



**KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
A.Ş**

01 MART 2025 - 31 MART 2025

**YÖNETİM KURULU
FAALİYET RAPORU**

FAALİYET RAPORU

İÇİNDEKİLER

1. GENEL BİLGİLER

- 1.1 Rapor Dönemi
- 1.2 Kuzugrup GYO'ya Genel Bakış
- 1.3 Vizyon/Misyon/Strateji
- 1.4 Şirketin Sermaye ve Ortaklık Yapısı ile Bunlara İlişkin Dönem İçindeki Değişiklikler
- 1.5 İmtiyazlı Paylar ve Oy Haklarına İlişkin Açıklamalar
- 1.6 Yönetim Kurulu Üst Düzey Yöneticileri ve Personel Sayısı İle İlgili Bilgiler
- 1.7 Yönetim Kurulu Üyelerinin Son Beş Yılda, Yönetim ve Denetim Kurullarında Bulunduğu veya Ortağı Olduğu Şirketler
- 1.8 Yönetim Kurulu Bünyesinde Oluşturulan Komiteler
- 1.9 Kurumsal Yönetim İlkeleri Çerçevesinde Oluşturulan Politikalar
- 1.10 Kurumsal Yönetim Uyum Raporu
- 1.11 Kurumsal Yönetim Bilgi Formu
- 1.12 Hizmet Alınan Şirketler
- 1.13 Yönetim Kurulu Üyeleri ile Üst Düzey Yöneticilere Sağlanan Mali Haklar

2. ŞİRKETİN ARAŞTIRMA GELİŞTİRME ÇALIŞMALARI

3. ŞİRKET FAALİYETLERİ VE FAALİYETLERE İLİŞKİN ÖNEMLİ GELİŞMELER

- 3.1 Halka Arz
- 3.2 Portföyde Bulunan Gayrimenkullere İlişkin Bilgiler
- 3.3 Gayrimenkul Değerleme Raporunun Özeti
- 3.4 Gayrimenkul Sektörü
- 3.5 Otel Sektörü
- 3.6 Şirketin İç Kontrol Sistemi ve İç Denetim Faaliyetleri Hakkında Bilgiler ile Yönetim Organının Bu Konudaki Görüşü
- 3.7 Şirket'in Doğrudan ve Dolaylı İştirakleri ve Pay Oranlarına İlişkin Bilgiler
- 3.8 Şirketin İktisap Ettiği Kendi Paylarına İlişkin Bilgiler

- 3.9 Hesap Dönemi İçerisinde Yapılan Özel Denetime ve Kamu Denetimine İlişkin Açıklamalar
- 3.10 Şirket Aleyhine Açılan ve Şirketin Mali Durumunu ve Faaliyetlerini Etkileyebilecek Nitelikteki Davalar ve Olası Sonuçları Hakkında Bilgiler
- 3.11 Mevzuat Hükümlerine Aykırı Uygulamalar Nedeniyle Şirket ve Yönetim Organı Üyeleri Hakkında Uygulanan İdari veya Adli Yaptırımlara İlişkin Açıklamalar
- 3.12 Geçmiş Dönemlerde Belirlenen Hedeflere Ulaşıp Ulaşılamadığı, Genel Kurul Kararlarının Yerine Getirilip Getirilmediği, Hedeflere Ulaşılmamışsa veya Kararlar Yerine Getirilmemişse Gerekçelerine İlişkin Belgeler ve Değerlendirmeler
- 3.13 Yıl İçerisinde Olağanüstü Genel Kurul Toplantısı Yapılmışsa, Toplantı Tarihi, Toplantıda Alınan Kararlar ve Buna İlişkin İşlemler de dahil Olmak Üzere Olağanüstü Genel Kurula İlişkin Bilgiler
- 3.14 Şirketin Yıl İçerisinde Yapmış Olduğu Bağış ve Yardımları ile Sosyal Sorumluluk Projeleri Çerçevesinde Yapılan Harcamalara İlişkin Bilgiler
- 3.15 Şirket Topluluğuna Bağlı Bir Şirketse, Hakim Şirketle, Hakim Şirkete Bağlı Bir Şirketle, Hakim Şirketin Yönlendirilmesiyle Onun Yada Ona Bağlı Bir Şirketin Yararına Yaptığı Hukuki İşlemler ve Geçmiş Faaliyet Yılında Hakim Şirketin yada Ona Bağlı Bir Şirketin Yararına Alınan veya Alınmasından Kaçınılan Diğer Önlemler
- 3.16 Şirketler Topluluğuna Bağlı Bir Şirketse; Yukarıdaki Bentte Bahsedilen Hukuki İşlemin Yapıldığı veya Önlemin Alındığı veyahut Alınmasından Kaçınıldığı Anda Kendilerince Bilinen Hal ve Şartlara Göre, Her Bir Hukuki İşlemden Uygun Bir Karşı Edim Sağlanıp Sağlanmadığı ve Alınan veya Alınmasından Kaçınılan Önlemin Şirketi Zarar Uğratıp Uğratmadığı, Şirket Zarara Uğramışsa Bunun Denkleştirilip Denkleştirilmediği

4. FİNANSAL DURUM

- 4.1 İlişkili Taraf İşlemleri
- 4.2 Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi
- 4.3 Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü

5. RİSKLER VE YÖNETİM ORGANININ DEĞERLENDİRMESİ

1.GENEL BİLGİLER

1.1 Rapor Dönemi

İşbu Faaliyet Raporu (“Rapor”), Türk Ticaret Kanunu’nun 516. madde hükmü, Gümrük ve Ticaret Bakanlığı’nın 28.08.2012 tarihli ve 28395 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan “Şirketlerin Yıllık Faaliyet Raporunun Asgari İçeriğinin Belirlenmesi Hakkında Yönetmelik” hükümleri, Sermaye Piyasası Kurulu’nun (II-14.1) sayılı “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği”nin 8. madde hükmü, (II-17.1) sayılı “Kurumsal Yönetim Tebliği”nin ilgili madde hükümleri ve (III-48.1) sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği”nin 39. madde hükmü uyarınca düzenlenmiş olup Şirketimizin 01.01.2025 - 31.03.2025 dönemi itibarıyla işletme faaliyetlerinin değerlendirilmesi ve yatırımcılarımıza bilgi verilmesi amacını taşımaktadır.

1.2 Kuzugrup GYO’ya Genel Bakış

Kuzugrup Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ; otel işletmeciliği faaliyeti başta olmak üzere gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak üzere “Kuzugrup Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.” ünvanıyla kurulmuştur. Şirket’in tek pay sahibi olan Kuzu Toplu Konut İnşaat AŞ’nin bilançosunda bulunan otel taşınmazı, 10.01.2022 tarihinde yapılan genel kurul ve akabinde alınan sermaye artırımı kararıyla aynı sermaye olarak devralınmıştır. Bahsi geçen işlemin ardından otel taşınmazının sahibi olan Şirket ile ilgili devralma işleminden önce otelin kiracısı konumunda bulunan Kuzu Otel İşletmeciliği ve Gayrimenkul Yatırımları A.Ş. arasında 11.02.2022 tarihinde söz konusu otelin kullanılması ve işletilmesi amacıyla bir kira sözleşmesi imzalanmıştır. Şirket’in tek pay sahibi olduğu Kuzu Otel İşletmeciliği ve Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.’nin kiracısı olduğu ve “JW Marriott” markası sahibi şirketler grubunun Türkiye ayağı olan Luxury Hotels Uluslararası Otel İşletmeciliği Ltd. Şti.’nin işletmeciliğini üstlendiği otel, 13.05.2022 tarihinde “JW Marriott İstanbul Marmara Sea Otel” adıyla faaliyete geçmiştir.

Şirket, yüksek standartlarda otel işletmeciliği hedefiyle otel yatırımlarını sürdürme ve geliştirme amacıyla 30.06.2022 tarihinde Kuzu Otel İşletmeciliği ve Gayrimenkul Yatırımları AŞ’nin tek pay sahibi olmuştur.

Malik olarak Şirket ile otel yönetim sözleşmesi, “JW Marriott” markası sahibi şirketler grubunun Türkiye ayağı olan Luxury Hotels Uluslararası Otel İşletmeciliği Ltd. Şti. arasında 17.11.2022 tarihinde otel yönetim sözleşmesi imzalanmıştır.

Eski unvanı “Kuzugrup Gayrimenkul Geliştirme AŞ” olan Şirket, 03.05.2023 tarihinde tescil edildiği üzere; unvan değiştirerek mevcut unvanı olan “Kuzugrup Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ” unvanını almıştır ve gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmüştür.

Şirket genel bilgileri aşağıdaki tabloda yer almaktadır:

Şirket'in Ticari Ünvanı	Kuzugrup Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İşlem Gördüğü Borsa	BIST
İşlem Sembolü	KZGYO
Ticaret Sicil Numarası	363871-5
Vergi Dairesi	Yenibosna Vergi Dairesi
Vergi Numarası	6020988696
Merkez Adresi	Yenibosna Merkez Mahallesi 1. Asena Sokak F Sitesi Kuzu34 Plaza No: 25 Bahçelievler – İstanbul
Merkez Telefon Numarası	0212 709 71 00
İnternet Adresi	www.kzgyo.com

1.3 VİZYON MİSYON STRATEJİ

VİZYON

Şirket'in vizyonu; hayata, çevreye ve yatırımcısına değer katan, öncü, nitelikli ve trend belirleyen projelerin yaratıcısı, lider ve tercih edilen bir marka olmak olarak sıralanabilir. Gayrimenkul sektöründe nitelikli turizm yatırımları ile giriş yapan Kuzugrup GYO, net aktif değeri açısından sektörün önde gelen oyuncusu olma vizyonu ile güvenilir bir yatırımcı ve sektörde lider bir kuruluş olmayı hedeflemektedir.

MİSYON

Kuzugrup GYO, yatırımlarından sağladığı gelirlerini sürdürülebilir şekilde artırmayı aynı zamanda yatırımlarının değerini artırmayı hedeflemektedir. Bu hedefi hayata geçirirken hissedarlarına şeffaflıkla bilgi vermeyi kendisine misyon edinmektedir.

YATIRIM STRATEJİSİ

Makroekonomik gelişmeleri iyi analiz edip, azami getiri elde etmek için, kaynaklar ile yatırımlar arasındaki optimum dengeyi kurmak

Gelecekle ilgili piyasa beklentilerini doğru analiz ederek, stratejisini ve portföy dağılımını her türlü ekonomik koşula uyum sağlayacak şekilde düzenlemek

Finansal Yönetim, Satış-Pazarlama ile Proje Geliştirme ve Yönetimi konularındaki nitelikli profesyonel yönetim kadrosunun sağladığı rekabetçi gücüyle, stratejik yol haritasını vizyonu ile uyumlu çerçevede planlamak

Risk-getiri dengesini, ortaklarımıza azami değer yaratacak şekilde yönetmektir.

1.4 Şirketin Sermaye ve Ortaklık Yapısı ile Bunlara İlişkin Dönem İçindeki Değişiklikler

Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı; 875.000.000 TL'dir.

Şirket, halka arz öncesi 175.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesini halka arz sonrasında 25.000.000 TL artırarak 200.000.000 TL'ye çıkarmış olup halka arz sonrası çıkarılmış sermayesine oranı %25'tir.

14.09.2023 tarihli Yönetim Kurulu toplantısında, Şirket paylarının halka arzı sonrasında çıkarılmış sermayesinin 175.000.000 TL'den 200.000.000 TL'ye artırılması nedeniyle, VII-128.1 sayılı Pay Tebliği'nin 25/1 (c) hükmü kapsamında sermaye artırımının mevzuata uygun olarak gerçekleştirilmesinden sonra sermaye artırımının tamamlandığına ilişkin belgeler ile birlikte Esas Sözleşme'nin "Sermaye" başlıklı 8'inci maddesine ilişkin hazırlanan tadil taslağına uygun görüşlerinin alınması amacıyla Kurul'a 21.09.2023 tarihinde başvuruda bulunulmuş ve ilgili başvuru, Kurul'un 04.10.2023 tarih ve E-12233903-340.05.05-42976 sayılı yazısı ile onaylanmış olup alınan izin ile 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu m.18/7 ve VII-128.1 sayılı Pay Tebliği'nin m.25/1 (c) hükmü kapsamında söz konusu esas sözleşme tadili hususu, 20.10.2023 tarihinde tescil edilmiş ve 25.10.2023 tarih ve 10943 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayımlanmıştır.

KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş
1 OCAK- 31 MART 2025 DÖNEMİNE
İLİŞKİN FAALİYET RAPORU



İşbu faaliyet raporunun yayımlanma tarihi itibarıyla Şirket'in ortaklık yapısına ilişkin bilgiler, aşağıdaki tabloda yer almaktadır:

Kuzugrup GYO'nun Ortaklık Yapısı			
Ortağın Ticaret Ünvanı	Pay Grubu	Sermayedeki Payı (TL)	Sermayedeki Payı (%)
Kuzu Toplu Konut İnşaat A.Ş	A	89.250.000	44,625
	B	60.750.000	30,375
Diğer (*)	B	50.000.000	25,000
TOPLAM		200.000.000	100,000

(*)Halka açık olan pay tutarıdır.

Her bir pay, genel kurul toplantısında 1 (bir) oy hakkında sahiptir.

A Grubu payların yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazı mevcuttur. B grubu payların herhangi bir imtiyazı bulunmamaktadır.

1.5. İmtiyazlı Paylar ve Oy Haklarına İlişkin Açıklamalar

Çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay grupları, A grubu nama yazılı 89.250.000 adet pay karşılığı 89.250.000 TL'den ve B grubu hamiline yazılı 110.750.000 adet pay karşılığı 110.750.000 TL'den oluşmaktadır.

Pay Grubu	Nama/ Hamiline	Beher Payın Nominal Değeri (TL)	Payların Nominal Değeri (TL)	Sermaye Oranı %	İmtiyaz Türü	Borsada İşlem Görüp Görmediği
A	Nama	1	89.250,000	44,6	Yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır.	İşlem görmüyor
B	Hamiline	1	110.750,000	55,4	Yoktur.	İşlem görüyor
TOPLAM			200.000,000	100		

1.6 Yönetim Kurulu Üst Düzey Yöneticileri ve Personel Sayısı İle İlgili Bilgiler

Yönetim Kurulu üyeleri hakkında ayrıntılı bilgiye aşağıda yer verilmiştir.

Adı Soyadı	Görevi	İlk Seçilme Tarihi
Özen Kuzu	Yönetim Kurulu Başkanı	14.04.2023 tarihinde seçilmiştir. 14.04.2026 tarihinde görevi sona erecektir.
Gökçen Kuzu	Yönetim Kurulu Üyesi	14.04.2023 tarihinde seçilmiştir. 14.04.2026 tarihinde görevi sona erecektir.
Güven Kuzu	Yönetim Kurulu Üyesi	14.04.2023 tarihinde seçilmiştir. 14.04.2026 tarihinde görevi sona erecektir.
Mehmet Emre Baştopçu	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	14.04.2023 tarihinde seçilmiştir. 14.04.2026 tarihinde görevi sona erecektir.
Cenk Cerrah	Yönetim Kurulu Üyesi	14.04.2023 tarihinde seçilmiştir. 14.04.2026 tarihinde görevi sona erecektir.
Figen Yıldırım	Yönetim Kurulu Üyesi – Bağımsız	14.04.2023 tarihinde seçilmiştir. 14.04.2026 tarihinde görevi sona erecektir.
Kadri Özgüneş	Yönetim Kurulu Üyesi – Bağımsız	28.08.2024 tarihinde seçilmiştir. 14.04.2026 tarihinde görevi sona erecektir.
İbrahim Ünalımsı	Yönetim Kurulu Üyesi – Bağımsız	14.04.2023 tarihinde seçilmiştir. 14.04.2026 tarihinde görevi sona erecektir.

8 (sekiz) kişiden oluşan yönetim kurulu üyelerimizden 3 (üç) üyesi bağımsız olup, sermaye ve ticari olarak ana ortağımız olan Kuzu Toplu Konut İnşaat A.Ş ve diğer ilişkili kişiler dahil şirketimizin hizmet aldığı kişi ve kurumlardan bağımsızdır. Şirketimizin 28.02.2024 tarihli Yönetim Kurulu Kararı ile Yönetim Kurulu üyelerimizden Cenk Cerrah ve Özen Kuzu'nun icrada görevli; Figen Yıldırım, İbrahim Ünalımsı, Kadri Özgüneş, Gökçen Kuzu, Güven Kuzu ve Mehmet Emre Baştopçu'nun icrada görevli olmayan üye olarak belirlenmesine, Cenk Cerrah'ın ise icra başkanı olarak belirlenmesine karar verilmiştir. Yönetim kurulu 2024 yılı içerisinde 22 kere toplanmış ve katılım oranı %100'dür.

Yönetim Kurulu Başkanı: Özen KUZU



1970 yılında Siirt'te doğdu. 1943 yılında kurulan aile firmaları Kuzu Toplu Konut'un 2012 yılından anonim şirket olmasından beri Kuzu Grubun Yönetim Kurulunda yer almakta ve hali hazırda Yönetim Kurulu Başkanlığı ve CEO görevini yürütmektedir. 2016 yılından beri Libya'nın Eskişehir Fahri Konsolosluluğuna atanmıştır. Özen KUZU, aile şirketleri Kuzu Grubun 2000'li yıllardaki büyük atılımına ve üstyapı inşaat müteahhitliği dışındaki farklı sektörlerdeki istikrarlı büyümesine önemli katkılar sağlamıştır. Özen Kuzu, sivil toplum örgütlerinde de yoğun faaliyetlerini sürdürmekte ve Konut Der, GYODER, Siirt Sanayi ve Ticaret Odası, Türk Müteahhitler Birliği ve İMKON gibi farklı meslek örgütlerinde Yönetim Kurulu üyeliklerini yürütmektedir.

Yönetim Kurulu Üyesi: Güven KUZU



1966 yılında Siirt'te doğdu. Çalışma hayatına 1989 yılında müteahhitlik ile başlayan Kuzu, 24.09.1981 yılından beri Siirt Ticaret ve Sanayi Odası Üyesi olan ve babası Abdülkerim Kuzu tarafından kurulan Kuzu Toplu Konut'ta halen şirket ortağı ve Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev almaktadır. Kuzu, yine inşaat alanında faaliyet gösteren 5 ayrı şirkete daha sahiptir. 1999 tarihinde Siirt Ticaret ve Sanayi Odası Yönetim Kurulu Başkanlığı görevine getirilen Kuzu; arka arkaya kazandığı seçimler neticesinde halen bu göreve devam etmektedir. Dicle Kalkınma Ajansı Yönetim Kurulu Üyesi olan Güven Kuzu ayrıca ICC Türkiye Milli Komitesi (Uluslararası Ticaret Odaları) yönetiminde bulunmaktadır.

Yönetim Kurulu Üyesi: Gökçen KUZU



1962 yılında Siirt’te doğdu. Çalışma hayatına gençlik yaşlarında babası Abdülkerim Kuzu tarafından kurulan Kuzu Toplu Konut’ta başladı ve halen şirket ortağı ve Yönetim Kurulu Üyesidir. KUZU Grubun diğer şirketlerinde de Yönetim Kurulu üyelikleri ve ortaklıkları devam etmektedir. Aile şirketi olan KUZU Grup bünyesinde 1980 yılına kadar Güneydoğu ve Doğu Anadolu bölgelerinde altyapı, yol, üst yapı gibi birçok devlet ihalesini hayata geçiren firma Gökçen KUZU döneminde, 1993 yılında Afyon Dinar’da yaşanan deprem sonrasında ilk büyük ölçekli konut projesini hayata geçirdi. Daha sonra Ankara, Siirt, Konya ve Kars gibi Türkiye’nin birçok bölgesinde projeler inşa etti ve zaman içinde yurtdışı projeleri ile bölgesel olarak tanınan güçlü bir inşaat firması haline geldi.

Yönetim Kurulu Üyesi / Genel Müdür: Cenk CERRAH

Lise eğitimini İstanbul Erkek Lisesi’nde tamamlayan Cenk Cerrah, üniversite eğitimini ise İstanbul Üniversitesi İngilizce İşletme Bölümü’nde gerçekleştirmiştir. 2000-2002 yılları arasında Arthur Andersen’da denetim şefi olarak çalışmış, ardından 2002-2004 yılları arasında Ernst&Young şirketinde müdür yardımcısı görevini üstlenmiştir. 2004-2008 yıllarında PriceWaterhouseCoopers’da müdür olarak çalıştıktan sonra 2008-2011 yılları arasında Polimeks İnşaat şirketinde Kurumsal Finansman Yöneticisi olarak görev almıştır. Nisan 2011-Haziran 2014 yılları süresince Sofra Grup bünyesinde Compass Türkiye – Ülke Finansal Kontrolörü olarak çalıştıktan sonra Nisan 2015 tarihine değin Tabanlıoğlu Mimarlık’ta Finans Direktörü (CFO) olarak görev yapmıştır. Sonrasında Qatari Diar’da yine CFO olarak görev almıştır. Kuzugrup GYO şirket bünyesinde 07.12.2023 tarihli yönetim kurulu kararı ile Genel Müdür olarak atanmış ve görevine devam etmektedir.

Yönetim Kurulu Başkan Vekili: Mehmet Emre BAŞTOPÇU

1975 yılında Ankara’da doğdu. 1993 yılında Robert Kolej’den mezun oldu. 1997 yılında Boğaziçi Üniversitesi İnşaat Mühendisliği bölümünü bitirdi. 2000 ve 2006 yıllarında Boğaziçi Üniversitesi’nde aynı bölümde Yüksek Lisans ve Doktora derecelerine hak kazandı.

2003 yılında Kuzu Toplu Konut firması bünyesine katıldı ve günümüze kadar devam eden Türkiye’de bir ilk olan İSKİ ve BUSKİ Atıksu Arıtma Tesislerinin özel sektör eliyle işletilmesi işine dahil oldu. 2008-2012 yılları arasında İstanbul Paşaköy, Tuzla ve Düzce ileri biyolojik atıksu arıtma tesislerinin, 2009-2015 yılları arasında ise Dünya Bankası kredili Antalya Hurma, İSKİ Büyükçekmece, Çanta ve Silivri Atıksu Arıtma Tesisleri yapımı işlerini yürüttü. Bu projeler kapsamında Türkiye’de çevre teknolojileri alanında; kojenerasyonlu çamur kurutma, atıksu SF-UV geri kazanımı, ileri koku giderimi gibi pek çok uygulamada ilklere imza attı.

2017-2022 döneminde ise İslam Kalkınma ve Avrupa Yatırım Bankası kredili Batı Tahran, Beyrut Burj Hammoud Atıksu Arıtma tesisi, kfW kredili Karadağ Atıksu Arıtma tesisi, ADB kredili Özbekistan AAT, BUSKİ Çamur Yakma ve İSKİ Baltalimanı Atıksu Arıtma Tesisi işlerinin ihalelerinin kazanılmasında ve gerçekleştirilmesinde yönetici rolünde bulundu. Yönetimde bulunduğu dönemde KUZU Grup, çevre teknolojileri alanında uluslararası lider bir oyuncu haline geldi.

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi: Figen YILDIRIM

Temmuz 1997 yılında Marmara Üniversitesi İngilizce İktisat bölümünde lisans eğitimini tamamlamış ardından yüksek lisans öğrenimini ise Yeditepe Üniversitesi Uluslararası İşletmecilik bölümünde yapmıştır. Doktora eğitimini yine Marmara Üniversitesi Üretim Yönetimi ve Pazarlama alanında gerçekleştirmiş olup Ocak 2008 tarihi itibarıyla doktora eğitimini de tamamlanmıştır. Halihazırda Temmuz 2019’dan bu yana İstanbul Ticaret Üniversitesi İşletme Fakültesi’nde Pazarlama Alanı’nda profesör olarak görev yapmaktadır. Üniversite eğitimi ve profesörlüğü dışında Haziran 1998-Şubat 2000 tarihleri arasında Unilever Holding’de Dış Pazar ve İhracat Koordinatör Yardımcısı olarak, Haziran 2000-Ocak 2001 yılları arasında Mydonose Group bünyesinde Kurumsal Pazarlama İletişimi Koordinatörü olarak, Mayıs 2005-Kasım 2005 tarihleri arasında Süttaş A.Ş. bünyesinde Peynir-Tereyağ Kategori Yöneticisi olarak çalışmıştır.

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi: İbrahim ÜNALMIŞ

Lisans eğitimini Temmuz 1999 tarihi itibarıyla Ortadoğu Teknik Üniversitesi Ekonomi bölümünde tamamlamış olup yüksek lisans eğitimini Birleşik Krallık Birmingham Üniversitesi’nde Para, Banka ve Finans alanında tamamlanmıştır. Doktorasını yine Birleşik Krallık York Üniversitesi’nde Ekonomi alanında tamamlanmış olup Ekim 2017 itibarıyla docent olmuştur. Halihazırda TED Üniversitesi’nde İşletme Bölüm Başkanlığı, TEDUTECH Teknoloji Transferi ve Danışmanlık A.Ş. bünyesinde yönetim kurulu üyeliği, Dünya Bankası’nda danışmanlık ve Denon Partners bünyesinde yine danışmanlık görevlerini sürdürmektedir. Ayrıca Temmuz 2016-Nisan 2018 tarihleri arasında TCMB bünyesinde Piyasalar Analiz Müdürlüğü görevlerini yürütmüştür.

KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş
1 OCAK- 31 MART 2025 DÖNEMİNE
İLİŞKİN FAALİYET RAPORU



Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi: Kadri ÖZGÜNEŞ

Lisans eğitimini 1993 tarihi itibarıyla İstanbul Teknik Üniversitesi İşletme Mühendisliği bölümünde tamamlamış olup yüksek lisans eğitimini Boğaziçi Üniversitesi'nde Ekonomi alanında ve doktora eğitimini aynı üniversitede Finans alanında tamamlamıştır. Halihazırda Kairos Kurumsal Danışmanlık ve Peninsula Kurumsal Finansman'da Yönetici Ortak görevlerini sürdürmektedir. Ayrıca Nisan 2018-Temmuz 2023 tarihleri arasında İstinye Üniversitesi bünyesinde Dr. Öğretim Üyesi sıfatıyla lisans ve lisansüstü öğrencilere finans, strateji ve müzakere dersleri vermiştir. Kasım 2016-Eylül 2018 tarihleri arasında ise Temsa Ulaşım Araçları bünyesinde Genel Müdür Yardımcısı, Ocak 2013-Ekim 2016 tarihleri arasında ise H.Ö. Sabancı Holding'de İş Geliştirme ve Performans Direktörü ve Çimento ve Sanayi Grup Başkanlığı

BAĞIMSIZLIK BEYANI

KUZUGRUP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ ("ŞİRKET") Yönetim Kurulunda, mevzuat, esas sözleşme ve Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayımlanan II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği Eki madde 4.3.6'da belirtilen kriterler kapsamında "bağımsız üye" olarak görev yapmaya aday olduğumu, bu kapsamda;

- a) Şirket, şirketin yönetim kontrolü ya da önemli derecede etki sahibi olduğu ortaklıklar ile Şirketin yönetim kontrolünü elinde bulunduran veya Şirkette önemli derecede etki sahibi olan ortaklar ve bu ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu tüzel kişiler ile kendim, eşim ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrı hisimlarımı arasında; son beş yıl içinde önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda istihdam ilişkisinin bulunmadığını, sermaye veya oy haklarının veya imtiyazlı payların %5'inden fazlasına birlikte veya tek başına sahip olunmadığını ya da önemli nitelikte ticari ilişki kurulmadığını,
- b) Son beş yıl içerisinde, başta Şirket'in denetimi (vergi denetimi, kanuni denetim, iç denetim de dahil), derecelendirilmesi ve danışmanlığı olmak üzere, yapılan anlaşmalar çerçevesinde Şirket'in önemli ölçüde hizmet veya ürün satın aldığı veya sattığı şirketlerde, hizmet veya ürün satın alındığı veya satıldığı dönemlerde, ortak (%5 ve üzeri), önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda çalışan veya yönetim kurulu üyesi olmadığımı,
- c) Bağımsız yönetim kurulu üyesi olmam sebebiyle üstleneceği görevleri gereği gibi yerine getirecek mesleki eğitim, bilgi ve tecrübeye sahip olduğumu,
- ç) Mevzuata uygun olarak, üniversite öğretim üyeliği hariç, üye olarak seçildikten sonra kamu kurum ve kuruluşlarında tam zamanlı çalışmadığımı,
- d) 31/12/1960 tarihli ve 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu (G.V.K.)'na göre Türkiye'de yerleşmiş sayıldığımı,
- e) Şirket faaliyetlerine olumlu katkılarda bulunabilecek, Şirket ile pay sahipleri arasındaki çıkar çatışmalarında tarafsızlığını koruyabilecek, menfaat sahiplerinin haklarını dikkate alarak özgürce karar verebilecek güçlü etik standartlara, mesleki itibara ve tecrübeye sahip olduğumu,
- f) Şirket faaliyetlerinin işleyişini takip edebilecek ve üstlendiğim görevlerin gereklerini tam olarak yerine getirebilecek ölçüde Şirket işlerine zaman ayarabileceğimi,
- g) Şirket'in yönetim kurulunda son on yıl içerisinde altı yıldan fazla yönetim kurulu üyeliği yapmadığımı,
- ğ) Şirket'in veya Şirket'in yönetim kontrolünü elinde bulunduran ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu şirketlerin üçten fazlasında ve toplamda borsada işlem gören şirketlerin beşten fazlasında bağımsız yönetim kurulu üyesi olarak görev almadığımı,
- h) Yönetim kurulu üyesi olarak seçilen tüzel kişi adına tescil ve ilan edilmemiş olduğumu,

beyan ederim.

İbrahim Ünalıms

BAĞIMSIZLIK BEYANI

KUZUGRUP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ ("ŞİRKET") Yönetim Kurulunda, mevzuat, esas sözleşme ve Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayımlanan II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği Eki madde 4.3.6'da belirtilen kriterler kapsamında "bağımsız üye" olarak görev yapmaya aday olduğumu, bu kapsamda;

- a) Şirket, şirketin yönetim kontrolü ya da önemli derecede etki sahibi olduğu ortaklıklar ile Şirketin yönetim kontrolünü elinde bulunduran veya Şirkette önemli derecede etki sahibi olan ortaklar ve bu ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu tüzel kişiler ile kendim, eşim ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrı hisimlarımı arasında; son beş yıl içinde önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda istihdam ilişkisinin bulunmadığını, sermaye veya oy haklarının veya imtiyazlı payların %5'inden fazlasına birlikte veya tek başına sahip olunmadığını ya da önemli nitelikte ticari ilişki kurulmadığını,
- b) Son beş yıl içerisinde, başta Şirket'in denetimi (vergi denetimi, kanuni denetim, iç denetim de dahil), derecelendirilmesi ve danışmanlığı olmak üzere, yapılan anlaşmalar çerçevesinde Şirket'in önemli ölçüde hizmet veya ürün satın aldığı veya sattığı şirketlerde, hizmet veya ürün satın alındığı veya satıldığı dönemlerde, ortak (%5 ve üzeri), önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda çalışan veya yönetim kurulu üyesi olmadığımı,
- c) Bağımsız yönetim kurulu üyesi olmam sebebiyle üstleneceği görevleri gereği gibi yerine getirecek mesleki eğitim, bilgi ve tecrübeye sahip olduğumu,
- ç) Mevzuata uygun olarak, üniversite öğretim üyeliği hariç, üye olarak seçildikten sonra kamu kurum ve kuruluşlarında tam zamanlı çalışmadığımı,
- d) 31/12/1960 tarihli ve 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu (G.V.K.)'na göre Türkiye'de yerleşmiş sayıldığımı,
- e) Şirket faaliyetlerine olumlu katkılarda bulunabilecek, Şirket ile pay sahipleri arasındaki çıkar çatışmalarında tarafsızlığını koruyabilecek, menfaat sahiplerinin haklarını dikkate alarak özgürce karar verebilecek güçlü etik standartlara, mesleki itibara ve tecrübeye sahip olduğumu,
- f) Şirket faaliyetlerinin işleyişini takip edebilecek ve üstlendiğim görevlerin gereklerini tam olarak yerine getirebilecek ölçüde Şirket işlerine zaman ayarabileceğimi,
- g) Şirket'in yönetim kurulunda son on yıl içerisinde altı yıldan fazla yönetim kurulu üyeliği yapmadığımı,
- ğ) Şirket'in veya Şirket'in yönetim kontrolünü elinde bulunduran ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu şirketlerin üçten fazlasında ve toplamda borsada işlem gören şirketlerin beşten fazlasında bağımsız yönetim kurulu üyesi olarak görev almadığımı,
- h) Yönetim kurulu üyesi olarak seçilen tüzel kişi adına tescil ve ilan edilmemiş olduğumu,

beyan ederim.

Figen Yıldırım

KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş
1 OCAK- 31 MART 2025 DÖNEMİNE
İLİŞKİN FAALİYET RAPORU



BAĞIMSIZLIK BEYANI

KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ("Şirket") Yönetim Kurulunda, mevzuat, esas sözleşme ve Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayımlanan II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği Eki madde 4.3.6'da belirtilen kriterler kapsamında "bağımsız üye" olarak görev yapmaya aday olduğumu, bu kapsamda;

a) Şirket, şirketin yönetim kontrolü ya da önemli derecede etki sahibi olduğu ortaklıklar ile Şirketin yönetim kontrolünü elinde bulunduran veya Şirkette önemli derecede etki sahibi olan ortaklar ve bu ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu tüzel kişiler ile kendim, eşim ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrı husumlarım arasında; son beş yıl içinde önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda istihdam ilişkisinin bulunmadığımı, sermaye veya oy haklarının veya imtiyazlı payların %5'inden fazlasına iştirake veya tek başına sahip olunmadığımı ya da önemli nitelikte ticari ilişki kurulmadığımı,

b) Son beş yıl içerisinde, başta Şirket'in denetimi (vergi denetimi, kamui denetim, iç denetim de dahil), derecelendirilmesi ve danışmanlığı olmak üzere, yapılan anlaşmalar çerçevesinde Şirket'in önemli ölçüde hizmet veya ürün satın aldığı veya sattığı şirketlerde, hizmet veya ürün satın aldığı veya satıldığı dönemlerde, ortak (%5 ve üzeri), önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda çalışan veya yönetim kurulu üyesi olmadığımı,

c) Bağımsız yönetim kurulu üyesi olmam sebebiyle üstleneceği görevleri gereği gibi yerine getirecek mesleki eğitim, bilgi ve tecrübeye sahip olduğumu,

ç) Mevzuata uygun olarak, üniversite öğretim üyesiği hariç, üye olarak seçildikten sonra kamu kurum ve kuruluşlarında tam zamanlı çalışmadığımı,

d) 31/12/1960 tarihli ve 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu (G.V.K.)'na göre Türkiye'de yerleşmiş sayıldığımı,

e) Şirket faaliyetlerine olumlu katkılarda bulunabilecek, Şirket ile pay sahipleri arasındaki çıkar çatışmalarında tarafsızlığımı koruyabilecek, menfaat sahiplerinin haklarını dikkate alarak öğütürce karar verebilecek güçlü etik standartlara, mesleki itibara ve tecrübeye sahip olduğumu,

f) Şirket faaliyetlerinin işleyişini takip edebilecek ve üstlendiğim görevlerin gereklilikleri tam olarak yerine getirebilecek ölçüde Şirket işlerine zaman ayırabileceğimi,

g) Şirket'in yönetim kurulunda son on yıl içerisinde altı yıldan fazla yönetim kurulu üyesiği yapmadığımı,

ğ) Şirket'in veya Şirket'in yönetim kontrolünü elinde bulunduran ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu şirketlerin üçten fazlasında ve toplamda borsada işlem gören şirketlerin beşten fazlasında bağımsız yönetim kurulu üyesi olarak görev almadığımı,

h) Yönetim kurulu üyesi olarak seçilen tüzel kişi adına tescil ve ilan edilmemiş olduğumu,

beyan ederim.

Kadri Özgüneş

1.7 Yönetim Kurulu Üyelerinin, Yönetim ve Denetim Kurullarında Bulunduğu veya Ortağı Olduğu Şirketler

Ad Soyad	Şirket	Görevi	Şirketteki Sermaye Payı (%)	Devam Durumu
Özen KUZU	Kuzmed Sağlık Hizmetleri A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	-	Devam Ediyor
Özen KUZU	Kuzu Otel İşletmeciliği ve Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	-	Devam Ediyor
Özen KUZU	Sayın Yatırım İnşaat Ticaret Ve Sanayi A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	-	Devam Ediyor
Özen KUZU	Dakum İnşaat Sanayi Ve Ticaret A.Ş.	Ortak / Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	50%	Devam Ediyor
Özen KUZU	Kuzugrup Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	-	Devam Ediyor
Özen KUZU	Kuzu Holding A.Ş.	Ortak / Yönetim Kurulu Başkanı	100%	Devam Ediyor

KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş
1 OCAK- 31 MART 2025 DÖNEMİNE
İLİŞKİN FAALİYET RAPORU



Özen KUZU	Prive Sigorta A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	-	Devam Ediyor
Özen KUZU	Kuzu Hazır Giyim Perakende A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	-	Devam Ediyor
Özen KUZU	Ebi Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.	Ortak / Yönetim Kurulu Başkanı	100%	Devam Ediyor
Özen KUZU	Panço Giyim Sanayi Ve Ticaret A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	-	Devam Ediyor
Özen KUZU	Peninsula Solar Enerji Yatırımları A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	-	Devam Ediyor
Gökçen KUZU	Kuzu Otel İşletmeciliği Ve Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	-	Devam Ediyor
Gökçen KUZU	Kuzugrup Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	-	Devam Ediyor
Gökçen KUZU	Kuzu Hazır Giyim Perakende A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	-	Devam Ediyor
Güven KUZU	Kuzu Otel İşletmeciliği Ve Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	-	Devam Ediyor
Güven KUZU	Kuzugrup Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	-	Devam Ediyor
Güven KUZU	Kuzu Hazır Giyim Perakende A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	-	Devam Ediyor
Mehmet Emre BAŞTOPÇU	Kuzugrup Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	-	Devam Ediyor
Cenk CERRAH	Prive Sigorta A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	-	Devam Ediyor
Cenk CERRAH	Grayarrow Dış Ticaret A.Ş.	Ortak / Yönetim Kurulu Başkanı	100%	Devam Ediyor
Cenk CERRAH	Kuzugrup Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi/Genel Müdür	100%	Devam Ediyor
Figen YILDIRIM	Kuzugrup Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	-	Devam Ediyor
İbrahim ÜNALMIŞ	Econtrust Eğitim Ve Danışmanlık Ltd Şti	Ortak / Müdürler Kurulu Başkanı	50%	Devam Ediyor
İbrahim ÜNALMIŞ	Eyg Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	-	Devam Ediyor

İbrahim ÜNALMIŞ	Prive Sigorta A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	-	Devam Ediyor
-----------------	--------------------	-------------------------	---	--------------

1.8 Yönetim Kurulu Bünyesinde Oluşturulan Komiteler

Şirket, 28.02.2024 tarihli Yönetim Kurulu Kararı ile, 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu (“SPKn”), 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu (“TTK”) ve Sermaye Piyasası Kurulu’nun (“SPK”) Kurumsal Yönetim Tebliği’ne (II-17.1) uyum sağlanması amacıyla, Riskin Erken Saptanması Komitesi, Denetim Komitesi ve Kurumsal Yönetim Komitesi’nin oluşturulmasına, Şirket’ in ayrı bir Aday Gösterme Komitesi ve Ücret Komitesi’nin oluşturulması gereği bulunmadığı dikkate alınarak, Kurumsal Yönetim Komitesi’nin; Aday Gösterme Komitesi’nin ve Ücret Komitesi’nin görevlerini de yerine getirmek üzere yetkilendirilmesine karar verilmiştir.

Denetim Komitesi

Denetim Komitesi	Görevi
İbrahim Ünalmiş	Komite Başkanı/ Yönetim Kurulu Bağımsız Üye
Figen Yıldırım	Üye/ Yönetim Kurulu Bağımsız Üye
Kadri Özgüneş	Üye/ Yönetim Kurulu Bağımsız Üye

Denetim Komitesi’nin amacı, Şirket’in muhasebe sistemi, finansal bilgilerinin kamuya açıklanması, bağımsız denetimi ve şirketin iç kontrol ve iç denetim sisteminin işleyişinin ve etkinliğinin gözetimidir. Komite’nin en az iki üyeden oluşması gerekir ve tüm üyelerin bağımsız yönetim kurulu üyesi niteliğinde olması gerekir. Komite üyelerinden en az biri denetim/muhasebe ve finans konusunda 5 yıllık tecrübeye sahip olmalıdır. Komite’nin hangi üyelerden oluşacağı yönetim kurulu tarafından belirlenir ve KAP’ta açıklanır. Görev süresi sona eren Komite üyeleri yeniden görevlendirilebilir.

Denetim Komitesi’nin görev ve sorumlulukları şunlardır:

- Şirket’in muhasebe sistemi, finansal bilgilerinin kamuya açıklanması, bağımsız denetimi ve şirketin iç kontrol ve iç denetim sisteminin işleyişinin ve etkinliğinin gözetimi,
- Bağımsız denetim kuruluşunun seçimi, bağımsız denetim sözleşmelerinin hazırlanarak bağımsız denetim sürecinin başlatılması ve bağımsız denetim kuruluşunun her aşamadaki çalışmalarının gözetimi,
- Şirket’in hizmet alacağı bağımsız denetim kuruluşu ile bu kuruluşlardan alınacak hizmetlerin belirlenmesi ve yönetim kurulunun onayına sunulması,

- Şirketin muhasebe ve iç kontrol sistemi ile bağımsız denetimiyle ilgili olarak şirkete ulaşan şikayetlerin incelenmesi, sonuca bağlanması, şirket çalışanlarının, şirketin muhasebe ve bağımsız denetim konularındaki bildirimlerinin gizlilik ilkesi çerçevesinde değerlendirilmesi konularında uygulanacak yöntem ve kriterlerin belirlenmesi,
- Kamuya açıklanacak yıllık ve ara dönem finansal tabloların Şirket'in izlediği muhasebe ilkeleri ile gerçeğe uygunluğuna ve doğruluğuna ilişkin değerlendirmelerin yapılması, Şirket'in sorumlu yöneticileri ve bağımsız denetçilerinin de görüşleri alınarak Komite değerlendirmeleriyle birlikte yönetim kuruluna yazılı olarak bildirilmesi,
- Komite'nin görev ve sorumluluk alanıyla ilgili tespitlerin ve konuya ilişkin değerlendirmelerin ve önerilerin derhal yönetim kuruluna yazılı olarak bildirilmesi.

Komite; en az üç ayda bir olmak üzere yılda en az dört kere toplanır ve toplantı sonuçları tutanağa bağlanarak alınan kararlar yönetim kuruluna sunulur. Komitenin faaliyetleri ve toplantı sonuçları hakkında yıllık faaliyet raporunda açıklama yapılması gerekir. Komite'nin hesap dönemi içinde yönetim kuruluna kaç kez yazılı bildirimde bulunduğu da yıllık faaliyet raporunda belirtilir. Komite, gerekli gördüğü kişiyi toplantılarına davet edebilir ve görüşlerini alabilir.

Komite, faaliyetleriyle ilgili olarak ihtiyaç gördüğü konularda bağımsız uzman görüşlerinden yararlanır. Komite'nin ihtiyaç duyduğu danışmanlık hizmetlerinin bedeli Şirket tarafından karşılanır. Ancak bu durumda hizmet alınan kişi/kuruluş hakkında bilgi ile bu kişi/kuruluşun Şirket ile herhangi bir ilişkisinin olup olmadığı hususundaki bilgiye faaliyet raporunda yer verilir.

Bu çalışma esaslarındaki değişiklik önerileri Komite tarafından Yönetim Kurulu'na sunulur. Hazırlanan öneriler, Yönetim Kurulu'nun ilk toplantısında gündeme alınır.

Riskin Erken Saptanması Komitesi

Riskin Erken Saptanması Komitesi	Görevi
Figen Yıldırım	Komite Başkanı/Yönetim Kurulu Bağımsız Üye
Mehmet Emre Baştopçu	Üye/Yönetim Kurulu Başkan Vekili
Kadri Özgüneş	Üye/Yönetim Kurulu Başkan Vekili

Komite'nin amacı, Şirketin varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek risklerin erken teşhisi, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin alınması ve riskin yönetilmesidir. Komite'nin en az iki üyeden oluşması gerekir. İki üyeden oluşması halinde her ikisinin, ikiden fazla üyesinin bulunması halinde üyelerin çoğunluğunun, icrada görevli olmayan yönetim kurulu üyelerinden oluşması zorunludur. Komite'nin başkanı, bağımsız yönetim kurulu üyeleri arasından seçilir. Yönetim kurulu üyesi olmayan konusunda uzman kişiler, Komite'ye üye olabilir. İcra başkanı/genel müdür Komite'de görev alamaz.

Komite'nin hangi üyelerden oluşacağı yönetim kurulu tarafından belirlenir ve KAP'ta açıklanır.

Komite'nin görev ve sorumlulukları şunlardır:

- Şirketin varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek tüm risklerin, erken teşhisinin yapılması
- Tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin alınması ve riskin yönetilmesi amacıyla çalışmalar yapılması
- Risk yönetim sistemlerini en az yılda bir kez gözden geçirilmesi.

Komite gerekli gördüğü sıklıkta toplanır ve yaptığı tüm çalışmaları yazılı hale getirir ve kaydını tutar. Komite, çalışmaları hakkındaki bilgiyi ve toplantı sonuçlarını içeren raporları yönetim kuruluna sunar. Komite, gerekli gördüğü kişiyi toplantılarına davet edebilir ve görüşlerini alabilir.

Komite, faaliyetleriyle ilgili olarak ihtiyaç gördüğü konularda bağımsız uzman görüşlerinden yararlanır. Komite'nin ihtiyaç duyduğu danışmanlık hizmetlerinin bedeli Şirket tarafından karşılanır. Ancak bu durumda hizmet alınan kişi/kuruluş hakkında bilgi ile bu kişi/kuruluşun Şirket ile herhangi bir ilişkisinin olup olmadığı hususundaki bilgiye faaliyet raporunda yer verilir. Bu çalışma esaslarındaki değişiklik önerileri Komite tarafından Yönetim Kurulu'na sunulur. Hazırlanan öneriler, Yönetim Kurulu'nun ilk toplantısında gündeme alınır.

Kurumsal Yönetim Komitesi

Kurumsal Yönetim Komitesi	Görevi
Figen Yıldırım	Komite Başkanı/Yönetim Kurulu Bağımsız Üye
İbrahim Ünalmiş	Üye/Yönetim Kurulu Bağımsız Üye
Kadri Özgüneş	Üye/Yönetim Kurulu Bağımsız Üye

Komite'nin temel amacı, Şirket'te kurumsal yönetim ilkelerinin uygulanıp uygulanmadığının, uygulanmıyor ise gerekçesinin ve bu prensiplere tam olarak uymama dolayısıyla meydana gelen çıkar çatışmalarının tespit edilmesi ve yönetim kuruluna kurumsal yönetim uygulamalarını iyileştirici tavsiyelerde bulunulması ve yatırımcı ilişkileri bölümünün çalışmalarının gözetilmesidir.

Kurumsal Yönetim İlkeleri mümkün kıldığı üzere, Şirket'in yönetim kurulu yapılanması gereği ayrı bir aday gösterme komitesi ve ücret komitesi oluşturulmamış olduğundan, Komite Kurumsal Yönetim İlkeleri'nde belirtilen aday gösterme ve ücret komitesi görevlerini de yerine getirir.

Komite'nin en az iki üyeden oluşması gerekir. İki üyeden oluşması halinde her ikisinin, ikiden fazla üyesinin bulunması halinde üyelerin çoğunluğunun, icrada görevli olmayan yönetim kurulu üyelerinden oluşması zorunludur. Komite'nin başkanı, bağımsız yönetim kurulu üyeleri arasından seçilir. Yönetim kurulu üyesi olmayan konusunda uzman kişiler, Komite'ye üye olabilir.

Komite'nin kurumsal yönetim konusundaki görev ve sorumlulukları şunlardır:

- Şirket'te kurumsal yönetim ilkelerinin uygulanıp uygulanmadığının, uygulanmıyor ise gerekçesinin ve bu prensiplere tam olarak uymama dolayısıyla meydana gelen çıkar çatışmalarının tespit edilmesi,

- Yönetim kuruluna kurumsal yönetim uygulamalarını iyileştirici tavsiyelerde bulunulması,
- Yatırımcı ilişkileri bölümünün çalışmalarının gözetilmesi.

Komite'nin aday gösterme konusundaki görev ve sorumlulukları şunlardır:

- Yönetim kurulu ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilik pozisyonları için uygun adayların saptanması, değerlendirilmesi ve eğitilmesi konularında şeffaf bir sistemin oluşturulması ve bu hususta politika ve stratejiler belirlenmesi konularında çalışmalar yapılması,
- Yönetimin ve yatırımcıların da dahil olmak üzere bağımsız üyelik için aday tekliflerinin, adayın bağımsızlık ölçütlerini taşıyıp taşıyamaması hususu dikkate alınarak değerlendirilmesi ve buna ilişkin değerlendirmenin bir rapora bağlanarak yönetim kurulu onayına sunulması,
- Yönetim kurulunun yapısı ve verimliliği hakkında düzenli değerlendirmeler yapılması ve bu konularda yapılabilecek değişikliklere ilişkin tavsiyelerin yönetim kuruluna sunulması.

Komite'nin ücret konusundaki görev ve sorumlulukları şunlardır:

- Yönetim kurulu üyelerinin ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilerin ücretlendirilmesinde kullanılacak ilke, kriter ve uygulamaların Şirket'in uzun vadeli hedefleri dikkate alınarak belirlenmesi ve bunların gözetiminin yapılması,
- Ücretlendirmede kullanılan kriterlere ulaşma derecesi dikkate alınarak, yönetim kurulu üyelerine ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilere verilecek ücretlere ilişkin önerilerin yönetim kuruluna sunulması.

Komite gerekli gördüğü sıklıkta toplanır ve yaptığı tüm çalışmaları yazılı hale getirir ve kaydını tutar. Komite, çalışmaları hakkındaki bilgiyi ve toplantı sonuçlarını içeren raporları yönetim kuruluna sunar.

Komite, gerekli gördüğü kişiyi toplantılarına davet edebilir ve görüşlerini alabilir.

Komite, faaliyetleriyle ilgili olarak ihtiyaç gördüğü konularda bağımsız uzman görüşlerinden yararlanır. Komite'nin ihtiyaç duyduğu danışmanlık hizmetlerinin bedeli Şirket tarafından karşılanır. Ancak bu durumda hizmet alınan kişi/kuruluş hakkında bilgi ile bu kişi/kuruluşun Şirket ile herhangi bir ilişkisinin olup olmadığı hususundaki bilgiye faaliyet raporunda yer verilir. Bu çalışma esaslarındaki değişiklik önerileri Komite tarafından Yönetim Kurulu'na sunulur. Hazırlanan öneriler, Yönetim Kurulu'nun ilk toplantısında gündeme alınır.

1.9 Kurumsal Yönetim İlkeleri Çerçevesinde Oluşturulan Politikalar

Bilgilendirme Politikası

Bilgilendirme politikasının amacı, Şirket'in tabi olduğu düzenlemeler ve Esas Sözleşme hükümleriyle uyumlu olarak pay sahipleri, yatırımcılar, çalışanlar, müşteriler ve ilgili yetkili kurumlar olmak üzere tüm menfaat sahipleri ile ticari sır niteliği taşımayan her türlü bilgiyi tam, adil, doğru, zamanında, anlaşılabilir, düşük maliyetle ve kolay ulaşılabilir bir şekilde eşzamanlı paylaşarak aktif, etkin ve şeffaf bir iletişim sağlamaktır.

Şirket kamuyu aydınlatma konusunda 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu ("SPKn"), 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu ("TTK"), sermaye piyasası mevzuatı, ilgili diğer mevzuat ve düzenlemeler ile Borsa İstanbul A.Ş. ("BİST") düzenlemelerine uyar. Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK"), zaman zaman tadil edilip değiştirilebilen, yürürlükteki Kurumsal Yönetim Tebliği'nde düzenlenen Kurumsal Yönetim İlkeleri'nde yer verilen ilkelerin gerçekleştirilmesine azami özen gösterir.

Şirket Esas Sözleşmesi'nin "İlanlar" başlıklı 29. maddesi ve "Bilgi Verme" başlıklı 30. maddesine göre:

"Şirket tarafından yapılacak ilanlarda TTK, sermaye piyasası mevzuatı ve ilgili diğer mevzuat hükümlerine uyulur.

Genel Kurul toplantı ilanı, mevzuat ile öngörülen usullerin yanı sıra, mümkün olan en fazla pay sahibine ulaşmayı sağlayacak, elektronik haberleşme dahil, her türlü iletişim vasıtası ile genel kurul toplantı tarihinden asgari üç hafta önce yapılır."

"Şirket, sermaye piyasası mevzuatında yer alan usul ve esaslar dairesinde Sermaye Piyasası Kurulu'na bilgi verme ve mevzuatta öngörülen finansal tablo ve raporlar ile bağımsız denetim raporlarını Kurul'un öngördüğü düzenlemeler uyarınca kamuya duyurma yükümlülüklerini yerine getirir."

Şirket Bilgilendirme Politikası, SPK'nın Özel Durumlar Tebliği (II 15.1)'nin 17'nci maddesi ile Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) uyarınca hazırlanmış olup tüm menfaat sahiplerine Şirket internet sitesi <http://www.kzgyo.com/> aracılığıyla duyurulmaktadır.

Bilgilendirme Politikası, SPK Kurumsal Yönetim İlkeleri çerçevesinde Yönetim Kurulu tarafından oluşturulur, Şirket genel kurulunda pay sahiplerinin bilgisine sunulur. Şirket'in kamunun aydınlatılması ve bilgilendirme politikasının izlenmesi, gözetimi, geliştirilmesi ve gerekli güncellemelerin yapılması Yönetim Kurulu'nun yetki ve sorumluluğu altındadır. Bilgilendirme Politikası'nda yapılacak değişiklikler Yönetim Kurulu'nun onayını takiben Şirket internet sitesinde <http://www.kzgyo.com/> yayımlanır. Yatırımcı İlişkileri Bölümü kamuyu aydınlatma ile ilgili her türlü hususu gözetmek ve izlemek üzere görevlendirilmiştir. Bu politikanın uygulama esas ve usulüne ilişkin tüm sorular, Yatırımcı İlişkileri Bölümü'ne yöneltilmelidir.

1. Bilgilendirme Yöntem ve Araçları

Bilgilendirme Politikası çerçevesinde Şirket tarafından kullanılan bilgilendirme yöntem ve araçları aşağıda belirtilmiştir.

- Periyodik olarak Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP)'na girişleri yapılan finansal tablolar, bağımsız denetçi raporu ve beyanlar
- Yıllık Faaliyet Raporları
- Şirket İnternet sitesi (<http://www.kzgyo.com/>)
- Özel durum açıklama formları
- Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi ve günlük gazeteler aracılığı ile yapılan ilan ve duyurular
- Telefon, e-posta, faks gibi iletişim araçlarıyla yapılan iletişim yöntemleri

2. Bilgilendirme toplantıları veya basın toplantılarında açıklanan sunum ve raporlara ilişkin esaslar

Pay sahipleri, yatırımcılar ve analistlerden Şirket'e iletilen bilgi talepleri, kamuya açıklanmış bilgiler çerçevesinde Yatırımcı İlişkileri Bölümü tarafından doğru, eksiksiz ve eşitlik ilkesi gözetilerek yazılı, sözlü ya da bilgilendirme toplantıları vasıtasıyla yanıtlanır.

Geleceğe yönelik değerlendirmeler de dahil olmak üzere, özel durumlara konu hususların kamuya duyurulmasında basın-yayın organlarından yararlanılabilir, basın toplantıları yapılabilir ve/veya basın bültenleri yayınlanabilir ve diğer iletişim yolları kullanılabilir. Özel durumlara konu hususların bahsedilen şekilde kamuya duyurulmasından önce veya eş zamanlı olarak KAP'ta da açıklama yapılır ve ilgili açıklamaya Şirket internet sitesinde de ayrıca yer verilir.

Şirket yetkilileri, zaman zaman, yatırımcılar ve analistlerle bilgi paylaşmak amacıyla ulusal ve uluslararası düzeyde konferanslara veya toplantılara iştirak edebilirler. Bu etkinliklerde kullanılan sunumlar ve raporlar Şirket'in internet sitesinde yayımlanabilir.

3. Şirket hakkında basın-yayın organlarında veya İnternet sitelerinde yer alan haber ve söylentilerin takibi ile buna ilişkin açıklamaların yapılma esasları

Şirket, ulusal veya uluslararası basın-yayın organları, internet siteleri ve diğer iletişim kanallarında yer alan haber ve söylentileri bir medya takip şirketi aracılığıyla takip eder.

Şirket prensip olarak basın-yayın organları, internet siteleri ve diğer iletişim kanallarında yer alan spekülasyonlar konusunda herhangi bir görüş bildirmez. Herhangi bir haber ve söylentinin Şirket paylarının değeri ve yatırımcıların kararları üzerinde etki yapıp yapmayacağını değerlendirilmesini Genel Müdür ve Yatırımcı İlişkileri Bölümü yapar ve özel durum açıklamasının yapıp yapılmamasına karar verir. Çıkan haber ve söylentilerin Şirket paylarının değerini ve yatırımcıların kararlarını etkileyebilecek bir husus olduğu kanaatine varılırsa, konu ile ilgili özel durum açıklaması yapılır. Şirket adına bu özel durum açıklamalarını yapmaya Yönetim Kurulu Başkanı, Genel Müdür veya Yatırımcı İlişkileri Bölüm Yöneticisi yetkilidir.

4. Özel durumların kamuya açıklanmasına kadar gizliliğinin sağlanmasına yönelik alınan tedbirler

Özel durumların kamuya açıklanmasına kadar, Şirket yönetimi söz konusu bilgilerin gizliliğinin sağlanmasından sorumludur. Bu kapsamda ilgili bilgilere sahip olan çalışanlar özel durum açıklaması yapılmaya kadar bilgileri üçüncü kişilerle paylaşamazlar. Şirket, meşru çıkarlarının zarar görmemesi için içsel bilgilerin kamuya açıklanmasını, yatırımcıların yanıltılmasına yol açmaması ve bu bilgilerin gizli tutulmasını sağlayabilecek olması kaydıyla erteleyebilir. Bu durumlarda Şirket, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca, içsel bilgilerin gizliliğini temin etmek üzere her türlü tedbiri alır. İçsel bilginin üçüncü kişilere açıklanmış olduğunun belirlenmesi halinde, Sermaye Piyasası düzenlemeleri kapsamında, bilginin gizliliğinin sağlanamayacağı sonucuna ulaşırsa derhal özel durum açıklaması yapılır. İçsel bilgilerin kamuya açıklanmasının ertelenme sebepleri ortadan kalkar kalkmaz, mevzuata uygun şekilde kamuya açıklama yapılır. Yapılacak açıklamada erteleme kararı ve bunun temelindeki sebepler belirtilir.

Şirket, yönetici ve çalışanlarını, meslek içi eğitimleri kanalıyla, içsel bilgilerle ilgili olarak kanun ve ilgili mevzuatta yer alan yükümlülüklerle ve bu bilgilerin kötüye kullanımı veya yayılması ile ilgili yaptırımlara ilişkin bilgilendirir. Şirket, içsel bilgilere erişimi olan kişiler listesinde yer alanlar haricindeki çalışanlar ve hizmet alınan üçüncü kişilerin bu bilgilere erişimini önleyecek nitelikte gizlilik taahhüdü alınması ve benzeri yöntemlerle gereken tedbirleri alır. İçsel bilgilere erişimi olan kişiler ise, içsel bilgilerle ilgili olarak kanun ve ilgili mevzuatta yer alan yükümlülükleri kabul etmelerini sağlayacak şekilde, bu bilgilerin kötüye kullanımı veya yayılması ile ilgili yaptırımlara ilişkin olarak yazılı olarak imza karşılığı bilgilendirilir.

5. İdari sorumluluğu bulunan kişilerin belirlenmesinde kullanılan esaslar

Sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde, “İdari Sorumluluğu Bulunan Kişiler”, (i) Şirket’in yönetim kurulu üyelerini, (ii) yönetim kurulu üyesi olmadığı halde, Şirket’in içsel bilgilerine doğrudan ya da dolaylı olarak düzenli bir şekilde erişen ve Şirket’in gelecekteki gelişimini ve ticari hedeflerini etkileyen idari kararları verme yetkisi olan kişiler olarak tanımlanmıştır.

Şirketimizde idari sorumluluğu bulunan kişiler, Yönetim Kurulu üyeleri ve Genel Müdür olarak belirlenmiştir.

6. Geleceğe yönelik değerlendirmelerin açıklanmasına ilişkin esaslar

Geleceğe ilişkin içsel bilgi niteliğindeki plan ve tahminleri içeren veya yatırımcılara Şirket’in gelecekteki faaliyetleri ile finansal durumu ve performansı hakkında fikir veren değerlendirmeler sermaye piyasası mevzuatında belirtilen esaslar çerçevesinde kamuya açıklanabilir. Geleceğe yönelik bilgilerin kamuya açıklanmış olması durumunda, bunlar varsayımlar ve varsayımların dayandığı geçmişe yönelik gerçekleştirmelerle birlikte açıklanır. Geleceğe yönelik tahminlerin daha sonra önemli ölçüde gerçekleşmeyeceğinin anlaşılması halinde söz konusu bilgiler gözden geçirilerek yeniden düzenlenir.

Geleceğe yönelik değerlendirmeler, makul varsayım ve tahminlere dayandırılır. Öngörülemeyen riskler ve gelişmeler dolayısıyla sapma durumunda, daha önce kamuya açıklanan hususlar ile gerçekleştirmeler arasında önemli ölçüde bir farklılık bulunması halinde, bu farklılıkların nedenlerine de yer verilmek suretiyle kamuya açıklama yapılır.

Şirket’in geleceğe yönelik değerlendirmelerini açıklamaya Yönetim Kurulu Başkanı ve Genel Müdür yetkilidir.

Geleceğe yönelik değerlendirmeler, sermaye piyasası mevzuatındaki esaslar çerçevesinde, özel durum açıklamalarının yanı sıra, basın-yayın organları, basın toplantısı, basın bültenleri, ulusal ve uluslararası düzeyde konferans veya toplantılar ile diğer iletişim yollarından yararlanılarak da yapılabilir.

7. Şirket İnternet Sitesi (<http://www.kzgyo.com/>)

Kamunun aydınlatılmasında, SPK Kurumsal Yönetim İlkelerinin tavsiye ettiği şekilde (<http://www.kzgyo.com/>) internet adresindeki Şirket internet sitesi aktif olarak kullanılır. Şirket'in internet sitesinde yer alan açıklamalar, sermaye piyasası mevzuatı hükümleri uyarınca yapılması gereken bildirim ve özel durum açıklamalarının yerine geçmez. Şirket tarafından kamuya yapılan tüm açıklamalara internet sitesi üzerinden erişim imkânı sağlanır. İnternet sitesi buna uygun olarak yapılandırılır ve bölümlendirilir. İnternet sitesinin güvenliği ile ilgili her türlü önlem alınır. İnternet sitesi SPK Kurumsal Yönetim İlkelerinin öngördüğü içerikte ve şekilde düzenlenir. Özellikle yapılacak genel kurul toplantılarına ilişkin ilana, gündem maddelerine ilişkin bilgilendirme dokümanına, gündem maddeleri ile ilgili diğer bilgi, belge ve raporlara ve genel kurula katılım yöntemleri hakkındaki bilgilere, internet sitesinde dikkat çekecek şekilde yer verilir. İnternet sitesinin geliştirilmesine yönelik çalışmalara sürekli olarak devam edilir.

Ücretlendirme Politikası

Ücretlendirme politikasının amacı, Şirket'in tabi olduğu düzenlemeler ve Esas Sözleşme hükümleriyle uyumlu olarak, Şirket'in uzun vadeli hedefleri dikkate alınarak yönetim kurulu ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilerin ücretlendirme esaslarının belirlenmesidir.

Şirket ücretlendirme konusunda 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu ("TTK"), sermaye piyasası mevzuatı, ilgili diğer mevzuat ve düzenlemelere uyar. Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK"), zaman zaman tadil edilip değiştirilebilen, yürürlükteki Kurumsal Yönetim Tebliği'nde düzenlenen Kurumsal Yönetim İlkeleri'nde yer verilen ilkelerin gerçekleştirilmesine azami özen gösterir.

Şirket Ücretlendirme Politikası, SPK'nın Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) uyarınca hazırlanmış olup; pay sahipleri başta olmak üzere tüm menfaat sahiplerine Şirket internet sitesi <http://www.kzgyo.com/> aracılığıyla duyurulmaktadır.

Ücretlendirme Politikası, SPK Kurumsal Yönetim İlkeleri çerçevesinde Yönetim Kurulu tarafından oluşturulur, Şirket genel kurulunda pay sahiplerinin onayına sunulur. Şirket'in ücretlendirme politikasının izlenmesi, gözetimi, geliştirilmesi ve gerekli güncellemelerin yapılması Yönetim Kurulu'nun yetki ve sorumluluğu altındadır. Ücretlendirme Politikası'nda yapılacak değişiklikler Yönetim Kurulu'nun onayını takiben, genel kurul toplantısında pay sahiplerinin bilgi ve görüşüne sunulur, Şirket internet sitesinde <http://www.kzgyo.com/> yayımlanır.

Ücret komitesi, bu komitenin bulunmaması durumunda, kurumsal yönetim komitesi, yönetim kurulu üyelerine ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilere verilecek ücretlere ilişkin önerilerini yönetim kuruluna sunar.

Yönetim kurulu, Şirket'in belirlenen ve kamuya açıklanan operasyonel ve finansal performans hedeflerine ulaşmasından sorumludur. Şirket'in kamuya açıklanan operasyonel ve finansal performans hedeflerine ulaşıp ulaşmadığına ilişkin değerlendirme ve ulaşamaması durumunda gerekçeleri yıllık faaliyet raporunda açıklanır. Yönetim Kurulu hem kurul hem üye hem de idari sorumluluğu bulunan yöneticiler bazında özeleştirisini ve performans değerlendirmesini yapar. Yönetim kurulu üyeleri ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilerin ücretleri bu değerlendirmeler dikkate alınarak belirlenir.

Genel olarak ücret seviyesi belirlenirken, Şirket'in faaliyet gösterdiği sektörün yapısı ve rekabet koşulları, sürdürülen faaliyetler, faaliyet konu ve alanlarının yaygınlığı, sahip olunan bağlı ortaklıkların ve iştiraklerin yapısı, bunların toplam içerisindeki ağırlığı, faaliyetlerin sürdürülmesi için gerekli bilgi seviyesi ve çalışan sayısı ölçütleri göz önünde bulundurulmaktadır. İdari Sorumluluğu bulunan yöneticilerin ücretleri, Şirket'in faaliyet çeşitliliği ve hacmi çerçevesinde görevin gerektirdiği bilgi, beceri, yetkinlik, deneyim seviyesi, sorumluluk kapsamı ve problem çözme ölçütleri dikkate alınarak kademelendirilir. Tespit edilen kademelere göre İdari Sorumluluğu Bulunan yöneticilerin aylık sabit ücretleri belirlenirken şirket içi dengeler korunmaya çalışılmaktadır ve Türkiye çapında aynı sektör ve faaliyet konularında iştigal eden önde gelen şirketlerin yer aldığı ücret araştırmaları kullanılır. Böylece, Şirket içerisinde adil, piyasada rekabetçi bir ücretlendirme yapılması sağlanır.

İdari sorumluluğu bulunan yöneticilerin ücretleri yönetim kurulu kararı ile, yönetim kurulu üyelerine ödenecek ücretler ise genel kurul kararı ile belirlenir. Bağımsız yönetim kurulu üyelerine ödenecek ücretin üyenin bağımsızlığını koruyacak düzeyde olmasına özen gösterilir ve Kurumsal Yönetim İlkeleri çerçevesinde kâr payı, pay opsiyonları veya Şirket'in performansına dayalı ödeme planları kullanılmaz.

Yönetim kurulu üyelerine ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilere verilen ücretler ile sağlanan diğer tüm menfaatler, yıllık faaliyet raporu vasıtasıyla kamuya açıklanır. Kişi bazında açıklama yapılması esastır.

Kar Dağıtım Politikası

Kâr dağıtım politikasının amacı, Şirket'in tabi olduğu düzenlemeler ve Esas Sözleşme hükümleriyle uyumlu olarak, Şirket'in kâr dağıtım esaslarının belirlenmesi ve pay sahiplerinin Şirket'in gelecek dönemlerde elde edeceği kârın dağıtım usul ve esaslarını öngörebilmesidir. Şirket, kâr dağıtım konusunda, pay sahiplerinin menfaatleri ile Şirket menfaati arasında denge kurulması için azami özen gösterir.

Şirket, kâr dağıtım konusunda 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu ("SPKn"), 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu ("TTK"), sermaye piyasası mevzuatı, ilgili diğer mevzuat ve düzenlemelere uyar. Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK"), zaman zaman tadil edilip değiştirilebilen, yürürlükteki Kurumsal Yönetim Tebliği'nde düzenlenen Kurumsal Yönetim İlkeleri'nde yer verilen ilkelerin gerçekleştirilmesine azami özen gösterir.

Şirket Kâr Dağıtım Politikası, SPK'nın Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) ve Kâr Payı Tebliği (II-19.1) uyarınca hazırlanmış olup; pay sahipleri başta olmak üzere tüm menfaat sahiplerine Şirket internet sitesi <http://www.kzgyo.com/> aracılığıyla duyurulmaktadır.

Kâr Dağıtım Politikası, SPK Kurumsal Yönetim İlkeleri çerçevesinde Yönetim Kurulu tarafından oluşturulur, Şirket genel kurulunda pay sahiplerinin onayına sunulur. Şirket'in Kâr Dağıtım Politikası'nın izlenmesi, gözetimi, geliştirilmesi ve gerekli güncellemelerin yapılması Yönetim Kurulu'nun yetki ve sorumluluğu altındadır. Kâr Dağıtım Politikası'nda yapılacak değişiklikler Yönetim Kurulu'nun kararını takiben, gerekçesi ile birlikte özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeler çerçevesinde kamuya duyurulur ve genel kurul toplantısında pay sahiplerinin onayına sunulur, Şirket internet sitesinde <http://www.kzgyo.com/> yayımlanır.

1. Kâr Dağıtım İlkeleri

İlke olarak, mevzuat ve finansal imkanlar elverdiği sürece piyasa beklentileri, Şirket'in uzun vadeli stratejisi, sermaye gereksinimi, yatırım ve finansman politikaları, ilgili mevzuatta gerçekleşen değişiklikler, borçluluk, karlılık ve nakit durumu ve ulusal ve küresel ekonomik şartlar da dahil olmak ve bunlarla sınırlı olmamak üzere birtakım unsurlar dikkate alınarak kar dağıtımına karar verilir. Kar dağıtımında, Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne uygun olarak pay sahipleri ve Şirket menfaatleri arasında dengeli ve tutarlı bir politika izlenmektedir. Bu çerçevede yatırım ve finansman ihtiyaçlarından kaynaklanan olağanüstü bir durum olmadığı sürece Şirket, yürürlükte olan mevzuat çerçevesinde dağıtımına konu edilebilecek net kârdan, nakit ve/veya bedelsiz pay şeklinde kâr payı dağıtmayı hedeflemektedir.

Yönetim kurulu, kâr dağıtım politikası çerçevesinde her yıl kâr payı dağıtımına ilişkin teklifini karara bağlar ve genel kurulun onayına sunar. Yönetim kurulunun genel kurula karın dağıtılmamasını teklif etmesi halinde, bunun nedenleri ve dağıtılmayan karın kullanım şekline ilişkin bilgilere kar dağıtımına ilişkin gündem maddesinde yer verilir ve bu husus genel kurulda pay sahiplerinin bilgisine ve onayına sunulur.

Kâr payı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın payları oranında eşit olarak dağıtılır. Şirketimizin kâr payı imtiyazına sahip payı bulunmamaktadır.

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 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.

Kâr dağıtımının Genel Kurul toplantısını takiben en geç dağıtım kararı verilen Genel Kurul toplantısının yapıldığı hesap dönemi sonu itibari ile başlanması kaydıyla ödenir. Kâr dağıtım tarihine Genel Kurul karar verir. Genel Kurul veya yetki verilmesi halinde Yönetim Kurulu, sermaye piyasası mevzuatına uygun olarak kâr payının taksitli dağıtımına karar verebilir.

Yönetim Kurulu, Genel Kurul tarafından yetkilendirilmiş olmak ve sermaye piyasası mevzuatına uymak kaydı ile kâr payı avansı dağıtabilir.

2. Kâr Payı Dağıtım Esasları

Kâr payı dağıtım esasları, Şirket Esas Sözleşmesi'nin "Kârın Dağıtımı ve Yedek Akçeler" başlıklı 32. maddesinde düzenlenmiştir.

"Şirket'in faaliyet dönemi sonunda tespit edilen gelirlerden, Şirket'in genel giderleri ile muhtelif amortisman gibi şirketçe ödenmesi veya ayrılması zorunlu olan miktarlar ile Şirket tüzel kişiliği tarafından ödenmesi zorunlu vergiler düşüldükten sonra geriye kalan ve yıllık bilançoda görülen dönem karı, varsa geçmiş yıl zararlarının düşülmesinden sonra, sırasıyla aşağıda gösterilen şekilde tevzi olunur:

Genel Kanuni Yedek Akçe

a) % 5'i kanuni yedek akçeye ayrılır.

Birinci Temettü

b) Kalandan, varsa yıl içinde yapılan bağış tutarının ilavesi ile bulunacak meblağ üzerinden, TTK ve sermaye piyasası mevzuatına uygun olarak birinci temettü ayrılır.

c) Yukarıdaki indirimler yapıldıktan sonra, Genel Kurul, kar payının, yönetim kurulu üyeleri ile memur, müstahdem ve işçilere, çeşitli amaçlarla kurulmuş vakıflara ve benzer nitelikteki kişi ve kurumlara dağıtılmasına karar verme hakkına sahiptir.

İkinci Temettü

d) Net dönem karından, (a), (b) ve (c) bentlerinde belirtilen meblağlar düştükten sonra kalan kısmı, Genel Kurul, kısmen veya tamamen ikinci temettü payı olarak dağıtmaya veya TTK'nın 521 inci maddesi uyarınca kendi isteği ile ayırdığı yedek akçe olarak ayırmaya yetkilidir.

Genel Kanuni Yedek Akçe

e) Pay sahipleriyle kara iştirak eden diğer kimselere dağıtılması kararlaştırılmış olan kısımdan, ödenmiş sermayenin %5'i oranında kar payı düşüldükten sonra bulunan tutarın onda biri, TTK'nın 519 uncu maddesinin ikinci fıkrası uyarınca genel kanuni yedek akçeye eklenir.

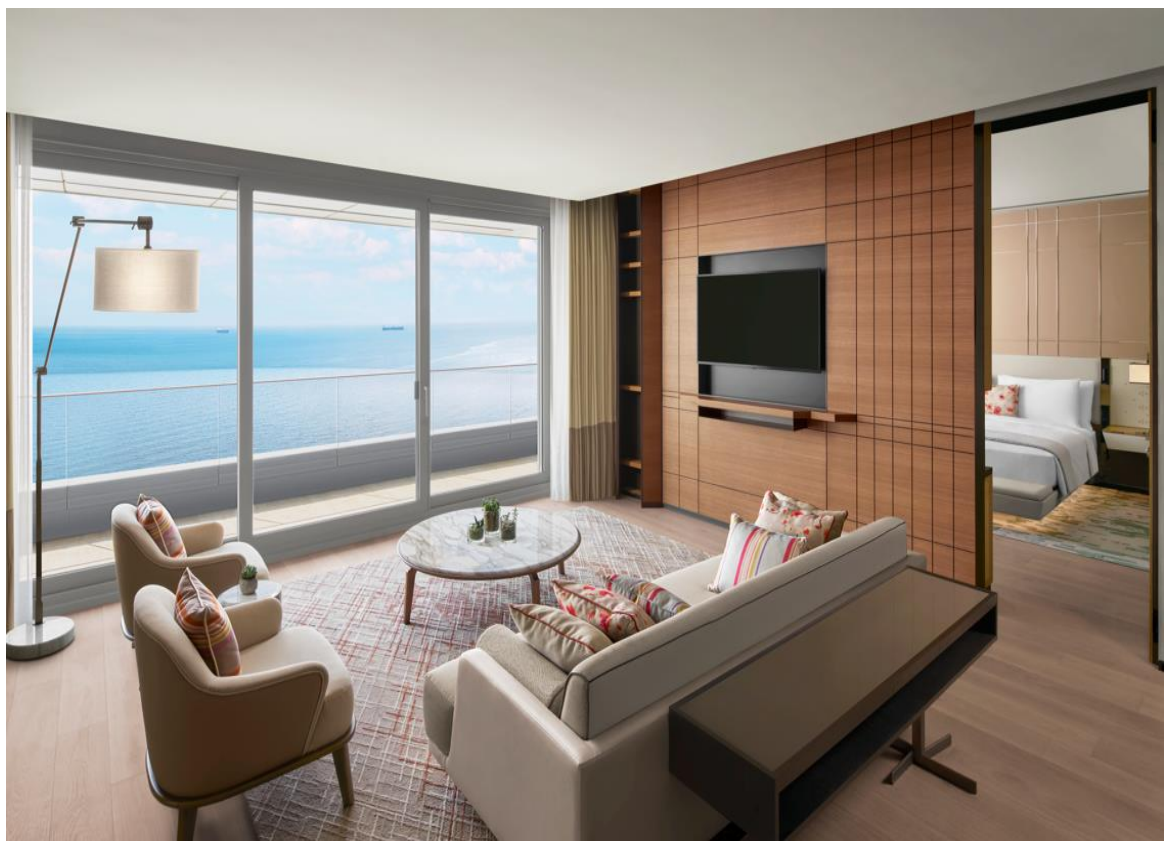
Yasa hükmü ile ayrılması gereken yedek akçeler ayrılmadıkça, esas sözleşmede pay sahipleri için belirlenen kar payı ve oydan yoksun hisse senetleri sahipleri için belirlenen kâr payı nakden ve/veya hisse senedi biçiminde dağıtılmadıkça; başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kâr aktarılmasına, yönetim kurulu üyeleri ile memur, müstahdem ve işçilere, çeşitli amaçlarla kurulmuş olan vakıflara ve bu gibi kişi ve/veya kurumlara kâr payı dağıtılmasına karar verilemez.

Kar payı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın eşit olarak dağıtılır."

3. Kâr Payı Avansı Dağıtım Esasları

Şirket Esas Sözleşmesi'nin "Kar Payı Avansı" başlıklı 34. maddesine göre; "Genel Kurul, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri ve ilgili diğer mevzuat çerçevesinde pay sahiplerine kar payı avansı dağıtılmasına karar verebilir. Kâr payı avansı tutarının hesaplanmasında ve dağıtımında ilgili mevzuat hükümlerine uyulur





1.13 Hizmet Alınan Şirketler

Vergi, Tam Tasdik Hizmetleri: RSM Turkey Uluslararası Bağımsız Denetim A.Ş.

Bağımsız Denetim Kuruluşu: Vizyon Grup Bağımsız Denetim A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Şirketi: İmza Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Şirket, hizmet aldığı kuruluşları seçerken, iş ve işlemlerini sermaye piyasası mevzuatına uygun olarak gerçekleştirmiştir. Şirket ve Şirket'in hizmet aldığı ilgili kuruluşlar arasında, hizmet alma süresi boyunca veya sonrasında ortaya çıkan herhangi bir çıkar çatışması bulunmamaktadır.



KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş
1 OCAK- 31 MART 2025 DÖNEMİNE
İLİŞKİN FAALİYET RAPORU



1.14 Yönetim Kurulu Üyeleri ile Üst Düzey Yöneticilere Sağlanan Mali Haklar

Raporun ilgili olduğu hesap dönemi içerisinde üst yönetime sağlanan menfaat bulunmamaktadır.

Bağlı ortaklık ile birlikte personel sayısı 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla 312 kişidir.

2. ŞİRKETİN ARAŞTIRMA GELİŞTİRME ÇALIŞMALARI

Şirketimiz gayrimenkul yatırım ortaklığı olması nedeniyle AR-GE faaliyeti bulunmamaktadır.

3. ŞİRKET FAALİYETLERİ VE FAALİYETLERE İLİŞKİN ÖNEMLİ GELİŞMELER

3.1 Halka Arz

Tera Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Konsorsiyum Liderliğinde gerçekleştirilen halka arzda, halka arz edilen 50.000.000 TL nominal değerli payların 5,6 katına denk gelen 280.244.019 TL nominal değerli talep gelmiştir. Yurt İçi Bireysel Yatırımcılara nihai tahsisat tutarının yaklaşık 5,7 katı, Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılara nihai tahsisat tutarının yaklaşık 9,1 katı ve Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılara nihai tahsisat tutarının yaklaşık 2,6 katı talep gelmiştir. Şirket paylarının halka arzında 1,00 TL nominal değerli payların halka arz fiyatı 20,76 TL olarak açıklanmış olup, belirlenen halka arz fiyatı ile halka arz büyüklüğü 1.038.000.000 TL olarak gerçekleşmiştir.

Şirket'in çıkarılmış sermayesinin 175.000.000 TL'den 200.000.000 TL'ye artırılması nedeniyle ihraç edilen 25.000.000 TL nominal değerli 25.000.000 adet B grubu pay ile ortak satış kapsamında 25.000.000 TL nominal değerli 25.000.000 adet B grubu pay olmak üzere toplam 50.000.000 TL nominal değerli 50.000.000 adet B grubu pay halka arz edilmiştir.

Şirket, 16 Ağustos 2023 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu tarafından onaylanan izahname ile birlikte, 29 Ağustos 2023 tarihinde borsada işlem görmeye başlamış, "KZGYO" hisse koduyla Borsa İstanbul A.Ş'nde ("BİST") işlem görmeye devam etmektedir.

3.2 Portföy Yapısı

Şirket'in portföyünde yer alan JW Marriott Marmara Sea Otel'in temeli 2015 yılında atılmış olup yaklaşık 7 yıl süren inşaat süreci sonrasında 2022 yılında hizmete açılmıştır.

Şirket'in 72 adet bağımsız bölümden oluşan gayrimenkulü bulunmaktadır. Bu gayrimenkuller, 50 pafta 564 ada 181 parsel numaralı Zeytinlik Mah. Bakırköy/İstanbul adresinde bulunan 127.648,83 m² yüz ölçümüne sahip ana taşınmaz arsa üzerinde yer almaktadır.

Bahsi geçen 72 adet bağımsız bölüm;

- 1 adet JW Marriott Marmara Sea Otel'in konumlandırıldığı bağımsız bölüm,
- 62 adet apart otel (rezidans) nitelikli bağımsız bölüm ve
- 9 adet ticari amaçla kullanılan bağımsız bölüm olacak şekilde bölümlere ayrılmıştır.

Ana taşınmaz üzerinde yer alan 28.765/346.158 arsa payına sahip 21.297,84 m²'lik bağımsız bölüm olan ve detayları yukarıda açıklanan 9. blokun tüm inşai süreçleri tamamlanmış olup 1 adet otel nitelikli bağımsız bölüm, "JW Marriott Marmara Sea Otel" olarak işletilmektedir.

Taşınmazlardan apart otel nitelikli 62 adet bağımsız bölümün 27 adetinin tefrişat işlemleri tamamlanmış olup tamamı 25.10.2023 tarihinde bağlı ortaklığımız Kuzu Otel İşletmeciliği ve Gayrimenkul Yatırımları Anonim Şirketi'ne ("Bağlı Ortaklık") her biri için ayrı ayrı imzalanan Kira

KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş
1 OCAK- 31 MART 2025 DÖNEMİNE
İLİŞKİN FAALİYET RAPORU



Programı Sözleşmelerine tabi olarak JW Marriott Residences İstanbul Marmara Sea Otel adıyla işletilmek üzere iki yıl süreyle kiralanmıştır.

Aşağıdaki tabloda Şirket'in maliki olduğu 72 adet bağımsız bölüme ilişkin detaylara yer verilmektedir:

Bağımsız Bölüm No	Bağımsız Bölümün Niteliği	Blok	Kat	Net Alan (m ²)	Giriş	Malik / Hisse
1	Otel	9	1.Bodrum+ Zemin+ 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11, 12,13,14,15 ve 16. Katlar	21.297,84	2/1LB	Şirket / (Tam)
2	Ticaret	9	1. Bodrum	45,25	2/1LC	Şirket / (Tam)
3	Ticaret	9	1. Bodrum	39,25	2/1LC	Şirket / (Tam)
4	Ticaret	9	1. Bodrum	147,35	2/1LC	Şirket / (Tam)
5	Ticaret	9	1. Bodrum	20,20	2/1LC	Şirket / (Tam)
6	Ticaret	9	1. Bodrum	20,45	2/1LC	Şirket / (Tam)
7	Ticaret	9	1. Bodrum	138,25	2/1LC	Şirket / (Tam)
8	Ticaret	9	1. Bodrum	64,75	2/1LC	Şirket / (Tam)
9	Ticaret	9	1. Bodrum	342,65	2/1LC	Şirket / (Tam)
10	Ticaret	9	1. Bodrum	1.202,05	2/1LA	Şirket / (Tam)
11	Apart Otel	9	1	140,00	2/1L	Şirket / (Tam)
12	Apart Otel	9	1	66,25	2/1L	Şirket / (Tam)
13	Apart Otel	9	1	94,00	2/1L	Şirket / (Tam)
14	Apart Otel	9	1	109,85	2/1L	Şirket / (Tam)
15	Apart Otel	9	1	35,55	2/1L	Şirket / (Tam)
16	Apart Otel	9	1	136,70	2/1L	Şirket / (Tam)
17	Apart Otel	9	2	140,00	2/1L	Şirket / (Tam)
18	Apart Otel	9	2	66,25	2/1L	Şirket / (Tam)
19	Apart Otel	9	2	94,00	2/1L	Şirket / (Tam)
20	Apart Otel	9	2	109,85	2/1L	Şirket / (Tam)
21	Apart Otel	9	2	35,55	2/1L	Şirket / (Tam)
22	Apart Otel	9	2	110,50	2/1L	Şirket / (Tam)
23	Apart Otel	9	3	140,00	2/1L	Şirket / (Tam)
24	Apart Otel	9	3	66,25	2/1L	Şirket / (Tam)
25	Apart Otel	9	3	94,00	2/1L	Şirket / (Tam)
26	Apart Otel	9	3	109,85	2/1L	Şirket / (Tam)
27	Apart Otel	9	3	112,15	2/1L	Şirket / (Tam)
28	Apart Otel	9	4	140,00	2/1L	Şirket / (Tam)
29	Apart Otel	9	4	66,25	2/1L	Şirket / (Tam)
30	Apart Otel	9	4	94,00	2/1L	Şirket / (Tam)
31	Apart Otel	9	4	109,85	2/1L	Şirket / (Tam)
32	Apart Otel	9	4	112,15	2/1L	Şirket / (Tam)
33	Apart Otel	9	5	140,00	2/1L	Şirket / (Tam)
34	Apart Otel	9	5	66,25	2/1L	Şirket / (Tam)
35	Apart Otel	9	5	94,00	2/1L	Şirket / (Tam)
36	Apart Otel	9	5	109,85	2/1L	Şirket / (Tam)
37	Apart Otel	9	5	81,05	2/1L	Şirket / (Tam)
38	Apart Otel	9	6	140,00	2/1L	Şirket / (Tam)
39	Apart Otel	9	6	66,25	2/1L	Şirket / (Tam)
40	Apart Otel	9	6	94,00	2/1L	Şirket / (Tam)
41	Apart Otel	9	6	109,85	2/1L	Şirket / (Tam)

KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş
1 OCAK- 31 MART 2025 DÖNEMİNE
İLİŞKİN FAALİYET RAPORU



42	Apart Otel	9	6	81,05	2/1L	Şirket / (Tam)
43	Apart Otel	9	7	140,00	2/1L	Şirket / (Tam)
44	Apart Otel	9	7	66,25	2/1L	Şirket / (Tam)
45	Apart Otel	9	7	94,00	2/1L	Şirket / (Tam)
46	Apart Otel	9	7	156,95	2/1L	Şirket / (Tam)
47	Apart Otel	9	8	140,00	2/1L	Şirket / (Tam)
48	Apart Otel	9	8	66,25	2/1L	Şirket / (Tam)
49	Apart Otel	9	8	94,00	2/1L	Şirket / (Tam)
50	Apart Otel	9	8	156,95	2/1L	Şirket / (Tam)
51	Apart Otel	9	9	140,00	2/1L	Şirket / (Tam)
52	Apart Otel	9	9	66,25	2/1L	Şirket / (Tam)
53	Apart Otel	9	9	94,00	2/1L	Şirket / (Tam)
54	Apart Otel	9	9	156,95	2/1L	Şirket / (Tam)
55	Apart Otel	9	10	140,00	2/1L	Şirket / (Tam)
56	Apart Otel	9	10	66,25	2/1L	Şirket / (Tam)
57	Apart Otel	9	10	94,00	2/1L	Şirket / (Tam)
58	Apart Otel	9	10	119,10	2/1L	Şirket / (Tam)
59	Apart Otel	9	11	213,15	2/1L	Şirket / (Tam)
60	Apart Otel	9	11	94,00	2/1L	Şirket / (Tam)
61	Apart Otel	9	11	119,10	2/1L	Şirket / (Tam)
62	Apart Otel	9	12	213,15	2/1L	Şirket / (Tam)
63	Apart Otel	9	12	94,00	2/1L	Şirket / (Tam)
64	Apart Otel	9	12	119,10	2/1L	Şirket / (Tam)
65	Apart Otel	9	13	211,25	2/1L	Şirket / (Tam)
66	Apart Otel	9	13	193,95	2/1L	Şirket / (Tam)
67	Apart Otel	9	14	211,25	2/1L	Şirket / (Tam)
68	Apart Otel	9	14	193,95	2/1L	Şirket / (Tam)
69	Apart Otel	9	15	211,25	2/1L	Şirket / (Tam)
70	Apart Otel	9	15	193,95	2/1L	Şirket / (Tam)
71	Apart Otel	9	16	211,25	2/1L	Şirket / (Tam)
72	Apart Otel	9	16	175,45	2/1L	Şirket / (Tam)

Yukarıda detaylarına yer verilen 72 adet bağımsız bölümden, No.9/2/1LB/1, No.9/2/1LC/9, No. 9/2/1LA/10 numaralı bağımsız bölümler, Şirket ile Bağlı Ortaklık arasında akdedilen 02.06.2023 tarihli kira sözleşmesi kapsamında kiralanmıştır.





KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş
1 OCAK- 31 MART 2025 DÖNEMİNE
İLİŞKİN FAALİYET RAPORU



3.3 Gayrimenkul Değerleme Raporunun Özeti

Kuzugrup Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'nın 31 Mart 2025 tarihli konsolide finansal tablolarında yer alan yatırım amaçlı gayrimenkullerine ilişkin özet bilgiler aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Cari Dönem	1.01.2025	Değer Artışı	31.03.2025
Maliyet			
Otel ve ticari üniteler	8.068.600.567	-	8.068.600.567
Apart oteller	5.801.367.846	-	5.801.367.846
	13.869.968.413	-	13.869.968.413
Önceki Dönem	1.01.2024	Değer Artışı	31.03.2024
Maliyet			
Otel ve ticari üniteler	7.878.443.063	-	7.878.443.063
Apart oteller	5.664.643.562	-	5.664.643.562
Net Kayıtlı Değer	13.543.086.625	-	13.543.086.625

3.4 Gayrimenkul Sektörü

Küresel ekonomide enflasyona karşı alınan önlemler önceliğini korumuştur. Enflasyonist baskıyı azaltmak amacıyla başta birçok merkez bankası sıkı para politikalarına devam etmiştir. Bu süreç bir yandan küresel kaynak maliyetlerinin artmasına yol açarken bir yandan da global büyüme hızında gerilemeye neden olmuştur.

3.5 Turizm Sektörü

Pandemi döneminden en fazla etkilenen sektörlerden olan turizm sektörü pandemi dönemi sonrası hızlı bir toparlanma yaşadı. Ziyaretçilerden elde edilen turizm geliri, 60 milyar 497 milyon 18 bin dolar, transfer yolculardan elde edilen turizm geliri de 606 milyon 401 bin dolar oldu. Ziyaretçilerin turizm gelirinin yüzde 17'sini Türkiye'yi ziyaret eden yurt dışı ikametli vatandaşların sağladığı görüldü. Bu gelirin 43 milyar 92 milyon 544 bin dolarını kişisel harcamalar, 17 milyar 404 milyon 474 bin dolarını ise paket tur harcamaları oluşturdu. Türkiye'den çıkış yapan ziyaretçi sayısı, 2024'te bir önceki yıla göre yüzde 9 artarak 62 milyon 232 bin 447 kişiye yükseldi. Bunların yüzde 15,4'ünü 9 milyon 599 bin 727 kişiyle yurt dışında ikamet eden vatandaşlar oluşturdu. Bu dönemde kişi başına geceleme yapanların gecelik ortalama harcaması 97 dolar, yurt dışında ikamet eden vatandaşların gecelik ortalama harcaması ise 63 dolar oldu. Ziyaretçilerden elde edilen turizm geliri içinde 2024'te paket tur harcamalarının payı yüzde 28,8, yeme içme harcamalarının payı yüzde 19,4 ve uluslararası ulaştırma harcamalarının payı yüzde 12,5 olarak kayıtlara geçti. Bu dönemde bir önceki yıla göre paket tur harcamaları yüzde 22,7, yeme içme harcamaları yüzde 7,4 ve uluslararası ulaştırma harcamaları yüzde 0,9 artış gösterdi.

3.6 Şirketin İç Kontrol Sistemi ve İç Denetim Faaliyetleri Hakkında Bilgiler ile Yönetim Organının Bu Konudaki Görüşü

Şirket'in iç kontrol sistemini ilgili dönem için Yönetim Kurulu Üyeleri ile gerçekleştirmiştir. Şirket'in Kurumsal Yönetim İlkelerinde yer alan prensipler çerçevesinde Riskin Erken Saptanması Komitesi ve Denetim Sorumlu Komitesi'ni 28 Şubat 2024 tarihli Yönetim Kurulu Kararı ile kurmuştur. Bu kapsamda Komiteler çalışmalarına başlamıştır. Denetimden Sorumlu Komite tarafından finansal raporlar incelenmiş ve Yönetim Kurulu'na sunulmuştur. Riskin Erken Saptanması Komitesi ile birlikte Şirket'in iç denetim, iç kontrol ve risk yönetimi sistemlerinin oluşturulmasına ve işleyişin iyileştirilmesine ilişkin çalışmalar yürütülmüştür.

3.7 Şirket'in Doğrudan ve Dolaylı İştirakleri ve Pay Oranlarına İlişkin Bilgiler

Şirketin konsolidasyona tabi tutulan Kuzu Otel İşletmeciliği ve Gayrimenkul Yatırım A.Ş. adı altında bir bağlı ortaklığı bulunmaktadır. Kuzu Otel İşletmeciliği'nin başlıca faaliyet konusu menkul kıymetleri, arsa, arazi, ofis, konut, iş merkezi, alışveriş merkezi, hastane, otel ve benzeri tesisler işletilmesi işlerinin yapılmasıdır. Faaliyetlerini, Kuzu Otel İşletmeciliği ve Gayrimenkul Yatırımları A.Ş. unvanı altında sürdüren şirket 21.06.2022 tarihinde alınan yönetim kurulu kararıyla Kuzugrup Gayrimenkul Geliştirme AŞ'ye devir olmuştur.

3.8 Şirketin İktisap Ettiği Kendi Paylarına İlişkin Bilgiler

Şirketin iktisap ettiği kendi payı bulunmamaktadır.

3.9 Hesap Dönemi İçerisinde Yapılan Özel Denetime ve Kamu Denetimine İlişkin Açıklamalar

Şirket, hesap dönemi içerisinde 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu uyarınca özel veya kamu denetimine tabi olmamıştır.

3.10 Şirket Aleyhine Açılan ve Şirketin Mali Durumunu ve Faaliyetlerini Etkileyebilecek Nitelikteki Davalar ve Olası Sonuçları Hakkında Bilgiler

31 Mart 2025 tarihi itibarıyla Şirket aleyhine açılan ve Şirket'in mali durumunu ve faaliyetlerini etkileyebilecek nitelikte bir dava yoktur.

3.11 Mevzuat Hükümlerine Aykırı Uygulamalar Nedeniyle Şirket ve Yönetim Organı Üyeleri Hakkında Uygulanan İdari veya Adli Yaptırımlara İlişkin Açıklamalar

Mevzuat hükümlerine aykırı uygulamalar nedeniyle Şirket ve Yönetim Organı Üyeleri hakkında uygulanan idari veya adli yaptırım bulunmamaktadır.

3.12 Geçmiş Dönemlerde Belirlenen Hedeflere Ulaşıp Ulaşılamadığı, Genel Kurul Kararlarının Yerine Getirilip Getirilmediği, Hedeflere Ulaşılamamışsa veya Kararlar Yerine Getirilmemişse Gerekçelerine ilişkin Bilgiler ve Değerlendirmeler

Şirket'in yerine getirilmeyen herhangi bir hedefi bulunmamaktadır. Şirket'in Genel Kurul'da alınan tüm kararları yerine getirilmiştir.

3.13 Yıl İçerisinde Olağanüstü Genel Kurul Toplantısı Yapılmışsa, Toplantı Tarihi, Toplantıda Alınan Kararlar ve Buna İlişkin İşlemler de dahil Olmak Üzere Olağanüstü Genel Kurula İlişkin Bilgiler

Bulunmamaktadır.

3.14 Şirketin Yıl İçinde Yapmış Olduğu Bağış ve Yardımlar ile Sosyal Sorumluluk Projeleri Çerçevesinde Yapılan Harcamalara İlişkin Bilgiler

01 Ocak 2025 - 31 Mart 2025 tarihleri arasında yapılan bağış ve yardım bulunmamaktadır.

3.15 Şirket Topluluğuna Bağlı Bir Şirketse, Hakim Şirketle, Hakim Şirkete Bağlı Bir Şirketle, Hakim Şirketin Yönlendirmesiyle Onun ya da Ona Bağlı Bir Şirketin Yararına Yaptığı Hukuki İşlemler ve Geçmiş Faaliyet Yılında Hakim Şirketin ya da Ona Bağlı Bir Şirketin Yararına Alınan veya Alınmasından Kaçınılan Diğer Önlemler

Şirket'in paylarının %75'i Kuzu Toplu Konut İnşaat AŞ'ye aittir. Bulunmamaktadır.

3.16 Şirketler Topluluğuna Bağlı Bir Şirketse; Yukarıdaki Bentte Bahsedilen Hukuki İşlemin Yapıldığı veya Önlemin Alındığı veyahut Alınmasından Kaçınıldığı Anda Kendilerince Bilinen Hal ve Şartlara Göre, Her Bir Hukuki İşlemden Uygun Bir Karşı Edim Sağlanıp Sağlanmadığı ve Alınan veya Alınmasından Kaçınılan Önlemin Şirketi Zarar Uğratıp Uğratmadığı, Şirket Zarara Uğramışsa Bunun Denkleştirilip Denkleştirilmediği

Yukarıdaki bentte bahsedilen hukuki işlem yapılmamıştır, Hakim Şirketin ya da ona bağlı bir şirketin yararına alınan veya alınmasından kaçınılan önlemler nedeniyle şirket zarar uğramamıştır.

4. FİNANSAL DURUM

Mali Tablolar, Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" hükümlerine uygun olarak hazırlanmıştır.

TFRS'leri uygulayan işletmeler, Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından 23 Kasım 2023 tarihinde yapılan açıklamayla birlikte, 31 Aralık 2023 tarihinde veya sonrasında sona eren yıllık raporlama dönemine ait finansal tablolarından itibaren TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Standardına göre enflasyon muhasebesi uygulamaya başlamıştır. TMS 29, geçerli para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan işletmelerin, konsolide finansal tabloları da dahil olmak üzere, finansal tablolarında uygulanmaktadır.

Söz konusu standart uyarınca, yüksek enflasyonlu bir ekonomiye ait para birimi esas alınarak hazırlanan finansal tablolar, bu para biriminin bilanço tarihindeki satın alma gücünde hazırlanmıştır.

KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş
1 OCAK- 31 MART 2025 DÖNEMİNE
İLİŞKİN FAALİYET RAPORU



Önceki dönem finansal tablolar da karşılaştırma amacıyla karşılaştırmalı bilgiler raporlama dönemi sonundaki cari ölçüm birimi cinsinden ifade edilmiştir. Grup bu nedenle, 31 Aralık 2024 tarihli konsolide finansal tablolarını da 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre sunmuştur.

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

TMS 29 uyarınca yapılan yeniden düzenlemeler, Türkiye İstatistik Kurumu ("TÜİK") tarafından yayınlanan Türkiye'deki Tüketici Fiyat Endeksi'nden ("TÜFE") elde edilen düzeltme katsayısı kullanılarak yapılmıştır. 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla konsolide finansal tabloların düzeltilmesinde kullanılan endeksler ve düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir:

Tarih	Endeks	Düzeltilme Katsayısı	Üç Yıllık Bileşik Enflasyon Oranı
31 Mart 2025	2.954,69	1,0000	%250
31 Aralık 2024	2.684,55	1,1006	%291
31 Mart 2024	2.139,47	1,3810	%309

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

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

KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK- 31 MART 2025 DÖNEMİNE
İLİŞKİN FAALİYET RAPORU



Kuzugrup Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve bağlı ortaklığının 31 Mart 2025 ve 31 Aralık 2024 itibarıyla toplam konsolide varlıkları aşağıdaki gibidir.

	Dipnot Referansları	Sınırlı Denetimden Geçmemiş 31.03.2025	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2024
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar			
Nakit ve Nakit Benzerleri	5	289.019.197	458.088.233
Ticari Alacaklar		19.007.575	24.003.343
- İlişkili Olmayan Taraflardan Alacaklar	7	19.007.575	24.003.343
Diğer Alacaklar		5.566.437	4.604.333
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	8	5.566.437	4.604.333
Stoklar	9	30.580.367	25.342.867
Peşin Ödenmiş Giderler	11	23.549.505	24.073.880
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	18	410.193	912.305
Diğer Dönen Varlıklar	15	17.837.622	14.182.633
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		385.970.896	551.207.594
Duran Varlıklar			
Diğer Alacaklar		1.844.811	1.925.891
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	8	1.844.811	1.925.891
Peşin Ödenmiş Giderler	11	2.883	2.402
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	12	13.869.968.413	13.869.968.413
Maddi Duran Varlıklar	13	3.490.272	2.989.942
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	14	11.813.790	12.062.452
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		13.887.120.169	13.886.949.100
TOPLAM VARLIKLAR		14.273.091.065	14.438.156.694

İlişikteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş
1 OCAK- 31 MART 2025 DÖNEMİNE
İLİŞKİN FAALİYET RAPORU



	Dipnot Referansları	Sınırlı Denetimden Geçmemiş 31.03.2025	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2025
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	10	753.539.998	794.175.621
Ticari Borçlar		71.681.529	72.405.009
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	7	71.681.529	72.405.009
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	17	33.902.316	29.156.621
Diğer Borçlar		45.714.546	26.340.174
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	8	45.714.546	26.340.174
Ertelenmiş Gelirler		5.048.259	11.074.847
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler	11	5.048.259	11.074.847
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	18	-	210.301
Kısa Vadeli Karşılıklar		1.882.010	11.818.027
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	17	494.406	883.441
- Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	16	1.387.604	10.934.586
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		911.768.658	945.180.601
Uzun Vadeli Yükümlülükler			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	10	216.371.994	383.985.401
Uzun Vadeli Karşılıklar		3.690.246	3.966.501
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	17	3.690.246	3.966.501
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	18	2.558.337.521	2.384.536.627
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		2.778.399.761	2.772.488.541
Özkaynaklar			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar			
Ödenmiş Sermaye	20	200.000.000	200.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları	20	410.455.378	410.455.378
Pay Sahiplerinin Diğer Katkıları	20	10.368.790	10.368.790
Paylara İlişkin Primler	20	904.173.833	904.173.833
Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		1.638.248	1.848.179
- Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları	17	1.638.248	1.848.179
Geçmiş Yıllar Karları	20	9.193.641.371	8.932.835.147
Net Dönem Karı	19	(137.354.974)	260.806.231
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		10.582.922.646	10.720.487.551
TOPLAM KAYNAKLAR		14.273.091.065	14.438.156.691

İlişikteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK- 31 MART 2025 DÖNEMİNE
İLİŞKİN FAALİYET RAPORU



	Dipnot Referansları	Sınırlı Denetimden Geçmemiş 01.01.- 31.03.2025	Sınırlı Denetimden Geçmemiş 01.01.- 31.03.2025
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat	21	148.166.475	168.592.183
Satışların Maliyeti (-)	21	(90.768.717)	(112.546.363)
BRÜT ESAS FAALİYET KARI		57.397.758	56.045.819
Pazarlama Giderleri (-)	22	(13.230.472)	(15.721.070)
Genel Yönetim Giderleri (-)	22	(42.037.453)	(48.717.197)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	23	11.509.919	11.123.547
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	23	(3.795.824)	(3.740.082)
ESAS FAALİYET KARI		9.843.928	(1.008.983)
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	24	28.542.383	44.821.435
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI		38.386.311	43.812.451
Finansman Giderleri (-)	26	(85.385.872)	(145.095.220)
Net Parasal Pozisyon Kazançları	27	83.439.655	125.420.219
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI		36.440.094	24.137.450
Vergi Geliri/(Gideri)		(173.795.068)	(203.270)
- Ertelenmiş Vergi Geliri	18	(173.795.068)	(203.270)
DÖNEM KARI/ZARARI		(137.354.974)	23.934.183
Diğer Kapsamlı Gelir/(Gider)			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar			
-Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kayıpları	17	(279.908)	(241.468)
-Vergi Etkisi	18	69.977	60.367
Diğer kapsamlı gelir/(gider) (vergi sonrası)		(209.931)	(181.101)
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		(137.564.905)	23.753.080
Dönem Kar/Zararının Dağılımı			
Ana Ortaklık Payları	19	(137.354.974)	23.934.183
Kapsamlı Kar/Zararının Dağılımı			
Ana Ortaklık Payları		(137.564.905)	23.753.080
Pay Başına Kazanç	19		
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (TL)	19	(0,6868)	0,1197

İlişikteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş
1 OCAK- 31 MART 2025 DÖNEMİNE
İLİŞKİN FAALİYET RAPORU



Bilanço Özet Verileri	31.03.2025	31.12.2024
Toplam Varlıklar	14.273.091.065	14.438.156.694
Özkaynaklar	10.582.922.646	10.720.487.551
Toplam Finansal Borç	3.690.168.419	3.717.669.143
Toplam Finansal Borç / Aktif Toplamı	%25,9	%25,7

Gelir Tablosu Özet Verileri	31.03.2025	31.12.2024
Hasılat	148.166.475	168.592.182
Satışların Maliyeti	(90.768.717)	(112.546.363)
Esas Faaliyet Karı	9.843.928	(1.008.983)
Dönem Karı	(137.354.974)	23.934.181
Brüt Kar / Satışlar (%)	%38,74	%33,24
Net Kar/ Özkaynaklar (%)	(%1,30)	%0,22

4.1 İlişkili Taraf İşlemleri

31 Mart 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihinde sona eren dönemler içerisinde ilişkili taraflarla gerçekleştirilmiş işlemler aşağıdaki gibidir.

	01.01.-31.03.2025	01.01.-31.03.2024
	Mal ve Hizmet	Mal ve Hizmet
İlişkili taraflara yapılan satışlar		
Kuzu Toplu Konut İnşaat A.Ş.	-	874.321
Peninsula Çevre Teknolojileri A.Ş.	-	63.250
	-	937.581

	01.01.-31.03.2025	01.01.-31.03.2024
	Sabit Kıymet	Sabit Kıymet
İlişkili taraflardan yapılan alımlar		
Kuzu Toplu Konut İnşaat A.Ş.	-	13.467.701
	-	13.467.701

4.2 Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi

Kredi Riski

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

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri aşağıdaki gibidir:

31.03.2025	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Bankalar
	İlişkili Taraflar	Diğer	İlişkili Taraflar	Diğer	Mev
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D) ⁽¹⁾	-	-	19.007.575	5.566.437	269.010
Azami riskin teminat ve benzeri ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	-	19.007.575	5.566.437	269.010
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri ⁽²⁾	-	-	-	-	
- Teminat ve benzeri ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	144.049	-	
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	(144.049)	-	
D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar ⁽³⁾	-	-	-	-	

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

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

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

KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş
1 OCAK- 31 MART 2025 DÖNEMİNE
İLİŞKİN FAALİYET RAPORU



31.12.2024	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Bankalar ve Mevduatlar
	İlişkili Taraflar	Diğer	İlişkili Taraflar	Diğer	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalan azami kredi riski (A+B+C+D) ⁽¹⁾	-	24.003.343	-	6.530.224	456.950.000
Azami riskin teminat ve benzeri ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	24.003.343	-	6.530.224	456.950.000
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri ⁽²⁾	-	-	-	-	-
- Teminat ve benzeri ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	(144.049)	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(144.049)	-	-	-
D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar ⁽³⁾	-	-	-	-	-

Likidite Riski

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

31 Mart 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Grup'un yükümlülüklerinin vadelerine göre dağılım aşağıdaki gibidir:

31.03.2025	Defter değeri	Beklenen nakit çıkışları toplamı	3 aya kadar	3 ay ile 12 aya kadar	1 yıl ile 5 yıla kadar
Sözleşme uyarınca vadeler					
Finansal borçlar	969.911.992	1.177.517.777	130.098.611	713.041.041	334.378.125
Ticari borçlar	71.681.529	74.044.598	41.705.383	32.339.215	-
Diğer borçlar	45.714.546	45.714.546	45.714.546	-	-
Türev olmayan finansal yükümlülükler	1.087.308.067	1.297.276.921	217.518.540	745.380.256	334.378.125

31.12.2024	Defter değeri	Beklenen nakit çıkışları toplamı	3 aya kadar	3 ay ile 12 aya kadar	1 yıl ile 5 yıla kadar
Sözleşme uyarınca vadeler					
Finansal borçlar	1.178.161.034	1.470.488.395	174.479.752	708.411.735	587.596.908
Ticari borçlar	72.405.009	76.829.075	57.621.806	19.207.269	-
Diğer borçlar	26.340.174	26.340.174	26.340.174	-	-
Türev olmayan finansal yükümlülükler	1.276.906.217	1.573.657.644	258.441.732	727.619.004	587.596.908

Piyasa Riski

Faiz Oranı Riski

Grup, faiz haddi bulunan varlık ve yükümlölüklerin tabi olduğu faiz oranlarının değışiminin etkisinden doğan faiz riskine açıktır. Grup, bu riskini risk yönetimi stratejileri uygulayarak varlık ve yükümlölüklerin faiz değışim tarihlerini eşleştirerek yönetmektedir. Finansal borçlarla ilgili olan faiz oranlarının bir kısmı piyasada geçerli olan faiz oranlarına dayanmaktadır. Bundan dolayı Grup ulusal ve uluslararası piyasalarda faiz oranlarındaki değışikliklerden etkilenmektedir. Grup'un faiz oranlarındaki değışikliklerden kaynaklanan piyasa riskinden etkilenmesi öncelikli olarak borç yükümlölükleriyle ilişkilidir. Grup'un finansal yükümlölükleri sabit faizli borçlanmalardır.

KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş
1 OCAK- 31 MART 2025 DÖNEMİNE
İLİŞKİN FAALİYET RAPORU



Kur Riski

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

31 Mart 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Grup'un yabancı para pozisyonu aşağıda sunulmuştur:

31.03.2025	TL Karşılığı	EUR	ABD Doları
1. Ticari Alacaklar	-	-	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa, Banka Hesapları dahil)	107.009.607	2.611.150	19.352
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
3. Diğer	-	-	-
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	107.009.607	2.611.150	19.352
5. Ticari Alacaklar	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
7. Diğer	-	-	-
8. Duran Varlıklar (5+6+7)	-	-	-
9. Toplam Varlıklar (4+8)	107.009.607	2.611.150	19.352
10. Ticari Borçlar	17.189.710	-	454.349
11. Finansal Yükümlülükler	-	-	-
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
13. Kısa Vadeli Yükümlülükler (10+11+12)	17.189.710	-	454.349
14. Ticari Borçlar	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	-	-	-
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)	-	-	-
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	17.189.710	-	454.349
19. Bilanço Dışı Türev Araçların Net Varlık/(Yükümlülük) Pozisyonu (19a-19b)	-	-	-
19a. Hedge Edilen Toplam Varlık Tutarı	-	-	-
19b. Hedge Edilen Toplam Yükümlülük Tutarı	-	-	-
20. Net Yabancı Para Varlık/ (Yükümlülük) Pozisyonu (9-18+19)	89.819.897	2.611.150	(434.997)
21. Parasal Kalemler Net yabancı Para Varlık /(Yükümlülük) Pozisyonu (UFRS 7.B23) (=1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	89.819.897	2.611.150	(434.997)
22. Döviz Hedge'i için Kullanılan Finansal Araçların Toplam Gerçeğe Uygun Değeri	-	-	-
23. İhracat	-	-	-
24. İthalat	-	-	-

KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş
1 OCAK- 31 MART 2025 DÖNEMİNE
İLİŞKİN FAALİYET RAPORU



31.12.2024	TL Karşılığı	EUR	ABD Doları
1. Ticari Alacaklar	-	-	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa, Banka Hesapları dahil)	86.179.754	2.179.256	173.397
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
3. Diğer	-	-	-
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	86.179.754	2.179.256	173.397
5. Ticari Alacaklar	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
7. Diğer	-	-	-
8. Duran Varlıklar (5+6+7)	-	-	-
9. Toplam Varlıklar (4+8)	86.179.754	2.179.256	173.397
10. Ticari Borçlar	25.436.689	-	720.855
11. Finansal Yükümlülükler	-	-	-
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
13. Kısa Vadeli Yükümlülükler (10+11+12)	25.436.689	-	720.855
14. Ticari Borçlar	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	-	-	-
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)	-	-	-
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	25.436.689	-	720.855
19. Bilanço Dışı Türev Araçların Net Varlık/(Yükümlülük) Pozisyonu (19a-19b)	-	-	-
19a. Hedge Edilen Toplam Varlık Tutarı	-	-	-
19b. Hedge Edilen Toplam Yükümlülük Tutarı	-	-	-
20. Net Yabancı Para Varlık/ (Yükümlülük) Pozisyonu (9-18+19)	60.743.065	2.179.256	(547.458)
21. Parasal Kalemler Net yabancı Para Varlık/(Yükümlülük) Pozisyonu (UFRS 7.B23) (=1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	60.743.065	2.179.256	(547.458)
22. Döviz Hedge'i için Kullanılan Finansal Araçların Toplam Gerçeğe Uygun Değeri	-	-	-
23. İhracat	-	-	-
24. İthalat	-	-	-

Sermaye Risk Yönetimi

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

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

	31.03.2025	31.12.2024
Toplam yükümlülükler	1.087.308.067	1.276.906.217
Hazır değerler	(289.019.197)	(458.088.233)
Net borç	798.288.870	818.817.984
Toplam özkaynak	10.582.922.646	10.720.487.551
Toplam sermaye	10.582.922.646	10.720.487.551
Net borç/toplam sermaye oranı	%7,54	%7,96

4.3 Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü

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

Bu kapsamda, aktif toplamı, portföy toplamı ve portföy sınırlamalarına ilişkin bilgiler, 31 Mart 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla ilişikteki gibidir ve bu sınırlamalara ilişkin oranlar tabloda gösterilmiştir:

KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş
1 OCAK- 31 MART 2025 DÖNEMİNE
İLİŞKİN FAALİYET RAPORU



	Konsolide Olmayan/Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL)	Önceki Dönem (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	209.343.547	342.674.391
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)	13.870.451.804	13.870.591.524
C	İştirakler	Md.24/(b)	151.074	151.074
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	-	-
	Diğer Varlıklar		72.308.169	85.082.343
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md.3/(p)	14.152.254.594	14.298.499.333
E	Finansal Borçlar	Md.31	969.911.992	1.178.161.034
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md.31	494.406	494.406
G	Finansal Kiralama Borçları	Md.31	-	-
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	-	-
İ	Özkaynaklar	Md.31	10.610.000.652	10.718.255.114
	Diğer Kaynaklar		2.571.847.544	2.401.588.779
J	Toplam Kaynaklar	Md.3/(p)	14.152.254.594	14.298.499.333

	Konsolide Olmayan/Bireysel Diğer Finansal Bilgiler	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL)	Önceki Dönem (TL)
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısımları	Md.24/(b)	-	-
A2	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.24/(b)	209.178.304	342.117.575
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	-	-
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(d)	-	-
B2	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	-	-
C1	Yabancı İştirakler	Md.24/(d)	-	-
C2	İşletmeciler Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	151.074	151.074
J	Gayri nakdi Krediler	Md.31	-	-
K	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	-	-
L	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	-	-

	Portföy Sınırlamaları	Tebliğdeki	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)	%98,01	%97,0	≥ %51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md.24/(b)	%1,48	%2,40%	≤ %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	%0	≤ %10
7	Borçlanma Sınırı	Md.31	%9,14	%10,99	≤ %500
8	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.24/(b)	%1,48	%2,39	≤ %10
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	%0	%0	≤ %10

5. RİSKLER VE YÖNETİM ORGANIN DEĞERLENDİRMESİ

Şirket, makroekonomik gelişmeleri iyi analiz ederek, azami getiri elde etmek için, kaynaklar ile yatırımlar arasındaki optimum dengeyi kurmaya çalışmaktadır. Şirket, finansal performansını etkileyebilecek potansiyel olumsuz etkileri minimize edilmesi üzerine çalışmaktadır. Gelecekle ilgili piyasa beklentilerini doğru analiz ederek, stratejisini ve portföy dağılımını her türlü ekonomik koşula uyum sağlayacak şekilde düzenlemektedir.

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

Kur riski, Şirket'in döviz cinsinden olan finansal araçları ve Şirket portföyünde yer alan JW Marriott Marmara Sea Otel bünyesindeki odaların kira gelirlerinin Avro cinsinden olması sebebiyle Şirket gelirleri, kur değişimlerinden dolayı kur riskine maruz kalmaktadır.

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.