

**KUZUGRUP GAYRİMENKUL  
GELİŞTİRME A.Ş.  
31 ARALIK 2022 VE 2021 HESAP  
DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL  
TABLOLAR VE ÖZEL BAĞIMSIZ  
DENETÇİ RAPORU**

**KUZUGRUP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.**  
**31 ARALIK 2022 VE 2021 TARİHLERİ İTİBARIYLA**  
**ÖZEL AMAÇLI FİNANSAL BİLGİLERE İLİŞKİN BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU**

**Kuzugrup Gayrimenkul Geliştirme Anonim Şirketi**  
**Yönetim Kurulu'na**  
**İstanbul**

**Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi**

**1) Görüş**

Kuzugrup Gayrimenkul Geliştirme Anonim Şirketi'nin ("Şirket") 31 Aralık 2022 ve 2021 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihlerde sona eren hesap dönemlerine ait kapsamlı gelir tablosu, özkaynaklar değişim tablosu, nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dahil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, ilişikteki finansal tablolar, Kuzugrup Gayrimenkul Geliştirme Anonim Şirketi'nin 31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla finansal durumunu ve ile aynı tarihlerde sona eren hesap dönemlerine ait finansal performansını ve nakit akışlarını Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na ("TFRS") uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

**2) Görüşün Dayanağı**

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

### 3) Kilit Denetim Konuları

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

<i>Kilit Denetim Konuları</i>	<i>Denetimde konuların nasıl ele alındığı</i>
<b>Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların ve yatırım amaçlı gayrimenkullerin yeniden değerlendirme metodu ile muhasebeleştirilmesi</b>	
<p>Şirket, finansal tablolarında yatırım amaçlı gayrimenkullerini ve otel tesisine ait arsa ve bina yatırımlarını bağımsız bir değerlendirme kuruluştan tarafından yapılan değerlendirme çalışmalarının sonuçlarına bağlı olarak gerçeğe uygun değerleriyle muhasebeleştirmiştir.</p> <p>Söz konusu işlemlerin karmaşıklığı ve önemli muhakeme ve varsayımlar içermesi denetimimiz için önem arz etmektedir ve bu nedenle tarafımızca kilit denetim konusu olarak belirlenmiştir.</p> <p>Otel tesisi ve yatırım amaçlı gayrimenkuller ile ilgili detaylı açıklamalar Dipnot 2 ve 12’de yer almaktadır.</p>	<p>Tarafımızca, yönetim tarafından atanan değerlendirme uzmanlarının, ehliyetleri, yetkinlikleri ve tarafsızlıkları değerlendirilmiştir.</p> <p>Denetimimizde yeniden değerlendirme modeline göre ölçülen ilgili maddi duran varlıkların gerçeğe uygun değerlerine esas teşkil eden söz konusu değerlendirme raporlarında değerlendirme uzmanlarınca kullanılan yöntemlerin uygunluğu değerlendirilmiştir.</p> <p>Bağımsız değerlendirme uzmanlarının değerlendirme sırasında kullandığı varsayımların piyasa verileri ile uygunluğunun kontrolü yapılmıştır.</p> <p>Bu çerçevede söz konusu değerlendirme hesaplamaları üzerinde yürütülen çalışmalar ve incelemeler sonucunda, değerlendirme raporunda kullanılan tahminlerin ve varsayımların Şirket’in bağımsız değerlendirme uzmanlarınca takdir edilen gerçeğe uygun değer kabul edilebilir bir aralıkta olup olmadığının tarafımızca değerlendirilmesi gerçekleştirilmiştir.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Ayrıca yukarıda sayılan özellikli muhasebeleştirilmeler kapsamında, finansal tablolarda ve açıklayıcı dipnotlarda yer alan bilgilerin TMS 16 ve TMS 40 uyarınca uygunluğu tarafımızca sorgulanmıştır.</p>

#### 4) Diğer Husus

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

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

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

Finansal tabloları hazırlarken yönetim; Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetinin değerlendirilmesinden, gerektiğinde süreklilikle ilgili hususları açıklamaktan ve Şirket'i tasfiye etme ya da ticari faaliyeti sona 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 bir yanlışlık içerip içermediğine ilişkin makul güvence elde etmek ve görüşümüzü içeren bir bağımsız denetçi raporu düzenlemektir. BDS'lere uygun olarak yürütülen bir denetim sonucunda verilen makul güvence; yüksek bir güvence seviyesidir ancak, var olan önemli bir yanlışlığın her zaman tespit edileceğini garanti etmez. Yanlışlıklar hata veya hile kaynaklı olabilir. Yanlışlıkların, tek başına veya toplu olarak, finansal tablo kullanıcılarının bu tablolara istinaden alacakları ekonomik kararları etkilemesi makul ölçüde bekleniyorsa bu yanlışlıklar önemli olarak kabul edilir.

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

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

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

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

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

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

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



Yaşar Emin Taylan  
Sorumlu Ortak Baş Denetçi

İstanbul, 13 Nisan 2023

**KUZUGRUP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.**  
**31 ARALIK 2022 VE 2021 HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLAR**  
**VE DİPNOTLAR**

<b>İÇİNDEKİLER</b>	<b>Sayfa No</b>
<b>FİNANSAL DURUM TABLOSU</b> .....	<b>1-2</b>
<b>KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU</b> .....	<b>3</b>
<b>ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU</b> .....	<b>4</b>
<b>NAKİT AKIŞ TABLOSU</b> .....	<b>5</b>
<b>FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR</b> .....	<b>6-48</b>
NOT 1 – ŞİRKET’İN ORGANİZASYON VE FAALİYET KONUSU .....	6-7
NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR .....	7-21
NOT 3 – BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA.....	21
NOT 4 – FİNANSAL YATIRIMLAR.....	22
NOT 5 – NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ .....	22
NOT 6 – İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI.....	22-23
NOT 7 – TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR .....	24
NOT 8 – DİĞER ALACAK VE BORÇLAR .....	25
NOT 9 – STOKLAR .....	25
NOT 10 – FİNANSAL BORÇLAR.....	25-26
NOT 11 – PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER .....	26
NOT 12 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER .....	27
NOT 13 – MADDİ DURAN VARLIKLAR .....	28
NOT 14 – MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR.....	29
NOT 15 – DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....	29
NOT 16 – KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER .....	30
NOT 17 – ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR .....	31-32
NOT 18 – GELİR VERGİLERİ .....	32-34
NOT 19 – PAY BAŞINA KAZANÇ.....	34
NOT 20 – SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ.....	35-38
NOT 21 – HASILAT VE SATILAN HİZMET MALİYETİ .....	39
NOT 22 – FAALİYET GİDERLERİ.....	39
NOT 23 – ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER.....	40
NOT 24 – YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER.....	40
NOT 25 – NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER.....	41
NOT 26 – FİNANSMAN GİDERLERİ .....	41
NOT 27 – KUR DEĞİŞİMİNİN ETKİLERİ .....	42
NOT 28 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ.....	43-46
NOT 29 – FİNANSAL ARAÇLAR.....	46
NOT 30 – RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR .....	47
NOT 31 – EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ .....	47-48

**KUZUGRUP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.**  
**31 ARALIK 2022 VE 2021 TARİHLERİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOSU**

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

VARLIKLAR	Dipnot Referansları	Bağımsız	Bağımsız
		Denetimden Geçmiş 31.12.2022	Denetimden Geçmiş 31.12.2021
<b>Dönen Varlıklar</b>			
Nakit ve Nakit Benzerleri	5	4.341.066	90.000
Ticari Alacaklar		--	11.194
- <i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	6	--	11.194
Diğer Alacaklar		5.752	15
- <i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	8	5.752	15
Peşin Ödenmiş Giderler	11	21.494	--
Diğer Dönen Varlıklar	15	2.524.939	1.164
<b>TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR</b>		<b>6.893.251</b>	<b>102.373</b>
<b>Cari Olmayan / Duran Varlıklar</b>			
Finansal Yatırımlar	4	50.000	--
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	12	5.369.507.000	--
Maddi Duran Varlıklar	13	231.649	--
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	14	39.183	--
Peşin Ödenmiş Giderler	11	433	--
Ertelenmiş Vergi Varlıkları	18	--	1.844
<b>TOPLAM DURAN VARLIKLAR</b>		<b>5.369.828.265</b>	<b>1.844</b>
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>		<b>5.376.721.516</b>	<b>104.217</b>

İlişikteki dipnotlar bu mali tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

**KUZUGRUP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.**  
**31 ARALIK 2022 VE 2021 TARİHLERİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOSU**

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

<b>KAYNAKLAR</b>	<b>Dipnot Referansları</b>	<b>Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2022</b>	<b>Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2021</b>
<b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>			
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	10	237.616.739	--
Ticari Borçlar		4.969.188	7.775
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	6	4.008.656	--
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	7	960.532	7.775
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	17	135.529	977
Diğer Borçlar		5.422.025	--
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	6	5.253.759	--
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	8	168.266	--
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	18	--	3.217
<b>TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		<b>248.143.481</b>	<b>11.969</b>
<b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>			
Finansal Borçlar (net)	10	763.102.891	--
Uzun Vadeli Karşılıklar		61.145	--
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	17	61.145	--
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	18	432.441.939	--
<b>TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		<b>1.195.605.975</b>	<b>--</b>
<b>Özkaynaklar</b>			
<b>Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar</b>			
Ödenmiş Sermaye	20	175.000.000	90.000
Pay Sahiplerinin Diğer Katkıları	20	3.151.159	--
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		3.616.725.271	--
- Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç/Kayıpları	20	3.616.725.271	--
Geçmiş Yıllar Kar/Zararları	20	2.248	--
Net Dönem Karı	19	138.093.382	2.248
<b>TOPLAM ÖZKAYNAKLAR</b>		<b>3.932.972.060</b>	<b>92.248</b>
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>		<b>5.376.721.516</b>	<b>104.217</b>

İlişikteki dipnotlar bu mali tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.



**KUZUGRUP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.**  
**31 ARALIK 2022 VE 2021 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU**

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

	Dipnot Referansları	Bağımsız Denetimden Geçmiş 01.01.- 31.12.2022	Bağımsız Denetimden Geçmiş 01.01.- 31.12.2021
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER</b>			
Hasılat	21	--	--
Satışların Maliyeti (-)	21	--	--
<b>BRÜT ESAS FAALİYET KARI</b>			
Genel Yönetim Giderleri (-)	22	(3.224.010)	(13.427)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	23	115.897	17.174
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	23	(61.293)	(126)
<b>FAALİYET KARI/ZARARI</b>			
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	24	261.331.285	--
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	24	(4.689.387)	--
<b>FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI/ZARARI</b>			
Finansman Giderleri (-)	26	(84.793.691)	--
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/ZARARI</b>			
<b>Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir/Gideri</b>		<b>(30.585.419)</b>	<b>(1.373)</b>
- Dönem Vergi Gelir/Gideri	18	--	(3.217)
- Ertelenmiş Vergi Gelir/Gideri	18	(30.585.419)	1.844
<b>DÖNEM KARI</b>			
		<b>138.093.382</b>	<b>2.248</b>
<b>Diğer kapsamlı gelir/gider</b>			
<b>Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacaklar</b>		<b>3.616.725.271</b>	--
- Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Kazançları		4.018.583.635	--
- Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Kazançları Vergi Etkisi		(401.858.364)	--
<b>Diğer kapsamlı gelir/(gider) (vergi sonrası)</b>		<b>3.616.725.271</b>	--
<b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR / GİDER</b>		<b>3.754.818.653</b>	<b>2.248</b>
<b>Dönem Kar/Zararının Dağılımı</b>			
Ana Ortaklık Payları		138.093.382	2.248
<b>Kapsamlı Kar/Zararının Dağılımı</b>			
Ana Ortaklık Payları		3.754.818.653	2.248
<b>Hisse Başına Kazanç</b>	<b>19</b>	<b>0,158</b>	<b>0,025</b>
<b>Sürdürülen Faaliyetlerden Hisse Başına Kazanç</b>	<b>19</b>	<b>0,158</b>	<b>0,025</b>

İlişikteki dipnotlar bu mali tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

**KUZUGRUP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.**  
**31 ARALIK 2022 VE 2021 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**ÖZSERMAYE DEĞİŞİM TABLOLARI**

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

	Dipnot Referansları	Ödenmiş Sermaye	Pay Sahiplerinin Diğer Katkıları	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler		Birikmiş Karlar		Özkaynaklar
				Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç/ (Kayıpları)	Geçmiş Yıllar Kar/(Zararları)	Net Dönem Karı/Zararı		
<b>1 Ocak 2021 tarihi itibarıyla bakiyeler</b>		--	--	--	--	--	--	--
Kuruluş Sermayesi	20	90.000	--	--	--	--	--	<b>90.000</b>
<b>Toplam kapsamlı gelir</b>		--	--	--	--	<b>2.248</b>	<b>2.248</b>	<b>2.248</b>
<i>Net dönem karı</i>	<i>19</i>	--	--	--	--	<i>2.248</i>	<i>2.248</i>	<i>2.248</i>
<b>31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla bakiyeler</b>		<b>90.000</b>	--	--	--	<b>2.248</b>	<b>2.248</b>	<b>92.248</b>
<b>1 Ocak 2022 tarihi itibarıyla bakiyeler</b>		<b>90.000</b>	--	--	--	<b>2.248</b>	<b>2.248</b>	<b>92.248</b>
Transferler		--	--	--	2.248	(2.248)	--	--
Kısmi bölünme yoluyla sermaye artırımı	20	1.041.507.943	3.151.159	--	--	--	--	<b>1.044.659.102</b>
Sermaye artırımı	20	133.402.057	--	--	--	--	--	<b>133.402.057</b>
Sermaye azaltımı	20	(1.000.000.000)	--	--	--	--	--	<b>(1.000.000.000)</b>
<b>Toplam kapsamlı gelir</b>		--	--	<b>3.616.725.271</b>	--	<b>138.093.382</b>	<b>3.754.818.653</b>	<b>3.616.725.271</b>
<i>Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Yeniden Değerleme Kazançları</i>	<i>20</i>	--	--	<i>3.616.725.271</i>	--	--	--	<i>3.616.725.271</i>
<i>Net dönem karı</i>	<i>19</i>	--	--	--	--	<i>138.093.382</i>	<i>138.093.382</i>	<i>138.093.382</i>
<b>31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla bakiyeler</b>		<b>175.000.000</b>	<b>3.151.159</b>	<b>3.616.725.271</b>	<b>2.248</b>	<b>138.093.382</b>	<b>3.932.972.060</b>	<b>3.932.972.060</b>

İlişikteki dipnotlar bu mali tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

**KUZUGRUP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.**  
**31 ARALIK 2022 VE 2021 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**NAKİT AKIŞ TABLOSU**

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

	Dipnot Referansları	01.01.- 31.12.2022	01.01.- 31.12.2021
<b>A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>5.407.623</b>	<b>--</b>
Dönem Karı	19	138.093.382	2.248
<b>Dönem Net Karı/Zararı Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler</b>		<b>(140.660.287)</b>	<b>1.373</b>
Amortisman ve İtfa Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	25	59.178	--
Vergi Geliri/Gideriyle İlgili Düzeltmeler	18	30.585.419	1.373
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler			
- Kıdem Tazminatı Karşılığı İle İlgili Düzeltmeler	17	61.145	--
Faiz Gelirleri ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler			
- Faiz Geliri	24	(5.671)	--
- Faiz Gideri	26	84.785.255	--
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları/Kazançları İle İlgili Düzeltmeler	24	(256.145.613)	--
<b>İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler</b>		<b>7.977.745</b>	<b>(3.621)</b>
İlişkili Taraflardan Alacaklardaki Artış İli İlgili Düzeltmeler	6	11.194	(11.194)
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	8	(5.737)	(15)
Ticari Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	7	952.757	7.775
İlişkili Taraflara Borçlardaki Azalış İle İlgili Düzeltmeler	6	4.008.656	--
Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	8	5.422.025	--
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Artış/Azalışla İle İlgili Düzeltmeler	11	(21.927)	--
Diğer Cari/Dönen Varlıklardaki Artış İle İlgili Düzeltmeler	15	(2.523.775)	(1.164)
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış/Azalış İle İlgili Düzeltmeler	17	134.552	977
<b>Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları</b>		<b>5.410.840</b>	<b>--</b>
Vergi Ödemeleri/İadeleri	18	(3.217)	--
<b>B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>(1.095.152.091)</b>	<b>--</b>
Bağlı Ortaklıkların Kontrolünün Elde Edilmesine Yönelik Alışlara İlişkin Nakit Çıkışları	4	(50.000)	--
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	12,13,14	(1.095.107.762)	--
Alınan Faiz	24	5.671	--
<b>C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>1.093.995.534</b>	<b>90.000</b>
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri	10	1.000.000.000	--
Sermaye artışı	20	178.061.159	90.000
Faiz Tahakkukları		719.630	--
Ödenen Faiz	26	(84.785.255)	--
<b>YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/AZALIŞ</b>		<b>4.251.066</b>	<b>90.000</b>
<b>D. YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ETKİSİ</b>		<b>--</b>	<b>--</b>
<b>NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/AZALIŞ</b>		<b>4.251.066</b>	<b>90.000</b>
<b>E. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>	<b>5</b>	<b>90.000</b>	<b>--</b>
<b>DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>	<b>5</b>	<b>4.341.066</b>	<b>90.000</b>

İlişikteki dipnotlar bu mali tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

**KUZUGRUP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.**  
**31 ARALIK 2022 VE 2021 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

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

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

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

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

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

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

Bu payların tamamı Kuzu Toplu Konut İnşaat Anonim Şirketi’ne aittir. 31.12.2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla Şirket’in sermayesi aşağıdaki gibidir:

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

	<b>31.12.2021</b>				
	<b>A Grubu</b>	<b>B Grubu</b>	<b>Toplam</b>	<b>Pay yüzdesi</b>	<b>Pay tutarı</b>
	<b>Nama TL</b>	<b>Nama TL</b>	<b>TL</b>		
Kuzu Toplu Konut İnşaat A.Ş.	45.000	45.000	90.000	100,00	90.000
	<b>45.000</b>	<b>45.000</b>	<b>90.000</b>	<b>100,00</b>	<b>90.000</b>

**KUZUGRUP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.**  
**31 ARALIK 2022 VE 2021 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

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

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

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

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

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla çalışan personel sayısı 5 kişidir. (31 Aralık 2021: 1 kişi).

**DİPNOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR**

**2.1 Sunuma İlişkin Esaslar**

**2.1.1 Finansal Tabloların Onaylanması**

Şirket’in 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla hazırlanan finansal tabloları, Genel Kurul tarafından onaylanması sonucunda kesinleşecektir. İlişikteki finansal tabloları değiştirme yetkisine, Şirket’in genel kurulu ve/veya yasal otoritelere sahiptir.

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

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

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

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

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

**KUZUGRUP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.**  
**31 ARALIK 2022 VE 2021 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

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

**2.1 Sunuma İlişkin Esaslar (Devamı)**

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

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

Şirket, 31 Aralık 2022 tarihinde sona eren hesap dönemine ilişkin finansal tablolarını hazırlarken SPK’nın II, 14.1No’lu tebliği ve bu tebliğe açıklama getiren duyuruları çerçevesinde, TMS 34 “Finansal Raporlama” standardını uygulamıştır. Finansal tablolar ve notlar, SPK tarafından uygulanması tavsiye edilen formatlara uygun olarak ve zorunlu kılınan bilgiler dahil edilerek sunulmuştur.

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

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

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

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

**2.1.3 Ölçüm Esasları**

Finansal tablolar tarihi maliyet esasına göre hazırlanmıştır.

**2.1.4 Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi**

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

Vergi Usul Kanunu ile Kurumlar Vergisi Kanununda değişiklik yapılmasına dair kanun 20 Ocak 2022 tarihinde Kanun No. 7352 sayıyla yasalaşmış olup, geçici hesap dönemleri de dahil olmak üzere 2021 ve 2022 hesap dönemleri ile 2023 hesap dönemi geçici vergi dönemlerinde Mükerrer 298 inci madde kapsamındaki enflasyon düzeltmesine ilişkin şartların oluşup oluşmadığına bakılmaksızın mali tabloların enflasyon düzeltmesine tabi tutulmayacağı karara bağlanmıştır. Kamu Gözetimi Kurumu, 20 Ocak 2022 tarihinde, TFRS kapsamında Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlamanın Uygulanması ile ilgili açıklamada bulunmuş, 2021 yılına ait finansal tablolarda TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama kapsamında herhangi bir düzeltme yapılmasına gerek bulunmadığı belirtilmiştir.

**KUZUGRUP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.**  
**31 ARALIK 2022 VE 2021 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

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

**2.1 Sunuma İlişkin Esaslar (Devamı)**

**2.1.5 Geçerli Para Birimi**

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

**Yabancı para cinsinden işlemler**

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

Yılsonu döviz kurları aşağıdadır:

	31.12.2022		31.12.2021	
	Varlıklar	Yükümlülükler	Varlıklar	Yükümlülükler
ABD Doları / TL	18,6983	18,7320	13,3290	13,3530
Avro / TL	19,9349	19,9708	15,0867	15,1139

**2.2 İşletmenin Sürekliliği**

31 Aralık 2022 ve 2021 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.

**KUZUGRUP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.**  
**31 ARALIK 2022 VE 2021 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

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

**2.3 TFRS’deki değişiklikler ve Etkileri**

31 Aralık 2022 tarihinde sona eren döneme ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2022 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS standartları ve TFRYK yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Şirket’in mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

**TFRS 16 ‘Kiralamalar’ - COVID 19 kira imtiyazları kolaylaştırıcı uygulamanın uzatılmasına ilişkin değişiklikler (1 Nisan 2021 tarihi itibarıyla yürürlükte);** COVID-19 salgını sebebiyle kiracılara kira ödemelerinde bazı imtiyazlar sağlanmıştır. Mayıs 2020’de, UMSK UFRS 16 Kiralamalar standardında yayımladığı değişiklik ile kiracıların kira ödemelerinde COVID-19 sebebiyle tanınan imtiyazların, kiralamada yapılan bir değişiklik olup olmadığını değerlendirmemeleri konusunda isteğe bağlı kolaylaştırıcı bir uygulama getirmiştir. 31 Mart 2021 tarihinde, UMSK kolaylaştırıcı uygulamanın tarihini 30 Haziran 2021’den 30 Haziran 2022’ye uzatmak için ilave bir değişiklik yayınlamıştır. Kiracılar, bu tür kira imtiyazlarını kiralamada yapılan bir değişiklik olmaması durumunda geçerli olan hükümler uyarınca muhasebeleşirmeyi seçebilirler. Bu uygulama kolaylığı çoğu zaman kira ödemelerinde azalmayı tetikleyen olay veya koşulun ortaya çıktığı dönemlerde kira imtiyazının değişken kira ödemesi olarak muhasebeleştirilmesine neden olur.

**i) Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar**

Raporlama tarihi itibarıyla yayımlanmış fakat henüz yürürlüğe girmemiş ve erken uygulanmasına izin verilmekle birlikte Şirket tarafından erken uygulanmayan bazı yeni standartlar, yorumlar ve değişiklikler aşağıdaki gibidir:

**TMS 1, “Finansal Tabloların Sunuluşu” standardının yükümlülüklerin sınıflandırılmasına ilişkin değişikliği;** yürürlük tarihi 1 Ocak 2024 ve sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemlerine ertelenmiştir. TMS 1, "Finansal Tabloların Sunuluşu" standardında yapılan bu dar kapsamlı değişiklikler, raporlama dönemi sonunda mevcut olan haklara bağlı olarak yükümlülüklerin cari veya cari olmayan olarak sınıflandırıldığını açıklamaktadır. Sınıflandırma, raporlama tarihinden sonraki olaylar veya işletmenin beklentilerinden etkilenmemektedir (örneğin, bir imtiyazın alınması veya sözleşmenin ihlali). Değişiklik ayrıca, TMS 1’de bir yükümlülüğün “ödenmesi”nin neyi ifade ettiğini açıklığa kavuşturmuştur.

**TFRS 3, TMS 16, TMS 37’de yapılan dar kapsamlı değişiklikler ve TFRS 1, TFRS 9, ve TFRS 16’da yapılan bazı yıllık iyileştirmeler;** 1 Ocak 2022 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir.

**TFRS 3 ‘İşletme Birleşmeleri’nde yapılan değişiklikler;** bu değişiklik İşletme birleşmeleri için muhasebe gerekliliklerini değiştirmeden TFRS 3’te Finansal Raporlama için Kavramsal Çerçeveye yapılan bir referansı güncellemektedir.

**TMS 16 ‘Maddi Duran Varlıklar’ da yapılan değişiklikler;** bir şirketin, varlık kullanıma hazır hale gelene kadar üretilen ürünlerin satışından elde edilen gelirin maddi duran varlığın tutarından düşülmesini yasaklamaktadır. Bunun yerine, şirket bu tür satış gelirlerini ve ilgili maliyeti kar veya zarara yansıtacaktır.

**TMS 37, ‘Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar’ da yapılan değişiklikler’** bu değişiklik bir sözleşmeden zarar edilip edilmeyeceğine karar verirken şirketin hangi maliyetleri dahil edeceğini belirtir. Yıllık iyileştirmeler, TFRS 1 ‘Türkiye Finansal Raporlama Standartları’nın İlk Uygulaması’, TFRS 9 ‘Finansal Araçlar’ ve TFRS 16’nın açıklayıcı örneklerinde küçük değişiklikler yapmaktadır.



**KUZUGRUP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.**  
**31 ARALIK 2022 VE 2021 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

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

**2.3 TFRS’deki değişiklikler ve Etkileri (Devamı)**

**i) Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar (Devamı)**

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

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

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

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

Mali durum ve performans trendlerinin tespitine imkan vermek üzere, Şirket’in finansal tabloları önceki dönemlerle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Şirket, 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla bilançosunu 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla hazırlanmış bilançosu ile 1 Ocak – 31 Aralık 2022 dönemine ait kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunu, nakit akış tablosunu ve özkaynaklar değişim tablosunu ise 1 Ocak – 31 Aralık 2021 dönemi ile karşılaştırmalı olarak düzenlemiştir.

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

**2.5 Netleştirme / Mahsup**

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

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

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

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

**KUZUGRUP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.**  
**31 ARALIK 2022 VE 2021 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

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

**2.7 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti**

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

**Nakit ve nakit benzerleri**

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

**Ticari alacaklar**

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

Şirket’in, ödenmesi gereken meblağları tahsil edemeyecek olduğunu gösteren bir durumun söz konusu olması halinde ticari alacaklar için bir alacak riski karşılığı oluşturulur. Karşılık, müşteriden alınan teminatlar göz önüne alınarak, Şirket yönetimi tarafından tahmin edilen ve ekonomik koşullardan ya da hesabın doğası gereği taşıdığı riskten kaynaklanabilecek olası zararları karşıladığı düşünülen tutardır. Ayrılan karşılık değer düşüklüğü olarak kapsamlı gelir tablosuna yansıtılır. Değer düşüklüğü tutarı, zarar yazılmasından sonra oluşacak bir durum dolayısıyla azalır, 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 seyrinde esnasında satılmak yerine, kira geliri veya değer artış kazancı ya da her ikisini birden elde etmek amacıyla (sahibi veya finansal kiralama sözleşmesine göre kiracı tarafından) elde tutulan bir arsa veya bir binanın tümü veya bir kısmı yatırım amaçlı gayrimenkuller olarak sınıflandırılır.

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

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

**Gerçeğe uygun değer yöntemi**

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

**KUZUGRUP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.**  
**31 ARALIK 2022 VE 2021 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

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

**2.7 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)**

Şirket yönetimi, yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değer yöntemi ile ölçmeyi tercih etmiştir. 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Şirket’in yatırım amaçlı apart otelleri 26 Ağustos 2022 tarihli TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından SPK (Türkiye Sermaye Piyasası Kurulu) gereklilikleri uygun olarak hazırlanan 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 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.

***Maddi duran varlıklar ve amortismanlar***

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

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

Demirbaşlar

**Yıl**  
4-10

**KUZUGRUP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.**  
**31 ARALIK 2022 VE 2021 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

---

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

**2.7 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)**

**Maddi olmayan duran varlıklar**

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

**Varlıklarda değer düşüklüğü**

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

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

**Borçlanma maliyetleri**

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

**KUZUGRUP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.**  
**31 ARALIK 2022 VE 2021 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

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

**2.7 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)**

**Hasılat**

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

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

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

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

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

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

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

**KUZUGRUP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.**  
**31 ARALIK 2022 VE 2021 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

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

**2.7 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)**

**Dövizli işlemler**

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

**Pay başına kazanç / (zarar)**

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

**Bilanço tarihinden sonraki olaylar**

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

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

**Karşılıklar, şarta bağlı varlıklar ve yükümlülükler**

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

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

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

**Sermaye ve temettüleri**

Adi hisseler, sermaye olarak sınıflandırılır. Adi hisseler üzerinden dağıtılan temettüleri, 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 GELİŞTİRME A.Ş.**  
**31 ARALIK 2022 VE 2021 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

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

**2.7 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)**

**Kurum kazancı üzerinden hesaplanan vergiler**

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

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

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

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

**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.

**KUZUGRUP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.**  
**31 ARALIK 2022 VE 2021 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

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

**2.7 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)**

**Finansal araçlar (Devamı)**

*Vadesine kadar elde tutulan finansal varlıklar*

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

*Satılmaya hazır finansal varlıklar*

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

*Finansal varlıklarda değer düşüklüğü*

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

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

*(ii) Finansal yükümlülükler*

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

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



**KUZUGRUP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.**  
**31 ARALIK 2022 VE 2021 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

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

**2.7 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)**

**Finansal araçlar (Devamı)**

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler

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

Finansal varlık ve yükümlülüklerin kayda alınması ve kayıttan çıkarılması

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 kiralama**

(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.

**KUZUGRUP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.**  
**31 ARALIK 2022 VE 2021 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

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

**2.7 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)**

**Finansal kiralama (Devamı)**

(2) Şirket - kiralayan olarak

Operasyonel Kiralama

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

**2.8 Önemli muhasebe tahminleri ve varsayımlar**

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

*Stoklar:*

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

*Ertelenmiş finansman gelir/gideri:*

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

*Kıdem tazminatı:*

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

*İzin karşılıkları:*

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

*Ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülükleri:*

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

*Gerçeğe uygun değerlerin ölçümü*

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

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

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

**KUZUGRUP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.**  
**31 ARALIK 2022 VE 2021 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

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

**2.8 Önemli muhasebe tahminleri ve varsayımlar (Devamı)**

*Gerçeğe uygun değerlerin ölçümü (Devamı)*

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

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

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

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

Şayet bir varlığın veya yükümlülüğün gerçeğe uygun değerini ölçmek için kullanılan bilgiler gerçeğe uygun değerlendirme hiyerarşisinin farklı bir seviyesine sınıflandırılabilirse 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.

**KUZUGRUP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.**  
**31 ARALIK 2022 VE 2021 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

**DİPNOT 4 – FİNANSAL YATIRIMLAR**

Şirket	Faaliyet Alanı	Ülke	Pay %	Tutar	
				31.12.2022	31.12.2021
Kuzu Otel İşletmeciliği ve Gayrimenkul Yatırım A.Ş.	Otel İşletmeciliği	Türkiye	% 100,00	50.000	--
				<b>50.000</b>	<b>--</b>

**DİPNOT 5 – NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ**

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla nakit ve nakit benzerlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	31.12.2022	31.12.2021
Bankalar		
- Vadesiz mevduat	4.245.636	90.000
- Vadeli mevduat	95.430	--
	<b>4.341.066</b>	<b>90.000</b>

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla vadeli mevduatın vade süresi 12 gün ve faiz oranı %14'tür. (31 Aralık 2021: Bulunmamaktadır).

**DİPNOT 6 – İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI**

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflarla bakiyelerin detayı aşağıdaki gibidir:

**a) Alacak/ borç bakiyeleri:**

	31.12.2022	31.12.2021
<b>İlişkili taraflardan alacaklar</b>		
Kuzu Toplu Konut İnşaat A.Ş.	--	11.194
	<b>--</b>	<b>11.194</b>

**KUZUGRUP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.**  
**31 ARALIK 2022 VE 2021 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

**DİPNOT 6 – İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)**

**a) Alacak/ borç bakiyeleri: (Devamı)**

	31.12.2022	31.12.2021
<b>İlişkili taraflara ticari borçlar</b>		
Kuzu Otel İşletmeciliği ve Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.	3.974.747	
Peninsula Emlak Yatırım A.Ş.	33.909	--
	<b>4.008.656</b>	--
	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
<b>İlişkili taraflara diğer borçlar</b>		
Kuzu Toplu Konut İnşaat A.Ş.	5.353.759	--
	<b>5.353.759</b>	--

**b) Alış/Satışlar:**

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihlerinde sona eren dönemler içerisinde ilişkili taraflarla gerçekleştirilmiş işlemler aşağıdaki gibidir:

	01.01.-31.12.2022		01.01.-31.12.2022	
	Mal ve Hizmet	Diğer	Mal ve Hizmet	Diğer
<b>İlişkili taraflara yapılan satışlar</b>				
Kuzu Toplu Konut İnşaat A.Ş.	--	--	--	16.949
Kuzu Çevre Teknolojileri İnşaat A.Ş.	--	2.140	--	--
	--	<b>2.140</b>	--	<b>16.949</b>
	01.01.-31.12.2022		01.01.-31.12.2022	
	Mal ve Hizmet	Diğer	Mal ve Hizmet	Diğer
<b>İlişkili taraflardan yapılan alımlar</b>				
Peninsula Emlak Yatırım A.Ş.	30.000	--	--	--
Kuzu Toplu Konut İnşaat A.Ş.	--	4.920	--	--
	<b>30.000</b>	<b>4.920</b>	--	--

**c) Üst Yönetime Sağlanan Menfaatler:**

Üst yönetime sağlanan menfaatler bulunmamaktadır.

**KUZUGRUP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.**  
**31 ARALIK 2022 VE 2021 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

**DİPNOT 7 – TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR**

Şirket’in 31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla ticari alacakları aşağıdaki gibidir:

	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
<b>Kısa vadeli ticari alacaklar</b>		
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Dipnot 6)	--	11.194
<b>Toplam kısa vadeli ticari alacaklar</b>	<b>--</b>	<b>11.194</b>

Şirket’in 31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla ticari borçları aşağıdaki gibidir:

	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
<b>Kısa vadeli ticari borçlar</b>		
Satıcılar	999.852	8.000
Ertelenmiş finansman gideri (-)	(39.320)	(225)
<b>Toplam ilişkili olmayan taraflara kısa vadeli ticari borçlar</b>	<b>960.532</b>	<b>7.775</b>
İlişkili taraflara ticari borçlar (Dipnot 6)	4.008.656	--
<b>Toplam kısa vadeli ticari borçlar</b>	<b>4.969.188</b>	<b>7.775</b>

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla ticari borçların ortalama vadesi 73 gündür. (31 Aralık 2021: 41 Gün)

**KUZUGRUP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.**  
**31 ARALIK 2022 VE 2021 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

**DİPNOT 8– DİĞER ALACAK VE BORÇLAR**

Şirket’in 31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla diğer alacakları ve diğer borçları aşağıdaki gibidir:

	31.12.2022	31.12.2021
<b>Kısa vadeli diğer alacaklar</b>		
Vergi alacakları	5.752	15
<b>Toplam ilişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</b>	<b>5.752</b>	<b>15</b>
<b>Kısa vadeli diğer borçlar</b>		
Ödenecek vergi ve fonlar	168.266	--
<b>Toplam ilişkili olmayan taraflara kısa vadeli diğer borçlar</b>	<b>168.266</b>	<b>--</b>
İlişkili taraflara kısa vadeli diğer borçlar (Dipnot 6)	5.253.759	--
<b>Toplam ilişkili taraflara kısa vadeli diğer borçlar</b>	<b>5.253.759</b>	<b>--</b>
<b>Toplam kısa vadeli diğer borçlar</b>	<b>5.422.025</b>	<b>--</b>

**DİPNOT 9 – STOKLAR**

Şirket’in 31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla stokları bulunmamaktadır.

**DİPNOT 10 – FİNANSAL BORÇLAR**

Şirket’in 31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla finansal borçları aşağıdaki gibidir:

**a) Finansal Borçlar:**

	YP Tutarı	31.12.2022	YP Tutarı	31.12.2021
<b>Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısım</b>				
TL Taksitli Krediler	--	237.616.739	--	--
		<b>237.616.739</b>		<b>--</b>

	YP Tutarı	31.12.2022	YP Tutarı	31.12.2021
<b>Uzun Vadeli Borçlanmalar</b>				
TL Taksitli Krediler	--	763.102.891	--	--
		<b>763.102.891</b>		<b>--</b>

**KUZUGRUP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.**  
**31 ARALIK 2022 VE 2021 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

**DİPNOT 10 – FİNANSAL BORÇLAR(Devamı)**

**b) Vadesel Dağılım:**

<b>Vade</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
1-2 Yıl	436.836.812	--
2-3 Yıl	326.266.079	--
<b>Toplam</b>	<b>763.102.891</b>	<b>--</b>

**c) Faiz Oranı:**

	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
TL krediler	% 15,75	--

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

**DİPNOT 11 – PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER**

Şirket’in 31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla peşin ödenmiş giderleri aşağıdaki gibidir:

	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
<b>Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler</b>		
Peşin ödenen giderler	3.994	--
İş avansları	17.500	--
	<b>21.494</b>	<b>--</b>
<b>Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler</b>		
Peşin ödenen giderler	433	--
	<b>433</b>	<b>--</b>

Şirket’in 31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla ertelenmiş gelirleri bulunmamaktadır.



**KUZUGRUP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.**  
**31 ARALIK 2022 VE 2021 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

**DİPNOT 12 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER**

31 Aralık 2022 tarihinde sona eren dönem içinde yatırım amaçlı gayrimenkuller ve ilgili birikmiş amortismanlarında gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

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

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

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Şirket’in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri, kiralama emsal araştırması verileri ile bir gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi olan direkt kapitalizasyon yöntemi kullanılarak belirlenmiştir. Söz konusu apart otelin bulunduğu bölgedeki emsal araştırmasına göre kira değerlerinin m<sup>2</sup> başına aylık 450-550 TL olacağı ve kapitalizasyon oranı %3,25 olarak varsayılmıştır.

Şirket yönetimi, 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla maddi duran varlıklar içinde yer alan otel tesisine ait Arazi ve arsalar ve binalarını yeniden değerlendirme yöntemi ile ölçmeyi tercih etmiştir. Söz konusu maddi duran varlıkların 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değeri, SPK tarafından yetkilendirilmiş TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 13 Ocak 2023 tarihli değerlendirme raporları ile belirlenmiştir. İlgili değerler gelir yaklaşımı yöntemine göre belirlenmiştir. 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla söz konusu varlıklara ilişkin TFRS 13 kapsamında gerçeğe uygun değer hiyerarşisi Seviye 3’tür. Gelir yaklaşımı yöntemi çalışmasında 10 yıllık ABD doları cinsinden nakit akış projeksiyonu hazırlanmıştır. Bu projeksiyon hazırlanırken doluluk oranları (projeksiyon dönemi boyunca ortalama %76), ortalama oda fiyatı (projeksiyon dönemi boyunca ortalama 317 ABD Doları) gibi değişkenler için tahminler kullanılmıştır. Modelde, ABD Doları bazında risksiz getiri oranı %7,46, Risk Primi %1,79, iskonto oranı %9,25 olarak hesaplamaya dahil edilmiştir.

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

31 Aralık 2022 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:

	<b>Gerçeğe uygun değer seviyesi</b>	<b>Raporlama tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi</b>		
		<b>1. Seviye TL</b>	<b>2. Seviye TL</b>	<b>3. Seviye TL</b>
31.12.2022	5.369.507.000	--	--	5.369.507.000
31.12.2021	--	--	--	--

**KUZUGRUP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.**  
**31 ARALIK 2022 VE 2021 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

**DİPNOT 13 – MADDİ DURAN VARLIKLAR**

31 Aralık 2022 tarihinde sona eren dönem içinde maddi duran varlıklar ve ilgili birikmiş amortismanlarında gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

<b>Cari Dönem</b>	<b>1.01.2022</b>	<b>İlaveler</b>	<b>31.12.2022</b>
<b>Maliyet</b>			
Döşeme ve demirbaşlar	--	279.780	279.780
	--	<b>279.780</b>	<b>279.780</b>
<b>Birikmiş amortisman</b>			
Döşeme ve demirbaşlar	--	48.131	48.131
	--	<b>48.131</b>	<b>48.131</b>
<b>Net kayıtlı değer</b>	--		<b>231.649</b>

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla sabit kıymetler üzerindeki sigorta teminatı tutarı 38.080.000 ABD Doları'dır.

**KUZUGRUP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.**  
**31 ARALIK 2022 VE 2021 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

**DİPNOT 14– MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR**

31 Aralık 2022 tarihinde sona eren dönem içinde maddi olmayan varlıklar ve ilgili itfa paylarında gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

	1.01.2022	İlaveler	31.12.2022
<b>Maliyet</b>			
Lisanslar	--	50.230	50.230
	--	<b>50.230</b>	<b>50.230</b>
<b>Birikmiş itfa payı</b>			
Lisanslar	--	11.047	11.047
	--	<b>11.047</b>	<b>11.047</b>
<b>Net kayıtlı değeri</b>	--		<b>39.183</b>

**DİPNOT 15– DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER**

Şirket’in 31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla diğer varlıkları aşağıdaki gibidir:

	31.12.2022	31.12.2021
<b>Diğer dönen varlıklar</b>		
Devreden KDV	2.034.325	1.164
Faturalandırılmış gelir tahakkukları	490.614	--
	<b>2.524.939</b>	<b>1.164</b>

**KUZUGRUP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.**  
**31 ARALIK 2022 VE 2021 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

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

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla Şirket’in kısa vadeli borç karşılıkları bulunmamaktadır.

**Teminat/Rehin/İpotek (TRİ)**

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla Şirket’in teminat/rehin/ipotek (TRİ) pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir:

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

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Şirket’in teminat/rehin/ipotek (TRİ) pozisyonu bulunmamaktadır.

Verilen TRİ’lerin detayı aşağıdaki gibidir:

Cinsi	Maliki	Kime Verildiği	Para Birimi	Orijinal Tutar	TL Karşılığı
İpotek (*)	Kuzu Grup	Halk Bankası	TL	10.000.000.000	10.000.000.000
<b>Toplam</b>					<b>10.000.000.000</b>

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

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

(\*) Söz konusu kredinin devir işlemlerinden önce Şirket’in yatırım amaçlı gayrimenkulleri ve maddi duran varlıkları üzerinde Türkiye Halk Bankası A.Ş. Lehine, %28,00 değişken faiz ile, FBK süreli, 1. dereceden, 10.000.000.000 TL tutarında ipotek kaydı bulunmaktadır.

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla Şirket’in almış olduğu teminatlar bulunmamaktadır.

**KUZUGRUP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.**  
**31 ARALIK 2022 VE 2021 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

**DİPNOT 17 – ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR**

**17.1 Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar**

Şirket’in 31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla çalışanlara sağlanan faydalar kapsamındaki borçları aşağıdaki gibidir:

	31.12.2022	31.12.2021
<b>Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar</b>		
Ödenecek vergi borçları	23.750	832
Personele borçlar	68.639	100
Ödenecek sosyal güvenlik primleri	43.140	45
	<b>135.529</b>	<b>977</b>

**17.2 Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar**

Şirket’in 31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıkları aşağıdaki gibidir:

	31.12.2022	31.12.2021
<b>Uzun vadeli karşılıklar</b>		
Kıdem tazminatı karşılığı	61.145	--

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

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı, 1 Ocak 2023 tarihinden itibaren geçerli olan aylık 19.982,83 TL (31 Aralık 2021: 10.848,59 TL) tavanından hesaplanmıştır.

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

	31.12.2022
Yıllık iskonto oranı (%)	%(0,12)
Faiz oranı (%)	%17,14
Enflasyon oranı (%)	%17,28

**KUZUGRUP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.**  
**31 ARALIK 2022 VE 2021 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

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

**17.2 Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (Devamı)**

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihlerinde sona eren dönemler itibarıyla kıdem tazminatı karşılığının hareketleri aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 31.12.2022	01.01.- 31.12.2021
<b>Dönem başı</b>	--	--
Hizmet maliyeti	61.145	--
<b>Dönem sonu</b>	<b>61.145</b>	--

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

**Kurumlar Vergisi**

Şirket, Türkiye’de geçerli olan kurumlar vergisine tabidir. Şirket’in cari dönem faaliyet sonuçlarına ilişkin tahmini vergi yükümlülükleri için ekli mali tablolarda gerekli karşılıklar ayrılmıştır. Vergiye tabi kurum kazancı üzerinden tahakkuk ettirilecek kurumlar vergisi oranı, ticari kazancın tespitinde gider yazılan vergi matrahından indirilemeyen giderlerin eklenmesi ve yurtiçinde yerleşik şirketlerden alınan temettüleri, vergiye tabi olmayan gelirler ve kullanılan yatırım indirimleri düşüldükten sonra kalan matrah üzerinden hesaplanmaktadır. 2022 yılında uygulanan vergi oranı %23’tür (2021: %25).

Türkiye’de geçici vergi üçer aylık dönemler itibarıyla hesaplanmakta ve tahakkuk ettirilmektedir. 2022 yılı kurum kazançlarının geçici vergi dönemleri itibarıyla vergilendirilmesi aşamasında kurum kazançları üzerinden %23 oranında geçici vergi hesaplanmıştır (2021: %25).

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

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

**Gayrimenkul ve İştirak Hissesi Satış Kazancı İstisnası**

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

**KUZUGRUP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.**  
**31 ARALIK 2022 VE 2021 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

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

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

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihlerinde sona eren dönemler itibarıyla Şirket’in gelir tablosuna yansıyan vergi gelir/(giderleri) aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 31.12.2022	01.01.- 31.12.2021
Kurumlar vergisi karşılığı	--	(3.217)
Ertelenen vergi karşılığı	(30.585.419)	1.844
	<b>(30.585.419)</b>	<b>(1.373)</b>

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla Şirket’in finansal durum tablosuna yansıyan vergi varlık ve yükümlülükleri aşağıdaki gibidir:

	31.12.2022	31.12.2021
Kurumlar vergisi karşılığı	--	3.217
Peşin ödenen vergiler (-)	--	--
<b>Kurumlar vergisi karşılığı, net</b>	<b>--</b>	<b>3.217</b>
Ertelenmiş vergi yükümlülükleri	432.441.939	--
Ertelenmiş vergi varlıkları	--	1.844
<b>Toplam vergi karşılıkları</b>	<b>432.441.939</b>	<b>5.061</b>

**Ertelenmiş Vergiler**

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

Ertelenmiş vergi aktifleri ve pasiflerinin hesaplanmasında kullanılan vergi oranı kısa vadeli kısım için %20, uzun vadeli kısım için %20’dir. (2021: Sırasıyla %25, %20).

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

**KUZUGRUP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.**  
**31 ARALIK 2022 VE 2021 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

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

**Ertelenmiş Vergiler (Devamı)**

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla Şirket’in finansal durum tablosuna yansıyan ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülükleri aşağıdaki gibidir:

	Kümülatif geçici farklar		Ertelenen Vergi	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların kayıtlı değeri ile vergi matrahları arasındaki net fark	(24.182.984)	9.346	(4.836.597)	1.869
Maddi duran varlıkların yeniden değerlendirme etkisi	(4.274.729.248)	--	(427.472.925)	--
Kıdem tazminatı karşılığı	61.145	--	12.229	--
Kur değerlendirme düzeltmesi	7.311	--	1.462	--
Ertelenmiş finansman geliri	(40.811)	(225)	(8.162)	(57)
Ertelenmiş finansman gideri	--	126	--	32
Kredi faiz tahakkuku	(199.120)	--	(39.824)	--
Diğer	(490.614)	--	(98.122)	--
<b>Ertelenen vergi varlıkları / (yükümlülükleri), net</b>			<b>(432.441.939)</b>	<b>1.844</b>

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihlerinde sona eren dönemler itibarıyla Şirket’in gelir tablosuna yansıyan ertelenmiş vergi geliri/ (giderleri) hareketi aşağıdaki gibidir:

Ertelenmiş vergi geliri/ (gideri)	31.12.2022	31.12.2021
<b>Dönem başı</b>	<b>1.844</b>	<b>--</b>
Dönem ertelenmiş vergi geliri / (gideri)	(30.585.419)	1.844
Özkaynakta muhasebeleştirilen	(401.858.364)	--
<b>Dönem sonu</b>	<b>(432.441.939)</b>	<b>1.844</b>

**DİPNOT 19 – PAY BAŞINA KAZANÇ**

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

	01.01.- 31.12.2022	01.01.- 31.12.2021
Hissedarlara ait net kar / (zarar)	138.093.382	2.248
Çıkarılmış hisselerinin ağırlıklı ortalama adedi	872.041.485	90.000
<b>Tam TL cinsinden bir hisse başına kar</b>	<b>0,158</b>	<b>0,025</b>



**KUZUGRUP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.**  
**31 ARALIK 2022 VE 2021 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

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

**Ödenmiş Sermaye:**

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Şirket’in ödenmiş sermayesi her biri 1 TL nominal değerde 175.000.000 adet hisseye ayrılmıştır. (31 Aralık 2021: 90.000 adet hisse) Sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

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

	<b>31.12.2021</b>				
	<b>A Grubu</b>	<b>B Grubu</b>	<b>Toplam TL</b>	<b>Pay yüzdesi</b>	<b>Pay tutarı</b>
	<b>Nama TL</b>	<b>Nama TL</b>			
Kuzu Toplu Konut İnşaat A.Ş.	45.000	45.000	90.000	100,00	90.000
	<b>45.000</b>	<b>45.000</b>	<b>90.000</b>	<b>100,00</b>	<b>90.000</b>

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

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

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

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

**KUZUGRUP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.**  
**31 ARALIK 2022 VE 2021 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

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

**Pay Sahiplerinin İlave Sermaye Katkıları**

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

	31.12.2022	31.12.2021
Kuzu Toplu Konut İnşaat A.Ş.	3.151.159	--
	<b>3.151.159</b>	<b>--</b>

**Yönetim Kurulu**

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

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

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

**Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler**

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

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

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

**KUZUGRUP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.**  
**31 ARALIK 2022 VE 2021 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

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

**Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler**

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

**Geçmiş Yıl Karları / (Zararları)**

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla Şirket’in geçmiş yıl zararlarının hareketi aşağıdaki gibidir;

	01.01.- 31.12.2022	01.01.- 31.12.2022
<b>Dönem başı</b>	--	--
Net dönem karından transfer	2.248	--
<b>Geçmiş yıllar karı</b>	<b>2.248</b>	--

**KUZUGRUP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.**  
**31 ARALIK 2022 VE 2021 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

---

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

**Kar Dağıtım**

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

**Geçmiş Yıl Karları**

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

Türk Ticaret Kanunu’na göre ayrılması zorunlu yasal yedekler, yasal kayıtlardaki kar ve dağıtılan temettüye göre ayrılırlar. Birinci kanuni yasal yedek, ödenmiş sermayenin %20’sine 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 dağıtılmaları durumunda yukarıda bahsedilen ikinci kanuni yasal yedek ayrılma şartına tabidirler. Ayrılan kanuni yasal yedekler, sermayenin %50’sini aşmadıkları sürece dağıtılamazlar ancak olağanüstü yasal yedeklerin tükenmesi halinde zararların karşılanmasında kullanılabilirler.

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla geçmiş yıl kar/zararları hesabında gösterilen olağanüstü yedekler bakiyesi bulunmamaktadır. (31 Aralık 2021: Bulunmamaktadır).

**KUZUGRUP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.**  
**31 ARALIK 2022 VE 2021 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

**DİPNOT 21 – HASILAT VE SATILAN HİZMET MALİYETİ**

Şirket’in 31 Aralık 2022 ve 2021 tarihlerinde sona eren dönemler itibarıyla satış gelirleri ve maliyetlerin dökümü aşağıdaki gibidir:

Şirket’in 31 Aralık 2022 ve 2021 tarihlerinde sona eren dönemler itibarıyla satış gelirleri bulunmamaktadır.

Şirket’in 31 Aralık 2022 ve 2021 tarihlerinde sona eren dönemler itibarıyla satılan hizmet maliyetleri bulunmamaktadır.

**DİPNOT 22 – FAALİYET GİDERLERİ**

Şirket’in 31 Aralık 2022 ve 2021 tarihlerinde sona eren dönemler itibarıyla faaliyet giderlerinin dökümü aşağıdaki gibidir:

<b>Genel Yönetim Giderleri</b>	<b>01.01.- 31.12.2022</b>	<b>01.01.- 31.12.2021</b>
Personel giderleri	1.276.257	--
Amortisman giderleri	59.178	--
Danışmanlık giderleri	874.065	4.081
Ofis giderleri	407.029	--
Vergi resim harçlar	495.215	--
Bakım onarım giderleri	11.188	--
Kira giderleri	30.000	--
Diğer	71.078	9.346
	<b>3.224.010</b>	<b>13.427</b>

*Bağımsız Denetçi/Bağımsız Denetim Kuruluşundan Alınan Hizmetlere İlişkin Ücretler*

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

	<b>01.01.- 31.12.2022</b>	<b>01.01.- 31.12.2021</b>
Raporlama dönemine ait bağımsız denetim ücreti	40.000	--
	<b>40.000</b>	<b>--</b>

**KUZUGRUP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.**  
**31 ARALIK 2022 VE 2021 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

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

Şirket’in 31 Aralık 2022 ve 2021 tarihlerinde sona eren dönemler itibarıyla esas faaliyetlerden diğer gelirlerinin/giderlerinin dökümü aşağıdaki gibidir:

<b>Diğer faaliyetlerden gelir ve karlar</b>	<b>01.01.- 31.12.2022</b>	<b>01.01.- 31.12.2021</b>
Kur farkı gelirleri	75.185	--
İlişkili taraf danışmanlık gelirleri	--	16.949
Tahakkuk etmemiş finansman geliri	40.712	225
	<b>115.897</b>	<b>17.174</b>

<b>Diğer faaliyetlerden gider ve zararlar</b>	<b>01.01.- 31.12.2022</b>	<b>01.01.- 31.12.2021</b>
Kur farkı giderleri	61.293	--
Tahakkuk etmemiş finansman gideri	--	126
	<b>61.293</b>	<b>126</b>

**DİPNOT 24 – YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER**

Şirket’in 31 Aralık 2022 ve 2021 tarihlerinde sona eren dönemler itibarıyla yatırım faaliyetlerinden gelirlerinin/giderlerinin dökümü aşağıdaki gibidir:

<b>Yatırım faaliyetlerinden gelir ve karlar</b>	<b>01.01.- 31.12.2022</b>	<b>01.01.- 31.12.2021</b>
Kira gelirleri	490.614	--
Faiz gelirleri	5.671	--
Yatırım amaçlı gayrimenkul değer artışı	260.835.000	--
	<b>261.331.285</b>	<b>--</b>

<b>Yatırım faaliyetlerinden gider ve zararlar</b>	<b>01.01.- 31.12.2022</b>	<b>01.01.- 31.12.2021</b>
Yatırım amaçlı gayrimenkul değer düşüklüğü	4.689.387	--
	<b>4.689.387</b>	<b>--</b>

**KUZUGRUP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.**  
**31 ARALIK 2022 VE 2021 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

**DİPNOT 25 – NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER**

Şirket’in 31 Aralık 2022 ve 2021 tarihlerinde sona eren dönemler itibarıyla niteliklerine göre giderler dökümü aşağıdaki gibidir:

<b>Niteliklerine göre giderler</b>	<b>01.01.- 31.12.2022</b>	<b>01.01.- 31.12.2021</b>
Personel giderleri	1.276.257	--
Ofis giderleri	407.029	--
Danışmanlık giderleri	874.065	4.081
Amortisman giderleri	59.178	--
Vergi giderleri	495.215	--
Kira giderleri	30.000	--
Bakım ve onarım giderleri	11.188	--
Diğer giderler	71.078	9.346
	<b>3.224.010</b>	<b>13.427</b>

**DİPNOT 26 – FİNANSMAN GİDERLERİ**

Şirket’in 31 Aralık 2022 ve 2021 tarihlerinde sona eren dönemler itibarıyla finansman giderleri dökümü aşağıdaki gibidir:

<b>Finansman giderleri</b>	<b>01.01.- 31.12.2022</b>	<b>01.01.- 31.12.2021</b>
Faiz giderleri	84.785.255	--
Banka komisyon giderleri	8.436	--
<b>Finansman giderleri</b>	<b>84.793.691</b>	<b>--</b>

**KUZUGRUP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.**  
**31 ARALIK 2022 VE 2021 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

**DİPNOT 27 – KUR DEĞİŞİMİNİN ETKİLERİ**

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla yabancı para varlık ve yükümlülüklerin TL karşılıklarının hesaplanmasında kullanılan kurlar aşağıdaki gibidir:

	31.12.2022		31.12.2021	
	Varlıklar	Yükümlülükler	Varlıklar	Yükümlülükler
ABD Doları / TL	18,6983	18,7320	13,3290	13,3530
Avro / TL	19,9349	19,9708	15,0867	15,1139

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla Şirket'in TL karşılığı net yabancı para varlık/ (yükümlülükleri) aşağıdaki gibidir:

	31.12.2022		31.12.2021	
	YP Tutarı	TL Karşılığı	YP Tutarı	TL Karşılığı
ABD Doları net döviz varlığı/yükümlüğü	(216.868)	(4.062.371)	--	--
<b>Net kısa pozisyon</b>		<b>(4.062.371)</b>	--	--
<b>Değer Artışı</b>				
ABD Doları'nın %10 Değer Kazanması	--	(406.237)	--	--
<b>Kar/Zarar Etkisi</b>		<b>(406.237)</b>		--
<b>Değer Azalışı</b>				
ABD Doları'nın %10 Değer Kaybetmesi	--	406.237	--	--
<b>Kar/Zarar Etkisi</b>		<b>406.237</b>		--



**KUZUGRUP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.**  
**31 ARALIK 2022 VE 2021 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

**DİPNOT 28 – 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 vasıtasıyla azaltarak kontrol eder. Kredi limitlerinin kullanımını 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:

31.12.2022	Ticari Alacaklar İlişkili		Diğer Alacaklar İlişkili		Bankalardaki Mevduat
	Taraflar	Diğer	Taraflar	Diğer	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D) <sup>(1)</sup>	--	--	--	5.752	4.341.066
Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
<b>A.</b> Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	--	--	--	5.752	4.341.066
<b>B.</b> Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri <sup>(2)</sup>	--	--	--	--	--
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
<b>C.</b> Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--
<b>D.</b> Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar <sup>(3)</sup>	--	--	--	--	--
31.12.2021	Ticari Alacaklar İlişkili		Diğer Alacaklar İlişkili		Bankalardaki Mevduat
	Taraflar	Diğer	Taraflar	Diğer	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D) <sup>(1)</sup>	11.194	--	--	15	90.000
Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
<b>A.</b> Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	11.194	--	--	15	90.000
<b>B.</b> Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri <sup>(2)</sup>	--	--	--	--	--
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
<b>C.</b> Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--
<b>D.</b> Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar <sup>(3)</sup>	--	--	--	--	--

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

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

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

**KUZUGRUP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.**  
**31 ARALIK 2022 VE 2021 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

**DİPNOT 28 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ**

**Kredi Riski (Devamı)**

**Likidite Riski**

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

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla Şirket’in yükümlülüklerinin vadelerine göre dağılım aşağıdaki gibidir:

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

31.12.2021	Defter değeri	Beklenen nakit çıkışları toplamı	3 aya kadar	3 ay ile 12 aya kadar	1 yıl ile 5 yıla kadar
<b>Sözleşme uyarınca vadeler</b>					
Ticari borçlar	7.775	8.000	8.000	--	--
<b>Türev olmayan finansal yükümlülükler</b>	<b>7.775</b>	<b>8.000</b>	<b>8.000</b>	<b>--</b>	<b>--</b>

**Piyasa Riski**

**Faiz Oranı Riski**

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

**KUZUGRUP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.**  
**31 ARALIK 2022 VE 2021 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

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

**Kur Riski**

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

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla Şirket’in yabancı para pozisyonu aşağıda sunulmuştur:

<b>31.12.2022</b>	<b>TL Karşılığı</b>	<b>ABD Doları</b>
1. Ticari alacaklar	--	--
2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa, Banka Hesapları dahil)	1.262	68
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--
3. Diğer	--	--
<b>4. Dönen Varlıklar (1+2+3)</b>	<b>1.262</b>	<b>68</b>
5. Ticari Alacaklar	--	--
6a. Parasal Finansal Varlıklar	--	--
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--
7. Diğer	--	--
<b>8. Duran Varlıklar (5+6+7)</b>	<b>--</b>	<b>--</b>
<b>9. Toplam Varlıklar (4+8)</b>	<b>1.250</b>	<b>68</b>
10. Ticari Borçlar	1.328.837	70.939
11. Finansal Yükümlülükler	--	--
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	2.734.796	145.996
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	--	--
<b>13. Kısa Vadeli Yükümlülükler (10+11+12)</b>	<b>4.063.633</b>	<b>216.935</b>
14. Ticari Borçlar	--	--
15. Finansal Yükümlülükler	--	--
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	--	--
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	--	--
<b>17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)</b>	<b>--</b>	<b>--</b>
<b>18. Toplam Yükümlülükler (13+17)</b>	<b>4.063.633</b>	<b>216.935</b>
19. Bilanço dışı Türev araçların Net Varlık/(Yükümlülük) Pozisyonu (19a-19b)	--	--
19a. Hedge Edilen Toplam Varlık Tutarı	--	--
19b. Hedge Edilen Toplam Yükümlülük Tutarı	--	--
<b>20. Net Yabancı Para Varlık/ (Yükümlülük) Pozisyonu (9-18+19)</b>	<b>(4.062.371)</b>	<b>(216.868)</b>
<b>21. Parasal Kalemler Net yabancı Para Varlık/(Yükümlülük) Pozisyonu (UFRS 7.B23) (=1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)</b>	<b>(4.062.371)</b>	<b>(216.868)</b>
22. Döviz Hedge'i için Kullanılan Finansal Araçların Toplam Gerçeğe Uygun Değeri	--	--
23. İhracat	--	--
24. İthalat	--	--

31.12.2022 tarihi itibarıyla kur riski bulunmamaktadır.

**KUZUGRUP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.**  
**31 ARALIK 2022 VE 2021 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

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

**Sermaye Risk Yönetimi**

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

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

	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
Toplam yükümlülükler	1.443.749.698	11.969
Eksi: Nakit ve nakit benzeri değerler	(4.341.066)	(90.000)
<b>Net borç</b>	<b>1.439.408.632</b>	<b>(78.031)</b>
Toplam özkaynak	3.932.972.060	92.248
<b>Toplam sermaye</b>	<b>5.372.380.692</b>	<b>14.217</b>
<b>Net borç / toplam sermaye oranı</b>	<b>%27</b>	<b>--</b>

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

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

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

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

**Finansal varlıklar**

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

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

**Finansal yükümlülükler**

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

Finansal varlık ve yükümlülüklerinin değerlendirilmesine ilişkin muhasebe politikaları Not 2’de açıklanmıştır.

**KUZUGRUP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.**  
**31 ARALIK 2022 VE 2021 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

**DİPNOT 30 – RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR**

Şirket’in 7 Temmuz 2022 tarihinde Halkbank’tan %15,75 faiz oranı ile kullanmış olduğu anapara tutarı 1.000.000.000 TL olan kredi borcunun 555.555.555 TL’lik kısmı 21.03.2023 tarihinde tahakkuk etmiş faizi ile birlikte ödenmiştir ve kalan kredi borcunun 444.444.445 TL’lik kısmı maliyet şartları ve ödeme planı değiştirilmeden devam etmektedir. Erken ödemesi yapılan kredinin yerine vade ötelenmesi amacıyla 21.03.2023 tarihinde Halkbank’tan %13,85 faiz oranı ile 555.000.000 TL’lik vadesi 19.03.2027 olan yeni bir kredi kullanılmıştır.

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

31 Aralık 2022 ve 2021 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 2022 ve 2021 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)
<b>A</b>	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	4.341.066	90.000
<b>B</b>	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, Gayrimenkul Yatırım Fonu Katılma Payları ve sermayesine %100 oranında iştirak ettikleri 28 inci maddenin birinci fıkrasının (ç) bendi kapsamındaki şirketler	Md.24/(a)	5.369.738.649	--
<b>C</b>	İştirakler	Md.24/(b)	50.000	--
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	--	--
	<b>Diğer Varlıklar</b>		2.592.043	14.217
<b>D</b>	<b>Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)</b>	Md.3/(p)	<b>5.376.721.758</b>	<b>104.217</b>
<b>E</b>	Finansal Borçlar	Md.31	1.000.719.630	--
<b>F</b>	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md.31	--	--
<b>G</b>	Finansal Kiralama Borçları	Md.31	--	--
<b>H</b>	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	5.253.759	--
<b>İ</b>	Özkaynaklar	Md.31	3.932.972.060	92.248
	<b>Diğer Kaynaklar</b>		437.776.309	11.969
<b>D</b>	<b>Toplam Kaynaklar</b>	Md.3/(p)	<b>5.376.721.758</b>	<b>104.217</b>

**KUZUGRUP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.**  
**31 ARALIK 2022 VE 2021 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

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

	Konsolide Olmayan/Bireysel Diğer Finansal Bilgiler	Tebliğdeki	Cari	Önceki
		İlgili Düzenleme	Dönem (TL)	Dönem (TL)
<b>A1</b>	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	Md.24/(b)	--	--
<b>A2</b>	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.24/(b)	4.341.066	90.000
<b>A3</b>	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	--	--
<b>B1</b>	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(d)	--	--
<b>B2</b>	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	--	--
<b>C1</b>	Yabancı İştirakler	Md.24/(d)	--	--
<b>C2</b>	İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	50.000	--
<b>J</b>	Gayri nakdi Krediler	Md.31	--	--
<b>K</b>	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	--	--
<b>L</b>	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	--	--

	Portföy Sınırlamaları	Tebliğdeki	Cari Dönem	Önceki Dönem	Asgari/
		İlgili Düzenleme			Azami Oran
1	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	%0	%0	≤%10
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar,	Md.24/(a),(b)	%99,87	%0	≥%51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md.24/(b)	%0,08	%86,36	≤%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	%0,000	≤%10
7	Borçlanma Sınırı	Md.31	%25,60	%0,0	≤%500
8	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.24/(b)	%0	%86	≤%10
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	%0	%0	≤%10

