

**KUZUGRUP GAYRİMENKUL  
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
31 ARALIK 2025 VE 2024 HESAP  
DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL  
TABLOLAR VE BAĞIMSIZ DENETÇİ  
RAPORU**

**KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
**31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARLA İLGİLİ BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU**

**KuzuGrup Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**  
**Genel Kurulu'na,**

## **1) Görüş**

KuzuGrup Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ("Şirket") 31 Aralık 2025 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; kar veya zarar tablosu, diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynaklar değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dahil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, ilişikteki finansal tablolar Şirket'in 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na ("TFRS'lere") uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

## **2) Görüşün Dayanağı**

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

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

### 3) Kilit Denetim Konuları

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

<b>Kilit Denetim Konusu</b>	<b>Konunun denetimde nasıl ele alındığı</b>
<p>Şirket'in ana faaliyet konusu gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Sermaye Piyasası Kurulu ("SPK") tarafından belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmektir. Şirket'in temel amacı, SPK'nin Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularda belirttiği üzere gayrimenkullere, sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara yatırım yapmaktır.</p>	<p>Tarafımızca, yönetim tarafından atanan değerlendirme uzmanlarının, ehliyetleri, yetkinlikleri ve tarafsızlıkları değerlendirilmiştir.</p> <p>Denetimimizde yeniden değerlendirme modeline göre ölçülen ilgili maddi duran varlıkların gerçeğe uygun değerlerine esas teşkil eden söz konusu değerlendirme raporlarında değerlendirme uzmanlarınca kullanılan yöntemlerin uygunluğu değerlendirilmiştir.</p> <p>Bağımsız değerlendirme uzmanlarının değerlendirme sırasında kullandığı varsayımların piyasa verileri ile uygunluğunun kontrolü yapılmıştır.</p> <p>Bu çerçevede söz konusu değerlendirme hesaplamaları üzerinde yürütülen çalışmalar ve incelemeler sonucunda, değerlendirme raporunda kullanılan tahminlerin ve varsayımların Şirket'in bağımsız değerlendirme uzmanlarınca takdir edilen gerçeğe uygun değer kabul edilebilir bir aralıkta olup olmadığının tarafımızca değerlendirilmesi gerçekleştirilmiştir.</p>

### 3) Kilit Denetim Konuları (devamı)

<p><b>Yatırım amaçlı gayrimenkullerin yeniden değerlendirilmesi</b></p> <p>Şirket, finansal tablolarında yatırım amaçlı gayrimenkullerini bağımsız bir değerlendirme kuruluşu tarafından yapılan değerlendirme çalışmalarının sonuçlarına bağlı olarak gerçeğe uygun değerleriyle muhasebeleştirilmiştir.</p> <p>Söz konusu işlemlerin karmaşıklığı ve önemli muhakeme ve varsayımlar içermesi denetimimiz için önem arz etmektedir ve bu nedenle tarafımızca kilit denetim konusu olarak belirlenmiştir.</p> <p>Otel tesisi ve yatırım amaçlı gayrimenkuller ile ilgili detaylı açıklamalar Dipnot 2 ve 12’ de yer almaktadır.</p>	<p><b>Konunun denetimde nasıl ele alındığı</b></p> <p>Kullanılan değerlendirme metodunun doğruluğunu, otel ve apart otel tesisinin kullanım amaçları ile birlikte değerlendirilerek kontrol edilmiş ve otel ve apart otel tesisinin gerçeğe uygun değer hesaplamasında kullanılan metrekareler ile ilgili gayrimenkullerin tapu kayıtları karşılaştırılmıştır.</p> <p>Değerleme şirketi tarafından ortalama doluluk oranları , ortalama oda fiyatları ve metrekare başına kira geliri ve kapitalizasyon oranı ile hesaplanmış olan ortalama gelir yaklaşımı hesabında kullanılan veriler örneklem metodu ile seçilerek piyasa şartları ile karşılaştırılmış ve pazarlık payı, lokasyon düzeltmesi gibi tahminlerin toplam değer üzerindeki hassasiyeti değerlendirilmiştir. Ayrıca, değerlendirme şirketi tarafından kullanılan iskonto oranının, gerçeğe uygun değerler için kullanılan bilgilerin ve tahminlerin doğruluğu değerlendirilmiştir.</p> <p>Ayrıca yukarıda sayılan özellikli muhasebeleştirilmeler kapsamında, finansal tablolarda ve açıklayıcı dipnotlarda yer alan bilgilerin TMS 16 ve TMS 40 uyarınca uygunluğu tarafımızca sorgulanmıştır.</p>
---	--

### 3) Kilit Denetim Konuları (devamı)

Kilit denetim konuları	Konunun denetimde nasıl ele alındığı
<p>Enflasyon muhasebesinin uygulanması</p> <p>2 numaralı dipnotta açıklandığı üzere, Şirket'in fonksiyonel para biriminin (Türk Lirası) 31 Aralık 2023 tarihi itibari ile yüksek enflasyonlu ekonomi para birimi olarak değerlendirilmesi sebebi ile Şirket, "TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" standardını uygulamıştır.</p> <p>TMS 29'a uygun olarak, finansal tablolar ve önceki dönemlere ait finansal bilgiler, Türk Lirası'nın genel satın alma gücündeki değişikliklerin yansıtılması için yeniden düzeltilmiş ve sonuç olarak, raporlama tarihine göre Türk Lirası'nın satın alma gücü cinsinden sunulmuştur.</p> <p>TMS 29'un yönergelerine uygun olarak Şirket, enflasyona duyarlı finansal tabloları hazırlamak için Türkiye tüketici fiyat endekslerini kullanmıştır. Enflasyon düzeltmesi için uygulanan prensipler, 2 numaralı dipnotta açıklanmıştır.</p> <p>TMS 29'nun Şirket'in raporlanan sonuçları ve finansal durumu üzerindeki önemli etkisi göz önüne alındığında, yüksek enflasyon muhasebesi bir kilit denetim konusu olarak değerlendirilmiştir.</p>	<p>Bu alanda uyguladığımız denetim prosedürlerimiz aşağıdakileri içermektedir:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Finansal raporlamadan sorumlu yönetimle görüşüp, TMS 29'un uygulanması sırasında dikkate alınan prensipler, parasal olmayan hesapların belirlenmesi ve tasarlanan TMS 29 modelleri üzerinde yapılan testler hakkında incelemeler yapılmıştır,</li><li>- Hesaplamaların tamlığı ve doğruluğunu sağlamak amacıyla kullanılan girişler ve endeksler test edilmiştir,</li><li>- TMS 29 uyarınca yeniden düzenlenen finansal tablo ve ilgili finansal bilgiler kontrol edilmiştir,</li><li>- Enflasyon muhasebesi uygulanmış finansal tablolarda ve ilgili dipnot açıklamalarında verilen bilgilerin TMS 29 açısından yeterliliği değerlendirilmiştir.</li></ul>

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

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

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

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

#### **5) Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları**

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

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

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

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

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

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

## 5) Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları (devamı)

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

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

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

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

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

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

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

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

## **B. Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yüklümlükler**

1) 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Şirket'in 1 Ocak- 31 Aralık 2025 hesap döneminde defter tutma düzeninin , kanun ile şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.

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

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Hakkı Sayan'dır.

## **VİZYON GRUP BAĞIMSIZ DENETİM A.Ş.**

**Member firm of MGI Worldwide**

**Hakkı Sayan**

**Sorumlu Ortak Başdenetçi, YMM**

**İstanbul, 11 Mart 2026**

**KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**31 ARALIK 2025 VE 2024 HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLAR**  
**VE DİPNOTLAR**

<b>İÇİNDEKİLER</b>	<b>Sayfa No</b>
<b>FİNANSAL DURUM TABLOSU.....</b>	<b>1-2</b>
<b>KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU.....</b>	<b>3</b>
<b>ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU .....</b>	<b>4</b>
<b>NAKİT AKIŞ TABLOSU .....</b>	<b>5</b>
<b>FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR .....</b>	<b>6-52</b>

**KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****31 ARALIK 2025 VE 2024 TARİHLERİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOLARI**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

<b>VARLIKLAR</b>	<b>Dipnot Referansları</b>	<b>Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2025</b>	<b>Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2024</b>
<b>Dönen Varlıklar</b>			
Nakit ve Nakit Benzerleri	5	2.299.484	407.526.090
Ticari Alacaklar		17.536.665	69.410.742
- İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	6	17.536.665	69.410.742
Diğer Alacaklar		1.898.146	5.475.710
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	8	1.898.146	5.475.710
Peşin Ödenmiş Giderler	11	10.254.132	11.981.483
Diğer Dönen Varlıklar	15	6.687.344	7.715
<b>TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR</b>		<b>38.675.771</b>	<b>494.401.740</b>
<b>Duran Varlıklar</b>			
Finansal Yatırımlar	4	179.665	179.665
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	12	17.160.270.000	16.494.883.019
Maddi Duran Varlıklar	13	225.963	741.036
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	14	13.167.460	14.305.813
Peşin Ödenmiş Giderler	11	609	2.856
<b>TOPLAM DURAN VARLIKLAR</b>		<b>17.173.843.697</b>	<b>16.510.112.389</b>
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>		<b>17.212.519.468</b>	<b>17.004.514.129</b>

İlişikteki dipnotlar bu mali tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

**KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****31 ARALIK 2025 VE 2024 TARİHLERİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOLARI**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

<b>KAYNAKLAR</b>	<b>Dipnot Referansları</b>	<b>Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2025</b>	<b>Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2024</b>
<b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>			
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	10	346.700.370	944.474.684
Ticari Borçlar		20.284.118	12.045.957
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	6	13.926.705	3.654.416
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	7	6.357.413	8.391.541
Diğer Borçlar		390.626.169	-
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	6	390.626.169	-
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	17	1.596.177	8.219.587
Kısa Vadeli Karşılıklar		789.377	587.974
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	17	789.377	587.974
<b>TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		<b>759.996.211</b>	<b>965.328.202</b>
<b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	10	127.130.220	456.655.286
Uzun Vadeli Karşılıklar		406.096	264.052
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	17	406.096	264.052
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	18	3.565.930.104	2.835.563.857
<b>TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		<b>3.693.466.420</b>	<b>3.292.483.195</b>
<b>Özkaynaklar</b>			
<b>Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar</b>		<b>12.759.056.837</b>	<b>12.746.702.732</b>
Ödenmiş Sermaye	20	200.000.000	200.000.000
Sermaye Düzeltmesi Olumlu Farkları	20	525.985.075	525.985.075
Pay Sahiplerinin Diğer Katkıları	20	12.331.101	12.331.101
Paylara İlişkin Primler		1.075.290.235	1.075.290.235
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		(29.331)	12.695
- Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		(29.331)	12.695
Geçmiş Yıllar Karları	20	10.933.083.626	10.624.556.767
Net Dönem Karı	19	12.396.131	308.526.859
<b>TOPLAM ÖZKAYNAKLAR</b>		<b>12.759.056.837</b>	<b>12.746.702.732</b>
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>		<b>17.212.519.468</b>	<b>17.004.514.129</b>

İlişikteki dipnotlar bu mali tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

**KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**1 OCAK – 31 ARALIK 2025 VE 2024 HESAP DÖNEMLERİNE AİT**  
**KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

	Dipnot Referansları	Bağımsız Denetimden Geçmiş 01.01.-31.12.2025	Bağımsız Denetimden Geçmiş 01.01.-31.12.2024
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER</b>			
Hasılat	21	196.714.153	283.402.090
Satışların Maliyeti (-)	21	(49.774.670)	(40.222.804)
<b>BRÜT ESAS FAALİYET KARI</b>		<b>146.939.483</b>	<b>243.179.286</b>
Genel Yönetim Giderleri (-)	22	(56.566.824)	(69.779.686)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	23	14.069.809	9.095.300
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	23	-	(1.256.851)
<b>FAALİYET KARI</b>		<b>104.442.468</b>	<b>181.238.049</b>
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	24	664.789.015	563.549.277
<b>FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI</b>		<b>769.231.483</b>	<b>744.787.326</b>
Finansman Giderleri (-)	25	(282.704.904)	(361.078.158)
Net Parasal Pozisyon Kazançları	27	256.253.810	345.020.320
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI</b>		<b>742.780.389</b>	<b>728.729.488</b>
<b>Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir/(Gideri)</b>		<b>(730.384.258)</b>	<b>(420.202.629)</b>
- Ertelenmiş Vergi Gelir/Gideri	18	(730.384.258)	(420.202.629)
<b>DÖNEM KARI</b>		<b>12.396.131</b>	<b>308.526.859</b>
<b>Diğer Kapsamlı Gelir/Gider</b>			
<b>Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar</b>		<b>(42.026)</b>	<b>14.581</b>
-Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kayıpları	17	(60.037)	20.830
-Vergi Etkisi		18.011	(6.249)
<b>Diğer Kapsamlı Gelir/(Gider) (Vergi Sonrası)</b>		<b>(42.026)</b>	<b>14.581</b>
<b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR</b>		<b>12.354.105</b>	<b>308.541.440</b>
<b>Dönem Kar/(Zararının) Dağılımı</b>			
Ana Ortaklık Payları	19	12.396.131	308.526.859
<b>Kapsamlı Kar/(Zararının) Dağılımı</b>			
Ana Ortaklık Payları		12.354.105	308.541.440
Hisse Başına Kazanç	19	0,06	1,54
Sürdürülen Faaliyetlerden Hisse Başına Kazanç	19	0,06	1,54

İlişikteki dipnotlar bu mali tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

**KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****1 OCAK – 31 ARALIK 2025 VE 2024 HESAP DÖNEMLERİNE AİT ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOLARI**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

	Dipnot Referansları	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Pay Sahiplerinin Diğer Katkıları	Paylara İlişkin Primler/İskontolar	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler		Birikmiş Karlar	
						Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç/(Kayıpları)	Geçmiş Yıllar Kar/(Zararları)	Net Dönem Karı/Zararı	Özkaynaklar
<b>1 Ocak 2024 tarihi itibarıyla bakiyeler</b>	<b>20</b>	<b>200.000.000</b>	<b>525.985.075</b>	<b>12.331.101</b>	<b>1.075.290.235</b>	<b>(1.886)</b>	<b>12.814.570.142</b>	<b>225.341.605</b>	<b>14.853.516.272</b>
Transferler		-	-	-	-	-	225.341.605	(225.341.605)	-
Diğer Düzeltmeler		-	-	-	-	-	(2.415.354.980)	-	(2.415.354.980)
<b>Toplam kapsamlı gelir</b>		-	-	-	-	<b>14.581</b>	-	<b>308.526.859</b>	<b>308.541.440</b>
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç/Kayıpları		-	-	-	-	14.581	-	-	14.581
Net Dönem Karı		-	-	-	-	-	-	308.526.859	308.526.859
<b>31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla bakiyeler</b>	<b>20</b>	<b>200.000.000</b>	<b>525.985.075</b>	<b>12.331.101</b>	<b>1.075.290.235</b>	<b>12.695</b>	<b>10.624.556.767</b>	<b>308.526.859</b>	<b>12.746.702.732</b>
<b>1 Ocak 2025 tarihi itibarıyla bakiyeler</b>	<b>20</b>	<b>200.000.000</b>	<b>525.985.075</b>	<b>12.331.101</b>	<b>1.075.290.235</b>	<b>12.695</b>	<b>10.624.556.767</b>	<b>308.526.859</b>	<b>12.746.702.732</b>
Transferler		-	-	-	-	-	308.526.859	(308.526.859)	-
<b>Toplam kapsamlı gelir</b>		-	-	-	-	<b>(42.026)</b>	-	<b>12.396.131</b>	<b>12.354.105</b>
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç/Kayıpları		-	-	-	-	(42.026)	-	-	(42.026)
Net Dönem Karı		-	-	-	-	-	-	12.396.131	12.396.131
<b>31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla bakiyeler</b>	<b>20</b>	<b>200.000.000</b>	<b>525.985.075</b>	<b>12.331.101</b>	<b>1.075.290.235</b>	<b>(29.331)</b>	<b>10.933.083.626</b>	<b>12.396.131</b>	<b>12.759.056.837</b>

İlişikteki dipnotlar bu mali tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

**KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****1 OCAK – 31 ARALIK 2025 VE 2024 HESAP DÖNEMLERİNE AİT NAKİT AKIŞ TABLOLARI**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

	Dipnot Referansları	Bağımsız Denetimden Geçmiş 01.01.-31.12.2025	Bağımsız Denetimden Geçmiş 01.01.-31.12.2024
<b>A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>136.516.064</b>	<b>198.379.264</b>
Dönem Karı / (Zararı)	19	12.396.131	308.526.859
<b>Dönem Net Karı/Zararı Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler</b>		<b>69.973.357</b>	<b>(105.089.964)</b>
Amortisman ve İtfa Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	13-14	1.654.379	1.529.875
Vergi Geliri/Gideriyle İlgili Düzeltmeler	18	728.468.101	420.202.629
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		343.447	745.908
-Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	17	343.447	745.908
Faiz Gelirleri ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		241.895.848	228.815.793
-Faiz Geliri		(40.809.056)	(132.262.365)
- Faiz Gideri	25	282.704.904	361.078.158
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları/Kazançları İle İlgili Düzeltmeler	24	(623.979.959)	(388.744.711)
Parasal Kazanç/(Kayıp) İlgili Diğer Düzeltmeler	27	(278.408.459)	(367.639.458)
<b>İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler</b>		<b>54.146.576</b>	<b>(5.019.734)</b>
Ticari Alacaklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	7	57.349.787	(51.672.023)
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	8	-	9.745.395
Ticari Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	7	8.238.161	5.117.120
Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	8	174.097	--
Diğer Cari/Dönen Varlıklardaki Artış İle İlgili Düzeltmeler	15	(4.950.033)	25.169.559
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış/Azalış İle İlgili Düzeltmeler	17	(6.665.436)	6.620.215
<b>Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları</b>		<b>136.516.064</b>	<b>198.417.161</b>
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler	16	-	(37.897)
<b>B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>(598.919)</b>	<b>169.943.452</b>
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	13-14	(953)	-
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	12	(41.407.022)	-
Alınan Faiz	24	40.809.056	127.401.252
Diğer Nakit Girişleri (Çıkışları)		-	42.542.200
<b>C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>(415.249.453)</b>	<b>(268.144.291)</b>
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	10	(594.444.442)	-
Ödenen Faiz	25	(211.257.083)	(268.144.291)
İlişkili Taraflardan Alınan Diğer Borçlardaki Artış/Azalış	8	390.452.072	-
<b>YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/AZALIŞ</b>		<b>(279.332.308)</b>	<b>100.178.425</b>
<b>D. YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ETKİSİ</b>			
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/AZALIŞ		(279.332.308)	100.178.425
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNE İLİŞKİN ENFLASYON ETKİSİ		(125.894.298)	(323.988.495)
<b>E. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>	<b>5</b>	<b>407.526.090</b>	<b>631.336.160</b>
<b>DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>	<b>5</b>	<b>2.299.484</b>	<b>407.526.090</b>

İlişikteki dipnotlar bu mali tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

**KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****1 OCAK – 31 ARALIK 2025 VE 2024 HESAP DÖNEMLERİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

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

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

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Şirket’in sermayesi aşağıdaki gibidir:

	A Grubu Nama TL	B Grubu Hamiline TL	Toplam TL	31 Aralık 2025	
				Pay yüzdesi	Pay tutarı
Kuzu Toplu Konut İnşaat A.Ş.	89.250.000	60.750.000	150.000.000	75,00	150.000.000
Halka açık paylar	-	50.000.000	50.000.000	25,00	50.000.000
<b>Toplam</b>	<b>89.250.000</b>	<b>110.750.000</b>	<b>200.000.000</b>	<b>100,00</b>	<b>200.000.000</b>

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

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

Rapor tarihi itibarıyla otel nitelikli bağımsız bölüm, 5 yıldızlı otel statüsünde toplam 204 oda ile “JW Marriott” markası altında işletilmektedir. Taşınmazlar arasında yer alan apart otel nitelikli 62 adet bağımsız bölümün 27 adedinde tefrişat işlemleri tamamlanmış olup, söz konusu bağımsız bölümler 25 Ekim 2025 tarihinde Kuzu Otel İşletmeciliği ve Gayrimenkul Yatırımları Anonim Şirketi’ne (“Bağlı Ortaklık”) her bir bağımsız bölüm için ayrı ayrı imzalanan Kira Programı Sözleşmeleri kapsamında, “JW Marriott Residences Istanbul Marmara Sea” adıyla işletilmek üzere 2 yıl süreyle kiraya verilmiştir. Ayrıca 2025 yılı içerisinde 10 adet rezidans bağımsız bölümün daha tefrişat işlemleri tamamlanarak Bağlı Ortaklık’a kiraya verilmiştir.

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

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

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla çalışan personel sayısı 3 kişidir. (31 Aralık 2024: 7 kişi).

**KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****1 OCAK – 31 ARALIK 2025 VE 2024 HESAP DÖNEMLERİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

---

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

Şirket’in 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla hazırlanan bireysel finansal tabloları genel kurul tarafından onaylanması sonucunda kesinleşecektir. Finansal tabloları değiştirme yetkisine, Şirket’in genel kurulu ve/veya yasal otoritelere sahiptir.

**2.1.2 Finansal Tabloların Hazırlanış Şekli ve TFRS’lere Uygunluk Beyanı**

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

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

Ayrıca ilişikteki finansal tablolar KGK tarafından 3 Temmuz 2024 tarihinde yayımlanan TFRS taksonomisine uygun olarak sunulmuştur.

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

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

Sermaye Piyasası Kurulunun 07 Haziran 2013 tarih ve 20/670 sayılı toplantısında alınan Karar uyarınca Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği kapsamına giren sermaye piyasası araçları bir borsada işlem gören anonim ortaklıklar ile yatırım fonları, konut finansmanı ve varlık finansmanı fonları hariç sermaye piyasası kurumları için 31 Mart 2013 tarihinden sonra sona eren ara dönemlerden itibaren yeniden belirlenen finansal tablo formatları yürürlüğe konulmuştur.

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

**KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****1 OCAK – 31 ARALIK 2025 VE 2024 HESAP DÖNEMLERİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

**DİPNOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)****2.1 Sunuma İlişkin Esaslar (Devamı)****2.1.2 Finansal Tabloların Hazırlanış Şekli ve TFRS'lere Uygunluk Beyanı (Devamı)**

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

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

**2.1.3 Ölçüm Esasları**

Finansal tablolar tarihi maliyet esasına göre hazırlanmıştır.

**2.1.4 Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi**

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

Söz konusu standart uyarınca, yüksek enflasyonlu bir ekonomiye ait para birimi esas alınarak hazırlanan finansal tablolar, bu para biriminin bilanço tarihindeki satın alma gücünde hazırlanmıştır. Önceki dönem finansal tablolar da karşılaştırma amacıyla karşılaştırmalı bilgiler raporlama dönemi sonundaki cari ölçüm birimi cinsinden ifade edilmiştir. Bu nedenle Şirket, 31 Aralık 2024 tarihli bireysel finansal tablolarını da 31 Aralık 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 Aralık 2025 tarihi itibarıyla bireysel finansal tabloların düzeltilmesinde kullanılan endeksler ve düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir:

<b>Tarih</b>	<b>Endeks</b>	<b>Düzeltilme Katsayısı</b>	<b>Üç Yıllık Bileşik Enflasyon Oranı</b>
31 Aralık 2025	3.513,87	1,00000	%211
31 Aralık 2024	2.684,55	1,30892	%291
31 Aralık 2023	1.859,38	1,88981	%268

**KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****1 OCAK – 31 ARALIK 2025 VE 2024 HESAP DÖNEMLERİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

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

- TL cinsinden hazırlanmış bireysel finansal tablolar, finansal durum tablosu 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, finansal durum tablosu tarihindeki cari satın alma gücü ile ifade edildiğinden katsayılar ile endekslenmişlerdir.
- Finansal durum tablosu 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 gelir tablosuna etkisi olanlar dışında gelir tablosunda yer alan tüm kalemler, gelir ve gider hesaplarının finansal tablolara ilk olarak yansıtıldıkları dönemler üzerinden hesaplanan katsayılar ile endekslenmişlerdir.
- Nakit akış tablosunda sunulan tüm kalemler raporlama dönemi sonundaki cari ölçüm birimine göre ifade edilerek enflasyona göre düzeltilmiştir. Enflasyonun işletme, yatırım ve finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları üzerindeki etkisi ilgili kaleme atfedilmiş ve nakit ve nakit benzerleri üzerindeki parasal kazanç veya kayıp olarak ayrı sunulmuştur.
- Enflasyonun Şirket’in cari dönemdeki net parasal varlık pozisyonu üzerindeki etkisi, gelir tablosunda net parasal pozisyon kazançları/(kayıpları) hesabına kaydedilmiştir.

**2.1.5 Geçerli Para Birimi**

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

**Yabancı para cinsinden işlemler**

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

Yıl sonu döviz kurları aşağıdadır:

	31 Aralık 2025		31 Aralık 2024	
	Varlıklar	Yükümlülükler	Varlıklar	Yükümlülükler
ABD Doları / TL	42,8623	42,8323	35,2868	35,2233
Avro / TL	50,4532	50,4179	36,8091	36,7429

**KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****1 OCAK – 31 ARALIK 2025 VE 2024 HESAP DÖNEMLERİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

**DİPNOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)****2.2 İşletmenin Sürekliliği**

31 Aralık 2025 ve 2024 tarihli finansal tablolar “İşletmenin Sürekliliği” ilkesi uyarınca hazırlanmıştır. İşletmenin sürekliliğinin değerlendirilmesinde, Şirket yönetimi, öngörülebilir süre için hazırladığı iş planında mevcut ve ilave finansman kaynakları, refansman olanakları ve likidite üzerindeki risklerini ve belirsizlikleri göz önüne almıştır.

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

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla finansal tabloların hazırlanmasında benimsenen muhasebe politikaları, 1 Ocak 2025 tarihinden itibaren geçerli olan yeni ve değiştirilmiş TFRS ve TFRYK yorumları dışında bir önceki mali yılın muhasebe politikaları ile tutarlıdır. Bu standartların etkileri ve Şirket'in finansal durumu ve performansına ilişkin yorumlar ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

**i) 1 Ocak 2025 tarihi itibarıyla geçerli olan standartlar, değişiklikler ve yorumlar**

- TMS 21 Değişiklikleri – Takas Edilebilirliğin Bulunmaması

Mayıs 2024'te KGK, TMS 21'e yönelik değişiklikler yayımlamıştır. Değişiklikler bir para biriminin takas edilebilirliğinin olup olmadığını nasıl değerlendirileceği ile para biriminin takas edilebilirliğinin olmadığı durumda geçerli kurun ne şekilde tespit edileceğini belirlemektedir. Değişikliğe göre, bir para biriminin takas edilebilirliği olmadığı için geçerli kur tahmini yapıldığında, ilgili para biriminin diğer para birimiyle takas edilememesinin işletmenin performansı, finansal durumu ve nakit akışını nasıl etkilediğini ya da nasıl etkilemesinin beklendiğini finansal tablo kullanıcılarının anlamasını sağlayan bilgiler açıklanır.

Değişiklikler uygulandığında, karşılaştırmalı bilgiler yeniden düzenlenmez. Bu değişikliğin Grup'un finansal durumu ve performansı üzerinde etkisi bulunmamaktadır.

**ii) Yayımlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar;**

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

- TFRS 10 ve TMS 28 Değişiklikleri: Yatırımcı İşletmenin İştirak veya İş Ortaklığına Yaptığı Varlık Satışları veya Katkıları

KGK, özkaynak yöntemi ile ilgili devam eden araştırma projesi çıktılarına bağlı olarak değiştirilmek üzere, Aralık 2017'de TFRS 10 ve TMS 28'de yapılan söz konusu değişikliklerin geçerlilik tarihini süresiz olarak ertelemiştir. Ancak, erken uygulamaya halen izin vermektedir. Bu değişikliğin Grup'un finansal durumu ve performansı üzerinde etkisi bulunmamaktadır.

- TFRS 17 – Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı

KGK Şubat 2019'da sigorta sözleşmeleri için muhasebeleştirme ve ölçüm, sunum ve açıklamayı kapsayan kapsamlı yeni bir muhasebe standardı olan TFRS 17'yi yayımlamıştır. TFRS 17 hem sigorta sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin güncel finansal durum tablosu değerleri ile ölçümünü hem de karın hizmetlerin sağlandığı dönem boyunca muhasebeleştirmesini sağlayan bir model getirmektedir.

**KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****1 OCAK – 31 ARALIK 2025 VE 2024 HESAP DÖNEMLERİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

KGK tarafından yapılan duyuruyla Standardın zorunlu yürürlük tarihi 1 Ocak 2027 ya da sonrasında başlayan hesap dönemleri olarak ertelenmiştir. Standart Grup için geçerli değildir ve Grup’un finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

- TFRS 9 ve TFRS 7 Değişiklikleri – Finansal Araçların Sınıflandırılması ve Ölçümü

Ağustos 2025’te KGK, finansal araçların sınıflandırılmasına ve ölçümüne yönelik (TFRS 9 ve TFRS 7’ye ilişkin) değişiklikler yayımlamıştır. Değişiklik finansal yükümlülüklerin “sona erme tarihinde finansal tablo dışı bırakılacağı” açıklığa kavuşturmuştur. Bununla birlikte değişiklikle, belirli koşulların sağlanması durumunda, elektronik ödeme sistemiyle yerine getirilen finansal yükümlülüklerin sona erme tarihinden önce finansal tablo dışı bırakılmasına yönelik muhasebe politikası tercihi getirilmektedir. Ayrıca yapılan değişiklik, Çevresel, Sosyal Yönetimsel (ESG) bağlantılı ya da koşula bağlı benzer diğer özellikler içeren finansal varlıkların sözleşmeye bağlı nakit akış özelliklerinin nasıl değerlendirileceği ile sınırsız sorumluluk doğurmayan varlıklar ve sözleşmeyle birbirine bağlı finansal araçlara yönelik uygulamalar hakkında açıklayıcı hükümler getirmektedir. Bunun yanı sıra bu değişiklik ile birlikte, koşullu bir olaya (ESG bağlantılı olanlar dahil) referans veren sözleşmesel hükümler içeren finansal varlık ve yükümlülükler ile gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen özkaynağa dayalı finansal araçlar için TFRS 7’ye ilave açıklamalar eklenmiştir. Söz konusu değişiklik, 1 Ocak 2026 tarihinde ya da sonrasında başlayan yıllık raporlama döneminde yürürlüğe girecektir. İşletmelerin, finansal varlıkların sınıflandırılması ile bununla ilgili açıklamalara yönelik değişiklikleri erken uygulaması ve diğer değişiklikleri sonrasında uygulaması mümkündür. Yeni hükümler, geçmiş yıllar karları (zararları) kaleminin açılış bakiyesinde düzeltme yapılmak suretiyle geriye dönük olarak uygulanacaktır. Bu değişikliğin Grup’un finansal durumu ve performansı üzerinde etkisi bulunmamaktadır.

- TFRS’lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler – Cilt 11

KGK tarafından, Eylül 2025’te “TFRS’lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler - Cilt 11”, aşağıda belirtilen değişiklikleri içerek şekilde yayımlanmıştır:

- TFRS 1 Türkiye Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması – TFRS’leri ilk kez uygulayan bir işletme tarafından gerçekleştirilen korunma muhasebesi: Değişiklik, TFRS 1’de yer alan ifadeler ile TFRS 9’daki korunma muhasebesine ilişkin hükümler arasındaki tutarsızlığın yaratacağı muhtemel karışıklığın ortadan kaldırılması amacıyla gerçekleştirilmiştir.

- TFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar – Finansal tablo dışı bırakmaya ilişkin kazanç ya da kayıplar: TFRS 7’de, gözlemlenemeyen girdilerin ifade edilmesinde değişikliğe gidilmiş ve TFRS 13’e referans eklenmiştir.

- TFRS 9 Finansal Araçlar – Kira yükümlülüğünün kiracı tarafından finansal tablo dışı bırakılması ile işlem fiyatı: Kiracı açısından kira yükümlülüğü ortadan kalktığında, kiracının TFRS 9’daki finansal tablo dışı bırakma hükümlerini uygulaması gerekliliği ile birlikte ortaya çıkan kazanç ya da kaybın kar veya zararda muhasebeleştirileceğini açıklığa kavuşturmak amacıyla TFRS 9’da değişikliğe gidilmiştir. Ayrıca, “işlem bedeline yapılan referansın kaldırılması amacıyla TFRS 9’da değişiklik gerçekleştirilmiştir.

- TFRS 10 Konsolide Finansal Tablolar – “Fiili vekilin” belirlenmesi: TFRS 10 paragraflarındaki tutarsızlıkların giderilmesi amacıyla Standartta değişiklik yapılmıştır.

- TMS 7 Nakit Akış Tablosu – Maliyet yöntemi: Daha önceki değişikliklerle “maliyet yöntemi” ifadesinin kaldırılması sonrası Standartta geçen söz konusu ifade silinmiştir.

**KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****1 OCAK – 31 ARALIK 2025 VE 2024 HESAP DÖNEMLERİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

Değişiklikler 1 Ocak 2026 tarihi ya da sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemlerinde yürürlüğe girecek olup tüm değişiklikler için erken uygulama mümkündür. Bu değişikliğin Grup’un finansal durumu ve performansı üzerinde etkisi bulunmamaktadır.

- TFRS 9 ve TFRS 7 Değişiklikleri – Doğaya Bağlı Elektriğe Dayanan Sözleşmeler

KGK, Ağustos 2025’te “Doğaya Bağlı Elektriğe Dayanan Sözleşmeler” değişikliğini (TFRS 9 ve TFRS 7’ye ilişkin) yayımlamıştır. Değişiklik, “kendi için kullanım” istisnasına yönelik hükümlerin uygulanmasını açıklığa kavuşturmakta ve bu tür sözleşmelerin korunma aracı olarak kullanılması durumunda korunma muhasebesine izin vermektedir. Değişiklik ayrıca, bu sözleşmelerin işletmenin finansal performansı ve nakit akışları üzerindeki etkisinin yatırımcılar tarafından anlaşılmasını sağlamak amacıyla yeni açıklama hükümleri getirmektedir. Değişiklik, 1 Ocak 2026 tarihinde ya da sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde yürürlüğe girmektedir. Erken uygulamaya izin verilmekte olup erken uygulama durumunda bu husus dipnotlarda açıklanır. “Kendi için kullanım” hükümleriyle ilgili olarak yapılan açıklığa kavuşturmalar geriye dönük olarak uygulanır, ancak riskten korunma muhasebesine izin veren hükümler ilk uygulama tarihi ya da sonrasında tanımlanan yeni riskten korunma ilişkilerine ileriye yönelik uygulanır. Bu değişikliğin Grup’un finansal durumu ve performansı üzerinde etkisi bulunmamaktadır.

- TFRS 18 – Yeni Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklama Standardı

KGK Mayıs 2025’te, TMS 1’in yerini alan TFRS 18 Standardını yayımlamıştır. TFRS 18 belirli toplam ve alt toplamaların verilmesi dahil, kar veya zarar tablosunun sunumuna ilişkin yeni hükümler getirmektedir. TFRS 18 işletmelerin, kar veya zarar tablosunda yer verilen tüm gelir ve giderleri, esas faaliyetler, yatırım faaliyetleri, finansman faaliyetleri, gelir vergileri ve durdurulan faaliyetler olmak üzere beş kategoriden biri içerisinde sunmasını zorunlu kılmaktadır. Standart ayrıca yönetim tarafından belirlenmiş performans ölçütlerinin açıklanmasını gerektirmekte ve bunun yanı sıra asli finansal tablolar ile dipnotlar için tanımlanan işlemlere uygun şekilde finansal bilgilerin toplulaştırılmasına ya da ayrıştırılmasına yönelik yeni hükümler getirmektedir. TFRS 18’in yayımlanmasıyla beraber TMS 7, TMS 8 ve TMS 34 gibi diğer finansal raporlama standartlarında da belirli değişiklikler meydana gelmiştir. TFRS 18 ve ilgili değişiklikler 1 Ocak 2027 tarihinde ya da sonrasında başlayan raporlama dönemlerinde yürürlüğe girecektir. Bununla birlikte, erken uygulamaya izin verilmektedir. TFRS 18 geriye dönük olarak uygulanacaktır. Grup bu değişikliğin finansal durumu ve performansı üzerinde etkisini değerlendirmektedir.

- TFRS 19 – Yeni Kamuya Hesap Verilebilirliği Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar

Açıklamalar Standardı Ağustos 2025 tarihinde KGK, belirli işletmeler için, TFRS’lerdeki finansal tablolara alma, ölçüm ve sunum hükümlerini uygularken azaltılmış açıklamalar verilmesi opsiyonunu sunan TFRS 19’u yayımlamıştır. Aksi belirtilmedikçe, TFRS 19’u uygulamayı seçen kapsam dahilindeki işletmelerin diğer TFRS’lerdeki açıklama hükümlerini uygulamasına gerek kalmayacaktır. Bağlı ortaklık niteliğinde olan, kamuya hesap verilebilirliği bulunmayan ve kamunun kullanımına açık şekilde TFRS’lerle uyumlu konsolide finansal tablolar hazırlayan ana ortaklığı (ara ya da nihai) bulunan bir işletme TFRS 19’u uygulamayı seçebilecektir.

TFRS 19, 1 Ocak 2027 tarihi ya da sonrasında başlayan raporlama dönemlerinde yürürlüğe girmekle birlikte erken uygulamaya izin verilmektedir. Bu Standardın erken uygulanması tercih edildiğinde, bu husus dipnotlarda açıklanır. Bu Standardın ilk kez uygulandığı ilk raporlama döneminde (yıllık ya da ara dönem), karşılaştırmalı dönem için sunulan açıklamaların, TFRS 19 uyarınca cari dönemde yer verilen açıklamalar ile uyumlu hale getirilmesi gerekir. Bu değişikliğin Grup’un finansal durumu ve performansı üzerinde etkisi bulunmamaktadır.

**KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****1 OCAK – 31 ARALIK 2025 VE 2024 HESAP DÖNEMLERİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

iii) Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu (UMSK) tarafından yayımlanmış fakat KGK tarafından yayımlanmamış değişiklikler

Aşağıda belirtilen UMS 21’e yönelik değişiklikler UMSK tarafından yayımlanmış ancak henüz KGK tarafından TFRS’ye uyarlanmamıştır/yayımlanmamıştır. Bu sebeple TFRS’nin bir parçasını oluşturmazlar. Şirket / Grup konsolide finansal tablolarında ve dipnotlarda gerekli değişiklikleri bu değişiklikler TFRS’de yürürlüğe girdikten sonra yapacaktır.

**• UMS 21 Değişiklikleri – Yüksek Enflasyonlu Sunum Para Birimine Çevrim**

Kasım 2025 tarihinden UMSK tarafından yayımlanan söz konusu değişiklikler, yüksek enflasyonlu olmayan bir fonksiyonel para biriminden yüksek enflasyonlu sunum para birimine çevrimde kapanış kurunun kullanımını zorunlu kılmıştır. Buna göre, fonksiyonel para birimi yüksek enflasyonlu olmayan bir ekonominin para birimi olmakla birlikte, sunum para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan bir işletme; faaliyet sonuçları ve finansal durumunun çevriminde, karşılaştırmalı tutarlar dahil ilgili tüm tutarları için (diğer bir ifadeyle, varlıklar, yükümlülükler, özkaynak kalemleri, gelir ve giderleri için), cari dönem sonundaki kapanış kurunu kullanır.

Bununla birlikte, fonksiyonel para birimi ve sunum para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan bir işletme, fonksiyonel para birimi yüksek enflasyonlu olmayan bir ekonominin para birimi olan bir yurtdışı işletmesine ait karşılaştırmalı tutarları, UMS 29 uyarınca genel fiyat endeksi uygulamak suretiyle cari ölçüm biriminden ifade eder. Bu değişiklikler ayrıca belirli ilave açıklama yükümlülükleri de getirmektedir. Grup bu değişikliğin finansal durumu ve performansı üzerinde etkisini değerlendirmektedir.

**2.5 Netleştirme / Mahsup**

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

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

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

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

**2.7 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti**

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

**KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****1 OCAK – 31 ARALIK 2025 VE 2024 HESAP DÖNEMLERİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

**DİPNOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)****Nakit ve nakit benzerleri**

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

**Ticari alacaklar**

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

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

**Ticari borçlar**

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

**Yatırım amaçlı gayrimenkuller**

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

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

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

**Gerçeğe uygun değer yöntemi**

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

Şirket yönetimi, yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değer yöntemi ile ölçmeyi tercih etmiştir. Şirket, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerini 31 Aralık 2025 tarihli İmza Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından SPK (Türkiye Sermaye Piyasası Kurulu) gereklilikleri uygun olarak hazırlanan değerlendirme raporlarında belirlenmiş değerlere göre gerçeğe uygun değeri ile yeniden ölçülmüş ve yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırmıştır.

**KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****1 OCAK – 31 ARALIK 2025 VE 2024 HESAP DÖNEMLERİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

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

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

**Stoklar**

Stoklar ağırlıklı ortalama maliyet yöntemine göre 31 Aralık 2025 tarihindeki satın alma gücüne endekslenmiş maliyetin ya da net gerçekleşebilir değerinin düşük olanı ile değerlendirilmektedir. Net gerçekleşebilir değer, tamamlanma ve satış maliyetleri çıkarıldıktan sonra, olağan iş akışında tahmin edilebilen satış fiyatıdır. Stokların maliyeti tüm satın alma maliyetlerini, dönüştürme maliyetlerini ve stokların mevcut durumuna ve konumuna getirilmesi için katlanılan diğer maliyetleri içerir.

**2.7 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)****Maddi duran varlıklar ve amortismanlar**

Maddi duran varlıklar otel tesislerine ait arsa ve bina hariç olmak üzere 31 Aralık 2025 tarihinde satın alma gücüne endekslenmiş elde etme maliyetinden birikmiş amortisman ve kalıcı değer kayıpları düşülerek gösterilmektedir. Arsalar amortismanına tabi değildir.

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

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

	<u>Yıl</u>
Demirbaşlar	4-10

**Maddi olmayan duran varlıklar**

Maddi olmayan varlıklar, tanımlanabilir olması, ilgili kaynak üzerinde kontrolün bulunması ve gelecekte elde edilmesi beklenen bir ekonomik faydanın varlığı kriterlerine göre finansal tablolara alınmaktadır. Maddi olmayan varlıklar, 31 Aralık 2025 tarihinde satın alma gücüne endekslenmiş elde etme maliyetinden birikmiş amortismanın ve varsa kalıcı değer kayıpları düşülerek ifade edilmişlerdir. Amortisman, bütün maddi olmayan duran varlıklar için doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak kıst bazında hesaplanmıştır. İktisap edilmiş hakları, lisansları içermektedir. İtfa süresi 3 yıldır.

**Varlıklarda değer düşüklüğü**

Şirket, her bir bilanço tarihinde, bir varlığa ilişkin değer kaybının olduğuna dair herhangi bir gösterge olup olmadığını değerlendirir. Eğer böyle bir gösterge mevcutsa, o varlığın geri kazanılabilir tutarı tahmin edilir. Eğer söz konusu varlığın veya o varlığa ait nakit üreten herhangi bir biriminin kayıtlı değeri, kullanım veya satış yoluyla geri kazanılacak tutarından yüksekse değer düşüklüğü meydana gelmiştir.

**KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****1 OCAK – 31 ARALIK 2025 VE 2024 HESAP DÖNEMLERİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

Geri kazanılabilir tutar varlığın net satış fiyatı ile kullanım değerinden yüksek olanı seçilerek bulunur. Kullanım değeri, bir varlığın sürekli kullanımından ve faydalı ömrü sonunda elden çıkarılmasından elde edilmesi beklenen nakit akımlarının tahmin edilen bugünkü değeridir. Değer düşüklüğü kayıpları gelir tablosunda muhasebeleştirilir.

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

**Borçlanma maliyetleri**

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

**Hasılat**

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

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

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

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

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

**KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****1 OCAK – 31 ARALIK 2025 VE 2024 HESAP DÖNEMLERİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

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

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

**Hasılat (Devamı)***Gayrimenkulün satışı*

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

*Gayrimenkul kiralamalarından elde edilen kira gelirleri*

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

*Hizmet gelirleri*

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

*Faiz gelirleri*

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

**Dövizli işlemler**

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

**Pay başına kazanç / (zarar)**

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

**KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****1 OCAK – 31 ARALIK 2025 VE 2024 HESAP DÖNEMLERİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

**DİPNOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)****Bilanço tarihinden sonraki olaylar**

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

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

**Karşılıklar, şarta bağlı varlıklar ve yükümlülükler**

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

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

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

**Sermaye ve temettüleri**

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

**İlişkili taraflar**

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

**Kurum kazancı üzerinden hesaplanan vergiler**

TMS 12 kapsamındaki gelir üzerinden alınan vergilerin takip eden dönemde vergi idaresine ödenmesi beklenen kısmı bu kalemden gösterilir. Dönem kârının peşin ödenen vergileri bu tutardan düşülerek “Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar” kaleminde gösterilir. Dönemin kar veya zararı üzerindeki vergi yükümlülüğü, cari dönem vergisi ve ertelenmiş vergiyi içermektedir.

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

**KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****1 OCAK – 31 ARALIK 2025 VE 2024 HESAP DÖNEMLERİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

- Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının (“GYO”) kazançlarına sağlanan kurumlar vergisi istisnasının uygulanması söz konusu ortaklıkların sahip oldukları taşınmazlardan elde ettikleri kazançların en az %50’sinin kurumlar vergisi beyannamesi verilmesi gereken ayı izleyen ikinci ayın sonuna kadar kar payı olarak dağıtılması şartına bağlanmış,  
- Kurumlar Vergisi Kanununun 32. maddesinde eklenen c bendi ile %10 yurt içi asgari kurumlar vergisi uygulaması getirilmiş ve asgari kurumlar vergisi hesaplanacak kurum kazancından GYO’ların taşınmazlardan elde ettikleri kazançların istisna ve indirim olarak dikkate alınamayacağı hüküm altına alınmıştır.

KVK madde 32/C’ye, 32 nci ve 32/A maddeleri hükümleri dikkate alınarak hesaplanan kurumlar vergisi, indirim ve istisnalar düşülmeden önceki kurum kazancının %10’undan az olamaz hükmü eklenmiştir. Bu kapsamda Şirket, 1 Ocak 2025 tarihi itibarı ile dönem vergi hesabında dağıtılmamış karlar için geçerli olan vergi oranı olan %30 oranını kullanacaktır. Şirket’in Genel Kurul kararı sonrası ilgili istisna şartının sağlanarak asgari kurumlar vergisine göre %10 üzerinden vergi ödenmesi durumunda ortaya çıkacak etki, bir sonraki hesap dönemi içerisinde kâr veya zarar tablosunda dönem vergi geliri/(gideri) kalemi altında raporlanır.

**Cari vergi**

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

**Ertelenmiş vergi**

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

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

Şirket, 2 Ağustos 2024 tarihli Resmî Gazetede yayımlanan 7524 Sayılı Vergi Kanunları ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Karamamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun öncesinde Kurumlar Vergisi Kanunu’nun 5’inci maddesi gereğince Kurumlar Vergisinden istisna olduğundan ertelenmiş vergi hesaplanmamıştır. Bununla beraber, yukarıda detayları açıklanan değişiklikler dolayısı ile cari yılda ertelenmiş vergi hesaplamıştır. Şirket, yukarıda açıklandığı gibi cari vergi hesabında kullanacağı dağıtılmamış karlar için geçerli olan %30 üzerinden ertelenmiş vergi hesaplamıştır.

**KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****1 OCAK – 31 ARALIK 2025 VE 2024 HESAP DÖNEMLERİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

**DİPNOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)****Finansal araçlar***(i) Finansal varlıklar*

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

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

*Etkin faiz yöntemi*

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

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

*Alım-satım amaçlı finansal varlıklar*

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

*Vadesine kadar elde tutulan finansal varlıklar*

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

*Satılmaya hazır finansal varlıklar*

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

**KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****1 OCAK – 31 ARALIK 2025 VE 2024 HESAP DÖNEMLERİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

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

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

***(ii) Finansal yükümlülükler***

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

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

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

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

***Finansal varlık ve yükümlülüklerin kayda alınması ve kayıttan çıkarılması***

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

**KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****1 OCAK – 31 ARALIK 2025 VE 2024 HESAP DÖNEMLERİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

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

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

**Nakit akış tablosu**

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

**Finansal kiralamalar**

(1) Şirket - kiracı olarak

**Finansal Kiralama**

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

**Operasyonel Kiralama**

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

(2) Şirket - kiralayana olarak

**Operasyonel Kiralama**

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

**KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****1 OCAK – 31 ARALIK 2025 VE 2024 HESAP DÖNEMLERİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

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

*Stoklar:*

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

*Ertelenmiş finansman gelir/gideri:*

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

*Kıdem tazminatı:*

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

*İzin karşılıkları:*

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

*Gerçeğe uygun değerlerin ölçümü:*

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

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

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

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

**KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****1 OCAK – 31 ARALIK 2025 VE 2024 HESAP DÖNEMLERİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

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

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

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

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

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

Dipnot 12 – Yatırım amaçlı gayrimenkuller

**DİPNOT 3 – BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA**

Bulunmamaktadır (2024: Bulunmamaktadır).

**DİPNOT 4 – FİNANSAL YATIRIMLAR**

Şirket	Faaliyet Alanı	Ülke	Pay %	Tutar	
				31.12.2025	31.12.2024
Kuzu Otel İşletmeciliği ve Gayrimenkul Yatırım A.Ş.	Otel İşletmeciliği	Türkiye	%100,00	179.665	179.665
<b>Toplam</b>				<b>179.665</b>	<b>179.665</b>

**KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****1 OCAK – 31 ARALIK 2025 VE 2024 HESAP DÖNEMLERİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

**DİPNOT 5 – NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ**

31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla nakit ve nakit benzerlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	31.12.2025	31.12.2024
Bankalar		
- Vadesiz mevduat	2.299.484	30.930.764
- Vadeli mevduat	-	376.595.326
<b>Toplam</b>	<b>2.299.484</b>	<b>407.526.090</b>

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla vadeli mevduatı bulunmamaktadır. (31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla TL vadeli mevduatların vade tarihleri 02 Ocak 2025, 13 Ocak 2025 ve 21 Ocak 2025 olup faiz oranı %49'tur).

**DİPNOT 6 – İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI**

31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflarla bakiyelerin detayı aşağıdaki gibidir:

**a) Alacak/ borç bakiyeleri:**

	31.12.2025	31.12.2024
<b>İlişkili taraflardan kısa vadeli ticari alacaklar</b>		
Kuzu Otel İşletmeciliği ve Gayrimenkul Yatırımları A.Ş. (*)	17.536.665	69.410.742
<b>Toplam</b>	<b>17.536.665</b>	<b>69.410.742</b>

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

	31.12.2025	31.12.2024
<b>İlişkili taraflara kısa vadeli ticari borçlar</b>		
Kuzu Otel İşletmeciliği ve Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.	13.926.705	3.654.416
<b>Toplam</b>	<b>13.926.705</b>	<b>3.654.416</b>

	31.12.2025	31.12.2024
<b>İlişkili taraflara kısa vadeli diğer borçlar</b>		
Kuzu Toplu Konut İnşaat A.Ş. (*)	390.626.169	-
<b>Toplam</b>	<b>390.626.169</b>	<b>-</b>

(\*) Sabit kıymet alımı ve finansman ihtiyacına ilişkin borçlardan oluşmaktadır. Bakiyeye ilişkin adat hesaplaması yapılmıştır.

**b) Alış/Satışlar:**

31 Aralık 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren dönemler içerisinde ilişkili taraflarla gerçekleştirilmiş işlemler aşağıdaki gibidir:

	01.01.-31.12.2025	01.01.-31.12.2024
	<b>Kira</b>	<b>Kira</b>
<b>İlişkili taraflara yapılan satışlar</b>		
Kuzu Otel İşletmeciliği ve Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.	196.714.153	283.402.090
<b>Toplam</b>	<b>196.714.153</b>	<b>283.402.090</b>

**KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****1 OCAK – 31 ARALIK 2025 VE 2024 HESAP DÖNEMLERİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

	01.01.-31.12.2025			01.01.-31.12.2024		
	Kira	Sabit Kıymet	Diğer	Kira	Sabit Kıymet	Diğer
<b>İlişkili taraflardan yapılan alımlar</b>						
Kuzu Toplu Konut İnşaat A.Ş.	-	36.889.434	-	392.677	39.543.756	1.934.134
Kuzu Otel İşletmeciliği ve Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.	-	4.517.588	27.686.261	-	-	-
Peninsula Emlak Yatırım A.Ş.	600.000	-	-	-	-	-
<b>Toplam</b>	<b>600.000</b>	<b>41.407.022</b>	<b>27.686.261</b>	<b>392.677</b>	<b>39.543.756</b>	<b>1.934.134</b>

**c) Üst Yönetime Sağlanan Menfaatler:**

31 Aralık 2025 tarihinde sona eren dönemler içerisinde üst yönetime sağlanan menfaat bulunmamaktadır (2024: bulunmamaktadır.)

**DİPNOT 7 – TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR**

Şirket’in 31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla ticari alacakları ve borçları aşağıdaki gibidir.

	31.12.2025	31.12.2024
<b>Kısa vadeli ticari alacaklar</b>		
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Dipnot 6)	17.536.665	69.410.742
<b>Toplam</b>	<b>17.536.665</b>	<b>69.410.742</b>
<b>Kısa vadeli ticari borçlar</b>		
Satıcılar	6.357.413	8.967.748
Ertelenmiş finansman gideri (-)	-	(576.207)
<b>Toplam</b>	<b>6.357.413</b>	<b>8.391.541</b>
İlişkili taraflara ticari borçlar (Dipnot 6)	13.926.705	3.654.416
<b>Toplam kısa vadeli ticari borçlar</b>	<b>20.284.118</b>	<b>12.045.957</b>

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla ticari borçların ortalama vadesi 30 gündür. (31 Aralık 2024: 30 Gün)

**KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****1 OCAK – 31 ARALIK 2025 VE 2024 HESAP DÖNEMLERİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

**DİPNOT 8– DİĞER ALACAK VE BORÇLAR**

Şirket’in 31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla diğer alacakları ve diğer borçları aşağıdaki gibidir:

	31.12.2025	31.12.2024
<b>Kısa vadeli diğer alacaklar</b>		
Vergi alacakları	1.898.146	5.475.710
<b>Toplam</b>	<b>1.898.146</b>	<b>5.475.710</b>
	<b>31.12.2025</b>	<b>31.12.2024</b>
<b>Kısa vadeli diğer borçlar</b>		
İlişkili taraflara diğer borçlar	390.626.169	-
<b>Toplam</b>	<b>390.626.169</b>	<b>-</b>

**DİPNOT 9 – STOKLAR**

Şirket’in 31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla stokları bulunmamaktadır.

**DİPNOT 10 – FİNANSAL BORÇLAR**

Şirket’in 31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla finansal borçları aşağıdaki gibidir:

**a) Finansal Borçlar:**

	31.12.2025	31.12.2024
<b>Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısmı</b>		
TL Taksitli Krediler (*)	346.700.370	944.474.684
<b>Toplam</b>	<b>346.700.370</b>	<b>944.474.684</b>

	31.12.2025	31.12.2024
<b>Uzun Vadeli Borçlanmalar</b>		
TL Taksitli Krediler (*)	127.130.220	456.655.286
<b>Toplam</b>	<b>127.130.220</b>	<b>456.655.286</b>

**b) Vadesel Dağılım:**

Vade	31.12.2025	31.12.2024
1-2 Yıl	127.130.220	340.588.254
2-3 Yıl	-	116.067.032
<b>Toplam</b>	<b>127.130.220</b>	<b>456.655.286</b>

**c) Faiz Oranı:**

	31.12.2025	31.12.2024
TL krediler	%15,75-%30	%15,75-%30

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

**KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****1 OCAK – 31 ARALIK 2025 VE 2024 HESAP DÖNEMLERİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

Şirket’in 31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla peşin ödenmiş giderleri aşağıdaki gibidir:

	31.12.2025	31.12.2024
<b>Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler</b>		
Peşin ödenen giderler	10.204.790	11.953.557
Verilen avanslar	49.342	27.926
<b>Toplam</b>	<b>10.254.132</b>	<b>11.981.483</b>
<b>Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler</b>		
Peşin ödenen giderler	609	2.856
<b>Toplam</b>	<b>609</b>	<b>2.856</b>

Şirket’in 31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla ertelenmiş gelirleri bulunmamaktadır.

**DİPNOT 12 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER**

31 Aralık 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren dönemler içinde yatırım amaçlı gayrimenkul detayı aşağıdaki gibidir:

Cari Dönem	1.01.2025	İlaveler	Gerçeğe Uygun Değer Artışı/Azalışı	31.12.2025
<b>Maliyet</b>				
Otel, Apart ve ticari üniteler	16.494.883.019	41.407.022	623.979.959	17.160.270.000
<b>Toplam</b>	<b>16.494.883.019</b>	<b>41.407.022</b>	<b>623.979.959</b>	<b>17.160.270.000</b>
Önceki Dönem	1.01.2024	İlaveler	Gerçeğe Uygun Değer Artışı/Azalışı	31.12.2024
<b>Maliyet</b>				
Otel, Apart ve ticari üniteler	16.106.138.308	-	388.744.711	16.494.883.019
<b>Toplam</b>	<b>16.106.138.308</b>	<b>-</b>	<b>388.744.711</b>	<b>16.494.883.019</b>

(\*) Şirket’in 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla Bakırköy/İstanbul’daki yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri, 31 Aralık 2025 tarihli değerlendirme raporlarına dayalı olarak İmza Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından SPK (Türkiye Sermaye Piyasası Kurulu) gerekliliklerine uygun olarak belirlenmiştir.

**KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****1 OCAK – 31 ARALIK 2025 VE 2024 HESAP DÖNEMLERİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla Şirket’in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri, kiralama emsal araştırması verileri ile bir gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi olan direkt kapitalizasyon yöntemi kullanılarak belirlenmiştir. Söz konusu apart otelin bulunduğu bölgedeki emsal araştırmasına göre kira değerlerinin m<sup>2</sup> başına aylık 450-550 TL olacağı ve kapitalizasyon oranı Apart Üniteler için 3,25% olarak varsayılmıştır.

Şirket yönetimi, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla maddi duran varlıklar içinde yer alan otel tesisine ait Arazi ve arsalar ve binalarını yeniden değerlendirme yöntemi ile ölçmeyi tercih etmiştir. Söz konusu maddi duran varlıkların 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değeri, SPK tarafından yetkilendirilmiş İmza Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 31 Aralık 2025 tarihli değerlendirme raporları ile belirlenmiştir. İlgili değerler gelir yaklaşımı yöntemine göre belirlenmiştir. 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla söz konusu varlıklara ilişkin TFRS 13 kapsamında gerçeğe uygun değer hiyerarşisi Seviye 3’tür. Gelir yaklaşımı yöntemi çalışmasında 10 yıllık ABD doları cinsinden nakit akış projeksiyonu hazırlanmıştır. Bu projeksiyon hazırlanırken doluluk oranları (projeksiyon dönemi boyunca ortalama %80), ortalama oda fiyatı (projeksiyon dönemi boyunca ortalama 430 ABD Doları) gibi değişkenler için tahminler kullanılmıştır. Modelde, ABD Doları bazında risksiz getiri oranı %7,25, Risk Primi %3,15, iskonto oranı %,10,40 olarak hesaplamaya dahil edilmiştir.

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

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla Şirket’in sahip olduğu yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin bilgiler ile söz konusu varlıklara ilişkin TFRS 13 kapsamında gerçeğe uygun değer hiyerarşisi aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

	Gerçeğe uygun değer seviyesi	Raporlama tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi		
		1. Seviye TL	2. Seviye TL	3. Seviye TL
31.12.2025	17.160.270.000	-	-	17.160.270.000
31.12.2024	16.494.883.019	-	-	16.494.883.019

**KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****1 OCAK – 31 ARALIK 2025 VE 2024 HESAP DÖNEMLERİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

**DİPNOT 13 – MADDİ DURAN VARLIKLAR**

31 Aralık 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren dönemler içinde maddi duran varlıklar ve ilgili birikmiş amortismanlarında gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

<b>Cari Dönem</b>	<b>1.01.2025</b>	<b>İlaveler</b>	<b>31.12.2025</b>
<b>Maliyet</b>			
Döşeme ve demirbaşlar	1.440.156	953	1.441.109
<b>Toplam</b>	<b>1.440.156</b>	<b>953</b>	<b>1.441.109</b>
<b>Birikmiş amortisman</b>			
Döşeme ve demirbaşlar	699.120	516.026	1.215.146
<b>Toplam</b>	<b>699.120</b>	<b>516.026</b>	<b>1.215.146</b>
<b>Net kayıtlı değeri</b>	<b>741.036</b>		<b>225.963</b>
<b>Önceki Dönem</b>	<b>1.01.2024</b>	<b>İlaveler</b>	<b>31.12.2024</b>
<b>Maliyet</b>			
Döşeme ve demirbaşlar	1.440.156	-	1.440.156
<b>Toplam</b>	<b>1.440.156</b>	<b>-</b>	<b>1.440.156</b>
<b>Birikmiş amortisman</b>			
Döşeme ve demirbaşlar	455.274	243.846	699.120
<b>Toplam</b>	<b>455.274</b>	<b>243.846</b>	<b>699.120</b>
<b>Net kayıtlı değeri</b>	<b>984.882</b>		<b>741.036</b>

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla sabit kıymetler üzerindeki sigorta teminatı tutarı 4.690.209.008 TL’dir (31 Aralık 2024: 4.986.815.866 TL).

**KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****1 OCAK – 31 ARALIK 2025 VE 2024 HESAP DÖNEMLERİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

**DİPNOT 14– MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR**

31 Aralık 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren dönemler içinde maddi olmayan varlıklar ve ilgili itfa paylarında gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

	1.01.2025	İlaveler	31.12.2025
<b>Maliyet</b>			
Lisanslar	16.273.042	-	16.273.042
<b>Toplam</b>	<b>16.273.042</b>	<b>-</b>	<b>16.273.042</b>
<b>Birikmiş itfa payı</b>			
Lisanslar	1.967.229	1.138.353	3.105.582
<b>Toplam</b>	<b>1.967.229</b>	<b>1.138.353</b>	<b>3.105.582</b>
<b>Net kayıtlı değeri</b>	<b>14.305.813</b>		<b>13.167.460</b>
	<b>1.01.2024</b>	<b>İlaveler</b>	<b>31.12.2024</b>
<b>Maliyet</b>			
Lisanslar	16.273.042	-	16.273.042
<b>Toplam</b>	<b>16.273.042</b>	<b>-</b>	<b>16.273.042</b>
<b>Birikmiş itfa payı</b>			
Lisanslar	681.200	1.286.029	1.967.229
<b>Toplam</b>	<b>681.200</b>	<b>1.286.029</b>	<b>1.967.229</b>
<b>Net kayıtlı değeri</b>	<b>15.591.842</b>		<b>14.305.813</b>

**DİPNOT 15– DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER**

Şirket’in 31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla diğer varlıkları aşağıdaki gibidir:

	31.12.2025	31.12.2024
<b>Diğer dönen varlıklar</b>		
Devreden KDV	6.687.344	7.715
	<b>6.687.344</b>	<b>7.715</b>

**KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****1 OCAK – 31 ARALIK 2025 VE 2024 HESAP DÖNEMLERİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

31 Aralık 2025 ve tarihleri itibarıyla Şirket’in kısa vadeli borç karşılıkları aşağıdaki gibidir:

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2024: Bulunmamaktadır).

**Teminat/Rehin/İpotek (TRİ)**

31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla Şirket’in teminat/rehin/ipotek (TRİ) pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir:

<b>31.12.2025</b>	<b>TL Karşılığı</b>	<b>TL</b>
<b>A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı</b>	<b>2.000.000.000</b>	<b>2.000.000.000</b>
-Teminat	-	-
-Rehin	-	-
-İpotek	2.000.000.000	2.000.000.000
<b>B. Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı</b>	-	-
<b>C. Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı</b>	-	-
<b>D. Diğer Verilen TRİ'lerin Toplam Tutarı</b>	-	-
	<b>2.000.000.000</b>	<b>2.000.000.000</b>
<b>Diğer TRİ'lerin Şirket'in özkaynaklarına oranı</b>	<b>%0</b>	<b>%0</b>
<b>31.12.2024</b>	<b>TL Karşılığı</b>	<b>TL</b>
<b>A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı</b>	<b>2.617.846.566</b>	<b>2.617.846.566</b>
-Teminat	-	-
-Rehin	-	-
-İpotek	2.617.846.566	2.617.846.566
<b>B. Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı</b>	-	-
<b>C. Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı</b>	-	-
<b>D. Diğer Verilen TRİ'lerin Toplam Tutarı</b>	-	-
	<b>2.617.846.566</b>	<b>2.617.846.566</b>
<b>Diğer TRİ'lerin Şirket'in özkaynaklarına oranı</b>	<b>%0</b>	<b>%0</b>

Verilen TRİ'lerin detayı aşağıdaki gibidir:

					<b>31.12.2025</b>
<b>Cinsi</b>	<b>Maliki</b>	<b>Kime Verildiği</b>	<b>Para Birimi</b>	<b>Orijinal Tutar</b>	<b>TL Karşılığı</b>
İpotek (*)	Kuzugrup Gayrimenkul GYO A.Ş.	Halk Bankası	TL	2.000.000.000	2.000.000.000
<b>Toplam</b>				<b>2.000.000.000</b>	<b>2.000.000.000</b>

**KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****1 OCAK – 31 ARALIK 2025 VE 2024 HESAP DÖNEMLERİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

						31.12.2024
Cinsi	Maliki	Kime Verildiği	Para Birimi	Orijinal Tutar	TL Karşılığı	
İpotek (*)	Kuzugrup Gayrimenkul GYO A.Ş.	Halk Bankası	TL	2.617.846.566	2.617.846.566	
<b>Toplam</b>				<b>2.617.846.566</b>	<b>2.617.846.566</b>	

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

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

(\*) 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla söz konusu önceki dönem kullanılan krediye kısmi erken ödeme yapılarak yeni bir kredi kullanılmış ve daha önce verilen ipotek tutarı da değiştirilmiştir. Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri ve maddi duran varlıkları üzerinde Türkiye Halk Bankası A.Ş. Lehine, %28 değişken faiz ile, FBK süreli, 2. dereceden, 2.928.734.003 TL tutarında ipotek kaydı bulunmaktadır.

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

31 Aralık 2025, 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in almış olduğu teminatlar bulunmamaktadır.

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

Şirket'in 31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla çalışanlara sağlanan faydalar kapsamındaki borçları aşağıdaki gibidir:

	31.12.2025	31.12.2024
<b>Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar</b>		
Ödenecek vergi borçları	724.379	7.136.964
Personele borçlar	712.000	865.198
Ödenecek sosyal güvenlik primleri	159.798	217.425
<b>Toplam</b>	<b>1.596.177</b>	<b>8.219.587</b>

**KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****1 OCAK – 31 ARALIK 2025 VE 2024 HESAP DÖNEMLERİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

Şirket’in 31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıkları aşağıdaki gibidir:

<b>Kısa Vadeli Karşılıklar</b>	<b>31.12.2025</b>	<b>31.12.2024</b>
Kullanılmayan izin karşılığı	789.377	587.974
<b>Toplam</b>	<b>789.377</b>	<b>587.974</b>
<b>Uzun Vadeli Karşılıklar</b>	<b>31.12.2025</b>	<b>31.12.2024</b>
Kıdem tazminatı karşılığı	406.096	264.052
<b>Toplam</b>	<b>406.096</b>	<b>264.052</b>

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

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı, 1 Ocak 2025 tarihinden itibaren geçerli olan aylık 53.919,68 TL (31 Aralık 2024: 46.655,43 TL) tavanından hesaplanmıştır.

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

	<b>31.12.2025</b>	<b>31.12.2024</b>
Yıllık iskonto oranı (%)	%3,53	%3,53
Faiz oranı (%)	%26,00	%26,00
Enflasyon oranı (%)	%21,70	%21,70

**KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**1 OCAK – 31 ARALIK 2025 VE 2024 HESAP DÖNEMLERİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL**  
**TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

31 Aralık 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren dönemler itibarıyla kıdem tazminatı karşılığının hareketleri aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 31.12.2025	01.01.- 31.12.2024
<b>Dönem başı</b>	<b>264.052</b>	<b>219.446</b>
Hizmet maliyeti	111.572	161.398
Faiz maliyeti	10.079	9.388
Dönem içi ödemeler (-)	-	(37.897)
Aktüeryal kazanç / (kayıp)	60.037	(20.830)
Parasal kazanç / (kayıp)	(39.644)	(67.453)
<b>Dönem sonu</b>	<b>406.096</b>	<b>264.052</b>

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

**Kurumlar Vergisi**

Türkiye’de kurumlar vergisi oranı %25’dir (2023: %25). Kurumlar vergisi ilgili olduğu hesap döneminin sonunu takip eden dördüncü ayın son günü akşamına kadar beyan edilmekte ve aynı ayın sonuna kadar tek taksitte ödenmektedir. Vergi mevzuatı uyarınca üçer aylık dönemler itibarıyla oluşan kazançlar üzerinden %20 oranında geçici vergi hesaplanarak ödenmekte ve bu şekilde ödenen tutarlar yıllık kazanç üzerinden hesaplanan vergiden mahsup edilmektedir.

Şirketler üçer aylık mali kârları üzerinden %25 oranında geçici vergi hesaplar ve o dönemi izleyen ikinci ayın 17 inci gününe kadar beyan edip on yedinci günü akşamına kadar öderler. Yıl içinde ödenen geçici vergi o yıla ait olup izleyen yıl verilecek kurumlar vergisi beyannamesi üzerinden hesaplanacak kurumlar vergisinden mahsup edilir. Mahsuba rağmen ödenmiş geçici vergi tutarı kalmış ise bu tutar nakden iade alınabileceği gibi devlete karşı olan herhangi bir başka finansal borca da mahsup edilebilir. Kurumlar Vergisi Kanunu’na göre beyanname üzerinde gösterilen mali zararlar 5 yılı aşmamak kaydıyla dönemin kurumlar vergisi matrahından indirilebilir. Beyanlar ve ilgili muhasebe kayıtları vergi dairesince beş yıl içerisinde incelenebilmektedir.

Türkiye’de mukim anonim şirketlerden, kurumlar vergisi ve gelir vergisinden sorumlu olmayanlar ve muaf tutulanlar haricindekilere yapılanlarla Türkiye’de mukim olan ve olmayan gerçek kişilere ve Türkiye’de mukim olmayan tüzel kişilere yapılan temettü ödemeleri %15 gelir vergisine tabidir. Türkiye’de mukim anonim şirketlerden yine Türkiye’de mukim anonim şirketlere yapılan temettü ödemeleri gelir vergisine tabi değildir. Ayrıca kârın dağıtılmaması veya sermayeye eklenmesi durumunda gelir vergisi hesaplanmamaktadır.

Gayrimenkul yatırım ortaklıklarına, Kurumlar Vergisi Kanunu’nun 5.maddesi d-4 bendi ile tanınan vergi istisnası, 02/8/2024 tarih 7524 sayılı kanun ile 1 Ocak 2025 tarihinden itibaren taşınmazlardan elde ettikleri kazançların en az %50’sinin kâr payı yoluyla dağıtılması şartına bağlanmıştır.

Kar dağıtım kararı genel kurul uhdesinde olması nedeni ile 2025 yılı ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülüklerinin hesaplamasında kullanılan vergi oranı %30’dur (31 Aralık 2024: %30).

**KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****1 OCAK – 31 ARALIK 2025 VE 2024 HESAP DÖNEMLERİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

31 Aralık 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren dönemler itibarıyla Şirket’in gelir tablosuna yansıyan vergi gelir/(giderleri) aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 31.12.2025	01.01.- 31.12.2024
Ertelenen vergi karşılığı	(730.384.258)	(420.202.629)
<b>Toplam</b>	<b>(730.384.258)</b>	<b>(420.202.629)</b>

31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla Şirket’in finansal durum tablosuna yansıyan vergi varlık ve yükümlülükleri aşağıdaki gibidir:

	31.12.2025	31.12.2024
Ertelenmiş vergi yükümlülükleri	3.565.930.104	2.835.563.857
<b>Toplam vergi karşılıkları</b>	<b>3.565.930.104</b>	<b>2.835.563.857</b>

	Kümülatif geçici farklar		Ertelenen Vergi	
	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların kayıtlı değeri ile vergi matrahları arasındaki net fark	3.620.972	514.707	1.086.292	154.412
Kıdem tazminatı karşılığı	(406.096)	(264.052)	(121.829)	(79.216)
İzin yükümlülüğü karşılığı	(789.377)	(587.974)	(236.813)	(176.392)
Yatırım amaçlı gayrimenkulün kayıtlı değeri ile vergi matrahları arasındaki net fark	11.917.342.580	9.481.287.827	3.575.202.774	2.844.386.348
Diğer	(33.467.042)	(29.070.985)	(10.000.320)	(8.721.295)
<b>Ertelenen vergi varlıkları / (yükümlülükleri), net</b>	<b>11.886.301.037</b>	<b>9.451.879.523</b>	<b>3.565.930.104</b>	<b>2.835.563.857</b>

	01.01.- 31.12.2025	01.01.- 31.12.2024
<b>Ertelenmiş vergi geliri/ (gideri)</b>		
<b>Dönem başı</b>	(2.835.563.857)	-
Geçmiş yıllar karlarında muhasebeleştirilen ertelenmiş vergi etkisi	-	(2.415.354.980)
Dönem ertelenmiş vergi geliri / (gideri)	(730.384.258)	(420.202.629)
Özkaynakta muhasebeleştirilen	18.011	(6.248)
<b>Dönem sonu</b>	<b>(3.565.930.104)</b>	<b>(2.835.563.857)</b>

**KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****1 OCAK – 31 ARALIK 2025 VE 2024 HESAP DÖNEMLERİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

**DİPNOT 18 – GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL) (Devamı)****Ertelenmiş Varlık ve Yükümlülükler**

Şirket, ertelenmiş gelir vergisi varlık ve yükümlülüklerini, Finansal Durum Tablosu kalemlerinin KGK Finansal Raporlama Standartları ve vergi mali tabloları arasındaki farklı değerlendirmelerin sonucunda ortaya çıkan geçici farkların etkilerini dikkate alarak hesaplamaktadır. Söz konusu geçici farklar gelir ve giderlerin, KGK Finansal Raporlama Standartları ve vergi kanunlarına göre değişik raporlama dönemlerinde muhasebeleşmesinden kaynaklanmaktadır. Gelecek dönemlerde gerçekleşecek uzun vadeli geçici farklar üzerinden yükümlülük metoduna göre hesaplanan ertelenmiş vergi varlıklarının ve yükümlülüklerinin hesaplanmasında kullanılan vergi oranı %30’dur.

**DİPNOT 19 – PAY BAŞINA KAZANÇ**

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

	01.01.- 31.12.2025	01.01.- 31.12.2024
Hissedarlara ait net kar / (zarar)	12.396.131	308.526.859
Çıkarılmış hisselerinin ağırlıklı ortalama adedi	200.000.000	200.000.000
<b>Tam TL cinsinden bir hisse başına kar</b>	<b>0,06</b>	<b>1,54</b>

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

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla Şirket’in ödenmiş sermayesi her biri 1 TL nominal değerde 200.000.000 adet hisseye ayrılmıştır. (31 Aralık 2024: 200.000.000 adet hisse) Sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

	A Grubu Nama TL	B Grubu Hamiline TL	Toplam TL	31.12.2025	
				Pay yüzdesi	Pay tutarı
Kuzu Toplu Konut İnşaat A.Ş.	89.250.000	60.750.000	150.000.000	75	150.000.000
Halka Açık Paylar	-	50.000.000	50.000.000	25	50.000.000
<b>Toplam</b>	<b>89.250.000</b>	<b>110.750.000</b>	<b>200.000.000</b>	<b>100</b>	<b>200.000.000</b>
Sermaye Düzeltmesi Olumlu Farkları					525.985.075
<b>Toplam</b>					<b>725.985.075</b>

**KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****1 OCAK – 31 ARALIK 2025 VE 2024 HESAP DÖNEMLERİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

	31.12.2024				
	A Grubu Nama TL	B Grubu Nama TL	Toplam TL	Pay yüzdesi	Pay tutarı
Kuzu Toplu Konut İnşaat A.Ş.	89.250.000	60.750.000	150.000.000	75	150.000.000
Halka Açık Paylar	-	50.000.000	50.000.000	25	50.000.000
<b>Toplam</b>	<b>89.250.000</b>	<b>110.750.000</b>	<b>200.000.000</b>	<b>100</b>	<b>200.000.000</b>
Sermaye Düzeltmesi Olumlu Farkları					525.985.075
<b>Toplam</b>					<b>725.985.075</b>

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

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

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

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

**Ödenmiş Sermaye (Devamı)**

14.09.2023 tarihli Genel Kurul Toplantısı’nda Şirket sermayesinin 175.000.000 TL ‘den 200.000.000 TL’ye çıkartılmasına karar verilmiştir.

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

**KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****1 OCAK – 31 ARALIK 2025 VE 2024 HESAP DÖNEMLERİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

**DİPNOT 20 – SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ (Devamı)****Pay Sahiplerinin İlave Sermaye Katkıları**

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

	31.12.2025	31.12.2024
Kuzu Toplu Konut İnşaat A.Ş.	12.331.101	12.331.101
<b>Toplam</b>	<b>12.331.101</b>	<b>12.331.101</b>

**Yönetim Kurulu**

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

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

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

**Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler**

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

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

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

**KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****1 OCAK – 31 ARALIK 2025 VE 2024 HESAP DÖNEMLERİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla Şirket’in geçmiş yıl zararlarının hareketi aşağıdaki gibidir;

	01.01.- 31.12.2025	01.01.- 31.12.2024
<b>Dönem başı</b>	10.624.556.767	12.814.570.142
Yatırım amaçlı gayrimenkul değerlemesi vergi düzeltme etkisi	-	(2.415.354.980)
Net dönem karından transfer	308.526.859	225.341.605
<b>Geçmiş yıllar karı</b>	<b>10.933.083.626</b>	<b>10.624.556.767</b>

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

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

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

**Kar Dağıtımı**

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

**KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****1 OCAK – 31 ARALIK 2025 VE 2024 HESAP DÖNEMLERİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

**DİPNOT 21 – HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ**

Şirket’in 31 Aralık 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren dönemler itibarıyla satış gelirleri ve maliyetlerin dökümü aşağıdaki gibidir:

<b>Hasılat</b>	<b>01.01.- 31.12.2025</b>	<b>01.01.- 31.12.2024</b>
Kira gelirleri (*)	131.302.672	216.005.541
Rezidans gelirleri	65.411.481	67.396.549
<b>Toplam</b>	<b>196.714.153</b>	<b>283.402.090</b>

(\*) İlişkili şirket, Kuzu Otel İşletmeciliği ve Gayrimenkul Yatırım A.Ş.’ den elde edilen kira geliridir.

Şirket’in 31 Aralık 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren dönemler itibarıyla satılan hizmet maliyetlerinin dökümü aşağıdaki gibidir.

<b>Satışların Maliyeti</b>	<b>01.01.- 31.12.2025</b>	<b>01.01.- 31.12.2024</b>
Rezidans giderleri	(49.774.670)	(40.222.804)
<b>Toplam</b>	<b>(49.774.670)</b>	<b>(40.222.804)</b>

**DİPNOT 22 – FAALİYET GİDERLERİ**

Şirket’in 31 Aralık 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren dönemler itibarıyla faaliyet giderlerinin dökümü aşağıdaki gibidir:

<b>Genel Yönetim Giderleri</b>	<b>01.01.- 31.12.2025</b>	<b>01.01.- 31.12.2024</b>
Personel giderleri	18.230.136	16.426.788
Sigorta giderleri	16.695.838	33.556.408
Vergi giderleri	9.953.011	8.812.440
Danışmanlık giderleri	5.942.279	4.842.880
Amortisman giderleri	1.654.379	1.529.875
Kira giderleri	848.899	1.006.353
Diğer giderler	3.242.282	3.604.942
<b>Toplam</b>	<b>56.566.824</b>	<b>69.779.686</b>

**Pazarlama Satış ve Dağıtım Giderleri**

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2024: Bulunmamaktadır).

**KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****1 OCAK – 31 ARALIK 2025 VE 2024 HESAP DÖNEMLERİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

Şirket’in 31 Aralık 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren dönemler itibarıyla esas faaliyetlerden diğer gelirlerinin/giderlerinin dökümü aşağıdaki gibidir:

<b>Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler</b>	<b>01.01.- 31.12.2025</b>	<b>01.01.- 31.12.2024</b>
Kur farkı gelirleri	14.069.809	7.934.851
Tahakkuk etmemiş finansman geliri	-	1.160.449
<b>Toplam</b>	<b>14.069.809</b>	<b>9.095.300</b>

<b>Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler</b>	<b>01.01.- 31.12.2025</b>	<b>01.01.- 31.12.2024</b>
Kur farkı giderleri	-	(1.256.851)
<b>Toplam</b>	<b>-</b>	<b>(1.256.851)</b>

(\*) Halka arz aracılık komisyon giderlerinden oluşmaktadır.

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

Şirket’in 31 Aralık 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren dönemler itibarıyla yatırım faaliyetlerinden gelirlerinin/giderlerinin dökümü aşağıdaki gibidir:

<b>Yatırım Faaliyetlerinden Gelir ve Karlar</b>	<b>01.01.- 31.12.2025</b>	<b>01.01.- 31.12.2024</b>
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin yeniden değerlendirme değer artışı	623.979.959	388.744.711
Faiz gelirleri	40.809.056	132.262.365
Finansal yatırım satış gelirleri	-	42.542.201
<b>Toplam</b>	<b>664.789.015</b>	<b>563.549.277</b>

**DİPNOT 25 – FİNANSMAN GİDERLERİ**

Şirket’in 31 Aralık 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren dönemler itibarıyla finansman giderleri dökümü aşağıdaki gibidir:

<b>Finansman Giderleri</b>	<b>01.01.-31.12.2025</b>	<b>01.01.-31.12.2024</b>
Faiz giderleri	(282.704.904)	(361.078.158)
<b>Finansman giderleri</b>	<b>(282.704.904)</b>	<b>(361.078.158)</b>

**KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**1 OCAK – 31 ARALIK 2025 VE 2024 HESAP DÖNEMLERİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL**  
**TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

**DİPNOT 26 – NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER**

Şirket’in 31 Aralık 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren dönemler itibarıyla niteliklerine göre giderler dökümü aşağıdaki gibidir:

<b>Niteliklerine Göre Giderler</b>	<b>01.01.- 31.12.2025</b>	<b>01.01.- 31.12.2024</b>
Personel giderleri	18.230.136	16.426.788
Sigorta giderleri	16.695.838	33.556.408
Vergi giderleri	9.953.011	8.812.440
Danışmanlık giderleri	5.942.279	4.842.880
Amortisman giderleri	1.654.379	1.529.875
Kira giderleri	848.899	1.006.353
Diğer giderler	3.242.282	3.604.942
<b>Toplam</b>	<b>56.566.824</b>	<b>69.779.686</b>

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

Şirket’in 31 Aralık 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren dönemler itibarıyla parasal pozisyon kazanç/kayıp dökümü aşağıdaki gibidir:

<b>Parasal Pozisyon Kazanç / (Kayıpları)</b>	<b>01.01.- 31.12.2025</b>	<b>01.01.- 31.12.2024</b>
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin düzeltilmesinden kaynaklanan parasal kazanç	3.934.418.541	4.950.662.922
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların düzeltilmesinden kaynaklanan parasal kazanç	3.551.256	3.569.362
Peşin ödenmiş giderlerin düzeltilmesinden kaynaklanan parasal kazanç	-	732.150
Finansal yatırımların düzeltilmesinden kaynaklanan parasal kazanç	66.323	55.225
Pay sahiplerinin diğer katkılarının düzeltilmesinden kaynaklanan parasal kayıp	-	(3.790.302)
Gelir tablosu kalemlerinin düzeltilmesinden kaynaklanan parasal kayıp/kazanç	15.361.579	(44.363.542)
Sermayenin düzeltilmesinden kaynaklanan parasal kayıp	(248.924.539)	(223.151.405)
Paylara ilişkin primlerin düzeltilmesinden kaynaklanan parasal kayıp	(388.583.105)	(330.519.917)
Geçmiş yıl karlarının düzeltilmesinden kaynaklanan parasal kayıp	(3.059.636.245)	(4.008.174.173)
<b>Toplam</b>	<b>256.253.810</b>	<b>345.020.320</b>

**KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****1 OCAK – 31 ARALIK 2025 VE 2024 HESAP DÖNEMLERİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

**DİPNOT 28 – KUR DEĞİŞİMİNİN ETKİLERİ**

31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla yabancı para varlık ve yükümlülüklerin TL karşılıklarının hesaplanmasında kullanılan kurlar aşağıdaki gibidir:

	31.12.2025		31.12.2024	
	Varlıklar	Yükümlülükler	Varlıklar	Yükümlülükler
ABD Doları / TL	42,8623	42,8323	35,2868	35,2233
Avro / TL	50,4532	50,4179	36,8091	36,7429

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Şirket’in TL karşılığı net yabancı para varlık/ (yükümlülükleri) aşağıdaki gibidir:

	31.12.2025		31.12.2024	
	YP Tutarı	TL Karşılığı	YP Tutarı	TL Karşılığı
ABD Doları net döviz varlığı/yükümlüğü	406	17.390	(168.134)	(7.766.783)
Avro net döviz varlığı/yükümlüğü	-	-	617.178	29.682.335
<b>Net kısa pozisyon</b>		<b>17.390</b>		<b>21.915.552</b>

**Değer Artışı**

ABD Doları'nın %10 Değer Kazanması

- 1.739 - (776.678)

Avro'nun %10 Değer Kazanması

- - 2.968.234

**Kar/Zarar Etkisi**

- **1.739** - **2.191.556**

**Değer Azalışı**

ABD Doları'nın %10 Değer Kaybetmesi

- 1.739 - (776.678)

Avro'nun %10 Değer Kaybetmesi

- - 2.968.234

**Kar/Zarar Etkisi**

- **1.739** - **2.191.556**

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

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

**KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****1 OCAK – 31 ARALIK 2025 VE 2024 HESAP DÖNEMLERİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri aşağıdaki gibidir:

31.12.2025	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Bankalardaki Mevduat
	İlişkili Taraflar	Diğer	İlişkili Taraflar	Diğer	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D) <sup>(1)</sup>	17.536.66	-	-	1.898.146	2.299.484
Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
<b>A.</b> Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	17.536.66	-	-	1.898.146	2.299.484
<b>B.</b> Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri <sup>(2)</sup>	-	-	-	-	-
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
<b>C.</b> Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-
<b>D.</b> Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar <sup>(3)</sup>	-	-	-	-	-

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

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

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

31.12.2024	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Bankalardaki Mevduat
	İlişkili Taraflar	Diğer	İlişkili Taraflar	Diğer	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D) <sup>(1)</sup>	69.410.742	-	-	5.475.710	407.526.090
Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
<b>A.</b> Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	69.410.742	-	-	5.475.710	407.526.090
<b>B.</b> Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri <sup>(2)</sup>	-	-	-	-	-
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
<b>C.</b> Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-
<b>D.</b> Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar <sup>(3)</sup>	-	-	-	-	-

**KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****1 OCAK – 31 ARALIK 2025 VE 2024 HESAP DÖNEMLERİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

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

31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla Şirket’in yükümlülüklerinin vadelerine göre dağılım aşağıdaki gibidir:

31.12.2025	Defter değeri	Beklenen nakit çıkışları		3 ay ile 12 ay kadar	1 yıl ile 5 yıla kadar
		toplamı	3 ay kadar		
<b>Sözleşme uyarınca vadeler</b>					
Finansal borçlar	473.830.590	531.039.375	196.661.250	177.997.500	156.380.625
Ticari borçlar	20.284.118	20.284.118	20.284.118	-	-
Diğer borçlar	390.626.169	390.626.169	390.626.169	-	-
<b>Türev olmayan finansal yükümlülükler</b>	<b>884.740.877</b>	<b>941.949.662</b>	<b>607.571.537</b>	<b>177.997.500</b>	<b>156.380.625</b>

31.12.2024	Defter değeri	Beklenen nakit çıkışları		3 ay ile 12 ay kadar	1 yıl ile 5 yıla kadar
		toplamı	3 ay kadar		
<b>Sözleşme uyarınca vadeler</b>					
Finansal borçlar	1.401.129.970	1.748.780.771	207.500.336	842.479.835	698.800.600
Ticari borçlar	12.045.957	12.622.163	12.622.163	-	-
<b>Türev olmayan finansal yükümlülükler</b>	<b>1.413.175.927</b>	<b>1.761.402.934</b>	<b>220.122.499</b>	<b>842.479.835</b>	<b>698.800.600</b>

**Piyasa Riski****Faiz Oranı Riski**

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

**Kur Riski**

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

**KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****1 OCAK – 31 ARALIK 2025 VE 2024 HESAP DÖNEMLERİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla Şirket’in yabancı para pozisyonu aşağıda sunulmuştur:

<b>31.12.2025</b>	<b>TL Karşılığı</b>	<b>EURO</b>	<b>ABD Doları</b>
1. Ticari Alacaklar	-	-	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa, Banka Hesapları dahil)	17.390	-	406
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
3. Diğer	-	-	-
<b>4. Dönen Varlıklar (1+2+3)</b>	<b>17.390</b>	<b>-</b>	<b>406</b>
5. Ticari Alacaklar	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
7. Diğer	-	-	-
<b>8. Duran Varlıklar (5+6+7)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>9. Toplam Varlıklar (4+8)</b>	<b>17.390</b>	<b>-</b>	<b>406</b>
10. Ticari Borçlar	-	-	-
11. Finansal Yükümlülükler	-	-	-
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
<b>13. Kısa Vadeli Yükümlülükler (10+11+12)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
14. Ticari Borçlar	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	-	-	-
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
<b>17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>18. Toplam Yükümlülükler (13+17)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
19. Bilanço Dışı Türev Araçların Net Varlık/(Yükümlülük) Pozisyonu (19a-19b)	-	-	-
19a. Hedge Edilen Toplam Varlık Tutarı	-	-	-
19b. Hedge Edilen Toplam Yükümlülük Tutarı	-	-	-
<b>20. Net Yabancı Para Varlık/ (Yükümlülük) Pozisyonu (9-18+19)</b>	<b>17.390</b>	<b>-</b>	<b>406</b>
<b>21. Parasal Kalemler Net yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (UFRS 7.B23) (=1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)</b>	<b>17.390</b>	<b>-</b>	<b>406</b>
22. Döviz Hedge'i için Kullanılan Finansal Araçların Toplam Gerçeğe Uygun Değeri	-	-	-
23. İhracat	-	-	-
24. İthalat	-	-	-

**KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****1 OCAK – 31 ARALIK 2025 VE 2024 HESAP DÖNEMLERİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

31.12.2024	TL Karşılığı (Endekslenmiş)	TL Karşılığı	EURO	ABD Doları
1. Ticari Alacaklar	-	-	-	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa, Banka Hesapları dahil)	30.268.570	23.124.785	617.178	12.716
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-
3. Diğer	-	-	-	-
<b>4. Dönen Varlıklar (1+2+3)</b>	<b>30.268.570</b>	<b>23.124.785</b>	<b>617.178</b>	<b>12.716</b>
5. Ticari Alacaklar	-	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-
7. Diğer	-	-	-	-
<b>8. Duran Varlıklar (5+6+7)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>9. Toplam Varlıklar (4+8)</b>	<b>30.268.570</b>	<b>23.124.785</b>	<b>617.178</b>	<b>12.716</b>
10. Ticari Borçlar	8.353.054	6.381.622	-	180.850
11. Finansal Yükümlülükler	-	-	-	-
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-
<b>13. Kısa Vadeli Yükümlülükler (10+11+12)</b>	<b>8.353.054</b>	<b>6.381.622</b>	<b>-</b>	<b>180.850</b>
14. Ticari Borçlar	-	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	-	-	-	-
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-
<b>17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>18. Toplam Yükümlülükler (13+17)</b>	<b>8.353.054</b>	<b>6.381.622</b>	<b>-</b>	<b>180.850</b>
19. Bilanço Dışı Türev Araçların Net Varlık/(Yükümlülük) Pozisyonu (19a-19b)	-	-	-	-
19a. Hedge Edilen Toplam Varlık Tutarı	-	-	-	-
19b. Hedge Edilen Toplam Yükümlülük Tutarı	-	-	-	-
<b>20. Net Yabancı Para Varlık/ (Yükümlülük) Pozisyonu (9-18+19)</b>	<b>21.915.516</b>	<b>16.743.163</b>	<b>617.178</b>	<b>(168.134)</b>
<b>21. Parasal Kalemler Net yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (UFRS 7.B23) (=1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)</b>	<b>21.915.516</b>	<b>16.743.163</b>	<b>617.178</b>	<b>(168.134)</b>
22. Döviz Hedge'i için Kullanılan Finansal Araçların Toplam Gerçeğe Uygun Değeri	-	-	-	-
23. İhracat	-	-	-	-
24. İthalat	-	-	-	-

**KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**1 OCAK – 31 ARALIK 2025 VE 2024 HESAP DÖNEMLERİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL**  
**TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

**Sermaye Risk Yönetimi**

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

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

	31.12.2025	31.12.2024
Toplam yükümlülükler	887.532.527	1.422.247.540
Eksi: Nakit ve nakit benzeri değerler	(2.299.484)	(407.526.090)
<b>Net borç</b>	<b>885.233.043</b>	<b>1.014.721.450</b>
Toplam özkaynak	12.759.056.837	12.746.702.732
<b>Toplam sermaye</b>	<b>12.759.056.837</b>	<b>12.746.702.732</b>
<b>Net borç / toplam sermaye oranı</b>	<b>6,94%</b>	<b>7,96%</b>

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

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

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

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

**Finansal varlıklar**

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

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

**Finansal yükümlülükler**

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

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

**KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****1 OCAK – 31 ARALIK 2025 VE 2024 HESAP DÖNEMLERİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla “Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü” başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; SPK Seri: II, No: 14.1 “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği”nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği” ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği”nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

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

	Konsolide Olmayan/Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	Tebliğdeki	Cari	Önceki
		İlgili Düzenleme	Dönem (TL)	Dönem (TL)
<b>A</b>	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	2.299.484	407.526.090
<b>B</b>	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, Gayrimenkul Yatırım Fonu Katılma Payları ve sermayesine %100 oranında iştirak ettikleri 28 inci maddenin birinci fıkrasının (ç) bendi kapsamındaki şirketler	Md.24/(a)	17.160.270.000	16.495.624.055
<b>C</b>	İştirakler	Md.24/(b)	-	179.665
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	-	-
	Diğer Varlıklar		47.872.173	101.184.319
<b>D</b>	<b>Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)</b>	Md.3/(p)	<b>17.210.441.657</b>	<b>17.004.514.129</b>
<b>E</b>	Finansal Borçlar	Md.31	473.830.590	1.401.129.970
<b>F</b>	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md.31	789.377	587.974
<b>G</b>	Finansal Kiralama Borçları	Md.31	-	-
<b>H</b>	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	390.626.169	-
<b>İ</b>	Özkaynaklar	Md.31	12.759.056.837	12.746.702.732
	Diğer Kaynaklar		3.588.216.495	2.856.093.453
<b>D</b>	<b>Toplam Kaynaklar</b>	Md.3/(p)	<b>17.212.519.468</b>	<b>17.004.514.129</b>

**KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****1 OCAK – 31 ARALIK 2025 VE 2024 HESAP DÖNEMLERİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

	Konsolide Olmayan/Bireysel Diğer Finansal Bilgiler	Tebliğdeki	Cari	Önceki
		İlgili Düzenleme	Dönem (TL)	Dönem (TL)
<b>A1</b>	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	Md.24/(b)	-	-
<b>A2</b>	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.24/(b)	17.390	406.863.895
<b>A3</b>	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	-	-
<b>B1</b>	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(d)	-	-
<b>B2</b>	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	-	-
<b>C1</b>	Yabancı İştirakler	Md.24/(d)	-	-
<b>C2</b>	İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	179.665	179.665
<b>J</b>	Gayri nakdi Krediler	Md.31	-	-
<b>K</b>	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	-	-
<b>L</b>	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	-	-

	Portföy Sınırlamaları	Tebliğdeki	Cari Dönem	Önceki Dönem	Asgari/
		İlgili Düzenleme			Azami Oran
1	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	0%	0%	≤ %10
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar,	Md.24/(a),(b)	99,70%	97,01%	≥ %51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md.24/(b)	0,01%	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)	0,00%	0,001%	≤ %10
7	Borçlanma Sınırı	Md.31	6,78%	10,99%	≤ %500
8	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.24/(b)	0%	2,39%	≤ %10
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	0%	0%	≤ %10

**KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**1 OCAK – 31 ARALIK 2025 VE 2024 HESAP DÖNEMLERİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL**  
**TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

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

	<b>01.01.-31.12.2025</b>	<b>01.01.-31.12.2024</b>
Raporlama dönemine ait bağımsız denetim ücreti	1.600.000	1.570.708
	<b>1.600.000</b>	<b>1.570.708</b>

**DİPNOT 33 – RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR**

Bulunmamaktadır. (2024: Bulunmamaktadır)