. Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİ’lerin Toplam Tutarı	--	--	--	--
C. Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRİ’lerin Toplam Tutarı	--	--	--	--
D. Diğer Verilen TRİ’lerin Toplam Tutarı	--	--	--	--
Toplam	2.000.000.000	2.000.000.000	--	--
Diğer TRİ’lerin Şirket’in özkaynaklarına oranı	%0	%0	%0	%0

31.12.2023	TL Karşılığı	TL	ABD Doları	Avro
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ’lerin Toplam Tutarı	--	--	--	--
-Teminat	--	--	--	--
-Rehin	--	--	--	--
-İpotek	2.887.575.428	2.887.575.428	--	--
B. Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİ’lerin Toplam Tutarı	--	--	--	--
C. Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRİ’lerin Toplam Tutarı	--	--	--	--
D. Diğer Verilen TRİ’lerin Toplam Tutarı	--	--	--	--
Toplam	2.887.575.428	2.887.575.428	--	--
Diğer TRİ’lerin Şirket’in özkaynaklarına oranı	%0	%0	%0	%0

Verilen TRİ’lerin detayı aşağıdaki gibidir:

31.12.2024					
Cinsi	Maliki	Kime Verildiği	Para Birimi	Orijinal Tutar	TL Karşılığı
İpotek	Kuzugrup Gayrimenkul GYO A.Ş.	Halk Bankası	TL	2.000.000.000	2.000.000.000
Toplam					2.000.000.000

KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2024 VE 2023 TARİHLERİ İTİBARIYLA
FİNANSAL DURUM TABLOLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

Teminat/Rehin/İpotek (TRİ) (Devamı)

						31.12.2023
Cinsi	Maliki	Kime Verildiği	Para Birimi	Orijinal Tutar	TL Karşılığı	
İpotek	Kuzugrup Gayrimenkul GYO A.Ş.	Halk Bankası	TL	2.887.575.428	2.887.575.428	
Toplam						2.887.575.428

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

DİPNOT 17 – ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

17.1 Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar

Şirket’in 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla çalışanlara sağlanan faydalar kapsamındaki borçları aşağıdaki gibidir:

	31.12.2024	31.12.2023
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		
Personele borçlar	5.452.546	567.017
Ödenecek vergi borçları	661.000	464.579
Ödenecek sosyal güvenlik primleri	166.109	190.303
	6.279.655	1.221.899

17.2 Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar

Şirket’in 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıkları aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli Karşılıklar	31.12.2024	31.12.2023
Kullanılmayan izin karşılığı	449.204	9.818
	449.204	9.818
Uzun Vadeli Karşılıklar	31.12.2024	31.12.2023
Kıdem tazminatı karşılığı	201.732	167.654
	201.732	167.654

KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2024 VE 2023 TARİHLERİ İTİBARIYLA
FİNANSAL DURUM TABLOLARI

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

DİPNOT 17 – ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR (Devamı)

17.2 Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (Devamı)

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

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı, 1 Ocak 2025 tarihinden itibaren geçerli olan aylık 46.655,43 TL (1 Ocak 2024: 35.058,58 TL) tavanından hesaplanmıştır.

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

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Yıllık iskonto oranı (%)	%3,53	%1,30
Faiz oranı (%)	%26,00	%28,65
Enflasyon oranı (%)	%21,70	%27,00

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren dönemler itibarıyla kıdem tazminatı karşılığının hareketleri aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 31.12.2024	01.01.- 31.12.2023
Dönem başı	167.654	145.462
Hizmet maliyeti	123.306	858.408
Faiz maliyeti	7.172	1.145
Dönem içi ödemeler (-)	(28.953)	(781.620)
Aktüeryal kazanç / (kayıp)	(15.914)	1.441
Parasal kazanç / (kayıp)	(51.533)	(57.182)
Dönem sonu	201.732	167.654

KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2024 VE 2023 TARİHLERİ İTİBARIYLA
FİNANSAL DURUM TABLOLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

Kurumlar Vergisi

Gayrimenkul yatırım ortaklığı faaliyetlerinden elde edilen kazançlar, 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu (KVK) Madde 5/(1) (d) (4)'e göre kurumlar vergisinden istisnadır. KVK Madde 15/(3)'e göre kurumlar vergisinden istisna edilen söz konusu kazanç üzerinden %15 oranında vergi kesintisi yapılır. Bakanlar Kurulu, 15. maddede belirtilen vergi kesintisi oranlarını, her bir ödeme ve gelir için ayrı ayrı 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.

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren dönemler itibarıyla Şirket'in gelir tablosuna yansıyan vergi gelir/(giderleri) aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 31.12.2024	01.01.- 31.12.2023
Ertelenen vergi karşılığı	(321.029.226)	72.809.773
	(321.029.226)	72.809.773

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla Şirket'in finansal durum tablosuna yansıyan vergi varlık ve yükümlülükleri aşağıdaki gibidir:

	31.12.2024	31.12.2023
Kurumlar vergisi karşılığı	--	--
Peşin ödenen vergiler (-)	--	--
Kurumlar vergisi karşılığı, net	--	--
Ertelenmiş vergi yükümlülükleri	2.166.333.118	--
Toplam vergi karşılıkları	2.166.333.118	--

KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2024 VE 2023 TARİHLERİ İTİBARIYLA
FİNANSAL DURUM TABLOLARI

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

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

Ertelenmiş Vergiler

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

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

	Kümülatif geçici farklar		Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların kayıtlı değerleri ile vergi matrahları arasındaki net fark	393.229	--	117.969	--
Kıdem tazminatı karşılığı	201.732	--	(60.520)	--
İzin yükümlülüğü karşılığı	449.204	--	(134.761)	--
Yatırım amaçlı gayrimenkulün kayıtlı değeri ile vergi matrahları arasındaki net fark	7.243.577.946	--	2.173.073.384	--
Diğer	(22.209.846)	--	(6.662.954)	--
Ertelenen vergi varlıkları / (yükümlülükleri), net			2.166.333.118	--

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren dönemler itibarıyla Şirket’in gelir tablosuna yansıyan ertelenmiş vergi gelir/ (giderleri) hareketi aşağıdaki gibidir:

Ertelenmiş vergi geliri/ (gideri)	01.01.-31.12.2024	01.01.-31.12.2023
Dönem başı	--	(1.028.819.229)
Geçmiş yıllar karlarında muhasebeleştirilen ertelenmiş vergi etkisi (*)	(1.845.299.118)	--
Dönem ertelenmiş vergi geliri / (gideri)	(321.029.226)	72.809.773
Özkaynakta muhasebeleştirilen	(4.774)	956.009.456
Dönem sonu	(2.166.333.118)	--

(*) Önemli muhasebe politikalarının özeti bölümünde açıkladığı üzere vergi mevzuatından kaynaklanan değişiklik sebebiyle ertelenmiş vergi hesaplanmış olup tutarın geçmiş dönemlerle ilgili olan kısmı geçmiş yıllar karları hesabında muhasebeleştirilmiştir.

KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2024 VE 2023 TARİHLERİ İTİBARIYLA
FİNANSAL DURUM TABLOLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

DİPNOT 19 – PAY BAŞINA KAZANÇ

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

	01.01.- 31.12.2024	01.01.- 31.12.2023
Hissedarlara ait net kar/(zarar)	235.710.422	172.157.993
Çıkarılmış hisselerinin ağırlıklı ortalama adedi	200.000.000	184.383.562
Tam TL cinsinden bir hisse başına kar	1,179	0,934

DİPNOT 20 – SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ

Ödenmiş Sermaye:

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

31 Aralık 2024					
	A Grubu Nama TL	B Grubu Hamiline TL	Toplam TL	Pay yüzdesi	Pay tutarı
Kuzu Toplu Konut İnşaat A.Ş.	89.250.000	60.750.000	150.000.000	75	150.000.000
Halka Açık Paylar	-	50.000.000	50.000.000	25	50.000.000
	89.250.000	110.750.000	200.000.000	100	200.000.000
Sermaye Düzeltmesi Olumlu Farkları					354.642.953
					554.642.953
31 Aralık 2023					
	A Grubu Nama TL	B Grubu Nama TL	Toplam TL	Pay yüzdesi	Pay tutarı
Kuzu Toplu Konut İnşaat A.Ş.	89.250.000	60.750.000	150.000.000	75,00	150.000.000
Halka Açık Paylar	-	50.000.000	50.000.000	25,00	50.000.000
	89.250.000	110.750.000	200.000.000	100,00	200.000.000
Sermaye Düzeltmesi Olumlu Farkları					354.642.953
					554.642.953

KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2024 VE 2023 TARİHLERİ İTİBARIYLA
FİNANSAL DURUM TABLOLARI

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

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

Ödenmiş Sermaye (Devamı)

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. Grup, 5 Mayıs 2023 tarihli 2023/6 sayılı yönetim kurulu kararına göre, Şirket’in 175.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin her biri 1 TL itibari değerinde 89.250.000 adet A grubu nama yazılı pay ve her biri 1 TL değerinde 97.500.000 adet B Grubu hamiline yazılı pay olmak üzere toplam 110.750.000 adet paya bölünmesine karar vermiştir (31 Aralık 2023: 150.000.000 TL; 1 TL, 150.000.000 pay).

Pay Sahiplerinin İlave Sermaye Katkıları

Şirket’in Ocak 2022 tarihli Genel Kurulu kararına göre %100 ortağı olan Kuzu Toplu Konut İnşaat AŞ’ ye ait 6.525.057 TL’lik söz konusu tutar, TMS 32 standardına uygun olarak özkaynak altında “Pay sahiplerinin ilave sermaye katkıları” kalemine sınıflanmıştır.

	31.12.2024	31.12.2023
Kuzu Toplu Konut İnşaat A.Ş.	9.420.797	9.420.797
	9.420.797	9.420.797

Yönetim Kurulu

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

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

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

KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2024 VE 2023 TARİHLERİ İTİBARIYLA
FİNANSAL DURUM TABLOLARI

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

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

Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

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

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

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

Geçmiş Yıl Karları / (Zararları)

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla Şirket’in geçmiş yıl zararlarının hareketi aşağıdaki gibidir;

	01.01.- 31.12.2024	01.01.- 31.12.2023
Dönem başı	9.790.161.353	8.604.004.283
Vergi düzeltme etkisi	(1.845.299.118)	956.009.456
Net dönem karından transfer	172.157.993	230.147.614
Geçmiş yıllar karı	8.117.020.228	9.790.161.353

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.

KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2024 VE 2023 TARİHLERİ İTİBARIYLA
FİNANSAL DURUM TABLOLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

Geçmiş Yıl Karları

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

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

Geçmiş yıl ve dönem karları dağıtılabılırler, ancak dağıtımları durumunda yukarıda bahsedilen ikinci kanuni yasal yedek ayrılma şartına tabidirler. Ayrılan kanuni yasal yedekler, sermayenin %50'sini aşmadıkları sürece dağıtılamazlar ancak olağanüstü yasal yedeklerin tükenmesi halinde zararların karşılanmasında kullanılabilirler.

DİPNOT 21 – HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

Şirket'in 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren dönemler itibarıyla satış gelirleri ve maliyetlerin dökümü aşağıdaki gibidir:

Hasılat	01.01.- 31.12.2024	01.01.- 31.12.2023
Kira gelirleri (*)	165.025.364	232.746.370
Rezidans gelirleri	51.490.068	--
	216.515.432	232.746.370

(*) Bağlı ortaklık olan Kuzu Otel İşletmeciliği ve Gayrimenkul Yatırım AŞ' den elde edilen kira geliridir.

Şirket'in 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren dönemler itibarıyla satılan hizmet maliyetlerinin dökümü aşağıdaki gibidir.

Satışların Maliyeti	01.01.- 31.12.2024	01.01.- 31.12.2023
Rezidans giderleri	(30.729.688)	--
	(30.729.688)	--

KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2024 VE 2023 TARİHLERİ İTİBARIYLA
FİNANSAL DURUM TABLOLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

DİPNOT 22 – FAALİYET GİDERLERİ

Şirket’in 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren dönemler itibarıyla faaliyet giderlerinin dökümü aşağıdaki gibidir:

Genel Yönetim Giderleri	01.01.- 31.12.2024	01.01.- 31.12.2023
Sigorta giderleri	(25.636.650)	(27.425.768)
Personel giderleri	(12.549.848)	(12.004.462)
Vergi giderleri	(6.732.587)	(10.192.893)
Danışmanlık giderleri	(3.699.896)	(10.235.075)
Amortisman giderleri	(1.168.804)	(672.147)
Kira giderleri	(768.840)	(1.166.276)
Diğer giderler	(2.754.128)	(2.647.655)
	(53.310.753)	(64.344.276)
Pazarlama Satış ve Dağıtım Giderleri	01.01.- 31.12.2024	01.01.- 31.12.2023
Reklam giderleri(*)	--	(10.200.902)
	--	(10.200.902)

(*) Halka arz reklam giderlerinden oluşmaktadır.

DİPNOT 23 – ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

Şirket’in 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren dönemler itibarıyla esas faaliyetlerden diğer gelirlerinin/giderlerinin dökümü aşağıdaki gibidir:

Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	01.01.- 31.12.2024	01.01.- 31.12.2023
Kur farkı gelirleri	6.062.121	2.300.336
Tahakkuk etmemiş finansman geliri	886.567	538.488
	6.948.688	2.838.824
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	01.01.- 31.12.2024	01.01.- 31.12.2023
Kur farkı giderleri	(960.217)	(8.941.806)
Komisyon giderleri (*)	--	(27.515.123)
	(960.217)	(36.456.929)

(*) Halka arz aracılık komisyon giderlerinden oluşmaktadır.

KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2024 VE 2023 TARİHLERİ İTİBARIYLA
FİNANSAL DURUM TABLOLARI

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

DİPNOT 24 – YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER

Şirket’in 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren dönemler itibarıyla yatırım faaliyetlerinden gelirlerinin ve giderlerinin dökümü aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 31.12.2024	01.01.- 31.12.2023
Yatırım Faaliyetlerinden Gelir ve Karlar		
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin yeniden değerlendirme değer artışı	296.995.795	--
Faiz gelirleri	101.046.690	63.959.819
Finansal yatırım satış gelirleri	32.501.676	--
	430.544.161	63.959.819
	01.01.- 31.12.2024	01.01.- 31.12.2023
Yatırım Faaliyetlerinden Gider ve Zararlar		
Yatırım amaçlı gayrimenkul değer düşüklüğü	--	(662.715.517)
	--	(662.715.517)

DİPNOT 25 – NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

Şirket’in 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren dönemler itibarıyla niteliklerine göre giderler dökümü aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 31.12.2024	01.01.- 31.12.2023
Niteliklerine Göre Giderler		
Sigorta giderleri	(25.636.650)	(27.425.768)
Personel giderleri	(12.549.848)	(12.004.462)
Vergi giderleri	(6.732.587)	(10.192.893)
Danışmanlık giderleri	(3.699.896)	(10.235.075)
Amortisman giderleri	(1.168.804)	(672.147)
Kira giderleri	(768.840)	(1.166.276)
Reklam giderleri	--	(10.200.902)
Diğer giderler	(2.754.128)	(2.647.655)
	(53.310.753)	(74.545.178)

KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2024 VE 2023 TARİHLERİ İTİBARIYLA
FİNANSAL DURUM TABLOLARI

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

DİPNOT 26 – FİNANSMAN GİDERLERİ

Şirket’in 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren dönemler itibarıyla finansman giderleri dökümü aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 31.12.2024	01.01.- 31.12.2023
Finansman Giderleri		
Faiz giderleri	(275.858.916)	(329.110.062)
Banka komisyon giderleri	--	(321.528)
Finansman giderleri	(275.858.916)	(329.431.590)

DİPNOT 27– PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI VEYA KAYIPLARI

Şirket’in 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren dönemler itibarıyla parasal pozisyon kazanç veya (kayıp) dökümü aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 31.12.2024	01.01.- 31.12.2023
Parasal Pozisyon Kazanç / (Kayıpları)		
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin düzeltilmesinden kaynaklanan parasal kazanç	3.782.240.705	5.486.542.642
Maddi olmayan duran varlıkların düzeltilmesinden kaynaklanan parasal kazanç	2.726.945	2.472.647
Peşin ödenmiş giderlerin düzeltilmesinden kaynaklanan parasal kazanç	559.353	4.018.148
Finansal yatırımların düzeltilmesinden kaynaklanan parasal kazanç	42.191	53.959
Ertelenmiş vergi varlıklarının düzeltilmesinden kaynaklanan parasal kazanç	--	7.014.778
Pay sahiplerinin diğer katkılarının düzeltilmesinden kaynaklanan parasal kayıp	(2.895.740)	(3.703.354)
Gelir tablosu kalemlerinin düzeltilmesinden kaynaklanan parasal kayıp	(33.893.157)	(459.606.375)
Sermayenin düzeltilmesinden kaynaklanan parasal kayıp	(170.484.709)	(207.169.004)
Paylara ilişkin primlerin düzeltilmesinden kaynaklanan parasal kayıp	(252.512.826)	(108.276.324)
Geçmiş yıl karlarının düzeltilmesinden kaynaklanan parasal kayıp	(3.062.191.821)	(3.818.394.696)
Net parasal pozisyon kazanç / (kayıpları)	263.590.941	902.952.421

KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2024 VE 2023 TARİHLERİ İTİBARIYLA
FİNANSAL DURUM TABLOLARI

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

DİPNOT 28 – KUR DEĞİŞİMİNİN ETKİLERİ

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla yabancı para varlık ve yükümlülüklerin TL karşılıklarının hesaplanmasında kullanılan kurlar aşağıdaki gibidir:

	31.12.2024		31.12.2023	
	Varlıklar	Yükümlülükler	Varlıklar	Yükümlülükler
ABD Doları / TL	35,2233	35,2868	29,4382	29,4913
Avro / TL	36,7429	36,8091	32,5739	32,6326

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

	31.12.2024		31.12.2023	
	YP Tutarı	TL Karşılığı	YP Tutarı	TL Karşılığı
ABD Doları net döviz varlığı/yükümlülüğü	(168.134)	(5.933.719)	(185.634)	(5.474.571)
Avro net döviz varlığı/yükümlülüğü	617.178	22.676.910	1.457.218	47.467.277
Net kısa pozisyon		16.743.191		41.992.706
Değer Artışı				
ABD Doları'nın %10 Değer Kazanması		(593.372)		(547.457)
Avro'nun %10 Değer Kazanması		2.267.691		4.746.728
Kar/Zarar Etkisi		1.674.319		4.199.271
Değer Azalışı				
ABD Doları'nın %10 Değer Kaybetmesi		593.372		547.457
Avro'nun %10 Değer Kaybetmesi		(2.267.691)		(4.746.728)
Kar/Zarar Etkisi		(1.674.319)		(4.199.271)

KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2024 VE 2023 TARİHLERİ İTİBARIYLA
FİNANSAL DURUM TABLOLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak, 31 Aralık 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:

31.12.2024	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Bankalardaki Mevduat
	İlişkili Taraflar	Diğer	İlişkili Taraflar	Diğer	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D) ⁽¹⁾	53.028.885	--	--	4.183.370	311.344.519
Azami riskin teminat ve benzeri ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	53.028.885	--	--	4.183.370	311.344.519
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri ⁽²⁾	--	--	--	--	--
- Teminat ve benzeri ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--
D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar ⁽³⁾	--	--	--	--	--

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

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

⁽³⁾ Bilanço dışı kredi riski içeren unsurların ayrıntılı dökümü Not 15’te gösterilmiştir.

31.12.2023	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Bankalardaki Mevduat
	İlişkili Taraflar	Diğer	İlişkili Taraflar	Diğer	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D) ⁽¹⁾	13.558.039	--	4.678.520	2.766.832	482.332.439
Azami riskin teminat ve benzeri ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	13.558.039	--	4.678.520	2.766.832	482.332.439
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri ⁽²⁾	--	--	--	--	--
- Teminat ve benzeri ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--
D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar ⁽³⁾	--	--	--	--	--

KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2024 VE 2023 TARİHLERİ İTİBARIYLA
FİNANSAL DURUM TABLOLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak, 31 Aralık 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.

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

31.12.2024	Defter değeri	Beklenen nakit çıkışları toplamı	3 ay kadar	3 ay ile 12 ay kadar	1 yıl ile 5 yıl kadar
Sözleşme uyarınca vadeler					
Finansal borçlar	1.070.444.684	1.336.045.277	158.527.500	643.643.402	533.874.375
Ticari borçlar	9.202.951	9.643.165	9.643.165	--	--
Türev olmayan finansal yükümlülükler	1.079.647.635	1.345.688.442	168.170.665	643.643.402	533.874.375

31.12.2023	Defter değeri	Beklenen nakit çıkışları toplamı	3 ay kadar	3 ay ile 12 ay kadar	1 yıl ile 5 yıl kadar
Sözleşme uyarınca vadeler					
Finansal borçlar	1.494.816.259	2.107.366.584	118.720.658	172.704.684	1.815.941.242
Ticari borçlar	5.293.541	5.926.046	128.514	5.797.532	--
Türev olmayan finansal yükümlülükler	1.500.109.800	2.113.292.630	118.849.172	178.502.216	1.815.941.242

Piyasa Riski

Faiz Oranı Riski

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

KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2024 VE 2023 TARİHLERİ İTİBARIYLA
FİNANSAL DURUM TABLOLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak, 31 Aralık 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.

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla Şirket’in yabancı para pozisyonu aşağıda sunulmuştur:

31.12.2024	TL Karşılığı	EURO	ABD Doları
1. Ticari Alacaklar			
2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa, Banka Hesapları dahil)	23.124.785	617.178	12.716
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--	--
3. Diğer	--	--	--
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	23.124.785	617.178	12.716
5. Ticari Alacaklar	--	--	--
6a. Parasal Finansal Varlıklar	--	--	--
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--	--
7. Diğer	--	--	--
8. Duran Varlıklar (5+6+7)	--	--	--
9. Toplam Varlıklar (4+8)	23.124.785	617.178	12.716
10. Ticari Borçlar	6.381.622	--	180.850
11. Finansal Yükümlülükler	--	--	--
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	--	--	--
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	--	--	--
13. Kısa Vadeli Yükümlülükler (10+11+12)	6.381.622	--	180.850
14. Ticari Borçlar	--	--	--
15. Finansal Yükümlülükler	--	--	--
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	--	--	--
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	--	--	--
17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)	--	--	--
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	6.381.622	--	180.850
19. Bilanço Dışı Türev Araçların Net Varlık/(Yükümlülük) Pozisyonu (19a-19b)	--	--	--
19a. Hedge Edilen Toplam Varlık Tutarı	--	--	--
19b. Hedge Edilen Toplam Yükümlülük Tutarı	--	--	--
20. Net Yabancı Para Varlık/ (Yükümlülük) Pozisyonu (9-18+19)	16.743.163	617.178	(168.134)
21. Parasal Kalemler Net yabancı Para Varlık/(Yükümlülük) Pozisyonu (UFRS 7.B23) (=1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	16.743.163	617.178	(168.134)
22. Döviz Hedge'i için Kullanılan Finansal Araçların Toplam Gerçeğe Uygun Değeri	--	--	--
23. İhracat	--	--	--
24. İthalat	--	--	--

KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2024 VE 2023 TARİHLERİ İTİBARIYLA
FİNANSAL DURUM TABLOLARI

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

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

Kur Riski (Devamı)

31 Aralık 2023	TL Karşılığı	EURO	ABD Doları
1. Ticari Alacaklar	--	--	--
2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa, Banka Hesapları dahil)	47.470.149	1.457.218	98
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--	--
3. Diğer	--	--	--
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	47.470.149	1.457.218	98
5. Ticari Alacaklar	--	--	--
6a. Parasal Finansal Varlıklar	--	--	--
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--	--
7. Diğer	--	--	--
8. Duran Varlıklar (5+6+7)	--	--	--
9. Toplam Varlıklar (4+8)	47.470.149	1.457.218	98
10. Ticari Borçlar	5.363.222	--	181.858
11. Finansal Yükümlülükler	114.221	--	3.872
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	--	--	--
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	--	--	--
13. Kısa Vadeli Yükümlülükler (10+11+12)	5.477.443	--	185.730
14. Ticari Borçlar	--	--	--
15. Finansal Yükümlülükler	--	--	--
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	--	--	--
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	--	--	--
17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)	--	--	--
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	5.477.443	--	185.730
19. Bilanço Dışı Türev Araçların Net Varlık/(Yükümlülük) Pozisyonu (19a-19b)	--	--	--
19a. Hedge Edilen Toplam Varlık Tutarı	--	--	--
19b. Hedge Edilen Toplam Yükümlülük Tutarı	--	--	--
20. Net Yabancı Para Varlık/ (Yükümlülük) Pozisyonu (9-18+19)	41.992.706	1.457.218	(185.632)
21. Parasal Kalemler Net yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (UFRS 7.B23) (=1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	41.992.706	1.457.218	(185.632)
22. Döviz Hedge'i için Kullanılan Finansal Araçların Toplam Gerçeğe Uygun Değeri	--	--	--
23. İhracat	--	--	--
24. İthalat	--	--	--

KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2024 VE 2023 TARİHLERİ İTİBARIYLA
FİNANSAL DURUM TABLOLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak, 31 Aralık 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.

	31.12.2024	31.12.2023
Toplam yükümlülükler	1.086.578.226	1.501.509.171
Eksi: Nakit ve nakit benzeri değerler	(311.344.519)	(482.332.439)
Net borç	775.233.707	1.019.176.732
Toplam özkaynak	9.738.311.554	11.347.889.110
Toplam sermaye	9.738.311.554	11.347.889.110
Net borç / toplam sermaye oranı	%7,96	%8,98

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.
31 ARALIK 2024 VE 2023 TARİHLERİ İTİBARIYLA
FİNANSAL DURUM TABLOLARI

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

DİPNOT 31 – EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

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

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

	Konsolide Olmayan/Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	Tebliğdeki	Cari	Önceki
		İlgili Düzenleme	Dönem (TL)	Dönem (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	311.344.519	482.332.439
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)	12.602.437.642	12.305.628.143
C	İştirakler	Md.24/(b)	137.262	137.262
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	--	4.678.520
	Diğer Varlıklar		77.303.475	56.621.917
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md.3/(p)	12.991.222.898	12.849.398.281
E	Finansal Borçlar	Md.31	1.070.444.684	1.494.652.086
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md.31	449.204	9.818
G	Finansal Kiralama Borçları	Md.31	--	164.172
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	--	--
İ	Özkaynaklar	Md.31	9.738.311.554	11.347.889.110
	Diğer Kaynaklar		2.182.017.456	6.683.095
D	Toplam Kaynaklar	Md.3/(p)	12.991.222.898	12.849.398.281

KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2024 VE 2023 TARİHLERİ İTİBARIYLA
FİNANSAL DURUM TABLOLARI

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

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

		Tebliğdeki İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL)	Önceki Dönem (TL)
	Konsolide Olmayan/Bireysel Diğer Finansal Bilgiler			
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısım	Md.24/(b)	--	--
A2	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.24/(b)	310.838.611	482.332.439
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	--	--
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(d)	--	--
B2	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	--	--
C1	Yabancı İştirakler	Md.24/(d)	--	--
C2	İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	137.262	137.262
J	Gayri nakdi Krediler	Md.31	--	--
K	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	--	--
L	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	--	--

		Tebliğdeki İlgili Düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönem	Asgari/ Azami Oran
	Portföy Sınırlamaları				
1	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	%0	%0	≤ %10
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar,	Md.24/(a),(b)	%97,01	%95,77	≥ %51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md.24/(b)	%2,40	%3,75	≤ %49
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	%0	%0	≤ %49
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	%0	%0	≤ %20
6	İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	%0,001	%0,001	≤ %10
7	Borçlanma Sınırı	Md.31	%10,99	%13,17	≤ %500
8	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.24/(b)	%2,39	%3,75	≤ %10
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	%0	%0	≤ %10

KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2024 VE 2023 TARİHLERİ İTİBARIYLA
FİNANSAL DURUM TABLOLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

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

	01.01.- 31.12.2024	01.01.- 31.12.2023
Raporlama dönemine ait bağımsız denetim ücreti	1.200.000	510.435
	1.200.000	510.435

DİPNOT 33 – RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır.