



**KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
A.Ş**

01 OCAK 2023 - 30 EYLÜL 2023

**YÖNETİM KURULU
FAALİYET RAPORU**

2023

3.ÇEYREK

İÇİNDEKİLER

1. GENEL BİLGİLER

- 1.1 Rapor Dönemi
- 1.2 Kuzugrup GYO'ya Genel Bakış
- 1.3 Vizyon/Misyon/Strateji
- 1.4 Şirketin Sermaye ve Ortaklık Yapısı ile Bunlara İlişkin Dönem İçindeki Değişiklikler
- 1.5 İmtiyazlı Paylar ve Oy Haklarına İlişkin Açıklamalar
- 1.6 Yönetim Kurulu Üst Düzey Yöneticileri ve Personel Sayısı İle İlgili Bilgiler
- 1.7 Yönetim Kurulu Üyeleri ile Üst Düzey Yöneticilere Sağlanan Mali Haklar

2. ŞİRKETİN ARAŞTIRMA GELİŞTİRME ÇALIŞMALARI

3. ŞİRKET FAALİYETLERİ VE FAALİYETLERE İLİŞKİN ÖNEMLİ GELİŞMELER

- 3.1 Halka Arz
- 3.2 Portföyde Bulunan Gayrimenkullere İlişkin Bilgiler
- 3.3 Gayrimenkul Değerleme Raporunun Özeti
- 3.4 Gayrimenkul Sektörü
- 3.5 Otel Sektörü
- 3.6 Şirketin İç Kontrol Sistemi ve İç Denetim Faaliyetleri Hakkında Bilgiler ile Yönetim Organının Bu Konudaki Görüşü
- 3.7 Şirket'in Doğrudan ve Dolaylı İştirakleri ve Pay Oranlarına İlişkin Bilgiler
- 3.8 Şirketin İktisap Ettiği Kendi Paylarına İlişkin Bilgiler
- 3.9 Hesap Dönemi İçerisinde Yapılan Özel Denetime ve Kamu Denetimine İlişkin Açıklamalar
- 3.10 Şirket Aleyhine Açılan ve Şirketin Mali Durumunu ve Faaliyetlerini Etkileyebilecek Nitelikteki Davalar ve Olası Sonuçları Hakkında Bilgiler
- 3.11 Mevzuat Hükümlerine Aykırı Uygulamalar Nedeniyle Şirket ve Yönetim Organı Üyeleri Hakkında Uygulanan İdari veya Adli Yaptırımlara İlişkin Açıklamalar



- 3.12 Geçmiş Dönemlerde Belirlenen Hedeflere Ulaşıp Ulaşılamadığı, Genel Kurul Kararlarının Yerine Getirilip Getirilmediği, Hedeflere Ulaşılmamışsa veya Kararlar Yerine Getirilmemişse Gerekçelerine İlişkin Belgeler ve Değerlendirmeler
- 3.13 Yıl İçerisinde Olağanüstü Genel Kurul Toplantısı Yapılmışsa, Toplantı Tarihi, Toplantıda Alınan Kararlar ve Buna İlişkin İşlemler de dahil Olmak Üzere Olağanüstü Genel Kurula İlişkin Bilgiler
- 3.14 Şirketin Yıl İçerisinde Yapmış Olduğu Bağış ve Yardımları ile Sosyal Sorumluluk Projeleri Çerçevesinde Yapılan Harcamalara İlişkin Bilgiler
- 3.15 Şirket Topluluğuna Bağlı Bir Şirketse, Hakim Şirketle, Hakim Şirkete Bağlı Bir Şirketle, Hakim Şirketin Yönlendirilmesiyle Onun Yada Ona Bağlı Bir Şirketin Yararına Yaptığı Hukuki İşlemler ve Geçmiş Faaliyet Yılında Hakim Şirketin yada Ona Bağlı Bir Şirketin Yararına Alınan veya Alınmasından Kaçınılan Diğer Önlemler
- 3.16 Şirketler Topluluğuna Bağlı Bir Şirketse; Yukarıdaki Bentte Bahsedilen Hukuki İşlemin Yapıldığı veya Önlemin Alındığı veyahut Alınmasından Kaçınıldığı Anda Kendilerince Bilinen Hal ve Şartlara Göre, Her Bir Hukuki İşleminde Uygun Bir Karşı Edim Sağlanıp Sağlanmadığı ve Alınan veya Alınmasından Kaçınılan Önlemin Şirketi Zarar Uğratıp Uğratmadığı, Şirket Zarara Uğramışsa Bunun Denkleştirilip Denkleştirilmediği

4. FİNANSAL DURUM

- 4.1 İlişkili Taraf İşlemleri
- 4.2 Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü

5. RİSKLER VE YÖNETİM ORGANININ DEĞERLENDİRMESİ

6. DİĞER HUSUSLAR

- 6.1 Kurumsal Yönetim İlkelerinin Uygulanmasına Yönelik Çalışmalar

1.GENEL BİLGİLER

1.1 Rapor Dönemi

İşbu Faaliyet Raporu (“Rapor”), Türk Ticaret Kanunu’nun 516. madde hükmü, Gümrük ve Ticaret Bakanlığı’nın 28.08.2012 tarihli ve 28395 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan “Şirketlerin Yıllık Faaliyet Raporunun Asgari İçeriğinin Belirlenmesi Hakkında Yönetmelik” hükümleri, Sermaye Piyasası Kurulu’nun (II-14.1) sayılı “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği”nin 8. madde hükmü, (II-17.1) sayılı “Kurumsal Yönetim Tebliği”nin ilgili madde hükümleri ve (III-48.1) sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği”nin 39. madde hükmü uyarınca düzenlenmiş olup Şirketimizin 01.01.2023 - 30.09.2023 dönemi itibarıyla işletme faaliyetlerinin değerlendirilmesi ve yatırımcılarımıza bilgi verilmesi amacını taşımaktadır.

1.2 Kuzugrup GYO’ya Genel Bakış

Kuzugrup Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.; otel işletmeciliği faaliyeti başta olmak üzere gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak üzere “Kuzugrup Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.” ünvanıyla 15.06.2021 tarihinde kurulmuştur. Şirket’in tek pay sahibi olan Kuzu Toplu Konut İnşaat A.Ş.’nin bilançosunda bulunan otel taşınmazı, 10.01.2022 tarihinde yapılan genel kurul ve akabinde alınan sermaye artırımı kararıyla aynı sermaye olarak devralınmıştır. Bahsi geçen işlemin ardından otel taşınmazının sahibi olan Şirket ile ilgili devralma işleminden önce otelin kiracısı konumunda bulunan Kuzu Otel İşletmeciliği ve Gayrimenkul Yatırımları A.Ş. arasında 11.02.2022 tarihinde söz konusu otelin kullanılması ve işletilmesi amacıyla bir kira sözleşmesi imzalanmıştır.. Şirket’in tek pay sahibi olduğu Kuzu Otel İşletmeciliği ve Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.’nin kiracısı olduğu ve “JW Marriott” markası sahibi şirketler grubunun Türkiye ayağı olan Luxury Hotels Uluslararası Otel İşletmeciliği Ltd. Şti.’nin işletmeciliğini üstlendiği otel, 13.05.2022 tarihinde “JW Marriott İstanbul Marmara Sea Otel” adıyla faaliyete geçmiştir.

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

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

Eski ünvanı “Kuzugrup Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.” olan Şirket, 03.05.2023 tarihinde tescil edildiği üzere; ünvan değiştirerek mevcut ünvanı olan “Kuzugrup Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.” ünvanını almıştır ve gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmüştür.

Şirket genel bilgileri aşağıdaki tabloda yer almaktadır:

Şirket'in Ticari Ünvanı	Kuzugrup Gayrimenkul Yatırım ORTAKLIĞI A.Ş.
İşlem Gördüğü Borsa	BIST
İşlem Sembolü	KZGYO
Ticaret Sicil Numarası	363871-5
Vergi Dairesi	Zincirlikuyu Vergi Dairesi
Vergi Numarası	6020988696
Merkez Adresi	Esentepe Mah. Büyükdere Cad. Kanyon Blok No:185/206 ŞİŞLİ-İSTANBUL
Merkez Telefon Numarası	0212 709 71 00
İnternet Adresi	www.kzgyo.com

1.3 VİZYON MİSYON STRATEJİ

VİZYON

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

MİSYON

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

YATIRIM STRATEJİSİ

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

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

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

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

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

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

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

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

KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş
1 OCAK- 30 EYLÜL 2023 ARA DÖNEMİNE
İLİŞKİN FAALİYET RAPORU



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

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

(*)Halka açık olan pay tutarıdır.

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

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

1.5. İmtiyazlı Paylar ve Oy Haklarına İlişkin Açıklamalar

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

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

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

Yönetim Kurulu üyeleri aşağıdaki tabloda belirtilmektedir.

Adı Soyadı	Görevi	İlk Seçilme Tarihi
Özen Kuzu	Yönetim Kurulu Başkanı	Kuruluş – 15.06.2021
Gökçen Kuzu	Yönetim Kurulu Üyesi	Kuruluş – 15.06.2021
Güven Kuzu	Yönetim Kurulu Üyesi	Kuruluş – 15.06.2021
Mehmet Emre Baştopçu	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	14.04.2023 tarihinde seçilmiştir. 14.04.2026 tarihinde görevi sona erecektir.
Cenk Cerrah	Yönetim Kurulu Üyesi	14.04.2023 tarihinde seçilmiştir. 14.04.2026 tarihinde görevi sona erecektir.
Figen Yıldırım	Yönetim Kurulu Üyesi – Bağımsız	14.04.2023 tarihinde seçilmiştir. 14.04.2026 tarihinde görevi sona erecektir.
İbrahim Ünalmiş	Yönetim Kurulu Üyesi – Bağımsız	14.04.2023 tarihinde seçilmiştir. 14.04.2026 tarihinde görevi sona erecektir.

Üst Düzey Yöneticileri:

Yönetim Kurulu Başkanı: Özen KUZU

7 (yedi) kişiden oluşan yönetim kurulu üyelerimizden 2 (iki) üyesi bağımsız olup, sermaye ve ticari olarak ana ortağımız olan Kuzu Toplu Konut İnşaat A.Ş ve diğer ilişkili kişiler dahil şirketimizin hizmet aldığı kişi ve kurumlardan bağımsızdır.

1.7 Yönetim Kurulu Üyeleri ile Üst Düzey Yöneticilere Sağlanan Mali Haklar

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

Bağlı ortaklıklar ile birlikte personel sayısı 30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla 290 kişidir.

2. ŞİRKETİN ARAŞTIRMA GELİŞTİRME ÇALIŞMALARI

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

3. ŞİRKET FAALİYETLERİ VE FAALİYETLERE İLİŞKİN ÖNEMLİ GELİŞMELER

3.1 Halka Arz

Tera Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Konsorsiyum Liderliğinde gerçekleştirilen halka arzda, halka arz edilen 50.000.000 TL nominal değerli payların 5,6 katına denk gelen 280.244.019 TL nominal değerli talep gelmiştir. Yurt İçi Bireysel Yatırımcılara nihai tahsisat tutarının yaklaşık 5,7 katı, Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılara nihai tahsisat tutarının yaklaşık 9,1 katı ve Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılara nihai tahsisat tutarının yaklaşık 2,6 katı talep gelmiştir. Şirket

paylarının halka arzında 1,00 TL nominal değerli payların halka arz fiyatı 20,76 TL olarak açıklanmış olup, belirlenen halka arz fiyatı ile halka arz büyüklüğü 1.038.000.000 TL olarak gerçekleşmiştir.

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

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

3.2 Portföy Yapısı

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

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

Bahsi geçen 72 adet bağımsız bölüm;

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

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

Taşınmazlardan apart otel nitelikli 62 adet bağımsız bölümün 27 adetinin tefrişat işlemleri tamamlanmış olup tamamı 25.10.2023 tarihinde bağlı ortaklığımız Kuzu Otel İşletmeciliği ve Gayrimenkul Yatırımları Anonim Şirketi'ne ("Bağlı Ortaklık") her biri için ayrı ayrı imzalanan Kira Programı Sözleşmelerine tabi olarak JW Marriott Residences İstanbul Marmara Sea Otel adıyla işletilmek üzere iki yıl süreyle kiralanmıştır.

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

Bağımsız Bölüm No	Bağımsız Bölümün Niteliği	Blok	Kat	Net Alan (m ²)	Giriş	Malik / Hisse
1	Otel	9	1.Bodrum+ Zemin+ 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11, 12,13,14,15 ve 16. Katlar	21.297,84	2/1LB	Şirket / (Tam)
2	Ticaret	9	1. Bodrum	45,25	2/1LC	Şirket / (Tam)
3	Ticaret	9	1. Bodrum	39,25	2/1LC	Şirket / (Tam)
4	Ticaret	9	1. Bodrum	147,35	2/1LC	Şirket / (Tam)

KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş
1 OCAK- 30 EYLÜL 2023 ARA DÖNEMİNE
İLİŞKİN FAALİYET RAPORU



5	Ticaret	9	1. Bodrum	20,20	2/1LC	Şirket / (Tam)
6	Ticaret	9	1. Bodrum	20,45	2/1LC	Şirket / (Tam)
7	Ticaret	9	1. Bodrum	138,25	2/1LC	Şirket / (Tam)
8	Ticaret	9	1. Bodrum	64,75	2/1LC	Şirket / (Tam)
9	Ticaret	9	1. Bodrum	342,65	2/1LC	Şirket / (Tam)
10	Ticaret	9	1. Bodrum	1.202,05	2/1LA	Şirket / (Tam)
11	Apart Otel	9	1	140,00	2/1L	Şirket / (Tam)
12	Apart Otel	9	1	66,25	2/1L	Şirket / (Tam)
13	Apart Otel	9	1	94,00	2/1L	Şirket / (Tam)
14	Apart Otel	9	1	109,85	2/1L	Şirket / (Tam)
15	Apart Otel	9	1	35,55	2/1L	Şirket / (Tam)
16	Apart Otel	9	1	136,70	2/1L	Şirket / (Tam)
17	Apart Otel	9	2	140,00	2/1L	Şirket / (Tam)
18	Apart Otel	9	2	66,25	2/1L	Şirket / (Tam)
19	Apart Otel	9	2	94,00	2/1L	Şirket / (Tam)
20	Apart Otel	9	2	109,85	2/1L	Şirket / (Tam)
21	Apart Otel	9	2	35,55	2/1L	Şirket / (Tam)
22	Apart Otel	9	2	110,50	2/1L	Şirket / (Tam)
23	Apart Otel	9	3	140,00	2/1L	Şirket / (Tam)
24	Apart Otel	9	3	66,25	2/1L	Şirket / (Tam)
25	Apart Otel	9	3	94,00	2/1L	Şirket / (Tam)
26	Apart Otel	9	3	109,85	2/1L	Şirket / (Tam)
27	Apart Otel	9	3	112,15	2/1L	Şirket / (Tam)
28	Apart Otel	9	4	140,00	2/1L	Şirket / (Tam)
29	Apart Otel	9	4	66,25	2/1L	Şirket / (Tam)
30	Apart Otel	9	4	94,00	2/1L	Şirket / (Tam)
31	Apart Otel	9	4	109,85	2/1L	Şirket / (Tam)
32	Apart Otel	9	4	112,15	2/1L	Şirket / (Tam)
33	Apart Otel	9	5	140,00	2/1L	Şirket / (Tam)
34	Apart Otel	9	5	66,25	2/1L	Şirket / (Tam)
35	Apart Otel	9	5	94,00	2/1L	Şirket / (Tam)
36	Apart Otel	9	5	109,85	2/1L	Şirket / (Tam)
37	Apart Otel	9	5	81,05	2/1L	Şirket / (Tam)
38	Apart Otel	9	6	140,00	2/1L	Şirket / (Tam)
39	Apart Otel	9	6	66,25	2/1L	Şirket / (Tam)
40	Apart Otel	9	6	94,00	2/1L	Şirket / (Tam)
41	Apart Otel	9	6	109,85	2/1L	Şirket / (Tam)
42	Apart Otel	9	6	81,05	2/1L	Şirket / (Tam)
43	Apart Otel	9	7	140,00	2/1L	Şirket / (Tam)
44	Apart Otel	9	7	66,25	2/1L	Şirket / (Tam)
45	Apart Otel	9	7	94,00	2/1L	Şirket / (Tam)
46	Apart Otel	9	7	156,95	2/1L	Şirket / (Tam)
47	Apart Otel	9	8	140,00	2/1L	Şirket / (Tam)
48	Apart Otel	9	8	66,25	2/1L	Şirket / (Tam)
49	Apart Otel	9	8	94,00	2/1L	Şirket / (Tam)
50	Apart Otel	9	8	156,95	2/1L	Şirket / (Tam)
51	Apart Otel	9	9	140,00	2/1L	Şirket / (Tam)
52	Apart Otel	9	9	66,25	2/1L	Şirket / (Tam)
53	Apart Otel	9	9	94,00	2/1L	Şirket / (Tam)
54	Apart Otel	9	9	156,95	2/1L	Şirket / (Tam)
55	Apart Otel	9	10	140,00	2/1L	Şirket / (Tam)
56	Apart Otel	9	10	66,25	2/1L	Şirket / (Tam)
57	Apart Otel	9	10	94,00	2/1L	Şirket / (Tam)

KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş
1 OCAK- 30 EYLÜL 2023 ARA DÖNEMİNE
İLİŞKİN FAALİYET RAPORU



58	Apart Otel	9	10	119,10	2/1L	Şirket / (Tam)
59	Apart Otel	9	11	213,15	2/1L	Şirket / (Tam)
60	Apart Otel	9	11	94,00	2/1L	Şirket / (Tam)
61	Apart Otel	9	11	119,10	2/1L	Şirket / (Tam)
62	Apart Otel	9	12	213,15	2/1L	Şirket / (Tam)
63	Apart Otel	9	12	94,00	2/1L	Şirket / (Tam)
64	Apart Otel	9	12	119,10	2/1L	Şirket / (Tam)
65	Apart Otel	9	13	211,25	2/1L	Şirket / (Tam)
66	Apart Otel	9	13	193,95	2/1L	Şirket / (Tam)
67	Apart Otel	9	14	211,25	2/1L	Şirket / (Tam)
68	Apart Otel	9	14	193,95	2/1L	Şirket / (Tam)
69	Apart Otel	9	15	211,25	2/1L	Şirket / (Tam)
70	Apart Otel	9	15	193,95	2/1L	Şirket / (Tam)
71	Apart Otel	9	16	211,25	2/1L	Şirket / (Tam)
72	Apart Otel	9	16	175,45	2/1L	Şirket / (Tam)

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





Görsel: JW Marriott Marmara Sea Otel ile Sea Pearl projesinin konumlarını gösteren görsel



3.2 Portföy Yapısı (Devamı)

Kuzugrup Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'nın 30.09.2023 tarihli finansal tablolarında yer alan yatırım amaçlı gayrimenkullerine ilişkin özet bilgiler aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Cari Dönem	1/1/2023	İlaveler	Değer Artışı	30/09/2023
Maliyet				
Otel ve ticari üniteler	3.021.990.000	81,957.303	1.151.735.662	4,255,682,965
Apart oteller	2.347.517.000	--	591.226.501	2,938,743,501
	5.369.507.000	81.957.303	1.742.962.163	7.194.426.466

3.3 Gayrimenkul Değerleme Raporunun Özeti

TSKB Gayrimenkul değerlendirme firması tarafından hazırlanan değerlendirme raporuna göre nihai değer takdiri aşağıdaki gibidir.

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	23.06.2023	
Rapor Tarihi	24.07.2023	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	7.160.000.000.-TL	Yedimilyaryüzaltmışmilyon.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	8.448.800.000.-TL	Sekizmilyardörtüyüksekizmilyonsekizyüzbin.-TL
Yıllık Pazar Kira Değeri (KDV Hariç)	286.300.000.-TL	İkiyüzseksenaltımilyonüçyüzbin.-TL
Yıllık Pazar Kira Değeri (KDV Dahil)	337.834.000.-TL	Üçyüzotuzyedimilyonsekizyüzotuzdörtbin.-TL



3.4 Gayrimenkul Sektörü

2022 yılını rekor artışla tamamlayan GYO endeksi, 2023 yılının ilk çeyreğinde yaşanan deprem felaketinin etkileriyle BIST 100 endeksindeki düşüşe paralel bir şekilde yıla negatif bir seyirle başlamış ve Mart 2023 sonu itibariyle yıllık bazda %23 gerilemiştir. Aynı dönemde BIST 100 de yaklaşık %13 değer kaybetmiştir.

Gyo'lar 2021 yılı ile mukayese edildiğinde, artan enflasyonun ve yatırımların etkisiyle 2022 yılında, özkaynak,sermaye aktif toplam ve karlılıklarını arttırmış ve GYO'ların ortalama borçluluk rasyosu düşmüştür.

3.5 Turizm Sektörü

Pandemi döneminden en fazla etkilenen sektörlerden olan turizm sektörü pandemi dönemi sonrası hızlı bir toparlanma yaşadı.

2022 yılında Türkiye'ye gelen yaklaşık 51,4 Milyon turist yapmış olduğu harcamalar kişi başı ortalama 901 Amerikan Doları olarak belirtilmektedir. 2021 yılında gelen kişi sayısının 29,4 Milyon ve kişi başı ortalama harcamanın 1.028 Amerikan Doları olduğu göz önünde bulundurulduğunda 2022 senesinde gelen turist sayısında artış, kişi başı harcama miktarında ise azalış yaşanmıştır.

2023 yılının ilk çeyreğinde ise Türkiye'yi 8,1 milyon turist ziyaret etmiştir. Bir önceki yılın aynı dönemi ile kıyaslandığında gelen turist sayısında %26,8'lik bir artış yaşandığı gözlemlenmektedir. Aynı dönem için turistlerin kişi başına yaptığı harcama ise 1.062 Amerikan Doları olarak kaydedilmiştir.

Pandemi öncesi son tam performans yılı olan 2019 yılında Türkiye genelinde işletme belgeli tesislerin yatak doluluk oranı %58, 2022 yılı itibarıyla ise Türkiye genelinde yatak doluluk oranı

KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş
1 OCAK- 30 EYLÜL 2023 ARA DÖNEMİNE
İLİŞKİN FAALİYET RAPORU



%54,9'dur. Yatak doluluğu en yüksek olan şehir %65,5 ile Antalya, onu takiben %62,7 ve %55,8 ile İstanbul ve Muğla gelmektedir. İzmir ve Ankara'nın yatak doluluk oranları sırasıyla yaklaşık %46,7 ve %40,8 olmuştur. 2023 yılı Şubat ayı itibarıyla Türkiye genelinde işletme belgeli tesislerin yatak doluluk oranı %32,18'dir. 2022 yılı doluluk oranları bir önceki yıla (2021) göre artış göstererek Türkiye genelinde %66,8 İstanbul için %74,7'dir.

Eylül 2023 Dönemine ait TÜİK tarafından yayınlanan Turizm İstatistikleri aşağıdaki gibidir.

Turizm geliri geçen yılın aynı çeyreğine göre %13,1 arttı.

Turizm geliri Temmuz, Ağustos ve Eylül aylarından oluşan III. Çeyrekte bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %13,1 artarak 20 milyar 225 milyon 317 bin Amerikan Doları oldu. Turizm gelirinin %16,5'i ülkemizi ziyaret eden yurt dışı ikametli vatandaşlardan elde edildi.

Ziyaretçi sayısı geçen yılın aynı çeyreğine göre %6,8 arttı.

Ülkemizden çıkış yapan ziyaretçi sayısı 2023 yılı III. çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %6,8 artarak 22 milyon 428 bin 234 kişi oldu. Ziyaretçilerin %12'sini 2 milyon 687 bin 458 kişi ile yurt dışında ikamet eden vatandaşlar oluşturdu.

Turizm geliri ve ziyaretçi sayısı, III. Çeyrek: Temmuz Eylül,2023

	Çıkış yapan ziyaretçiler (Yurt dışı ikametli)					
	2022 III	2023 III	Değişim oranı ⁽¹⁾ (%)	2022 9 Aylık	2023 ^(r) 9 Aylık	Değişim oranı ⁽¹⁾ (%)
Turizm geliri (Bin \$)	17 875 112	20 225 317	13,1	34 982 689	41 999 592	20,1
Kişi sayısı	21 000 128	22 428 234	6,8	39 390 915	44 605 295	13,2
Kişi başı ortalama harcama (\$)	851	902	5,9	888	942	6,0
Gecelik ortalama harcama (\$)	89	103	15,8	89	101	13,5

Tablodaki rakamlar, yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.

(1) Değişim oranı: Bir önceki yılın aynı dönemine göre hesaplanmaktadır.

(r) Revize edilmiştir.

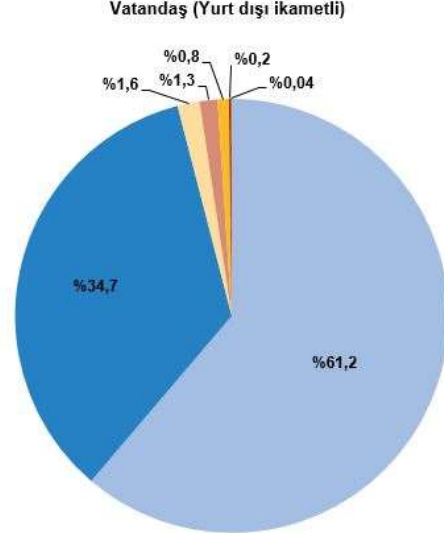
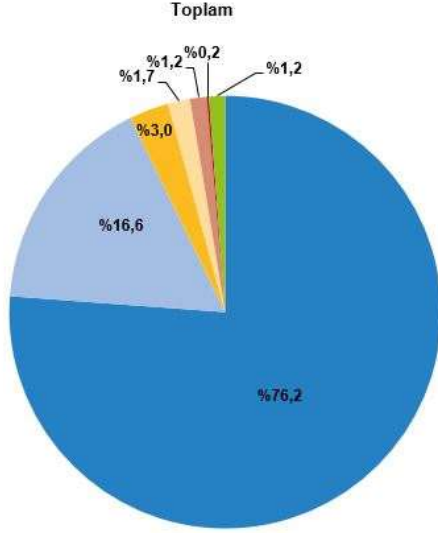
Bu çeyrekte ziyaretçiler ülkemizi %76,2 ile en çok “gezi, eğlence, sportif ve kültürel faaliyetler” amacıyla ziyaret etti.

İkinci sırada %16,6 ile “akraba ve arkadaş ziyareti” üçüncü sırada ise %3 ile alışveriş yer aldı. Yurtdışı ikamet eden vatandaşlar ise ülkemize %61,2 ile en çok “akraba ve arkadaş ziyareti” amacıyla geldi.

KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş
1 OCAK- 30 EYLÜL 2023 ARA DÖNEMİNE
İLİŞKİN FAALİYET RAPORU



Geliş amaçlarına göre ziyaretçiler, III. Çeyrek,2023



Grafikteki rakamlar, yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.

Turizm gideri geçen yılın aynı çeyreğine göre %74,8 arttı.

Yurt içinde ikamet edip başka ülkeleri ziyaret eden vatandaşlarımızın harcamalarından oluşan turizm gideri, geçen yılın aynı çeyreğine göre %74,8 artarak 1 milyar 933 milyon 781 bin Amerikan Doları oldu. Bunun 1 milyar 491 milyon 993 bin Amerikan Dolarını kişisel, 441 milyon 848 bin Amerikan Dolarını ise paket tur harcamaları oluşturdu.

Turizm gideri ve yurt dışını ziyaret eden vatandaş sayısı,III. Çeyrek:Temmuz-Eylül,2023

	Giriş yapan vatandaşlar (Yurt içi ikametli)					
	2022 III	2023 III	Değişim oranı ⁽¹⁾ (%)	2022 9 Aylık	2023 9 Aylık	Değişim oranı ⁽¹⁾ (%)
Turizm gideri (Bin \$)	1 106 285	1 933 781	74,8	2 829 062	5 100 527	80,3
Kişi sayısı	2 072 116	2 978 418	43,7	4 777 918	7 925 097	65,9
Kişi başı ortalama harcama (\$)	534	649	21,6	592	644	8,7

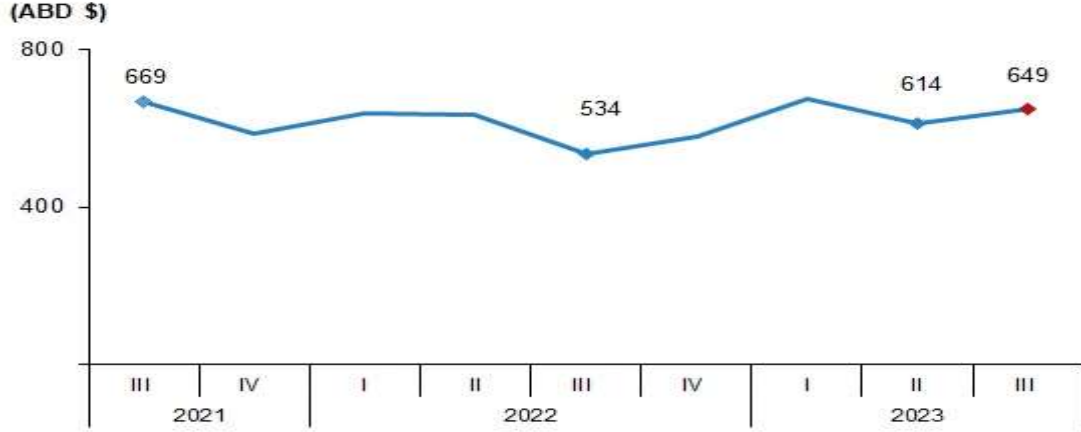
Tablodaki rakamlar, yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.

(1) Değişim oranı: Bir önceki yılın aynı dönemine göre hesaplanmaktadır.

Yurt dışını ziyaret eden vatandaşlar geçen yılın aynı çeyreğine göre %43,7 arttı.

Bu çeyrekte yurt dışını ziyaret eden vatandaş sayısı bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %43,7 artarak 2 milyon 978 bin 418 kişi oldu. Bunların kişi başı ortalama harcaması 649 Amerikan Doları olarak gerçekleşti.

Kişi başı ortalama harcama, III. Çeyrek, 2023



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

Şirket'in iç kontrol sistemini ilgili dönem için Yönetim Kurulu Üyeleri ile gerçekleştirmektedir. Şirket'in Kurumsal Yönetim İlkelerinde yer alan prensipler çerçevesinde Riskin Erken Saptanması Komitesi ve Denetim Sorumlu Komite'nin kurulması için çalışmaları devam etmektedir.

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

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

Ünvanı	Faaliyet Konusu	Ödenmiş/ Çıkarılmış Sermayesi	Şirketin Sermayesindeki Payı	Para Birimi	Şirket ile İlişkinin Niteliği
Kuzu Otel İşletmeciliği Ve Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.	Otel İşletmeciliği Faaliyetleri	50.000	50.000	TL	Bağlı Ortaklık

3.8 Şirketin İktisap Ettiği Kendi Paylarına İlişkin Bilgiler

Şirketin iktisap ettiği kendi payı bulunmamaktadır.

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

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

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

30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla Şirket aleyhine açılan ve Şirket'in mali durumunu ve faaliyetlerini etkileyebilecek nitelikte bir dava yoktur.

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

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

3.12 Geçmiş Dönemlerde Belirlenen Hedeflere Ulaşıp Ulaşamadığı, Genel Kurul Kararlarının Yerine Getirilip Getirilmediği, Hedeflere Ulaşılammışsa veya Kararlar Yerine Getirilmemişse Gerekçelerine İlişkin Bilgiler ve Değerlendirmeler

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

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

2023 yılında Olağanüstü Genel Kurul Toplantısı 14/04/2023 tarihinde gerçekleşmiştir. . Bu toplantıda;

- Şirket'in 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu hükümleri uyarınca kayıtlı sermaye sistemine geçmesi, Şirket'in 2023 – 2027 (5 yıl) için geçerli olacak kayıtlı sermaye tavanının 875.000.000 TL olması, Şirket sermayesinin her biri 1 TL itibari değerinde 175.000.000 adet paya bölünmesine,
- Şirket esas sözleşmesinin sermaye piyasası mevzuatına uyum kapsamında tadil edilmesine,
- Yönetim Kurulunca hazırlanan Bilgilendirme Politikası (EK-2) , Ücretlendirme Politikası (EK-3), Kâr Dağıtım Politikası (EK-4), Bağış ve Yardım Politikası (EK-5) müzakere edilmiş, görüşler alınmış ve işbu politikaların oybirliği ile onaylanmasına,
- Şirket Esas Sözleşmesi'nin 14. maddesi uyarınca, Yönetim Kurulunun yedi kişiden oluşmasına ve Yönetim Kurulu üyeliklerine üç yıl süreyle görev yapmak üzere; Özen Kuzu, Güven Kuzu, Gökçen Kuzu, Cenk Cerrah, Mehmet Emre Baştopçu, Figen



Yıldırım (Bağımsız), İbrahim Ünalmiş (Bağımsız) seçilmesine oybirliği ile karar verilmiştir.

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

01 Ocak 2023- 30 Eylül 2023 tarihleri arasında yapılan bağış ve yardım bulunmamaktadır.

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

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

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

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

4. FİNANSAL DURUM

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

Kuzugrup Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve bağlı ortaklığı Kuzu Otel İşletmeciliği ve Gayrimenkul Yatırımları A.Ş. 'nin 30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Toplam Konsolide Varlıkları aşağıdaki gibidir.

KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş
1 OCAK- 30 EYLÜL 2023 ARA DÖNEMİNE
İLİŞKİN FAALİYET RAPORU



	Dipnot Referansları	30.09.2023	31.12.2022
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar			
Nakit ve Nakit Benzerleri	5	396.614.455	51.319.203
Ticari Alacaklar		9.431.286	10.822.171
- İlişkili Taraflardan Alacaklar	6	--	193.926
- İlişkili Olmayan Taraflardan Alacaklar	7	9.431.286	10.628.245
Diğer Alacaklar		549.836	5.752
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	8	549.836	5.752
Stoklar	9	14.929.239	7.147.639
Peşin Ödenmiş Giderler	11	58.989.867	21.957.087
Diğer Dönen Varlıklar	15	9.335.023	5.273.506
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		489.849.706	96.525.358
Cari Olmayan / Duran Varlıklar			
Diğer Alacaklar		1.340.017	352.723
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	8	1.340.017	352.723
Peşin Ödenmiş Giderler	11	33.184.083	433
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	12	7.194.426.466	5.369.507.000
Maddi Duran Varlıklar	13	192.670	6.828.037
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	14	3.270.693	186.891
Ertelenmiş Vergi Varlığı	18	1.448.933	--
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		7.233.862.862	5.376.875.084
TOPLAM VARLIKLAR		7.723.712.568	5.473.400.442

KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş
1 OCAK- 30 EYLÜL 2023 ARA DÖNEMİNE
İLİŞKİN FAALİYET RAPORU



	Dipnot Referansları	30.09.2023	31.12.2022
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	10	152.431.242	237.616.739
Ticari Borçlar		62.760.599	73.308.199
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	6	3.004.411	34.908.045
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	7	59.756.188	38.400.154
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	17	14.461.843	6.349.315
Diğer Borçlar		7.677.995	6.245.956
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	6	--	5.253.759
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	8	7.677.995	992.197
Ertelemiş Gelirler		11.548.532	2.154.828
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelemiş Gelirler	11	11.548.532	2.154.828
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	18	--	2.309.464
Kısa Vadeli Karşılıklar		24.277.825	9.358.709
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	17	4.585.623	3.034.105
- Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	16	19.692.202	6.324.604
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		273.158.036	337.343.210
Uzun Vadeli Yükümlülükler			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	10	866.057.648	763.102.891
Uzun Vadeli Karşılıklar		3.949.566	2.046.727
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	17	3.949.566	2.046.727
Ertelemiş Vergi Yükümlülüğü	18	--	432.205.613
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		870.007.214	1.197.355.231
Özkaynaklar			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar			
Ödenmiş Sermaye	20	200.000.000	175.000.000
Pay Sahiplerinin Diğer Katkıları	20	3.151.159	3.151.159
Paylara İlişkin Primler	20	494.000.000	
Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		462.249	--
- Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç/Kayıpları	17	462.249	--
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		4.018.583.635	3.616.725.271
- Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç/Kayıpları	20	4.018.583.635	3.616.725.271
Geçmiş Yıllar Kar/Zararları	20	169.440.132	(366.133)
Net Dönem Karı/Zararı	19	1.694.910.143	144.191.704
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		6.580.547.318	3.938.702.001
TOPLAM KAYNAKLAR		7.723.712.568	5.473.400.442

KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş
1 OCAK- 30 EYLÜL 2023 ARA DÖNEMİNE
İLİŞKİN FAALİYET RAPORU



	Dipnot Referansları	01.01.- 30.09.2023	01.01.- 30.09.2022	01.07.- 30.09.2023	01.07.- 30.09.2022
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	21	345.221.743	112.684.660	165.659.208	88.999.203
Satışların Maliyeti (-)	21	(146.689.771)	(60.586.703)	(60.687.609)	(37.627.301)
BRÜT ESAS FAALİYET KARI		198.531.972	52.097.957	104.971.599	51.371.902
Pazarlama Giderleri (-)	22	(43.300.852)	(13.954.903)	(21.390.177)	(4.549.390)
Genel Yönetim Giderleri (-)	22	(91.588.826)	(42.714.716)	(45.052.860)	(19.367.121)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	23	31.605.531	1.939.438	4.867.890	237.016
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	23	(34.569.076)	(1.352.150)	(27.472.316)	(762.481)
ESAS FAALİYET KARI		60.678.749	(3.984.374)	15.924.136	26.929.926
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	24	1.754.159.557	--	10.901.947	--
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI		1.814.838.306	(3.984.374)	26.826.083	26.929.926
Finansman Giderleri (-)	26	(126.263.867)	(16.589.279)	(41.127.108)	(16.487.458)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/(ZARARI)		1.688.574.439	(20.573.653)	(14.301.025)	10.442.468
Vergi Geliri/(Gideri)		6.335.704	3.800.216	1.727.981	1.245.512
- Dönem Vergi Gideri	18	--	(605.610)	--	(605.610)
- Ertelenmiş Vergi Geliri	18	6.335.704	4.405.826	1.727.981	1.851.122
DÖNEM KARI/ZARARI		1.694.910.143	(16.773.437)	(12.573.044)	11.687.980
Diğer Kapsamlı Gelir/(Gider)					
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		462.249	--	288.718	--
- Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kayıpları	17	616.332	--	396.414	--
- Vergi Etkisi	17	(154.083)	--	(107.696)	--
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacaklar		427.472.925	3.616.725.271	--	--
- Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Yeniden Değerleme Kazançları		--	4.018.583.635	--	--
- Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Yeniden Değerleme Kazançları Vergi Etkisi		427.472.925	(401.858.364)	--	--
Diğer kapsamlı gelir/(gider) (vergi sonrası)		427.935.174	3.616.725.271	288.718	--
TOPLAM KAPSAMLI GELİR / (GİDER)		2.122.845.317	3.599.951.834	(12.284.326)	11.687.980
Dönem Kar/Zararının Dağılımı					
Ana Ortaklık Payları	19	1.694.910.143	(16.773.437)	(12.573.044)	11.687.980
Kapsamlı Kar/Zararının Dağılımı					
Ana Ortaklık Payları		2.122.845.317	3.599.951.834	(12.284.326)	11.687.980
Pay Başına Kazanç	19	4,246	(0,019)	(0,019)	(0,031)
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (TL)	19	4,246	(0,019)	(0,019)	(0,031)

KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş
1 OCAK- 30 EYLÜL 2023 ARA DÖNEMİNE
İLİŞKİN FAALİYET RAPORU



Bilanço Özet Verileri	30.09.2023	31.12.2022
Toplam Varlıklar	7.723.712.568	5.376.875.084
Özkaynaklar	6.580.547.318	3.938.702.001
Toplam Finansal Borç	1.018.488.890	1.000.719.630
Toplam Finansal Borç / Aktif Toplamı	13%	19%

Gelir Tablosu Özet Verileri	30.09.2023	31.12.2022
Hasılat	345.221.743	112.684.660
Satışların Maliyeti	(146.689.771)	(60.586.703)
Faaliyet Karı	198.531.972	52.097.957
Dönem Karı	1.694.910.143	(16.773.437)
Brüt Kar / Satışlar (%)	58%	46%
Net Kar/ Özkaynaklar (%)	26%	0%

4.1 İlişkili Taraf İşlemleri

a. Alacak/Borç Bakiyeleri:

30.09.2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibariyle ilişkili taraflarla bakiyelerin detayı aşağıdaki gibidir.

	30.09.2023	31.12.2022
İlişkili taraflardan alacaklar		
Kuzu Otel İşletmeciliği ve Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.	-	193.926
	-	193.926

	30.09.2023	31.12.2022
İlişkili taraflara verilen avanslar		
Kuzu Toplu Konut İnşaat A.Ş.	31.942.196	-
	31.942.196	-

	30.09.2023	31.12.2022
İlişkili taraflara ticari borçlar		
Kuzu Toplu Konut A.Ş.(*)	2.914.411	34.874.136
Peninsula Emlak Yatırım A.Ş.	90.000	33.909
	3.004.411	34.908.045

(*)Otelin devrinden kaynaklanan otel işletmeciliği ile ilişkili borçlardan oluşmaktadır.

	30.09.2023	31.12.2022
İlişkili taraflara diğer borçlar		
Kuzu Toplu Konut İnşaat A.Ş.(*)	-	5.253.759
	-	5.253.759

KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş
1 OCAK- 30 EYLÜL 2023 ARA DÖNEMİNE
İLİŞKİN FAALİYET RAPORU



(*)Sabit kıymet alımı ve finansman ihtiyacına ilişkin borçlardan oluşmaktadır. Bakiyeye ilişkin adet hesaplaması yapılmamıştır.

b. Alışlar/Satışlar:

30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihinde sona eren dönemler içerisinde ilişkili taraflarla gerçekleştirilmiş işlemler aşağıdaki gibidir.

	01.01.-30.09.2023			01.01.-30.09.2022			01.07.-30.09.2023			01.07.-30.09.2022						
	Mal ve Hizmet	Sabit Kıymet	Diğer	Mal ve Hizmet	Sabit Kıymet	Diğer	Mal ve Hizmet	Sabit Kıymet	Diğer	Mal ve Hizmet	Sabit Kıymet	Diğer				
İlişkili taraflara yapılan satışlar																
Kuzu Toplu Konut İnşaat A.Ş.	-	-	-	-	-	-	-	(99.843)	(10.020)	-	-	-				
	-	-	-	-	-	-	-	(99.843)	(10.020)	-	-	-				
	01.01.-30.09.2023				01.01.-30.09.2022				01.07.-30.09.2023				01.07.-30.09.2022			
	Mal ve Hizmet	Kira	Sabit Kıymet	Kur Farkı	Mal ve Hizmet	Kira	Sabit Kıymet	Kur Farkı	Mal ve Hizmet	Kira	Sabit Kıymet	Kur Farkı	Mal ve Hizmet	Kira	Sabit Kıymet	Kur Farkı
İlişkili taraflardan yapılan alışlar																
Peninsula Emlak Yatırım A.Ş.	-	237.500	-	-	-	-	-	-	-	222.500	-	-	-	(15.000)	-	-
Kuzu Toplu Konut İnşaat A.Ş.	1.288.150	-	34.600.293	1.139.927	-	-	-	-	1.288.150	-	2.259.006	(1.293.502)	-	-	-	-
	1.288.150	237.500	34.600.293	1.139.927	-	-	-	-	1.288.150	222.500	2.259.006	(1.293.502)	-	15.000	-	-

4.2 Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü

30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 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, 30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla ilişikteki gibidir ve bu sınırlamalara ilişkin oranlar tabloda gösterilmiştir:

	Konsolide Olmayan/Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	Tebliğdeki	Cari	Önceki
		İlgili Düzenleme	Dönem (TL)	Dönem (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	324.124.260	4.341.066
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)	7.194.618.735	5.369.738.649

KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş
1 OCAK- 30 EYLÜL 2023 ARA DÖNEMİNE
İLİŞKİN FAALİYET RAPORU



C	İştirakler	Md.24/(b)	50.000	50.000
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	--	--
	Diğer Varlıklar		79.319.699	2.591.801
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md.3/(p)	7.598.112.694	5.376.721.516
E	Finansal Borçlar	Md.31	1.018.488.890	1.000.719.630
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md.31	--	--
G	Finansal Kiralama Borçları	Md.31	--	--
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	--	5.253.759
İ	Özkaynaklar	Md.31	6.575.457.727	3.932.972.060
	Diğer Kaynaklar		4.166.077	437.776.067
D	Toplam Kaynaklar	Md.3/(p)	7.598.112.694	5.376.721.516

	Konsolide Olmayan/Bireysel Diğer Finansal Bilgiler	Tebliğdeki	Cari	Önceki
		İlgili Düzenleme	Dönem (TL)	Dönem (TL)
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	Md.24/(b)	--	--
A2	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.24/(b)	324.124.260	4.341.066
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	--	--
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(d)	--	--
B2	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	--	--
C1	Yabancı İştirakler	Md.24/(d)	--	--
C2	İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	50.000	50.000
J	Gayri nakdi Krediler	Md.31	--	--
K	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	--	--
L	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	--	--

	Portföy Sınırlamaları	Tebliğdeki	Cari Dönem	Önceki Dönem	Asgari/
		İlgili Düzenleme			Azami Oran
1	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	0%	0%	≤ %10
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar,	Md.24/(a),(b)	94,69%	99,87%	≥ %51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md.24/(b)	4,27%	0,08%	≤ %49
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	0%	0%	≤ %49
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	0%	0%	≤ %20
6	İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	0,001%	0,001%	≤ %10
7	Borçlanma Sınırı	Md.31	15,49%	25,58%	≤ %500
8	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.24/(b)	4%	0%	≤ %10
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	0%	0%	≤ %10

5. RİSKLER VE YÖNETİM ORGANIN DEĞERLENDİRMESİ

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

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

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

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

6. DİĞER HUSUSLAR

6.1 Kurumsal Yönetim İlkelerinin Uygulanmasına Yönelik Çalışmalar

Şirket'in halka arzı Ağustos 2023'te gerçekleşmiştir. II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği kapsamında paylarının ilk defa halka arz edilmesi ve borsada işlem görmeye başlaması için Kurul'a başvuran ortaklık olarak, yatırımcı ilişkileri bölümü oluşturarak, bu kapsamdaki yükümlülüklerini, paylarının borsada işlem görmeye başlamasından itibaren 6 (altı) ay içerisinde yerine getirmesi gerekmektedir. Şirket bu doğrultuda payların borsada işlem görmeye başlamasından itibaren 6 (altı) ayı geçmeyecek şekilde en kısa sürede mevzuatta yer alan şartları sağlayan personel atamasını gerçekleştirecektir.

Şirket II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği kapsamında, Yönetim Kurulu Bünyesinde Oluşturulan komiteler ve Politikalar mevzuata uygun olarak ilgili süre zarfında gerçekleştirecektir.