

**KIZILBÜK GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**

**1 OCAK - 31 ARALIK 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR
VE BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU**

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHLERİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOLARI

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

İÇİNDEKİLER	SAYFA
BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU	
KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOLARI-.....	1-2
KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI.....	3
KONSOLİDE ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOLARI	4
KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOLARI.....	5
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR.....	6-69

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Kızılıbük Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Genel Kurulu'na

Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

Görüş

Kızılıbük Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin (Şirket) ve bağlı ortaklıklarının (hep birlikte "Grup" olarak anılacaktır) 31 Aralık 2025 tarihli konsolide finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; konsolide kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, konsolide özkaynaklar değişim tablosu ve konsolide nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere konsolide finansal tablo dipnotlarından oluşan konsolide finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, ilişikteki konsolide finansal tablolar Grup'un 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla konsolide finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal performansını ve konsolide nakit akışlarını Türkiye Muhasebe Standartları'na ("TMS") uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartları'nın bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları'na ("BDS") uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun "Bağımsız Denetçinin Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları" bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar ("Etik Kurallar") ile konsolide finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Grup'tan 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.

Kilit Denetim Konuları

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

Enflasyon Muhasebesinin Uygulanması	
Kilit Denetim Konusu	Denetimimizde Konunun Nasıl Ele Alındığı
Konsolide finansal tablo dipnotlarından 2.1.c numaralı dipnotta açıklandığı üzere, Grup'un fonksiyonel para biriminin (Türk Lirası) 31 Aralık 2023 tarihi itibari ile yüksek enflasyonlu ekonomi para birimi olarak değerlendirilmesi sebebi ile Grup, "TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" standardını uygulamaya başlamıştır. TMS 29'a uygun olarak, 31 Aralık 2025 tarihli konsolide finansal tablolar ve önceki dönemlere ait konsolide finansal bilgiler, Türk Lirası'nın genel satın alma gücündeki değişikliklerin yansıtılması için yeniden düzeltilmiş ve sonuç olarak, raporlama tarihine göre Türk Lirası'nın satın alma gücü cinsinden sunulmuştur. TMS 29'un yönergelerine uygun olarak, Grup, enflasyona duyarlı konsolide finansal tabloları hazırlamak için Türkiye tüketici fiyat endekslerini kullanmıştır. Enflasyon düzeltmesi için uygulanan prensipler, 2.1 numaralı dipnotta açıklanmıştır. TMS 29'nun Şirket'in raporlanan sonuçları ve finansal durumu üzerindeki önemli etkisi göz önüne alındığında, yüksek enflasyon muhasebesi bir kilit denetim konusu olarak değerlendirilmiştir.	Uygulanan denetim prosedürleri aşağıda açıklanmıştır; - Konsolide finansal raporlamadan sorumlu yönetimle görüşüp, TMS 29'un uygulanması sırasında dikkate alınan prensipler, parasal olmayan hesapların belirlenmesi ve tasarlanan TMS 29 modelleri üzerinde yapılan testler hakkında incelemeler yapılmıştır, - Hesaplamaların tamlığı ve doğruluğunu sağlamak amacıyla kullanılan girişler ve endeksler test edilmiştir, - TMS 29 uyarınca yeniden düzenlenen konsolide finansal tablo ve ilgili finansal bilgiler kontrol edilmiştir, Enflasyon muhasebesi uygulanmış konsolide finansal tablolarda ve ilgili dipnot açıklamalarında verilen bilgilerin TMS 29 açısından yeterliliği tarafımızca değerlendirilmiştir.

Kilit denetim konuları	Denetimde konunun nasıl ele alındığı
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesine ilişkin yapılan değerlendirme çalışmaları Dipnot 2 ve 11’de belirtildiği üzere, Grup yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değerinden muhasebeleştirmektedir. 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller, Grup’un toplam konsolide varlıklarının % 80,95’ini oluşturmakta olup toplam değeri 28.256.158.744 TL’dir. 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin bağımsız değerlendirme eksperleri tarafından tespit edilen gerçeğe uygun değerleri; Yatırımcı İlişkileri Müdürü, Proje Direktörü ve Bütçe Yönetmeni tarafından kontrol edilmekte ve değerlendirme raporlarının nihai uygunluğuna Arazi Geliştirme Müdürü karar vermektedir. Söz konusu değerler konsolide finansal tablolarda yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri olarak esas alınmıştır. Grup’un yatırım amaçlı gayrimenkullerinin değerlemesi, önemli muhakeme alanlarını içerir ve öznel varsayımlarda bulunulmasını gerektirir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinin belirlenmesine ilişkin yapılan çalışma, değerlemelerin öznel niteliği, önemli varsayım ve muhakemeler içermesi sebebiyle kilit denetim konusu olarak belirlenmiştir.	Uygulanan prosedürler: Kontrollerin değerlendirilmesi Grup’un atamış olduğu Değerleme Eksperti (“Değerleme Eksperti”) tarafından hazırlanan değerlendirme raporu üzerinde Grup üst yönetiminin gerçekleştirdiği kontrollerin tasarımı ve uygulamasını test ettik. Yönetim tarafından seçilen eksperlerin değerlendirilmesi: Değerleme Eksperti’nin yeterliliğini, ehliyetini ve tarafsızlığını değerlendirdik. Ayrıca, icra edilen çalışmanın kapsamı ve anlaşmanın şartlarını göz önünde bulundurarak kendisinin bağımsızlığını da değerlendirdik. Değerleme çalışmalarında kullanılan girdi ve varsayımların değerlendirilmesi: Grup’un Değerleme Eksperti tarafından hazırlanan değerlendirme raporunu, uygulanan değerlendirme yöntemi ve kullanılan varsayımların uygunluğunu değerlendirdik. Kullanılan varsayımları, piyasa verileri ile karşılaştırarak bulgularımızı Grup’un Değerleme Eksperti ile değerlendirdik. Grup’un portföyündeki gayrimenkullerin tamamının değerleri pazar yaklaşımı yöntemi ile tespit edilmiştir. Değerleme raporunda yer alan ve tespit edilen gayrimenkul değeri üzerinde önemli etkisi olan girdilerin, birim satış değeri gibi, tutarlılığını gözlemlenebilen piyasa fiyatları ile karşılaştırarak takdir edilen değerlerin kabul edilebilir bir aralıkta olup olmadığını değerlendirdik. Konsolide finansal tablo açıklamalarının değerlendirilmesi: Dipnot 2 ve 11’da yer alan yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri ile ilgili açıklamaların değerlendirme eksper raporunda yer alan bilgilerle uyumunu ve dipnot açıklamalarının TMS açısından yeterli olup olmadığını inceledik.

Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

Grup yönetimi; konsolide 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.

Konsolide finansal tabloları hazırlarken yönetim; Grup'un sürekliliğini devam ettirme kabiliyetinin değerlendirilmesinden, gerektiğinde süreklilikle ilgili hususları açıklamaktan ve Grup'u tasfiye etme ya da ticari faaliyeti sona erdirmeye niyeti ya da mecburiyeti bulunmadığı sürece işletmenin sürekliliği esasını kullanmaktan sorumludur.

Üst yönetimden sorumlu olanlar, Grup'un finansal raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur.

Bağımsız Denetçinin Konsolide 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 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 konsolide tablolara istinaden alacakları ekonomik kararları etkilemesi makul ölçüde bekleniyorsa bu yanlışlıklar önemli olarak kabul edilir.

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

- Konsolide 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.
- Grup'un iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ama duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.
- Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ile yapılan muhasebe tahminleri ile ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.

- Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak Grup'un 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 Grup'un sürekliliğini sona erdirebilir.
- Konsolide finansal tabloların açıklamaları dâhil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtmayı yansıtmadığı değerlendirilmektedir.
- Konsolide finansal tablolar hakkında görüş vermek amacıyla, Grup içerisindeki işletmelere veya faaliyet bölümlerine ilişkin finansal bilgiler hakkında yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. Grup 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 konsolide 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.

Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlölükler

1) 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 398'inci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 11 Mart 2026 tarihinde Grup'un Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

2) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Grup'un 1 Ocak - 31 Aralık 2025 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tabloların, kanun ile Grup'a bağlı şirketlerin esas sözleşmelerinde finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.

3) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve talep edilen belgeleri vermiştir.

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi **Ali ORDULU**'dur.

ARSEN BAĞIMSIZ DENETİM HİZMETLERİ A.Ş.
An Independent Member of SFAI GLOBAL

Ali ORDULU
Sorumlu Denetçi
İstanbul, 11 Mart 2026

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHLERİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOLARI

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

		Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem 31 Aralık 2025	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31 Aralık 2024
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar	Dipnot	6.246.513.625	5.724.748.437
Nakit Ve Nakit Benzerleri	4	8.741.677	6.861.334
Finansal Yatırımlar	8	47.002.876	-
Ticari Alacaklar	6, 32	759.341.368	1.877.071.601
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	6	83.282.809	143.620.186
- İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	6, 32	676.058.559	1.733.451.415
Diğer Alacaklar	7, 32	22.662	31.385
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	7	22.662	31.385
- İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	7, 32	-	-
Stoklar	9	3.596.408.107	1.813.725.535
Peşin Ödenmiş Giderler	17, 32	895.223.582	1.429.341.737
- İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	17	756.508.847	1.429.341.737
- İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	17, 32	138.714.735	-
Diğer Dönen Varlıklar	18	939.773.353	597.716.845
Duran Varlıklar		28.658.839.704	24.119.692.116
Ticari Alacaklar		-	-
Diğer Alacaklar	7, 32	152.621	199.769
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	7	152.621	199.769
- İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	7, 32	-	-
Stoklar	9	331.082.381	278.259.730
Kullanım Hakkı Varlıklar	10	12.337.315	16.690.287
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	11	28.256.158.744	23.804.612.284
Maddi Duran Varlıklar	12	34.784.021	18.600.307
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	13	5.695.151	1.329.739
Peşin Ödenmiş Giderler	17	1.444.713	-
Ertelenmiş Vergi Varlığı	30	17.184.758	-
TOPLAM VARLIKLAR		34.905.353.329	29.844.440.553

İlişikteki dipnotlar, konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHLERİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOLARI

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

		Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem 31 Aralık 2025	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31 Aralık 2024
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler	Dipnot	3.399.153.824	1.898.913.403
Kısa Vadeli Borçlanmalar	5, 32	742.164.151	-
- İlişkili Olmayan Taraflara Kısa vadeli borçlanmalar	5	-	-
- İlişkili Taraflara Kısa vadeli borçlanmalar	5, 32	742.164.151	-
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	5, 32	1.474.962.203	1.018.654.640
- İlişkili Olmayan Taraflara Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	5	1.334.087.199	931.368.596
- İlişkili Taraflara Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	5, 32	140.875.004	87.286.044
Ticari Borçlar	6, 32	804.421.442	734.518.226
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	6	738.594.436	598.840.843
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	6, 32	65.827.006	135.677.383
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	15	15.065.388	5.834.535
Ertelenmiş Gelirler	20	192.059.140	43.547.066
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler	20	192.059.140	43.547.066
- İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler		-	-
Kısa Vadeli Karşılıklar	14, 15	22.079.026	7.034.231
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar	15	7.413.712	6.753.192
- Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	14	14.665.314	281.039
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	16	148.402.474	89.324.705
Uzun Vadeli Yükümlülükler		9.574.322.746	6.863.782.430
Uzun Vadeli Borçlanmalar	5, 32	1.517.958.386	602.614.361
- İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar	5	1.509.823.604	602.614.361
- İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar	5, 32	8.134.782	-
Ticari Borçlar	6, 32	28.344.504	-
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	6	-	-
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	6, 32	28.344.504	-
Uzun Vadeli Karşılıklar	15	8.287.292	4.372.083
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar	15	8.287.292	4.372.083
Diğer Borçlar	7	169.372.186	158.924.790
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	7	169.372.186	158.924.790
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar		-	-
Ertelenmiş Gelirler	20, 32	639.287.545	108.122.749
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler	20	23.308.114	23.214.341
- İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler	20, 32	615.979.431	84.908.408
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	30	7.211.072.833	5.989.748.447
ÖZKAYNAKLAR	21	21.931.876.759	21.081.744.720
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	21	21.935.730.721	21.082.862.575
Ödenmiş Sermaye	21	1.200.000.000	300.000.000
Sermaye Düzeltmesi Olumlu Farkları	21	1.718.122.660	1.521.466.223
Kar Veya Zararda Yeniden Sınıflanmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler Veya (Giderler)		(999.220)	(489.046)
- Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kayıpları		(999.220)	(489.046)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	21	283.964.586	145.986.371
Ortak Kontrol Altındaki İşletmeler Arasındaki İşlemlerin Etkileri	21	(362.911.921)	(362.911.921)
Geçmiş Yıllar Karları / (Zararları)		18.244.176.296	9.957.747.608
Net Dönem Karı / (Zararı)		853.378.320	9.521.063.340
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		(3.853.962)	(1.117.855)
TOPLAM KAYNAKLAR		34.905.353.329	29.844.440.553

İlişikteki dipnotlar, konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 VE 2024 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot	Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem 1 Ocak – 31 Aralık 2025	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 1 Ocak – 31 Aralık 2024
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER			
Hasılat		1.934.182.962	12.900.039.695
Satışların Maliyeti		(393.025.426)	(8.615.165.294)
BRÜT KAR / (ZARAR)		1.541.157.536	4.284.874.401
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri	23	(269.994.498)	(271.952.244)
Genel Yönetim Giderleri	23	(137.739.685)	(153.936.385)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Değer Artışları	11	2.634.628.432	7.814.661.598
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	25	81.320.266	60.076.571
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	26	(58.873.181)	(31.074.191)
ESAS FAALİYET KARİ / (ZARARI)		3.790.498.870	11.702.649.750
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler		90.591	-
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler		-	-
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Kar / Zararlarındaki Paylar		-	-
FİNANSMAN GELİRİ / (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARİ / (ZARARI)		3.790.589.461	11.702.649.750
Finansal Gelirler	28	123.586.883	50.880.402
Finansal Giderler	29	(1.598.761.248)	(310.217.497)
Net Parasal Kayıp/Kazanç	36	(260.414.610)	1.245.710.409
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARİ / (ZARARI)		2.055.000.486	12.689.023.064
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir / (Gideri)		(1.204.358.273)	(3.169.512.679)
Dönem Vergi Gelir / (Gideri)		-	-
Ertelenmiş Vergi Gelir / (Gideri)		(1.204.358.273)	(3.169.512.679)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARİ / (ZARARI)		850.642.213	9.519.510.385
DÖNEM KARİ / (ZARARI)		850.642.213	9.519.510.385
Dönem Kar / Zararının Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		(2.736.107)	(1.552.955)
Ana Ortaklık Payları		853.378.320	9.521.063.340
Pay Başına Kazanç			
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)	31	0,7111	7,9342
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		(510.174)	(44.358)
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		(510.174)	(44.358)
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		-	-
DİĞER KAPSAMLI GELİR		(510.174)	(44.358)
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		850.132.039	9.519.466.027
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		(2.736.107)	(1.552.955)
Ana Ortaklık Payları		852.868.146	9.521.018.982

İlişikteki dipnotlar, konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır

31 ARALIK 2025 VE 2024 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOLARI

Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir ve Giderler Birikmiş Karlar										
	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Ortak Kontrol Altındaki işletmeler Arasındaki işlemlerin Etkileri	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	Geçmiş Yıllar Kar/Zararı	Net Dönem (Zararı)/Karı	Ana Ortaklığa Ait Özkaynak Toplamı	Kontrol Gücü Olmayan Paylar	Özkaynak Toplamı
Cari Dönem 1 Ocak 2025	300.000.000	1.521.466.223	145.986.371	(362.911.921)	(489.046)	9.957.747.608	9.521.063.340	21.082.862.575	(1.117.855)	21.081.744.720
Transferler	900.000.000	196.656.437	137.978.215	-	-	8.286.428.688	(9.521.063.340)	-	-	-
Bağlı Ortaklık Edinimi veya Elden Çıkarılması	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Toplam kapsamlı gelir (gider)	-	-	-	-	(510.174)	-	853.378.320	852.868.146	(2.736.107)	850.132.039
- Diğer kapsamlı gelir (zarar)	-	-	-	-	(510.174)	-	-	(510.174)	-	(510.174)
- Dönem kar/zararı	-	-	-	-	-	-	853.378.320	853.378.320	(2.736.107)	850.642.213
31 Aralık 2025	1.200.000.000	1.718.122.660	283.964.586	(362.911.921)	(999.220)	18.244.176.296	853.378.320	21.935.730.721	(3.853.962)	21.931.876.759
	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Ortak Kontrol Altındaki işletmeler Arasındaki işlemlerin Etkileri	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	Geçmiş Yıllar Kar/Zararı	Net Dönem (Zararı)/Karı	Ana Ortaklığa Ait Özkaynak Toplamı	Kontrol Gücü Olmayan Paylar	Özkaynak Toplamı
Önceki Dönem 1 Ocak 2024	300.000.000	1.521.466.223	23.327.527	(362.911.921)	(444.688)	16.506.604.791	(3.581.251.379)	14.406.790.553	412.295	14.407.202.848
Transferler	-	-	122.658.844	-	-	(3.703.933.028)	3.581.251.379	(22.805)	22.805	-
Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bağlı Ortaklık Edinimi veya Elden Çıkarılması	-	-	-	-	-	361.983	-	361.983	-	361.983
Diğer (*)	-	-	-	-	-	(2.845.286.138)	-	(2.845.286.138)	-	(2.845.286.138)
Toplam kapsamlı gelir (gider)	-	-	-	-	(44.358)	-	9.521.063.340	9.521.018.982	(1.552.955)	9.519.466.027
- Diğer kapsamlı gelir (gider)	-	-	-	-	(44.358)	-	-	(44.358)	-	(44.358)
- Dönem kar/(zararı)	-	-	-	-	-	-	9.521.063.340	9.521.063.340	(1.552.955)	9.519.510.385
31 Aralık 2024	300.000.000	1.521.466.223	145.986.371	(362.911.921)	(489.046)	9.957.747.608	9.521.063.340	21.082.862.575	(1.117.855)	21.081.744.720

İlişikteki dipnotlar, konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 VE 2024 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOLARI

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

		Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem 1 Ocak – 31 Aralık 2025	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 1 Ocak – 31 Aralık 2024
Dipnot			
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		954.940.134	(203.512.810)
Dönem Karı/zararı		850.642.213	9.519.510.385
Dönem zararı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		(223.730.420)	(4.356.338.508)
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler		1.243.199.334	259.337.095
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler	12, 13 24	31.311.815	17.788.472
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		3.915.209	(3.694.721)
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler	15	3.915.209	(1.875.598)
- Diğer karşılıklar (iptalleri) ile ilgili düzeltmeler	14	-	(1.819.123)
Gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler	11	(2.634.628.432)	(7.814.661.598)
- Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer kazançları ile ilgili düzeltmeler		(2.634.628.432)	(7.814.661.598)
Vergi gelir gideri ile ilgili düzeltmeler		1.204.358.273	3.169.512.679
Net parasal kazanç/kayıp etkisi		(71.886.619)	15.379.565
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		329.578.423	(5.366.684.687)
Ticari alacaklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler	6	1.117.730.233	(790.196.862)
Ticari borçlardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler	6	98.247.720	233.036.343
Stoklardaki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler	9	(1.835.505.223)	4.220.557.064
Peşin ödenmiş giderlerdeki artış/azalışla ilgili düzeltmeler	17	532.673.442	(920.861.258)
Ertelenmiş gelirlerdeki artış/azalış	20	679.676.870	(8.411.080.377)
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış/azalış ile ilgili düzeltmeler		(263.244.619)	301.860.403
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		956.490.216	(203.512.810)
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler	15	(1.550.082)	-
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		(1.847.652.260)	(1.158.339.451)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	12, 13	(30.734.232)	(9.083.720)
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları, net	11	(1.816.918.028)	(1.149.255.731)
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		896.211.835	1.228.802.719
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri		6.843.984.676	1.515.422.212
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(4.730.168.938)	(27.282.398)
(Ödenen) / Alınan faizler		(1.217.603.903)	(259.337.095)
Yabancı para çevrim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/azalış		3.499.709	(133.049.542)
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ NAKİT VE PARASAL KAYIP KAZANCIN NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ETKİSİ		(1.619.366)	(62.090.729)
NAKİT VE NAKİT BENZERİ DEĞERLERDEKİ NET DEĞİŞİM		1.880.343	(195.140.271)
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		6.861.334	202.001.605
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		8.741.677	6.861.334

İlişikteki dipnotlar, konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

1. GRUP'UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Kızılıbük Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("Şirket" veya "Kızılıbük"), ana ortaklığı olan Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Sinpaş GYO") 22 Mart 2021 tarihinde gerçekleştirilen olağan genel kurul toplantısında alınan karar ile kısmi bölünme yoluyla 30 Mart 2021 tarihinde kurulmuştur. Şirket Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Kanunu hükümleri çerçevesinde ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'ne uygun surette paylarını halka arz etmek üzere ve kayıtlı sermaye esaslarına göre bir Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi olarak kurulmuştur.

Şirket, gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla kurulmuştur.

Şirket, Bağlı Ortaklıkları ve İştirakleri ile birlikte "Grup" olarak anılacaktır.

Grup'un 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla personel sayısı 121 kişidir. (31 Aralık 2024: 40 kişidir.) Şirket'in kayıtlı adresi Dikilitaş Mahallesi Yenidoğan Sokak. Sinpaş Plaza, No:36/1/1 34349 Beşiktaş, İstanbul'dur.

Konsolide Finansal tabloların onaylanması:

Konsolide finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış ve 27 Şubat 2026 tarihinde yayınlanması için yetki verilmiştir. Genel Kurul'un finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaktadır.

Ortak kontrol altındaki işletmeler arasında gerçekleşen işlemler

Ortak kontrol altındaki işletmeler arasında gerçekleşen işlemlerinde, TFRS 3, "İşletme Birleşmeleri"nde yer alan hükümler, TFRS 3'ün ya da bir başka TFRS'nin, söz konusu işlemleri kapsamamasından dolayı uygulanmamaktadır. Bu kapsamda gerçekleştirilen hisse alım işlemlerinde, kullanılabilen önceki değerler yöntemine göre, söz konusu işletmenin ve şirket'in ortak kontrol altında oldukları grup veya nihai ana ortaklık tarafından kullanılan finansal tabloları bu yöntemin uygulanmasında kullanılabilir.

Güney Marmara Gayrimenkul Yatırımları A.Ş. ("Güney Marmara") ve Kızılıbük Kuşgölü Gayrimenkul Yatırımları A.Ş. ("Kızılıbük Kuşgölü") 2023 yılı içerisinde kurulmuş olup ortak kontrol altındaki işletmeler arasında gerçekleşen işlemler kapsamında değerlendirilmiştir. Aynı zamanda Beyazkum Satış Pazarlama İşletme Hizmetleri A.Ş. ("Beyazkum") ve satın alımları ortak kontrol altındaki işletme birleşmeleri olarak değerlendirilmiştir. Bu doğrultuda söz konusu satın alma işlemine konu olan işletmelerdeki varlıklar ile üstlenilen borçlar Grup yönetimi tarafından bir bütün olarak değerlendirilmiş; ilgili varlık ve borçlar, girdilerden ve bu girdilere uygulanan ve çıktı yaratma kabiliyeti olan süreçlerden oluştuğundan dolayı işletme birleşmesi olarak tanımlanmıştır.

Bununla birlikte, satın alma işlemine konu olan söz konusu varlıklar ile üstlenilen borçların temsil ettiği işletme birleşmesi, birleşen tüm işletmelerin birleşme öncesinde ve sonrasında aynı kişi veya kişiler tarafından kontrol edilmesi ve bu kontrolün geçici olmaması sebebiyle ortak kontrole tabi işletmeleri içeren bir birleşme olarak değerlendirilmiştir. KGK'nin 21 Temmuz 2013 ve 17 Ekim 2018 tarihli Resmî Gazetede "Ortak Kontrole Tabi İşletme Birleşmelerinin Muhasebeleştirilmesi" ile ilgili yayımlanmış olduğu ilke kararı uyarınca, söz konusu satın alma işlemi ortak kontrole tabi birleşmelerin "Hakların Birleşmesi" yöntemiyle geçmiş dönem konsolide finansal tabloların yeniden düzenlenmesi suretiyle muhasebeleştirilmesi gerekmektedir.

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Güney Marmara ve Kızılıbük Kuşgölü 2023 yılında kurulduğu için geriye dönük bir düzeltme gerektirmemektedir. Beyazkum işletmesinin gerek küçük olması gerekse faaliyet hacminin düşük olması ve konsolide tabloları önemli ölçüde etkilememesi nedeniyle Hakların Birleşmesi yöntemi kapsamında geçmişe yönelik finansal tablolar yeniden düzenlenmemiştir.

Grup'un iştirakleri ve bağlı ortaklıklarının temel faaliyet konuları aşağıda belirtilmiştir:

Bağlı Ortaklıklar ve İştirakler

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla, Ana Ortaklık Şirket'in doğrudan veya dolaylı olarak, %50 veya daha fazla hissesine sahip olduğu veya %50 üzerinde oy hakkı sahibi olduğu veya faaliyetleri üzerinde kontrol hakkına sahip olduğu ve "tam konsolidasyon yöntemi"ne tabi tutulmuş şirketler aşağıdaki gibidir:

Bağlı Ortaklıklar	Kuruluş ve Faaliyet Yeri	Faaliyet Konusu
Beyazkum Satış Pazarlama İşletme Hizmetleri A.Ş. ("Beyazkum") (*)	Türkiye	Gayrimenkul acentelerinin faaliyetleri
Güney Marmara Gayrimenkul Yatırımları A.Ş. ("Güney Marmara") (**)	Türkiye	Gayrimenkul alım-satımı
Kızılıbük Kuşgölü Gayrimenkul Yatırımları A.Ş. ("Kızılıbük Kuşgölü") (***)	Türkiye	Devre tatil projesi geliştirme

(*) Şirket, 19 Nisan 2023 tarihli yönetim kurulu kararı ile Beyazkum Satış Pazarlama İşletme Hizmetleri A.Ş.'nin tamamının 225.889.036 TL bedel ile Sinpaş Yapı Endüstrisi A.Ş.'den satın alınmasına karar verilmiştir. Hisse bedelinin 24 ay vadeli olarak TÜFE endeksine göre vade farkı ilave edilerek ödenmesi konusunda Sinpaş Yapı Endüstrisi A.Ş ile anlaşmaya varılmıştır. İlgili bildirim 19 Nisan 2023 tarihinde Kamuyu Aydınlatma Platformunda yayınlanmıştır. Söz konusu satın alım, ortak kontrole tabi işletmelerin birleşmesi olarak konsolide finansal tablolarda dikkate alınmıştır.

(**) Şirket'in 14 Eylül 2023 tarihli yönetim kurulu kararı ile Balıkesir'de devre tatil veya devre mülk projesi geliştirmek maksadıyla 500.000 TL sermayeli Güney Marmara Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.'ne 245.000 TL sermaye payı ile iştirak edilmesine karar verilmiştir. Güney Marmara Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.'nin tescil işlemi 22 Eylül 2023 tarihinde yapılmıştır.

(***) Şirket'in 28 Kasım 2023 tarihli özel durum açıklaması ile Güney Marmara Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.'nin %100 bağlı ortaklığı olan Kızılıbük Kuşgölü Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.'nin Balıkesi İli, Susurluk İlçesi, Okçugöl Mahallesi, Muradiye Yolu mevkiinde yer alan toplam 343.151,54 m2 arsalar için arsa sahibi ile "Düzenlenme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Yapımı ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmesi" imzalanmıştır. Sözleşmeye göre arsa üzerinde Kızılıbük Kuşgölü Gayrimenkul Yatırımları A.Ş. tarafından bir devretatil projesi geliştirilecektir. Arsa payı karşılığında inşa edilecek yapıların devretatil olarak satışından elde edilecek hasılatın %12'si arsa sahibine verilecek olup kalan %88' i Kızılıbük Kuşgölü Gayrimenkul Yatırımları A.Ş'ye ait olacaktır.

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar

a Finansal tabloların hazırlanış şekli

Grup, 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. İlişikteki konsolide finansal tablolar, gerçeğe uygun değerleri ile gösterilen finansal varlık ve yükümlülüklerin dışında, tarihi maliyet esaslı baz alınarak Türk Lirası olarak hazırlanmıştır. İlişikteki bu konsolide finansal tablolar, Türkiye Muhasebe Standardı ("TMS") 29 "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" 'ya göre, parasal varlık ve yükümlülükler ile gerçeğe uygun değer üzerinden ölçülen varlık ve yükümlülükler hariç, raporlama tarihindeki enflasyonun Türk Lirası üzerindeki etkilerine göre düzeltilmiş tarihi maliyet esasına göre hazırlanmıştır.

b TFRS'lere uygunluk beyanı

İlişikteki konsolide finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri II, 14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümlerine uygun olarak hazırlanmış olup Tebliğin 5. Maddesine istinaden Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TFRS") ile bunlara ilişkin ek ve yorumları esas alınmıştır. Ayrıca konsolide finansal tablolar, KGK tarafından 15 Nisan 2019 tarihinde yayımlanan "TFRS Taksonomisi Hakkında Duyuru" ile SPK tarafından yayımlanan Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi'nde belirlenmiş olan formatlara uygun olarak sunulmuştur.

Bu konsolide finansal tablolar, Türkiye Muhasebe Standardı ("TMS") 29 "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama"ya göre, parasal varlık ve yükümlülükler ile gerçeğe uygun değer üzerinden ölçülen varlık ve yükümlülükler hariç, raporlama tarihindeki enflasyonun Türk Lirası üzerindeki etkilerine göre düzeltilmiş tarihi maliyet esasına göre hazırlanmıştır.

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 konsolide finansal tablolarından itibaren TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama ("TMS 29") göre enflasyon muhasebesi uygulamaya başlamıştır. TMS 29, geçerli para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan işletmelerin, finansal tabloları da dahil olmak üzere, konsolide finansal tablolarında uygulanmaktadır.

Grup'un konsolide finansal tabloları işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlanmıştır.

Grup'un konsolide finansal tabloları faaliyette bulunduğu temel ekonomik çevrede geçerli olan fonksiyonel para birimi ile sunulmuştur. Grup'un finansal durumu ve faaliyet sonuçları Grup'un geçerli para birimi olan ve konsolide finansal tablolar için sunum birimi olan Türk Lirası cinsinden ifade edilmiştir. (Grup'un konsolide finansal tablolarındaki rakamların kuruş haneleri tamsayıya yuvarlanmıştır.)

Söz konusu konsolide finansal tablolar ile önceki dönemlere ait karşılaştırmalı tüm tutarlar TMS 29 uyarınca Türk Lirası'nın genel satın alma gücünde meydana gelen değişimlere göre düzeltilmiş ve nihayetinde Türk Lirası'nın 31.12.2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

c 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, finansal tablolarında uygulanmaktadır.

İlişikteki konsolide finansal tablolar, gerçeğe uygun değeri üzerinden ölçülen finansal yatırımlar ve yeniden değerlendirilmiş tutarları ile ölçülen yatırım amaçlı gayrimenkuller haricinde tarihi maliyet esasına göre hazırlanmaktadır.

Söz konusu konsolide finansal tablolar ile önceki dönemlere ait karşılaştırmalı tüm tutarlar, TMS 29 uyarınca Türk lirasının genel satın alma gücünde meydana gelen değişimlere göre düzeltilmiş ve nihayetinde Türk lirasının 31 Aralık 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.

Grup TMS 29 uygulamasında, KGK'nın yaptığı yönlendirme uyarınca Türkiye İstatistik Kurumu tarafından yayımlanan Tüketici Fiyat Endekslerine (TÜFE) göre elde edilen düzeltme katsayılarını kullanmıştır. Türk lirasının yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olarak tanımlanmasına son verildiği 1 Ocak 2005 tarihinden bu yana cari ve geçmiş dönemlere ait TÜFE ile karşılık gelen düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir:

Yıl sonu	Endeks	Endeks, %	Düzeltilme katsayısı
2004	113,86	13,86	30,86132
2005	122,65	7,72	28,64957
2006	134,49	9,65	26,12737
2007	145,77	8,39	24,10558
2008	160,44	10,06	21,90146
2009	170,91	6,53	20,55977
2010	181,85	6,40	19,32290
2011	200,85	10,45	17,49500
2012	213,23	6,16	16,47925
2013	229,01	7,40	15,34374
2014	247,72	8,17	14,18485
2015	269,54	8,81	13,03654
2016	292,54	8,53	12,01159
2017	327,41	11,92	10,73232
2018	393,88	20,30	8,92117
2019	440,50	11,84	7,97700
2020	504,81	14,60	6,96078
2021	686,95	36,08	5,11518
2022	1128,45	64,27	3,11389
2023	1859,38	64,77	1,88981
2024	2684,55	44,37	1,30892
2025	3513,87	30,89	1,00000

TMS 29 uyarınca finansal tablolarda gerekli düzeltmeleri yapmak üzere, varlık ve yükümlülükler ilk olarak parasal ve parasal olmayan olarak ayrıştırılmış, parasal olmayan varlık ve yükümlülükler ayrıca cari değeriyle ölçülenler ve maliyet değeriyle ölçülenler olarak ilave bir ayrıştırmaya tabi tutulmuştur. Parasal kalemler (bir endekse bağlı olanlar hariç) ile raporlama dönemi sonundaki cari değerleriyle ölçülen parasal olmayan kalemler halihazırda 31 Aralık 2025 tarihindeki cari ölçüm biriminden ifade edildiklerinden enflasyon düzeltmesine tabi tutulmamıştır. 31 Aralık 2025 tarihindeki ölçüm biriminden ifade edilmeyen parasal olmayan kalemler ise ilgili katsayı kullanılarak enflasyon düzeltmesine tabi tutulmuştur. Parasal olmayan kalemlerin enflasyona göre düzeltilmiş değerinin geri kazanılabilir tutarı ya da net gerçekleştirilir değeri aştığı durumda, ilgili TFRS uygulanarak defter değerinde azaltıma gidilmiştir. Bunun yanı sıra, özkaynak unsurları ile kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosundaki tüm kalemlerde enflasyon düzeltmesi yapılmıştır.

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Türk lirasının yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olarak tanımlanmasına son verildiği 1 Ocak 2005 tarihinden önce edinilmiş ya da üstlenilmiş parasal olmayan kalemler ile bu tarihten önce işletmeye konmuş ya da oluşmuş özkaynaklar TÜFE'de 1 Ocak 2005 tarihinden 31 Aralık 2025 tarihine kadar meydana gelen değişime göre düzeltmeye tabi tutulmuştur.

TMS 29'un uygulanması, Türk lirasının satın alma gücündeki azalıştan kaynaklı ve kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun kar veya zarar bölümündeki Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları) kaleminde sunulan düzeltmeleri gerekli kılmıştır. Parasal varlık veya yükümlülüklerin değeri endeksteki değişimlere bağlı olmadığı sürece, enflasyon döneminde, parasal yükümlülüklerden daha yüksek tutarda parasal varlık taşıyan işletmelerin satın alma gücü zayıflarken, parasal varlıklardan daha yüksek tutarda parasal yükümlülük taşıyan işletmelerin satın alma gücü artış gösterir. Net parasal pozisyon kazanç ya da kaybı, parasal olmayan kalemlerin, özkaynakların, kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosundaki kalemlerin ve endekse bağlı parasal varlık ve yükümlülüklerin düzeltme farklarından elde edilmiştir.

Ayrıca, TMS 29'un ilk kez uygulandığı raporlama döneminde, Standart hükümleri ilgili ekonomide her zaman yüksek enflasyonun olduğu varsayılarak uygulanmaktadır. Bu nedenle, sonraki raporlama dönemleri için temel teşkil etmesi amacıyla karşılaştırmalı en erken dönemin başlangıcına ait 1 Ocak 2022 tarihli finansal durum tablosu enflasyona göre düzeltilmiştir. 1 Ocak 2022 tarihli finansal durum tablosundaki geçmiş yıllar karları/zararları kaleminin enflasyona göre düzeltilmiş tutarı söz konusu tablonun diğer kalemlerinin enflasyona göre düzeltilmesinden sonra olması gereken bilanço denkliliğinden elde edilmiştir.

d Fonksiyonel ve raporlama para birimi

Grup'un raporlama para birimi Türk Lirası ("TL") olup tüm finansal bilgiler aksi belirtilmedikçe TL olarak gösterilmiştir. TL dışındaki para birimleri ile ilgili bilgiler aksi belirtilmedikçe tam olarak belirtilmiştir.

e Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tabloların düzeltilmesi

Finansal durum ve performans trendlerinin tespitine imkan vermek üzere, Grup'un konsolide finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Gerekli olduğu durumlarda cari dönem finansal tablolarındaki sınıflandırma değişiklikleri, tutarlı olması açısından önceki dönem finansal tablolarına da uygulanır.

Söz konusu konsolide finansal tablolar ile önceki dönemlere ait karşılaştırmalı tüm tutarlar TMS 29 uyarınca Türk Lirası'nın genel satın alma gücünde meydana gelen değişimlere göre düzeltilmiş ve nihayetinde Türk Lirası'nın 31.12.2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.

Grup, 31.12.2025 tarihi itibarıyla hazırlanan konsolide finansal durum tablosunu, 31.12.2024 tarihi itibarıyla hazırlanmış konsolide finansal durum tablosu ile 01.01.2025-31.12.2025 hesap dönemine ait konsolide kar/zarar, konsolide kapsamlı gelir, konsolide nakit akış ve konsolide özkaynak değişim tablolarını ise 01.01.2024-31.12.2024 hesap dönemi ile karşılıklı olarak düzenlemiştir.

f İşletmenin sürekliliği

Grup konsolide finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

g Konsolidasyon Esasları

Bağlı Ortaklıklar, Ana Ortaklık'ın ya doğrudan ve/veya dolaylı olarak kendisine ait olan hisseler ve/veya kontrol ettiği diğer şirketler neticesinde şirketlerdeki hisselerle ilgili oy kullanma hakkının %50'den fazlasını kullanma yetkisi kanalıyla; veya oy kullanma hakkının %50'den fazlasını kullanma yetkisine sahip olmamakla birlikte mali ve işletme politikaları üzerinde fiili kontrolünü kullanmak suretiyle mali ve işletme politikalarını Ana Ortaklık'ın menfaatleri doğrultusunda kontrol etme yetkisi ve gücüne sahip olduğu şirketleri ifade eder.

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla, Ana Ortaklık Şirket'in doğrudan veya dolaylı olarak, oy hakkı sahibi olduğu veya faaliyetleri üzerinde kontrol hakkına sahip olduğu ve "tam konsolidasyon yöntemi"ne tabi tutulmuş şirketler aşağıdaki gibidir:

Bağlı Ortaklıklar	Etkin Sahiplik Oranı		Oy Kullanma Oranı	
	2025	2024	2025	2024
Beyazkum Satış Pazarlama İşletme Hizmetleri A.Ş.	%100	%100	%100	%100
Güney Marmara Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.	%49	%49	%49	%49
Kızılbük Kuşgölü Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.	%49	%49	%49	%49

2.2 Muhasebe politikaları ve tahminlerindeki değişiklikler ve hatalar

Gerekli olması veya Grup'un konsolide finansal durumu, performansı veya nakit akışları üzerindeki işlemlerin ve olayların etkilerinin konsolide finansal tablolarda daha uygun ve güvenilir bir sunumu sonucunu doğuracak nitelikte ise muhasebe politikalarında değişiklik yapılır. Muhasebe politikalarında yapılan değişikliklerin önceki dönemleri etkilemesi durumunda, söz konusu politika hep kullanımdaymış gibi konsolide finansal tablolarda geriye dönük olarak da uygulanır. Grup'un cari dönemde muhasebe politikalarında bir değişiklik olmamıştır.

Muhasebe tahminleri, güvenilir bilgilere ve makul tahmin yöntemlerine dayanılarak yapılır. Ancak, tahminin yapıldığı koşullarda değişiklik olması, yeni bir bilgi edinilmesi veya ilave gelişmelerin ortaya çıkması sonucunda tahminler gözden geçirilir. Muhasebe tahminindeki değişikliğin etkisi, yalnızca bir döneme ilişkinse, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere de ilişkinse hem değişikliğin yapıldığı dönemde hem de gelecek dönemlerde, ileriye yönelik olarak, dönem karı veya zararının belirlenmesinde dikkate alınacak şekilde finansal tablolara yansıtılır.

Cari dönem faaliyet sonucuna bir etkisi olan veya sonraki dönemlere etkisi olması beklenen muhasebe tahminindeki bir değişikliğin niteliği ve tutarı konsolide finansal tablo dipnotlarında, gelecek dönemlere ilişkin etkinin tahmininin mümkün olmadığı haller dışında açıklanır. Grup'un cari dönemde faaliyet sonuçlarına etkisi olması beklenen muhasebe tahmin değişikliği bulunmamaktadır.

2.3 Türkiye Finansal Raporlama Standartları'ndaki değişiklikler ve karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tabloların düzeltilmesi

2.3.1 Yeni Muhasebe Standartları ve Yorumlar

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2025 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS ve TFRS yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Grup'un mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

1 Ocak 2025 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar

TMS 21 Değişiklikleri – Takas Edilebilirliğin Bulunmaması

Mayıs 2024'te KGG, TMS 21'e yönelik değişiklikler yayımlamıştır. Değişiklikler bir para biriminin takas edilebilirliğinin olup olmadığının 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.

Söz konusu değişikliğin Grup'un finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

**31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

ii) Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

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 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.

Grup söz konusu değişikliklerin etkilerini, bahsi geçen standartlar nihai halini aldıktan sonra değerlendirecektir.

TFRS 17 – Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı

1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart, hali hazırda çok çeşitli uygulamalara izin veren TFRS 4'ün yerine geçmektedir. TFRS 17, sigorta sözleşmeleri ile isteğe bağlı katılım özelliğine sahip yatırım sözleşmeleri düzenleyen tüm işletmelerin muhasebesini temelden değiştirecektir.

SEDDK tarafından 15.12.2025 tarihli Resmî Gazete'de yayımlanan tebliğ ile değiştirilen Sigorta ve Reasürans ile Emeklilik Şirketlerinin Finansal Tablolarının Sunumu Hakkında Tebliğ uyarınca TFRS 17'nin uygulamasına ilişkin yürürlük tarihinin 01.01.2027 tarihine ertelenmesi nedeniyle KGK'nın Türkiye Sigorta, Reasürans ve Emeklilik Şirketleri Birliği Başkanlığı'na gönderdiği 07.01.2026 tarihli E-64088382-045.01-39032 sayılı yazısında sigorta, reasürans veya emeklilik şirketi bağlı ortaklığı/iştiraki bulunan bankalar ve holding şirketlerinin bireysel ve konsolide finansal tablolarında TFRS 17'nin uygulama tarihinin 1 Ocak 2027 tarihine ertelendiği belirtilmiştir.

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 tarihi"nde finansal tablo dışı bırakılacağını açıklığa kavuşturmuştur. Bununla birlikte değişiklik, 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.

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Söz konusu değişiklik Grup için geçerli değildir ve finansal durumu veya performansı üzerinde bir etki 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 yayınlanmıştır:

- *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 bedeli"ne 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.

Değişiklikler 1 Ocak 2026 tarihi ya da sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemlerinde yürürlüğe girecek olup tüm değişiklikler için erken uygulama mümkündür.

Söz konusu değişiklik Grup için geçerli değildir ve finansal durumu veya performansı üzerinde bir etki 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.

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Söz konusu değişiklik Grup için geçerli değildir ve finansal durumu veya performansı üzerinde bir etki 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 toplamların 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.

1 Ocak 2027 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bu standart, kar veya zarar tablosundaki güncellemelere odaklanan, mali tabloların sunumuna ve açıklanmasına ilişkin yeni standarttır. TFRS 18'de getirilen temel yeni kavramlar aşağıdakilerle ilgilidir:

- kar veya zarar tablosunun yapısı
- işletmenin finansal tablolarının dışında raporlanan belirli kâr veya zarar performans ölçütleri (yani yönetim tarafından tanımlanan performans ölçütleri) için finansal tablolarda yapılması gereken açıklamalar; ve genel olarak temel finansal tablolar ve dipnotlar için geçerli olan toplulaştırma ve ayrıştırmaya ilişkin geliştirilmiş ilkeler.

Aralık 2025 tarihinde sona eren raporlama dönemi için yapılacak açıklamalar aşağıdakileri içermelidir:

- değişikliklerin niteliği,
- TFRS 18'in, 1 Ocak 2027 tarihinde veya sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemleri için uygulanmasının zorunlu olduğu hususu,
- planlanan ilk uygulama tarihi ve
- aşağıdakilerden biri:
 - TFRS 18'in ilk uygulandığı dönemde, söz konusu standardın uygulanmasının işletmenin finansal tabloları üzerindeki olası etkilerinin değerlendirilmesine yardımcı olacak bilinen veya makul ölçüde tahmin edilebilir bilgiler; veya
 - bu etkilerin bilinmediği veya makul ölçüde tahmin edilebilir olmadığı durumlarda, bu durumu ifade eden bir açıklama.

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

TMS 8'in 30-31'inci paragraflarına uyum sağlamak amacıyla, işletmeler TFRS 18'in benimsenmesine ilişkin açıklamaları hazırlarken aşağıdaki ilkeleri dikkate almalıdır:

a) Açıklamaların, işletmelerin uygulama sürecinin 2027 yılına doğru ilerlemesine paralel olarak giderek daha ayrıntılı hâle gelmesi beklenmektedir.

Bir işletmenin açıklamalarında yer vereceği ayrıntı düzeyi, iç kontrol süreçlerine ilişkin çalışmalar dâhil olmak üzere, ilk kez uygulamaya yönelik faaliyetlerindeki ilerleme seviyesine bağlı olacaktır. 31 Aralık 2025 tarihinde sona eren hesap dönemi itibarıyla, uygulama sürecinde henüz önemli bir ilerleme kaydetmemiş olan işletmeler, TFRS 18'in olası etkilerini aktif olarak değerlendirdiklerini ve daha kapsamlı açıklamaların makul olarak sağlanamadığını belirtmekle yetinebilir.

b) Uygun ve güvenilir olması hâlinde nicel bilgilerin sunulmasının değerlendirilmesi

İşletmenin bu tür açıklamaları yapabilmesi için uygun ve güvenilir bir dayanağa sahip olması ve söz konusu bilgilerin geçici nitelikte olduğuna ilişkin açık açıklamalar sunması kaydıyla, ön taslak tutarların açıklanması uygun olabilir. Örneğin, bir işletme kâr veya zarar tablosundaki ara toplamlar üzerindeki etkileri nicel olarak ifade edebilir. Nicel etkilerin makul ölçüde tahmin edilebilir olmaması durumunda, bu hususa ilişkin bir açıklama yapılmalıdır. İşletmeler, bilinen ve makul ölçüde nicel olarak ifade edilebilen etkileri açıklayabilir; ancak uygulama tarihinden önce, Yönetim Performans Ölçütleri (MPM) mutabakatı gibi TFRS 18 kapsamındaki açıklamaların erken sunulması beklenmemektedir.

c) Diğer kamuya açık iletişimlerle uyumun değerlendirilmesi

Yönetimin, örneğin bir yatırımcı sunumunda, öngörülen etkilere ilişkin kamuya açık açıklamalarda bulunmuş olması hâlinde, TMS 8 kapsamında finansal tablolarda yer verilen açıklamaların bu iletişimlerle tutarlı olması gerekmektedir.

d) Açıklamalar,

Yalnızca raporlama dönemi sonu itibarıyla mevcut olan bilgilere değil, finansal tabloların yayımlanma tarihine kadar mevcut olan bilgilere dayanmalıdır.

Söz konusu standardın Grup'un finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

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.

**31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Söz konusu Standart Grup için geçerli değildir.

iii) Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu (UMSK) tarafından yayınlanmış fakat KGK tarafından yayınlanmamış değişiklikler

Aşağıda belirtilen UMS 21'e yönelik değişiklikler UMSK tarafından yayınlanmış ancak henüz KGK tarafından TFRS'ye uyarlanmamıştır/yayınlanmamıştır. Bu sebeple TFRS'nin bir parçasını oluşturmazlar. Grup 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.

Söz konusu değişiklikler, ortaya çıkan bilginin faydalılığını maliyet etkin bir şekilde iyileştirmeyi amaçlamaktadır. Paydaşlardan alınan geri bildirimler doğrultusunda geliştirilen bu değişikliklerin, uygulamadaki çeşitliliği azaltması ve yüksek enflasyonlu bir para biriminde raporlama için daha açık bir temel sağlaması beklenmektedir.

2.4 Muhasebe Politikalarında Değişiklikler

Gerekli olması veya Grup'un finansal durumu, performansı veya nakit akışları üzerindeki işlemlerin ve olayların etkilerinin konsolide finansal tablolarda daha uygun ve güvenilir bir sunumu sonucunu doğuracak nitelikte ise muhasebe politikalarında değişiklik yapılır. Muhasebe politikalarında yapılan değişikliklerin önceki dönemleri etkilemesi durumunda, söz konusu politika hep kullanımdaymış gibi konsolide finansal tablolarda geriye dönük olarak da uygulanır. Grup'un cari dönemde muhasebe politikalarında bir değişiklik olmamıştır. Yeni bir TMS'nin ilk kez uygulanmasından kaynaklanan muhasebe politikası değişiklikleri, söz konusu TMS'nin varsa, geçiş hükümlerinde uygun olarak geriye veya ileriye dönük olarak uygulanmaktadır. Herhangi bir geçiş hükmünün yer almadığı değişiklikler, muhasebe politikasında isteğe bağlı yapılan önemli değişiklikler veya tespit edilen muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulamakta ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenmektedir.

2.5 Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

Gerekli olması veya Grup'un finansal durumu, performansı veya nakit akışları üzerindeki işlemlerin ve olayların etkilerinin Finansal tablolarda daha uygun ve güvenilir bir sunumu sonucunu doğuracak nitelikte ise muhasebe politikalarında değişiklik yapılır. Muhasebe politikalarında yapılan değişikliklerin önceki dönemleri etkilemesi durumunda, söz konusu politika hep kullanımdaymış gibi finansal tablolarda geriye dönük olarak da uygulanır. Grup'un cari dönemde muhasebe politikalarında bir değişiklik olmamıştır.

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Muhasebe tahminleri, güvenilir bilgilere ve makul tahmin yöntemlerine dayanılarak yapılır. Ancak, tahminin yapıldığı koşullarda değişiklik olması, yeni bir bilgi edinilmesi veya ilave gelişmelerin ortaya çıkması sonucunda tahminler gözden geçirilir. Muhasebe tahminindeki değişikliğin etkisi, yalnızca bir döneme ilişkinse, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere de ilişkinse hem değişikliğin yapıldığı dönemde hem de gelecek dönemlerde, ileriye yönelik olarak, dönem karı veya zararının belirlenmesinde dikkate alınacak şekilde finansal tablolara yansıtılır.

Cari dönem faaliyet sonucuna bir etkisi olan veya sonraki dönemlere etkisi olması beklenen muhasebe tahminindeki bir değişikliğin niteliği ve tutarı finansal tablo dipnotlarında, gelecek dönemlere ilişkin etkinin tahmininin mümkün olmadığı haller dışında açıklanır. Grup'un cari dönemde faaliyet sonuçlarına etkisi olması beklenen muhasebe tahmin değişikliği bulunmamaktadır.

i) Kiralama Tanımı

Daha önce, Grup tarafından sözleşmenin başlangıcında bir sözleşmenin kiralama işlemi içerip içermediğine TFRS Yorum 4 "Bir Anlaşmanın kiralama işlemi içerip içermediğinin belirlenmesi"ne göre karar verilmekte iken Grup artık, bir sözleşmenin kiralama işlemi içerip içermediğini yeni kiralama tanımına dayanarak değerlendirmektedir.

TFRS 16 uyarınca bir sözleşme uyarınca tanımlanan varlığın kullanımını kontrol etme hakkının belirli bir süre için devredilmesi durumunda, bu sözleşme bir kiralama sözleşmesidir ya da bir kiralama işlemini içermektedir.

TFRS 16'ya geçişte, Grup, hangi işlemlerin kiralama olarak sınıflandırılmasıyla ilgili olarak eski haliyle kiralama olarak tanımlanan sözleşmeleri kolaylaştırıcı uygulamayı kullanarak kiralama tanımını karşılayıp karşılamadığını yeniden değerlendirmeksizin uygulamayı seçmiştir. Dolayısıyla, TFRS 16'yı sadece daha önce kira sözleşmeleri olarak tanımlanan sözleşmelere uygulamıştır. TMS 17 ve TFRS Yorum 4'e göre kiralama içermeyen sözleşmelerin, bir kiralama işlemi içerip içermediği yeniden değerlendirilmemiştir.

ii) Kiracı Olarak

Grup, bina kiralamaktadır. Kiracı olarak, Grup daha önce kiralama işleminin, varlığın mülkiyetine sahip olmaktan kaynaklanan risk ve faydaların tamamının devredilip devredilmediğinin değerlendirilmesine dayalı olarak faaliyet veya finansal kiralama olarak sınıflandırılmış olmasına karşın artık Grup, TFRS 16 uyarınca, çoğu kiralaması için kullanım hakkı varlıklarını ve kiralama borçlarını finansal tablolarına almıştır diğer bir ifadeyle, bu kiralama işlemleri finansal durum tablosunda sunulmaktadır.

Grup, kira yükümlülüklerini ise "Borçlanmalar" içerisinde olacak şekilde finansal durum tablosunda sunmuştur.

a) Muhasebe politikası

Grup, kiralamanın fiilen başladığı tarihte kullanım hakkı varlığını ve kira yükümlülüğünü konsolide finansal tablolarına alır. Kullanım hakkı varlığı, başlangıçta maliyet değeri üzerinden ölçülür ve sonradan birikmiş amortisman ve birikmiş değer düşüklüğü zararları düşülmüş ve kira yükümlülüğünün yeniden ölçümüne göre düzeltilmiş maliyeti üzerinden ölçer.

Kiralamanın fiilen başladığı tarihten sonra kiracı, kira yükümlülüğünün defter değerini, kira yükümlülüğündeki faizi yansıtacak şekilde artırır ve defter değerini, yapılan kira ödemelerini yansıtacak şekilde azaltır. Kiralama süresinde ve varlığı satın alma opsiyonuna ilişkin yapılan değerlendirmede değişiklik olması durumunda ve kalıntı değer taahhüdü kapsamında ödenmesi beklenen tutarlarda bir değişiklik olması ve endeks veya oranda meydana gelen bir değişiklik sonucunda bu ödemelerde bir değişiklik olması durumlarında yeniden ölçülür.

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Grup, yenileme opsiyonlarını içeren bazı kira sözleşmeleri için kira süresini belirlemek için kendi yargısını kullanmıştır.

Grup'un bu tür opsiyonları uygulamak için makul ölçüde emin olup olmadığının değerlendirilmesi, kiralama süresini etkiler; dolayısıyla bu husus muhasebeleştirilen kiralama borçlarının ve kullanım hakkı varlıklarının tutarlarını önemli ölçüde etkilemektedir.

2.6 Önemli muhasebe politikalarının özeti

Hasılat

Gelirler, tahsil edilmiş veya edilecek olan alacak tutarının gerçeğe uygun değeri üzerinden ölçülür. İndirimler ve karşılıklar söz konusu tutardan düşülmektedir.

Satışından elde edilen gelir, aşağıdaki şartlar karşılandığında muhasebeleştirilir:

- Grup'un mülkiyetle ilgili tüm önemli riskleri ve kazanımları alıcıya devretmesi,
- Grup'un mülkiyetle ilişkilendirilen ve süregelen bir idari katılımının ve satılan mallar üzerinde etkin bir kontrolünün olmaması,
- Gelir tutarının güvenilir bir şekilde ölçülmesi,
- İşlemle ilişkili olan ekonomik faydaların işletmeye akışının olası olması,
- İşlemden kaynaklanacak maliyetlerin güvenilir bir şekilde ölçülmesi.

Faiz geliri, kalan anapara bakiyesi ile beklenen ömrü boyunca ilgili finansal varlıktan elde edilecek tahmini nakit girişlerini söz konusu varlığın kayıtlı değerine indirgeyen efektif faiz oranı nispetinde ilgili dönemde tahakkuk ettirilir.

Gayrimenkullerden elde edilen kira geliri, ilgili kiralama sözleşmesi boyunca doğrusal yönteme göre muhasebeleştirilir.

Satışlar içerisinde önemli bir finansman unsurunun bulunması durumunda makul bedel gelecekte oluşacak nakit akımlarının finansman unsuru içerisinde yer alan gizli faiz oranı ile indirgenmesi ile tespit edilir. Fark tahakkuk esasına göre finansal tablolara yansıtılır.

Stoklar

İnşaat projelerine ait yarı mamuller; doğrudan maliyetleri, projeye konu işle ilişkisi kurulabilen ve projeye yüklenilebilecek olan dolaylı maliyetleri kapsar. Bu yarı mamuller maliyetin ya da net gerçekleştirilebilir değerin düşük olanı ile değerlendirilmektedir.

İnşaat projelerinde değerlendirilmek üzere satın alınan araziler "arsalar" altında ve maliyetin ya da net gerçekleştirilebilir değerin düşük olanı ile gösterilmektedir.

İnşaatı tamamlanan ve satılmaya hazır konut veya devre mülkler maliyetin ya da net gerçekleştirilebilirdeğerin düşük olanı ile değerlendirilmektedir.

Net gerçekleştirilebilir değer, olağan ticari faaliyet içerisinde oluşan tahmini satış fiyatından tahmini tamamlanma maliyeti ile satışı gerçekleştirmek için yüklenilmesi gereken tahmini maliyetlerin toplamının indirilmesiyle elde edilir.

Grup, stoklarının vade ayrımını arsalar ve inşaatı devam eden konut inşaat projelerinin 12 aydan uzun sürede tamamlanacak kısmını uzun vadede, tamamlanmış konut ve ticari üniteleri kısa vadede olmak üzere sınıflamıştır.

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Maddi duran varlıklar

Maddi duran varlıklar, maliyet değerlerinden birikmiş amortisman ve birikmiş değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutar üzerinden gösterilirler. Arazi ve arsalar amortismanına tabi tutulmazlar ve maliyet değerlerinden birikmiş değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutar üzerinden gösterilirler. Arazi ve yapılmakta olan yatırımlar dışında, maddi duran varlıkların maliyet tutarları, beklenen faydalı ömürlerine göre doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak amortismanına tabi tutulur. Beklenen faydalı ömür, kalıntı değer ve amortisman yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkileri için her yıl gözden geçirilir ve tahminlerde bir değişiklik varsa ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir.

Finansal kiralama ile alınan varlıklar, sahip olunan maddi duran varlıklarda olduğu gibi beklenen faydalı ömrüne göre amortismanına tabi tutulur. Eğer finansal kiralama döneminin sonunda sahipliğin kazanılıp kazanılmayacağı kesin değil ise beklenen faydalı ömrü ile söz konusu kiralama süresinden kısa olanına göre amortismanına tabi tutulur. Enflasyon muhasebesine uygun olarak maddi duran varlıklar, aktifte giriş tarihleri itibarıyla endekslenmekte ve ilgili raporlama döneminin satın alım gücüne getirilerek finansal tablolarda gösterilmektedir. Yasal kayıtlarda Yurt İçi Üretici Fiyat Endeksine göre endekslenen sabit kıymetler, TFRS'ye uygun olarak hazırlanan finansal tablolarda Tüketici Fiyat Endeksine uygun olarak endekslenmektedir. Bir maddi duran varlık elden çıkarıldığında veya kullanımı ya da satışından, gelecekte ekonomik yarar elde edilmesinin beklenmemesi durumunda finansal durum tablosu dışı bırakılır. Maddi duran varlıkların elden çıkarılması ya da bir maddi duran varlığın hizmetten alınması sonucu oluşan kazanç veya kayıp satış hasılatı ile varlığın defter değeri arasındaki fark olarak belirlenir ve kar veya zarar tablosuna dahil edilir. Maddi duran varlıklar faydalı ömürlerine göre itfa edilir.

Maddi duran varlıklar için tahmin edilen faydalı ömürler aşağıdaki gibidir:

	Ekonomik ömrü
Tesis Makine ve Cihazlar	10-20 yıl
Taşıtlar	5 yıl
Demirbaşlar	3-50 yıl
Özel Maliyetler	5-20 yıl

Beklenen faydalı ömür kalıntı değer ve amortisman yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkileri için her yıl gözden geçirilir ve tahminlerde bir değişiklik varsa ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir.

Finansal kiralama işlemleri

Mülkiyete ait risk ve kazanımların önemli bir kısmının kiracıya ait olduğu kiralama işlemleri, finansal kiralama olarak sınıflandırılırken diğer kiralamalar faaliyet kiralaması olarak sınıflandırılır.

Finansal kiralamayla elde edilen varlıklar, kiralama tarihindeki varlığın gerçeğe uygun değeri, ya da asgari kira ödemelerinin bugünkü değerinden düşük olanı kullanılarak aktifleştirilir. Kiralayana karşı olan yükümlülük, bilançoda finansal kiralama yükümlülüğü olarak gösterilir. Finansal kiralama ödemeleri, finansman gideri ve finansal kiralama yükümlülüğündeki azalışı sağlayan anapara ödemesi olarak ayrılır ve böylelikle borcun geri kalan anapara bakiyesi üzerinden sabit bir oranda faiz hesaplanmasını sağlar. Finansal giderler, Grup'un yukarıda ayrıntılarına yer verilen genel borçlanma politikası kapsamında finansman giderlerinin aktifleştirilen kısmı haricindeki bölümü gelir tablosuna kaydedilir.

Faaliyet kiralamaları için yapılan ödemeler (kiralayandan kira işleminin gerçekleşebilmesi için alınan veya alınacak olan teşvikler de kira dönemi boyunca doğrusal yöntem ile gelir tablosuna kaydedilir), kira dönemi boyunca doğrusal yöntem ile gelir tablosuna kaydedilir.

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Maddi olmayan duran varlıklar

Enflasyon muhasebesine uygun olarak maddi olmayan duran varlıklar, aktife giriş tarihleri itibarıyla endekslenmekte ve ilgili raporlama döneminin satın alım gücüne getirilerek finansal tablolarda gösterilmektedir. Yasal kayıtlarda Yurt İçi Üretici Fiyat Endeksine göre endekslenen sabit kıymetler, TFRS'ye uygun olarak hazırlanan finansal tablolarda Tüketici Fiyat Endeksine uygun olarak endekslenmektedir.

Beklenen faydalı ömür ve amortisman yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkilerini tespit etmek amacıyla her yıl gözden geçirilir ve tahminlerdeki değişiklikler ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir.

Maddi olmayan duran varlıklar için tahmin edilen faydalı ömürler aşağıdaki gibidir:

	Ekonomik ömür
Haklar	15 yıl

Varlıklarda değer düşüklüğü

Sınırsız ömrü olan varlıklar itfaya tabi tutulmazlar. Bu varlıklar için her yıl değer düşüklüğü testi uygulanır. İtfaya tabi olan varlıklar için ise defter değerinin geri kazanılmasının mümkün olmadığı durum ya da olayların ortaya çıkması halinde değer düşüklüğü testi uygulanır. Varlığın defter değerinin geri kazanılabilir tutarını aşması durumunda değer düşüklüğü karşılığı kaydedilir. Geri kazanılabilir tutar, satış maliyetleri düşüldükten sonra elde edilen gerçeğe uygun değer veya kullanımdaki değer büyük olanıdır. Değer düşüklüğünün değerlendirilmesi için varlıklar ayrı tanımlanabilir nakit akımlarının olduğu en düşük seviyede gruplanır (nakit üreten birimler). Şerefiye haricinde değer düşüklüğüne tabi olan finansal olmayan varlıklar her raporlama tarihinde değer düşüklüğünün olası iptali için gözden geçirilir.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller

Mal ve hizmetlerin üretiminde kullanılmak veya idari maksatlarla veya işlerin normal seyri esnasında satılmak yerine, kira elde etmek veya değer kazanımı amacıyla veya her ikisi için tutulan arsa ve tesisler yatırım amaçlı gayrimenkuller olarak sınıflandırılır ve gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerlendirilir.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerindeki bir değişiklikten kaynaklanan kazanç veya zarar, olduğu dönemde kapsamlı gelir tablosuna dahil edilir. Yatırım amaçlı gayrimenkulün kullanım dışı kalması veya elden çıkarılması durumunda meydana gelen kazanç veya kayıplar; varlığın elden çıkarılmasından kaynaklanan net tahsilatlar ile gayrimenkulün defter değeri arasındaki farktır ve kullanıma son verilme veya elden çıkarılma döneminde yatırım amaçlı gayrimenkul net değer artış kârı veya zararı olarak muhasebeleştirilir (Not 11).

Borçlanma maliyetleri

Kullanıma ve satışa hazır hale getirilmesi önemli ölçüde zaman isteyen varlıklar (özellikli varlıklar) söz konusu olduğunda, satın alınması, yapımı veya üretimi ile doğrudan ilişkilendirilen borçlanma maliyetleri, ilgili varlık kullanıma veya satışa hazır hale getirilene kadar varlığın maliyetine dahil edilmektedir.

Bir dönemde, özellikle bir varlığın elde edilmesi amacıyla borç alınan fonlara ilişkin aktifleştirilebilecek borçlanma maliyetleri tutarı, ilgili dönemde bu varlıklar için katlanılan toplam borçlanma maliyetlerinden bu fonların geçici yatırımlardan elde edilen gelirlerin düşülmesi sonucu belirlenen tutardır. Diğer tüm borçlanma maliyetleri, oluştukları dönemde gelir tablosuna kaydedilmektedir.

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Finansal araçlar

Finansal varlıklar

Grup her raporlama tarihinde, bir finansal varlık veya finansal varlık grubunun değer düşüklüğüne uğradığına ilişkin ortada tarafsız göstergelerin bulunup bulunmadığı hususunu değerlendirir. Anılan türden bir göstergenin mevcut olması durumunda Grup, ilgili değer düşüklüğü tutarını tespit eder.

Bir finansal varlık veya finansal varlık grubu, yalnızca ilgili varlığın ilk muhasebeleştirilmesinden sonra bir veya birden fazla olayın ("zarar/kayıp olayı") meydana geldiğine ve söz konusu zarar olayının (veya olaylarının) ilgili finansal varlığın veya varlık grubunun güvenilir bir biçimde tahmin edilebilen gelecekteki nakit akışları üzerindeki etkisi sonucunda değer düşüklüğüne uğradığına ilişkin tarafsız bir göstergenin bulunması durumunda değer düşüklüğüne uğrar ve değer düşüklüğü zararı oluşur. İleride meydana gelecek olaylar sonucunda oluşması muhtemel kayıplar, olasılığın yüksekliğine bakılmaksızın muhasebeleştirilmez.

Etkin faiz yöntemi

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

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar dışında sınıflandırılan finansal varlıklar ile ilgili gelirler etkin faiz yöntemi kullanmak suretiyle hesaplanmaktadır.

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan 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.

Vadesine kadar elde tutulan finansal varlıklar

Grup'un 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.

Krediler ve alacaklar

Sabit ve belirlenebilir ödemeleri olan, piyasada işlem görmeyen ticari ve diğer alacaklar ve krediler bu kategoride sınıflandırılır. Krediler ve alacaklar etkin faiz yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş maliyeti üzerinden değer düşüklüğü düşülerek gösterilir.

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Satılmaya hazır finansal varlıklar

Satılmaya hazır finansal varlıklar vadesine kadar elde tutulacak finansal varlık olmayan, kredi ve alacak olmayan veya 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. Grup tarafından elde tutulan, aktif bir piyasada işlem gören ve borsaya kote olan özkaynak araçları satılmaya hazır finansal varlık olarak sınıflandırılmış ve gerçeğe uygun değerleri bilanço tarihi itibarıyla BİST’de yayınlanan piyasa alış fiyatlarıyla belirlenmiştir.

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. Grup, bilanço tarihinde, finansal varlıklarının değer düşüklüğü ile ilgili nesnel kanıt olup olmadığını değerlendirir. Satılmaya hazır olarak sınıflandırılan hisse senetlerinin gerçeğe uygun değerinin maliyetinin altına önemli ölçüde ve uzun süreli olarak düşmesi değer düşüklüğü göstergesi olarak değerlendirilir. Satılmaya hazır finansal varlıkların değer düşüklüğü ile ilgili nesnel kanıtların varlığı durumunda ilgili finansal varlığın elde etme maliyeti ile gerçeğe uygun değeri arasındaki farktan oluşan toplam zarardan daha önce gelir tablosuna yansıtılan değer düşüklüğü tutarı çıkarıldıktan sonra kalan zarar özkaynaklardan çıkarılarak gelir tablosunda muhasebeleştirilir. Sermaye araçları ile ilgili gelir tablosuna kaydedilen değer düşüklüğü giderleri, takip eden dönemlerde söz konusu değer düşüklüğünün ortadan kalkması durumunda dahi gelir tablosu ile ilişkilendirilmez. Ticari alacaklar ile ilgili değer düşüklüğü tespiti ticari alacaklar ile ilgili muhasebe politikalarında açıklanmıştır.

Finansal varlıklarda değer düşüklüğü

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan 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. İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal varlıklar için değer düşüklüğü tutarı gelecekte beklenen tahmini nakit akımlarının finansal varlığın etkin faiz oranı üzerinden iskonto edilerek hesaplanan bugünkü değeri ile defter değeri arasındaki farktır.

Bir karşılık hesabının kullanılması yoluyla defter değerinin azaltıldığı ticari alacaklar haricinde, bütün finansal varlıklarda, değer düşüklüğü doğrudan ilgili finansal varlığın kayıtlı değerinden düşülür. Ticari alacağın tahsil edilememesi durumunda söz konusu tutar karşılık hesabından düşülerek silinir. Karşılık hesabındaki değişimler gelir tablosunda muhasebeleştirilir.

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.

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Nakit ve nakit benzerleri

Nakit ve nakit benzeri kalemleri, nakit para, vadesiz mevduat ve satın alım tarihinden itibaren vadeleri 3 ay veya 3 aydan daha az olan, hemen nakde çevrilebilecek olan ve önemli tutarda değer değişikliği riski taşımayan yüksek likiditeye sahip diğer kısa vadeli yatırımlardır.

Finansal yükümlülükler

Grup'un finansal yükümlülükleri ve özkaynak araçları, sözleşmeye bağlı düzenlemelere, finansal bir yükümlülüğün ve özkaynağa dayalı bir aracın tanımlanma esasına göre sınıflandırılır. Grup'un tüm borçları düştükten 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.

Türevler ve riskten korunma faaliyetleri

Türevler, ilk sözleşme tarihindeki gerçeğe uygun değerden kayda alınır ve ilk muhasebeleştirme işleminin ardından her raporlama dönemi sonunda gerçeğe uygun değerden ölçülürler. Gerçeğe uygun değerdeki sonradan oluşan değişimlerin muhasebeleştirilmesi türevin, finansal riskten korunma aracı olarak tanımlanıp tanımlanmamasına ve öyle olması durumunda, korunma konusu kalemin niteliğine bağlıdır. Grup, belirli türevleri aşağıdakilerden biri şeklinde tanımlar:

- Muhasebeleştirilmiş varlıkların veya borçların veya kesin bir taahhüdün gerçeğe uygun değerinin riskinden korunma (gerçeğe uygun değer riskinden korunma)
- Muhasebeleştirilmiş varlıkların ve yükümlülüklerin ve gerçekleşme ihtimali yüksek tahmini bir işleme ilişkin nakit akımları ile ilişkilendirilebilen belirli risklerden korunma (nakit akış riskinden korunma), veya
- Yurt dışındaki bir işletmede bulunan net yatırım riskinden korunma

Grup, finansal riskten korunma işleminin başlangıcında, riskten korunma araçları ile korunan kalemlerin arasındaki ilişkinin yanı sıra, çeşitli riskten korunma işlemlerine neden olan risk yönetim hedef ve stratejisini belgeler. Grup ayrıca hem riskten korunma işleminin başlangıcında ve hem de devamında, finansal riskten korunma işleminde kullandığı türevlerin korunan varlığın gerçeğe uygun değerlerinde veya nakit akımlarında meydana gelen değişiklikleri dengelemedeki son derece etkin olduğu ve olmaya devam edeceğine dair değerlendirmesini belgeler. Ticari amaçlı türevler dönen varlık veya kısa vadeli yükümlülük olarak sınıflandırılırlar.

Kur değişiminin etkileri

Grup konsolide finansal tabloları faaliyette bulunduğu temel ekonomik çevrede geçerli olan para birimi (fonksiyonel para birimi) ile sunulmuştur.

Grup konsolide finansal tablolarının hazırlanması sırasında, yabancı para cinsinden (TL dışındaki para birimleri) gerçekleşen işlemler, işlem tarihindeki kurlar esas alınmak suretiyle kaydedilmektedir. Bilançoda yer alan dövizle endeksli parasal varlık ve yükümlülükler bilanço tarihinde geçerli olan kurlar kullanılarak Türk Lirası'na çevrilmiştir. Gerçeğe uygun değeri ile izlenmekte olan parasal olmayan kalemlerden yabancı para cinsinden kaydedilmiş olanlar, gerçeğe uygun değer belirlendiği tarihteki kurlar esas alınmak suretiyle TL'ye çevrilmiştir. Tarihi maliyet cinsinden ölçülen yabancı para birimindeki parasal olmayan kalemler yeniden çevrilmeye tabi tutulmazlar.

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Kur farkları, aşağıda belirtilen durumlar haricinde, oluştukları dönemdeki kar ya da zararda muhasebeleştirilirler:

- Geleceğe yönelik kullanım amacıyla inşa edilmekte olan varlıklarla ilişkili olan ve yabancı para birimiyle gösterilen borçlar üzerindeki faiz maliyetlerine düzeltme kalemi olarak ele alınan ve bu tür varlıkların maliyetine dahil edilen kur farkları,
- Yabancı para biriminden kaynaklanan risklere (risklere karşı finansal koruma sağlamaya ilişkin muhasebe politikaları aşağıda açıklanmaktadır) karşı finansal koruma sağlamak amacıyla gerçekleştirilen işlemlerden kaynaklanan kur farkları

Hisse başına kazanç

Gelir tablosunda belirtilen hisse başına kazanç, net karın, yıl boyunca piyasada bulunan hisse senetlerinin ağırlıklı ortalama sayısına bölünmesi ile bulunmuştur.

Türkiye’de şirketler, sermayelerini, hissedarlarına geçmiş dönem karlarından dağıttıkları “bedelsiz hisse” yolu ile arttırabilmektedirler. Bu tip “bedelsiz hisse” dağıtımları, hisse başına kazanç hesaplamalarında, ihraç edilmiş hisse gibi değerlendirilir. Buna göre, bu hesaplamalarda kullanılan ağırlıklı ortalama hisse sayısı, söz konusu hisse senedi dağıtımlarının geçmişe dönük etkileri de dikkate alınarak bulunmuştur.

Bilanço tarihinden sonraki olaylar

Bilanço tarihinden sonraki olaylar; kara 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.

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

Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler

Geçmiş olaylardan kaynaklanan mevcut bir yükümlülüğün bulunması, yükümlülüğün yerine getirilmesinin muhtemel olması ve söz konusu yükümlülük tutarının güvenilir bir şekilde tahmin edilebilir olması durumunda finansal tablolarda karşılık ayrılır.

Karşılık olarak ayrılan tutar, yükümlülüğe ilişkin risk ve belirsizlikler göz önünde bulundurularak, bilanço tarihi itibarıyla yükümlülüğün yerine getirilmesi için yapılacak harcamanın tahmin edilmesi yoluyla hesaplanır.

Karşılığın, mevcut yükümlülüğün karşılanması için gerekli tahmini nakit akımlarını kullanarak ölçülmesi durumunda söz konusu karşılığın defter değeri, ilgili nakit akımlarının bugünkü değerine eşittir.

Karşılığın ödenmesi için gerekli olan ekonomik faydanın bir kısmı ya da tamamının üçüncü taraflarca karşılanmasının beklendiği durumlarda, tahsil edilecek tutar, ilgili tutarın tahsil edilmesinin hemen hemen kesin olması ve güvenilir bir şekilde ölçülmesi halinde varlık olarak muhasebeleştirilir.

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Zarara sebebiyet verecek sözleşmeler

Zarara sebebiyet verecek sözleşmelerden kaynaklanan mevcut yükümlülükler, karşılık olarak hesaplanır ve muhasebeleştirilir.

Grup'un, sözleşmeye bağlı yükümlülüklerini yerine getirmek için katlanılacak kaçınılmaz maliyetlerin bahse konu sözleşmeye ilişkin olarak elde edilmesi beklenen ekonomik faydaları aşan sözleşmesinin bulunması halinde, zarara sebebiyet verecek sözleşmenin varolduğu kabul edilir.

Kurum kazancı üzerinden hesaplanan vergiler

Grup, Türkiye'de yürürlükte bulunan vergi mevzuatı ve uygulamalarına tabidir. Kurumlar vergisi, ilgili olduğu hesap döneminin sonunu takip eden dördüncü ayın son günü akşamına kadar beyan edilmekte ve ilgili ayın sonuna kadar tek taksitte ödenmektedir. Kurumların üçer aylık dönemlerde gerçekleşen mali kârları üzerinden cari oran ile geçici vergi hesaplayarak dönemi izleyen ikinci ayın 17'nci gününe kadar beyan edip 17'nci günün akşamına kadar ödemeleri gerekmektedir. Yıl içinde ödenen geçici vergiler, o yılın yıllık kurumlar vergisi beyannamesi üzerinden hesaplanan kurumlar vergisine mahsup edilmektedir. Mahsuba rağmen ödenmiş geçici vergi tutarı kalması durumunda bu tutar nakden iade alınabileceği gibi diğer mali borçlara mahsup da edilebilmektedir.

Türkiye'de kurumların ticari kazancına vergi yasaları gereğince indirimi kabul edilmeyen giderlerin ilave edilerek, vergi yasalarında yer alan istisnaların indirilerek bulunacak yasal vergi matrahına uygulanan kurumlar vergisi genel oranı 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla %20 olarak uygulanmaktaydı. Ancak, 15 Temmuz 2023 tarihli ve 32249 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "6/2/2023 Tarihinde Meydana Gelen Depremlerin Yol Açtığı Ekonomik Kayıpların Telifisi İçin Ek Motorlu Taşıtlar Vergisi İhdası İle Bazı Kanunlarda Ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun"un 21. Maddesi uyarınca, 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun kurumlar vergisi oranını düzenleyen 32. maddesinde yapılan değişikliklerle; 1 Ekim 2023 tarihinden itibaren verilmesi gereken beyannamelerden başlamak üzere kurumlar vergisinde uygulanan genel oran %20'den %25'e çıkarılmıştır. Dolayısıyla Grup, 2023 yılına ait dönem vergisi hesaplamasında %30 - %25 vergi oranını kullanmıştır.

Söz konusu değişiklik kapsamında, 31 Aralık 2023 tarihinden sonraki dönemlerde; Grup'un Türkiye'de faaliyet gösteren şirketleri için yürürlükteki kurumlar vergisi oranları dikkate alınarak ertelenmiş vergi hesaplamasında kullanılan oranlar aşağıdaki gibidir:

- Ana Şirket: %30
- Bağlı Ortaklıklar: %25

Ertelenmiş vergi varlıkları, ilgili geçici farkların kullanılmasına imkân verecek düzeyde gelecekte vergilendirilebilir kâr elde edilmesinin muhtemel olması halinde kayda alınmakta; her raporlama döneminde bu varsayımlar gözden geçirilmektedir.

Ertelenmiş vergi tutarları, aynı vergi otoritesine tabi olmaları ve cari vergi varlıkları ile cari vergi yükümlülüklerinin netleştirilmesine ilişkin yasal bir hakkın bulunması halinde netleştirilerek finansal durum tablosunda sunulmaktadır.

Bununla beraber 2 Ağustos 2024 tarihli Resmi 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 ;

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

Söz konusu bu değişikliklere göre belirtilen süre içerisinde ve belirtilen orana kadar kârın ortaklara dağıtılmaması durumunda, istisnadan faydalanılması nedeniyle zamanında tahakkuk ettirilmeyen vergiler ziyaa uğramış sayılacaktır. Ayrıca KVK madde 32/C'ye, 32'nci ve 32/A maddeleri hükümleri dikkate alınarak hesaplanan kurumlar vergisi, indirim ve istisnalar düşülmeden önceki kurum kazancının %10'undan az olamaz, hükmü eklenmiştir.

Bu kapsamda Grup, 1 Ocak 2025 tarihi itibarı ile dönem vergi hesabında dağıtılmamış karlar için geçerli olan vergi oranı olan %30 oranını kullanacaktır. Grup'un 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.

Vergi Usul Kanunu'nun mükerrer 298'inci maddesi kapsamında, 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla mali tabloların enflasyon düzeltmesine tabi tutulması için gerekli koşullar gerçekleşmiştir. Ancak 29 Ocak 2022 tarih ve 31734 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 7352 sayılı "Vergi Usul Kanunu İle Kurumlar Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun" ile 213 sayılı Vergi Usul Kanunu'nun geçici 33'üncü maddesi uyarınca:

- Geçici vergi dönemleri de dahil olmak üzere 298'inci madde kapsamındaki enflasyon düzeltmesine ilişkin şartların oluşup oluşmadığına bakılmaksızın 2021 ve 2022 hesap dönemleri ile 2023 hesap dönemi geçici vergi dönemlerinde mükerrer mali tabloların enflasyon düzeltmesine tabi tutulmayacağı,

- 31 Aralık 2023 tarihli mali tabloların ise kurumlar vergisi matrahına etkisi olmayacak şekilde enflasyon düzeltmesine tabi tutulacağı, hüküm altına alınmıştır.

30 Aralık 2023 tarihli ve 32415 sayılı 2. mükerrer Resmi Gazete'de yayımlanan "555 Sıra Numaralı Vergi Usul Kanunu Genel Tebliğ ve 213 sayılı Vergi Usul Kanununun mükerrer 298 inci maddesi uyarınca Türkiye'de faaliyet gösteren işletmelerin 2023 hesap dönemine ilişkin mali tablolarının enflasyon düzeltmesine tabi tutulması esastır. Söz konusu enflasyona göre düzeltilmiş mali tablolar 1 Ocak 2024 tarihinden itibaren hazırlanacak vergi beyannamelerinde bir açılış bilançosu bazı teşkil edecek olup 2023 yılına ait dönem vergisi hesaplamasında enflasyon etkileri dikkate alınmayacaktır.

Vergi Usul Kanunu'nun geçici 33'üncü maddesine göre 31 Aralık 2023 tarihli mali tabloların enflasyon düzeltmesine tabi tutulmasından kaynaklanan vergi etkileri 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla ertelenmiş vergi hesaplamasına dahil edilmiştir.

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 incelenebilmekte ve vergi hesapları revize edilebilmektedir.

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 %10 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.

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Kurumların tam mükellefiyete tabi bir başka kurumun sermayesine iştirakten elde ettikleri temettü kazançları kurumlar vergisinden istisnadır. Ayrıca, kurumların en az iki tam yıl süreyle aktiflerinde yer alan iştirak hisseleri ile aynı süreyle sahip oldukları gayrimenkullerinin (taşınmazlarının) kurucu senetleri, intifa senetleri ve rüçhan haklarının satışından doğan kazançların %75'lik kısmı kurumlar vergisinden istisnadır. Bununla birlikte, 7061 sayılı kanunla yapılan değişiklikle bu oran taşınmazlar açısından %75'ten %50'ye indirilmiş ve 2018 yılından itibaren hazırlanacak vergi beyannamelerinde bu oran %50 olarak kullanılmaktadır.

Ayrıca yapılan değişiklikle, 15 Temmuz 2023 itibarıyla; 5520 sayılı Kanunda taşınmaz satış kazançları için öngörülen %50 oranındaki vergi istisnası kaldırılmıştır. Bununla birlikte bu istisna 15 Temmuz 2023 tarihinden önce işletmelerin aktifinde yer alan taşınmazların satışlarında %25 olarak uygulanacaktır.

İstisnadan yararlanmak için söz konusu kazancın pasifte bir Şirket hesabında tutulması ve 5 yıl süre ile işletmeden çekilmemesi gerekmektedir. Satış bedelinin satışın yapıldığı yılı izleyen ikinci takvim yılı sonuna kadar tahsil edilmesi gerekir.

Türkiye'de ödenecek vergiler konusunda vergi idaresi ile mutabakat sağlama gibi bir uygulama yoktur. Kurumlar vergisi beyannameleri hesap döneminin kapandığı ayı takip eden dört ay içerisinde verilir. Vergi incelemesine yetkili makamlar, hesap dönemini takip eden beş yıl süresince vergi beyannamelerini ve bunlara temel olan muhasebe kayıtlarını inceleyebilir ve bulguları neticesinde yeniden tarhiyat yapabilirler.

Temettü dağıtımları üzerinde stopaj yükümlülüğü olup, bu stopaj yükümlülüğü temettünün nakden veya hesaben ödemesinin yapıldığı dönemde beyan edilir. Türkiye'de bir işyeri ya da daimi temsilcisi aracılığı ile gelir elde eden dar mükellef kurumlar ile Türkiye'de yerleşik kurumlara yapılanlar dışındaki temettü ödemeleri 22 Aralık 2021 tarihine kadar %15 oranında stopaja tabii idi. Ancak, 22 Aralık 2021 tarihli ve 31697 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 4936 sayılı Cumhurbaşkanı Kararı uyarınca 193 numaralı Gelir Vergisi Kanunu ile 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununa göre %15 olan temettü stopaj oranı %10'a indirilmiştir.

Dar mükellef kurumlara ve gerçek kişilere yapılan kâr dağıtımlarına ilişkin stopaj oranlarının uygulamasında, ilgili Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşmalarında yer alan stopaj oranları da göz önünde bulundurulur. Geçmiş yıllar kârlarının sermayeye eklenmesi, kâr dağıtımı sayılmamaktadır, dolayısıyla stopaj vergisine tabi değildir.

Finansal bilgilerin bölümlere göre raporlanması

Faaliyet bölümleri raporlaması işletmenin faaliyetlere ilişkin karar almaya yetkili merciiine yapılan raporlamayla yeknesaklığı sağlayacak biçimde düzenlenmelidir. Ancak Grup faaliyetleri tek bir coğrafi bölümde (Türkiye) ve faaliyetlerinin tamamını da tek bir endüstriyel bölümde (gayrimenkul portföyünde bulunan arsalar üzerinde konut projeleri geliştirmek) yoğunlaştırdığı için bölümlere göre raporlama yapmamaktadır.

İşletmenin faaliyetlerine ilişkin karar almaya karar almaya yetkili mercii Yönetim Kurulu'dur. Yönetim Kurulu, karar alma sürecinde Grup'un üçer aylık dönemler itibarıyla SPK tarafından kabul edilen muhasebe prensiplerine göre hazırlanan finansal tablolarını değerlendirmektedir.

Çalışanlara sağlanan faydalar/kıdem tazminatları

Türkiye'de mevcut kanunlar ve toplu iş sözleşmeleri hükümlerine göre kıdem tazminatı, emeklilik veya işten çıkarılma durumunda ödenmektedir. Güncellenmiş olan TMS 19 *Çalışanlara Sağlanan Faydalar* Standardı ("TMS 19") uyarınca söz konusu türdeki ödemeler tanımlanmış emeklilik fayda planları olarak nitelendirilir.

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

Nakit akış tablosu

Konsolide nakit akım tablosunda, döneme ilişkin nakit akımları esas, yatırım ve finansman faaliyetlerine dayalı bir biçimde sınıflandırılarak raporlanır.

Esas faaliyetlerden kaynaklanan nakit akımları, Grup'un konut projeleri geliştirme ve konut satışı faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımlarını gösterir.

Yatırım faaliyetleriyle ilgili nakit akımları, Grup'un yatırım faaliyetlerinde (sabit yatırımlar ve finansal yatırımlar) kullandığı ve elde ettiği nakit akımlarını gösterir.

Finansman faaliyetlerine ilişkin nakit akımları, Grup'un finansman faaliyetlerinde kullandığı kaynakları ve bu kaynakların geri ödemelerini gösterir.

Sermaye ve temettüleri

Adi hisseler, özsermaye olarak sınıflandırılır. Adi hisseler üzerinden dağıtılan temettüler, temettü kararının alındığı dönemde birikmiş kardan indirilerek kaydedilir.

2.7 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

Konsolide finansal tabloların hazırlanması, bilanço tarihi itibarıyla raporlanan varlıklar ve yükümlülüklerin tutarlarını, koşullu varlıkların ve yükümlülüklerin açıklamasını ve hesap dönemi boyunca raporlanan gelir ve giderlerin tutarlarını etkileyebilecek tahmin ve varsayımların kullanılmasını gerektirmektedir. Bu tahminler yönetimin en iyi kanaat ve bilgilerine dayanmakla birlikte, muhasebe tahminleri doğası gereği gerçekleşen sonuçlarla birebir aynı tutarlarda neticelenmeyebilir.

Grup'un 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla ekli mali tabloların hazırlanması esnasında kullanılan önemli değerlendirme, tahmin ve varsayımlar aşağıda açıklanmıştır.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri:

Konsolide finansal tablolarda, yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılan taşınmazların gerçeğe uygun değerinin bulunması esnasında kullanılan ekspertiz raporlarının temel varsayımları aşağıda belirtilmiştir:

Grup, yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerinin tespitine yönelik değerlendirme çalışmalarını 2025 yılında Focus Global Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye (2024 yılında Focus Global Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye) yaptırmıştır. Grup yönetimi yatırım amaçlı gayrimenkullere yapılan harcamaların ilgili gayrimenkulün gerçeğe uygun değerindeki etkisinin harcama tutarına eşit olduğunu varsaymaktadır.

Konsolide finansal tablolarda, yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılan taşınmazların gerçeğe uygun değerinin bulunması esnasında ekspertiz raporlarının temel varsayımları olarak değerlendirme yöntemi ve emsal m² değerleri aşağıda tablo formatında gösterilmiştir.

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla konsolide finansal tablolarda yer alan önemli tahmin ve varsayımlar aşağıda belirtilmiştir.

31.12.2025	Ekspertiz Raporu Tarihi	Değerleme Yöntemi
Sinpaş Kızılıbük Thermal Wellness Resort Projesi	08 Ocak 2026	Gelir İndirgeme Yaklaşımı (İndirgenmiş Nakit Akış)
31.12.2024	Ekspertiz Raporu Tarihi	Değerleme Yöntemi
Sinpaş Kızılıbük Thermal Wellness Resort Projesi	08 Ocak 2025	Gelir İndirgeme Yaklaşımı (İndirgenmiş Nakit Akış)

Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkulün detayı aşağıdaki gibidir:

Grup'un 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, Muğla İli, Marmaris İlçesi, İçmeler Mahallesi, 1 pafta 2587, 2588 ve 1598 parseller üzerinde devam eden devre mülk ve otel projesi (Sinpaş Kızılıbük Thermal Wellness Resort Projesi) bulunmaktadır.

Sinpaş Kızılıbük Thermal Wellness Resort Projesi projesi toplamda 173.477,72 m2 yüzölçümlü 2587, 2588 ve 1598 parseller üzerinde yer almaktadır. Proje, karma kullanım projesi olarak hâlihazırda inşaat işleri devam eden 2 etaptan oluşmaktadır. Daha önce 4 etap halinde planlanan proje, arazinin fiziki şartları göz önüne alınarak teknik sebepler dolayısıyla revize edilmiş ve 4. etabın planlanmasından vazgeçilmiştir. 1598 nolu parsel ve 2588 nolu parselde 3. etap için yeniden proje çalışması yapılmıştır. Şirket yönetimi revize edilen 3. etap için ruhsat başvurusu yapmış ve ruhsatını almıştır. Değerleme raporları 1, 2 ve 3. etaplar dikkate alınarak yapılmıştır.

Projede, 1. ve 2. etaplar 2587 parsel üzerinde yer almaktadır. 1598 ve 2588 parseller gelişme alanı olarak planlanmıştır. 2588 nolu parsel ve 1598 nolu parsellerde 3. etap devre mülk ve devre tatil hakkına konu bağımsız bölümler planlanmaktadır.

Grup 1. etap, 2. etap ve 3. etaplarda yer alan devre mülklerin %70'ini satmayı, %30 ise Proje konseptinin başarılı bir şekilde devam etmesini sağlamak amacıyla kiralanması suretiyle işletecektir.

Grup'un 31 Aralık 2025 tarihli finansal tablolarında Grup Portföyünü oluşturan Otel, Termal SPA, Aquapark, Alışveriş Alanları ve Diğer Ticari Alanlar'ın %100'ü yatırım amaçlı gayrimenkul, toplam projedeki devre mülklerin %70'i stok, %30'u yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: 3 No:62.1 Tebliğ hükümlerince Focus Global Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 8 Ocak 2026 tarih ve 2025-SPK-074 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2025 tarihindeki değerine göre yatırım amaçlı gayrimenkule ait olan gerçeğe uygun değer proje kapsamında değerlendirildiğinde 28.256.158.744 TL olarak belirlenmiştir.

2.8 Portföy sınırlamalarına uyum

31 Aralık 2025 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.

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

3. İŞLETME BİRLEŞMELERİ

Bulunmamaktadır.

4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Grup'un nakit ve nakit benzerleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Banka	7.941.772	6.861.334
- Vadesiz mevduat	7.941.772	6.861.334
Diğer hazır değerler	799.905	-
	8.741.677	6.861.334

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla nakit akım tablolarında yer alan nakit ve nakit benzeri kalemler aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Nakit ve nakit benzerleri	8.741.677	6.861.334
Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Faiz Gelir Reeskontları	-	-
Nakit akışları tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	8.741.677	6.861.334

Grup'un 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla blokeli mevduatı bulunmamaktadır (31 Aralık 2024: Bulunmamaktadır).

5. FİNANSAL BORÇLAR

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Grup'un finansal borçlanmaların detayı aşağıdaki gibidir:

Finansal borçlanmalar	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Kısa Vadeli Borçlanmalar		
Banka Kredileri(*)	742.164.151	-
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları:		
Banka Kredileri	1.318.798.419	925.339.441
İlişkili Taraflara Finansal Kiralama İşlemlerinden Borçlar	140.875.004	87.286.044
İlişkili Olmayan Taraflara Kiralama Yükümlülükleri	15.288.780	6.029.155
Uzun Vadeli Borçlanmalar		
Banka Kredileri	1.509.823.604	592.868.264
İlişkili Taraflara Finansal Kiralama İşlemlerinden Borçlar	8.134.782	-
İlişkili Olmayan Taraflara Kiralama Yükümlülükleri	-	9.746.097
Toplam Finansal Borçlanmalar	3.735.084.740	1.621.269.001

(*) Grup'un ana ortağı olan Sinpaş GYO tarafından, Grup'un işletme sermayesi ve/veya yatırım finansmanı ihtiyaçlarının karşılanması amacıyla, bağlı ortaklığı olan Grup'a grup içi finansman kapsamında köprü kredisi kullanmıştır. Bu işlemler nedeniyle Sinpaş GYO'nun kullandığı banka kredilerine ilişkin faiz ve diğer finansman maliyetleri birebir olarak Grup'a yansıtılmaktadır. Grup bu köprü kredileri finansal tablolarında Kısa vadeli borçlanmalar altında muhasebeleşirmektedir.

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Finansal kiralama borçlarının vade dağılımı	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
0-1 yıl	140.875.004	87.286.044
1-5 yıl	8.134.782	-
5 yıl ve üzeri	-	-
Toplam	149.009.786	87.286.044

Kiralama yükümlülükleri vade dağılımı	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
0-1 yıl	15.288.780	6.029.155
1-5 yıl	-	9.746.097
5 yıl ve üzeri	-	-
Toplam	15.288.780	15.775.252

Banka Kredilerinin vade dağılımı	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
0-1 yıl	2.060.962.570	925.339.441
1-5 yıl	1.509.823.604	592.868.264
5 yıl ve üzeri	-	-
Toplam	3.570.786.174	1.518.207.705

Grup'un 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla finansal borçlarına ilişkin hareket tabloları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
01 Ocak	1.621.269.002	133.129.188
Girişler	6.843.984.676	1.515.422.212
Çıkışlar	(4.730.168.938)	(27.282.398)
31 Aralık	3.735.084.740	1.621.269.002

6. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

a) Ticari alacaklar

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Grup'un ticari alacaklarının detayı aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli Ticari Alacaklar	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	83.282.809	143.620.186
- Alıcılar	83.277.464	143.613.190
- Verilen Depozito ve Teminatlar	5.345	6.996
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar (Not:32)	676.058.559	1.733.451.415
Toplam	759.341.368	1.877.071.601

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

b) Ticari borçlar

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri tarihi itibarıyla Grup'un kısa ticari borçlarının detayı aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli Ticari Borçlar	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	738.594.436	598.840.843
- <i>Satıcılar</i>	468.309.380	323.233.909
- <i>Borç Senetleri</i>	290.178.062	299.815.424
- <i>Borç Reeskontu</i>	(19.893.006)	(24.208.490)
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar (Not:32)	65.827.006	135.677.383
Toplam	804.421.442	734.518.226

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla, TL cinsinden borç senetlerinin ortalama faiz oranı %48 yabancı para cinsinden borç senetleri ise bulunmamaktadır. (31 Aralık 2024: %48).

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Grup'un uzun vadeli ticari borçlarının detayı aşağıdaki gibidir:

Uzun Vadeli Ticari Borçlar	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	-	-
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar (Not:32)	28.344.504	-
Toplam	28.344.504	-

Ticari borçların risklerin niteliği ve düzeyine ilişkin açıklamalar Not 33'de verilmiştir.

7. DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR

a) Diğer alacaklar

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Grup'un diğer alacakları aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli Diğer Alacaklar	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	22.662	31.385
- <i>Diğer Çeşitli Alacaklar</i>	-	31.385
- <i>Vergi Dairesinden Alacaklar</i>	22.662	-
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar (Not:32)	-	-
Toplam	22.662	31.385

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Grup'un uzun vadeli diğer alacaklarının detayı aşağıdaki gibidir:

Uzun Vadeli Diğer Alacaklar	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Verilen Depozito Ve Teminatlar	152.621	199.769
Toplam	152.621	199.769

b) Diğer borçlar

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Grup'un kısa vadeli diğer borçları bulunmamaktadır.

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Grup'un uzun vadeli diğer borçlarının detayı aşağıdaki gibidir:

Uzun Vadeli Diğer Borçlar	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Alınan Depozito Ve Teminatlar (*)	169.372.186	158.924.790
Toplam	169.372.186	158.924.790

(*) Sinpaş Kızılıbük Thermal Wellness Resort Projesi için alınan depozitolardan oluşmaktadır.

8. FİNANSAL YATIRIMLAR

Grup'un 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla finansal yatırımları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kar veya Zarara Yansıtılan Finansal Yatırım	47.002.876	-
<i>TL Fon</i>	47.002.876	-
Toplam	47.002.876	-

Grup'un 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla finansal yatırımlara ilişkin hareket tabloları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
1 Ocak	-	-
Dönem İçerisinde Giriş/Çıkış Yapılan Finansal Yatırımlar	46.912.285	-
Gerçeğe Uygun Değeri Kar Zarar ile İlişkilendirilen Finansal Varlık Değerlemesi	90.591	-
31 Aralık	47.002.876	-

9. STOKLAR

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Grup'un kısa vadeli stokları aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli Stoklar	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Devre mülkler (*)	3.596.408.107	1.813.725.535
Toplam	3.596.408.107	1.813.725.535

(*) Grup'un, 1. etap ve 2. etap devremülklerinden oluşmaktadır.

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Grup'un uzun vadeli stokları aşağıdaki gibidir:

Uzun Vadeli Stoklar	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden konut inşaat projeleri	331.082.381	278.259.730
- Sinpaş Kızılıbük Wellness Resort Projesi	229.976.017	252.864.872
- Sinpaş Kasaba Thermal Wellness Resort Projesi	101.106.364	25.394.858
Toplam	331.082.381	278.259.730

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla, stoklar ve yatırım amaçlı gayrimenkullerin toplam 2.385.000.000 TL'lik tutarı sigortalıdır.

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Sinpaş Kızılıbük Thermal Wellness Resort Projesi

Sinpaş Kızılıbük Thermal Wellness Resort Projesinde Stoklar maliyet bedeliyle gösterilmekte olup, Şirket Devre mülklerin %70'ini stok, %30'unu ise yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılmaktadır. Stoklar şirketin ilerde sadece Sinpaş Kızılıbük Thermal Wellness Resort Projesine ait devre mülklerin %70'ni oluşturacaktır. Stoklardaki tutar projeye ait devre mülklerin maliyet (harcama) bedellerinden oluşmaktadır.

Sinpaş Kasaba Thermal Wellness Resort Projesi

Şirket'in 28 Kasım 2023 tarihli özel durum açıklaması ile Güney Marmara Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.'nin %100 bağlı ortaklığı olan Kızılıbük Kuşgölü Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.'nin Balıkesir İli, Susurluk İlçesi, Okçugöl Mahallesi, Muradiye Yolu mevkiinde yer alan toplam 343.151,54 m² arsalar için arsa sahibi ile "Düzenlenme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Yapımı ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmesi" imzalanmıştır. Sözleşmeye göre arsa üzerinde Kızılıbük Kuşgölü Gayrimenkul Yatırımları A.Ş. tarafından bir devretatil projesi geliştirilecektir. Arsa payı karşılığında inşa edilecek yapıların devretatil olarak satışından elde edilecek hasılatın %12'si arsa sahibine verilecek olup kalan %88'i Kızılıbük Kuşgölü Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.'ye ait olacaktır.

Sinpaş Kasaba Thermal Wellness Resort Projesinde Stoklar maliyet bedeli ile gösterilmektedir.

10. KULLANIM HAKKI VARLIKLARI

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla Grup'un *kullanım hakkı varlıklarının* detayı aşağıdaki gibidir;

Maliyet Değeri	31 Ocak 2025	Girişler	Çıkışlar	31 Aralık 2025
Binalar	25.035.430	17.740.068	(1.434.716)	41.340.782
Toplam	25.035.430	17.740.068	(1.434.716)	41.340.782
Birikmiş Amortisman				
Binalar	(8.345.143)	(21.136.563)	478.239	(29.003.467)
Toplam	(8.345.143)	(21.136.563)	478.239	(29.003.467)
Net Defter Değeri	16.690.287			12.337.315

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Grup'un *kullanım hakkı varlıklarının* detayı aşağıdaki gibidir;

Maliyet Değeri	31 Ocak 2024	Girişler	Çıkışlar	31 Aralık 2024
Binalar	49.141.286	25.035.429	(49.141.285)	25.035.430
Toplam	49.141.286	25.035.429	(49.141.285)	25.035.430
Birikmiş Amortisman				
Binalar	(45.046.179)	(12.198.638)	48.899.674	(8.345.143)
Toplam	(45.046.179)	(12.198.638)	48.899.674	(8.345.143)
Net Defter Değeri	4.095.107			16.690.287

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

11. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

31 Aralık 2025 tarihi itibarı ile gerçeğe uygun değerinin belirlenmesinde Focus Global Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş şirketinin hazırladığı değerleme raporundan faydalanılmıştır. Bağımsız değerleme kuruluşu tarafından hazırlanan 08 Ocak 2026 tarih ve 2025-SPK-074 numaralı değerleme raporunda belirlenen yatırım amaçlı gayrimenkullerin 31.12.2025 tarihli makul değeri **28.256.158.744 TL** dir.

Grup'un 31 Aralık 2025 tarihindeki yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri tespitinde Şirket ile ilişkisi olmayan bağımsız ekspertiz şirketi tarafından gerçekleştirilen değerlemeye göre elde edilmiştir. Değerleme şirketi, SPK tarafından yetkilendirilmiş bağımsız şirket olup, söz konusu yerlerdeki taşınmazların değerlemesi konusunda uygun nitelik ve deneyime sahiptir.

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	1 Ocak 2025	İlaveler	Çıkışlar	Gerçeğe Uygun Değer Değişimi	31 Aralık 2025
Sinpaş Kızılıbüük Thermal Wellness Resort Projesi	23.804.612.284	1.816.918.028	-	2.634.628.432	28.256.158.744
Toplam	23.804.612.284	1.816.918.028	-	2.634.628.432	28.256.158.744

Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkulleri (28.256.158.744 TL) otel, avm, spa, aquapark, diğer ticari alanların %100'ü ve kira getirisi elde edilmesi planlanan devremülklerin %30'undan oluşmaktadır.

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla, stoklar ve yatırım amaçlı gayrimenkullerin toplam 2.385.000.000 TL'lik tutarı sigortalıdır.

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	1 Ocak 2024	İlaveler	Çıkışlar	Gerçeğe Uygun Değer Değişimi	31 Aralık 2024
Sinpaş Kızılıbüük Thermal Wellness Resort Projesi	14.840.694.955	1.149.255.731	-	7.814.661.598	23.804.612.284
Toplam	14.840.694.955	1.149.255.731	-	7.814.661.598	23.804.612.284

Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkulleri (23.804.612.284 TL) otel, avm, spa, aquapark, diğer ticari alanların %100'ü ve kira getirisi elde edilmesi planlanan devre mülklerin %30'undan oluşmaktadır.

Grup'un 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin detay bilgisi aşağıdaki gibidir:

	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Gerçeğe Uygun Değeri
1. Etap	15.633.138.086
Devre mülk(*)	1.856.253.286
Otel	11.020.018.800
Alışveriş Alanları	2.221.609.000
SPA	361.342.400
Aquapark	173.914.600
2. Etap	9.434.328.823
Devre mülk (*)	9.434.328.823
3. Etap	3.188.691.835
Devre mülk (*)	3.188.691.835
TOPLAM	28.256.158.744

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

(*) Grup yönetimi Sinpaş Kızılıbük Thermal Wellness Resort projesindeki devre mülklerin %70'ni satacağı için stok, kalan %30'unu ise kira geliri elde edeceği için yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırmaktadır. Bu nedenle yatırım amaçlı gayrimenkullerin içerisindeki devre mülkler sadece kiralanacak devre mülklerin (toplam devre mülkün %30'u) gerçeğe uygun değerini oluşturmaktadır.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin üzerinde Türkiye Halk Bankası A.Ş. tarafından kredi karşılığı konulan 1.000.000.000 TL'lik ipotek mevcuttur.

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin detay bilgisi aşağıdaki gibidir:

	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Gerçeğe Uygun Değeri
1. Etap	12.979.396.546
Devre mülk (*)	1.761.413.101
Otel	9.019.942.171
Alışveriş Alanları	1.825.285.751
SPA	255.190.547
Aquapark	117.564.976
2. Etap	7.743.407.788
Devre mülk (*)	7.743.407.788
3. Etap	3.081.807.950
Devre mülk (*)	3.081.807.950
TOPLAM	23.804.612.284

(*) Grup yönetimi Sinpaş Kızılıbük Thermal Wellness Resort projesindeki devre mülklerin %70'ni satacağı için stok, kalan %30'unu ise kira geliri elde edeceği için yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırmaktadır. Bu nedenle yatırım amaçlı gayrimenkullerin içerisindeki devre mülkler sadece kiralanacak devre mülklerin (toplam devre mülkün %30'u) gerçeğe uygun değerini oluşturmaktadır.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin üzerinde Türkiye Halk Bankası A.Ş. tarafından kredi karşılığı konulan 1.308.923.283 TL'lik ipotek mevcuttur.

12. MADDİ DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla Grup'un maddi duran varlıkları aşağıdaki gibidir;

Maliyet Değeri	1 Ocak 2025	Girişler	Çıkışlar	31 Aralık 2025
Tesis, Makine Ve Cihazlar	-	1.179.417	-	1.179.417
Taşıtlar	8.675.376	-	-	8.675.376
Demirbaşlar	19.158.042	13.112.464	-	32.270.506
Özel Maliyet	570.726	11.744.458	-	12.315.184
Toplam	28.404.144	26.046.193	-	54.440.483
Birikmiş Amortisman				
Tesis, Makine Ve Cihazlar	-	(41.103)	-	(41.103)
Taşıtlar	(2.237.683)	(1.735.075)	-	(3.972.758)
Demirbaşlar	(7.217.391)	(6.299.892)	-	(13.517.283)
Özel Maliyet	(348.763)	(1.776.555)	-	(2.125.318)
Toplam	(9.803.837)	(9.852.625)	-	(19.656.462)
Net Defter Değeri	18.600.307			34.784.021

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Grup'un maddi duran varlıkları aşağıdaki gibidir;

Maliyet Değeri	1 Ocak 2024	Girişler	Çıkışlar	31 Aralık 2024
Taşıtlar	15.479.722	-	(6.804.346)	8.675.376
Demirbaşlar	11.068.526	8.089.516	-	19.158.042
Özel Maliyet	570.726	-	-	570.726
Toplam	27.118.974	8.089.516	(6.804.346)	28.404.144
Birikmiş Amortisman				
Taşıtlar	(4.486.799)	(1.739.829)	3.988.945	(2.237.683)
Demirbaşlar	(3.560.173)	(3.657.218)	-	(7.217.391)
Özel Maliyet	(234.306)	(114.457)	-	(348.763)
Toplam	(8.281.278)	(5.511.504)	3.988.945	(9.803.837)
Net Defter Değeri	18.837.696			18.600.307

13. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla Grup'un maddi olmayan duran varlıklar aşağıdaki gibidir;

Maliyet Değeri	1 Ocak 2025	Girişler	Çıkışlar	31 Aralık 2025
Haklar	1.462.343	4.688.039	-	6.150.382
Toplam	1.462.343	4.688.039	-	6.150.382
Birikmiş Amortisman				
Haklar	(132.604)	(322.627)	-	(455.231)
Toplam	(132.604)	(322.627)	-	(455.231)
Net Defter Değeri	1.329.739			5.695.151

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Grup'un maddi olmayan duran varlıklar aşağıdaki gibidir;

Maliyet Değeri	1 Ocak 2024	Girişler	Çıkışlar	31 Aralık 2024
Haklar	468.139	994.204	-	1.462.343
Toplam	468.139	994.204	-	1.462.343
Birikmiş Amortisman				
Haklar	(54.274)	(78.330)	-	(132.604)
Toplam	(54.274)	(78.330)	-	(132.604)
Net Defter Değeri	413.865			1.329.739

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

14. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

i) Koşullu Varlık ve Yükümlülükler:

Dava açıklamaları

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla Grup aleyhine açılan 4 adet dava bulunmakta olup dava detayı aşağıdaki gibidir:

Davacı	Davalı	Konu	Dosya No	31.Ara.25
Arzu Alper, Ufuk Beytekin, Neslişah Çetinkaya, Haydar Küreş	Kızılıbük GYO A.Ş.	İdari İşlemin İptali	2022 – 1131 Muğla 3.İdare Mahkemesi	Derdest
Nurullah Rahman	Kızılıbük GYO A.Ş.	İşçilik Alacağı	2023 – 706 Anadolu 27. İş Mahkemesi	Derdest
Mesut Yılmaz	Kızılıbük GYO A.Ş.	İşçilik Alacağı	2023 – 705 Anadolu 27. İş Mahkemesi	Derdest
Bilal Özdemir	Kızılıbük GYO A.Ş.	Alacak Davası	2023 – 121 Marmaris 3. Asliye Hukuk Mahkemesi	Derdest

Grup yönetimi yukarıdaki davalarla ilgili olarak **14.665.314 TL** dava karşılığı ayırmıştır.

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Grup aleyhine açılan 4 adet dava bulunmakta olup dava detayı aşağıdaki gibidir:

Davacı	Davalı	Konu	Dosya No	31.Ara.24
Arzu Alper, Ufuk Beytekin, Neslişah Çetinkaya, Haydar Küreş	Kızılıbük GYO A.Ş.	İdari İşlemin İptali	2022 – 1131 Muğla 3.İdare Mahkemesi	Derdest
Nurullah Rahman	Kızılıbük GYO A.Ş.	İşçilik Alacağı	2023 – 706 Anadolu 27. İş Mahkemesi	Derdest
Mesut Yılmaz	Kızılıbük GYO A.Ş.	İşçilik Alacağı	2023 – 705 Anadolu 27. İş Mahkemesi	Derdest
Bilal Özdemir	Kızılıbük GYO A.Ş.	Alacak Davası	2023 – 121 Marmaris 3. Asliye Hukuk Mahkemesi	Derdest

Grup yönetimi yukarıdaki davalarla ilgili olarak **281.039 TL** dava karşılığı ayırmıştır.

Kısa vadeli karşılıklar içerisindeki diğer kısa vadeli karşılıklara (dava) ilişkin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
01 Ocak	281.039	405.761
Artış / (Azalış)	14.450.604	-
Parasal Kayıp Kazanç Etkisi	(66.329)	(124.722)
31 Aralık	14.665.314	281.039

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Grup'un Muğla ili, Marmaris ilçesinde yürütmekte olduğu **Sinpaş Kızılbüük Thermal Wellness Resort Projesi** kapsamında, proje ile ilişkili çeşitli idari işlemler hakkında **idari yargıda açılmış davalar** bulunmaktadır.

Yapı Kullanma İzin Belgesine İlişkin Dava

Marmaris Belediye Başkanlığı'nın **10.01.2025** tarihli yazısı uyarınca, **29.03.2024** tarih ve **15/1** sayılı **Yapı Kullanma İzin Belgesi'nin** Mekansal Adres Kayıt Sistemi (MAKS) üzerinden iptal edilmesine ilişkin işlemin iptali istemiyle Şirket tarafından **Muğla 2. İdare Mahkemesi'nin 2025/133 Esas** sayılı dosyası ile dava açılmıştır. Anılan dava, Mahkemenin yeniden dava dilekçesi sunulması gerektiğine ilişkin kararı nedeniyle ilk aşamada dilekçe reddi ile sonuçlanmış; süresi içinde yeniden dilekçe sunulması üzerine dava **2025/198 Esas** numarası ile görülmeye devam etmiştir.

Muğla 2. İdare Mahkemesi'nin 2025/198 Esas sayılı dosyasında, **dava konusu işlemin iptaline ve yürütmenin durdurulmasına** Şirket lehine karar verilmiştir.

İdari Para Cezasına İlişkin Dava (2.677.149.516 TL)

Marmaris Belediyesi'nin **19.12.2024** tarihli **2024/6028 sayılı** (konusu 42. maddenin uygulanması olan) encümen kararı ile Şirket hakkında **2.677.149.516 TL** tutarında idari para cezası tesis edilmesine ilişkin işlemin iptali ve yürütmenin durdurulması istemiyle Şirket tarafından **Muğla 2. İdare Mahkemesi'nin 2025/134 Esas** sayılı dosyası ile dava açılmıştır.

İlgili dosyada Mahkemece **yürütmenin durdurulmasına** karar verilmiş olup, ayrıca **dava konusu işlemlerin iptaline** karar verilmiştir.

Değerlendirme

Raporlama tarihi itibarıyla yukarıda belirtilen davalarda **Şirket lehine iptal kararları** verilmiş olmakla birlikte; kararların kesinleşme/kanun yolu süreçleri ve ilgili idare tarafından tesis edilebilecek muhtemel yeni idari işlemler izlenmekte olup, Şirket yönetimi ve hukuk müşavirleri değerlendirmeleri doğrultusunda finansal tablolarda ayrıca bir karşılık ayrılmasını gerektirecek **kesinleşmiş bir yükümlülük** bulunmadığı değerlendirilmektedir.

ii) Pasifte yer almayan taahhütler:

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla Şirket'in almış olduğu 178.583.666 TL tutarında teminat mektubu ve senedi bulunmaktadır. (31 Aralık 2024: 444.987.571 TL) Yatırım amaçlı gayrimenkullerin üzerinde Türkiye Halk Bankası A.Ş. tarafından kredi karşılığı konulan 1.000.000.000 TL'lik ipotek mevcuttur.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin üzerinde Türkiye Halk Bankası A.Ş. tarafından kredi karşılığı konulan 1.000.000.000 TL'lik ipotek mevcuttur.

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Grup'un 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla vermiş olduğu TRİ'ler aşağıdaki gibidir:

Grup tarafından verilen Teminat-Rehin-İpotekler ("TRİ")	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	1.002.449.036	1.310.526.634
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
D. Diğer verilen TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
i) Ana ortak lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
ii) B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer şirket lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
iii) C maddesi kapsamına Girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
Toplam	1.002.449.036	1.310.526.634

15. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR VE KARŞILIKLAR

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Grup'un çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçları aşağıdaki gibidir:

Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Personel Borçlar	7.071.320	4.228.625
Ödenecek Sosyal Güvenlik Kanunu ("SGK") primleri	3.904.511	1.605.910
Ödenecek Vergi Fonlar	4.089.557	-
Toplam	15.065.388	5.834.535

Kısa vadeli çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıkları aşağıdaki gibidir:

Kısa vadeli çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
İzin Karşılıkları	7.413.712	6.753.192
Toplam	7.413.712	6.753.192

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Kısa vadeli karşılıklara ilişkin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
01 Ocak	6.753.192	9.152.671
Artış / (Azalış)	2.254.363	413.845
Parasal Kayıp Kazanç Etkisi	(1.593.843)	(2.813.324)
31 Aralık	7.413.712	6.753.192

Uzun Vadeli Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar aşağıdaki gibidir:

Uzun Vadeli Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Kıdem Karşılıkları	8.287.292	4.372.083
Toplam	8.287.292	4.372.083

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
1 Ocak	4.372.083	3.848.200
Hizmet maliyeti	6.561.844	1.688.991
Faiz maliyeti	408.905	212.924
Aktüeryal kayıp-kazanç	728.820	63.368
Parasal kayıp kazanç etkisi	(1.031.869)	(1.182.848)
Ödeme/Fayd. Kıs./İşten Çık. Dolayısıyla Oluşan Kayıp / Kaz.	(1.202.409)	(258.552)
Ödenen kıdem tazminatları	(1.550.082)	-
31 Aralık	8.287.292	4.372.083

Kıdem tazminatı karşılığı:

Yürürlükteki İş Yasası 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 Kanunu'nun 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. Emeklilik öncesi hizmet şartlarıyla ilgili bazı geçiş karşılıkları, ilgili kanunun 23 Mayıs 2002 tarihinde değiştirilmesi ile Kanun'dan çıkarılmıştır.

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı her hizmet yılı için bir aylık maaş üzerinden 64.948,77 TL tavanına tabidir. Grup'un kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında 1 Ocak 2026 tarihinden itibaren geçerli olan 64.948,77 TL tavan tutarı dikkate alınmıştır. Kıdem tazminatı yükümlülüğü zorunluluk olmadığından dolayı herhangi bir fonlamaya tabi değildir. Kıdem tazminatı yükümlülüğü Grup'un çalışanlarının emekli olmasından doğan gelecekteki olası yükümlülüğün bugünkü değerinin tahminine göre hesaplanır. TMS 19 "Çalışanlara Sağlanan Faydalar", işletmenin yükümlülüklerini tanımlanmış fayda planları kapsamında aktüeryal değerlendirme yöntemleri kullanılarak hesaplanmasını öngörür. Toplam yükümlülüklerin hesaplanmasında kullanılan aktüeryal varsayımlar aşağıda belirtilmiştir. Aktüeryal kayıp / (kazanç) kapsamlı gelir tablosunda "Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler" içerisinde muhasebeleştirilmiştir. İlişikteki finansal tablolardaki kıdem tazminatı yükümlülüğünün hesaplanmasında, 31 Aralık 2025 itibarıyla kullanılan başlıca istatistik temelli tahminler aşağıdaki gibidir:

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

31 Aralık 2025

İskonto oranı	2,50%
Tahmin edilen kıdem tazminatına hak kazanma oranı	100,00%

İlişkitedeki finansal tablolardaki kıdem tazminatı yükümlülüğünün hesaplanmasında, 31 Aralık 2024 itibarıyla kullanılan başlıca istatistik temelli tahminler aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2024

İskonto oranı	1,90%
Tahmin edilen kıdem tazminatına hak kazanma oranı	100,00%

16. DİĞER KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Grup'un diğer kısa vadeli yükümlülükleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Ödenecek Vergiler ve Fonlar	148.402.474	89.324.002
Ödenecek Diğer Yükümlülükler	-	703
Toplam	148.402.474	89.324.705

17. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Grup'un peşin ödenmiş giderleri aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	756.508.847	1.429.341.737
- Verilen avanslar (*)	756.027.591	1.429.249.216
- Gelecek aylara ait giderler	481.256	92.521
İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	138.714.735	-
Toplam	895.223.582	1.429.341.737

(*) 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla verilen avansların detayı aşağıdaki gibidir:

(*) Verilen avanslar detayı	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Sinpaş Kızılıbük Wellness Resort Projesi için hakediş avansları	747.092.146	1.429.249.216
Diğer Avanslar	8.935.445	-
Toplam	756.027.591	1.429.249.216

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Grup'un uzun vadeli peşin ödenmiş giderleri aşağıdaki gibidir:

Uzun Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	1.444.713	-
- Gelecek yıllara ait giderler	1.444.713	-
İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	-	-
Toplam	1.444.713	-

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

18. DİĞER DÖNEN VARLIKLAR VE DİĞER DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Grup'un kısa vadeli diğer dönen varlıklarının detayı aşağıdaki gibidir:

Diğer Dönen Varlıklar	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Devreden Katma Değer Vergisi ("KDV")	939.166.382	597.035.574
İş Avansları	606.971	456.660
Personel Avansları	-	224.611
Toplam	939.773.353	597.716.845

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Grup'un cari dönem vergisiyle ilgili varlıkları bulunmamaktadır.

Grup'un 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla diğer duran varlıkları bulunmamaktadır.

19. SATIŞ AMACIYLA ELDE TUTULAN DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Grup'un satış amacıyla elde tutulan duran varlıkları bulunmamaktadır.

20. ERTELENMİŞ GELİRLER

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Grup'un kısa vadeli ertelenmiş gelirlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirler	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelemiş Gelirler	192.059.140	43.547.066
- Alınan Sipariş Avansları	192.059.140	43.547.066
İlişkili Taraflardan Ertelemiş Gelirler	-	-
Toplam	192.059.140	43.547.066

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Grup'un uzun vadeli ertelenmiş gelirlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

Uzun Vadeli Ertelenmiş Gelirler	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelemiş Gelirler	23.308.114	23.214.341
- Gelecek Yıllara Ait Gelirler (*)	-	-
- Alınan Sipariş Avansları	23.308.114	23.214.341
İlişkili Taraflardan Ertelemiş Gelirler (Not:32) (*)	615.979.431	84.908.408
Toplam	639.287.545	108.122.749

(*) Faturası kesilmiş ancak henüz teslim edilmemiş satışlardan oluşmaktadır.

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

21. ÖZKAYNAKLAR

Şirket'in 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla ödenmiş sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

Ortaklar	%	31 Aralık 2025	%	31 Aralık 2024
Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	65,20%	782.400.001	65,20%	195.600.000
Diğer	34,80%	417.599.999	34,80%	104.400.000
Nominal sermaye	100,00%	1.200.000.000	100,00%	300.000.000

Şirket'in 31.12.2025 tarihi itibarıyla fiili dolaşımdaki pay oranı %34,62'dir (31.12.2024: %34,79).

Şirket'in sermayesi, beheri 1 TL değerinde 5.000.000 adet A Grubu ve beheri 1 TL değerinde 1.195.000.000 adet B Grubu paya ayrılmış toplam 1.200.000.000 TL değerindedir. Bu payların tamamı hamiline yazılıdır. Grup, Sermaye Piyasası Kanunun'un hükümlerine göre kayıtlı sermaye tavanı 1.200.000.000 TL olup, her biri 1 TL itibari değerle 1.200.000.000 adet paya Sermaye Piyasası Kurulu'nca verilen kayıtlı sermaye tavanı izni 2021-2025 yılları (5 yıl) için geçerlidir.

Şirket 10.01.2025 tarihinde, 300.000.000 TL olan sermayesini 900.000.000 TL iç kaynaklardan karşılamak suretiyle 1.200.000.000 TL tutarına çıkarmıştır.

Şirket, 2 Temmuz 2025 tarihinde, Sermaye Piyasası Kanunun'un hükümlerine göre 2021-2025 yılları için geçerli olan 1.200.000.000 TL tutarındaki mevcut kayıtlı sermaye tavanının artırarak 6.000.000.000 TL tutarına çıkartmış olup her biri 1 TL itibari değerle 6.000.000.000 adet paya Sermaye Piyasası Kurulu'nca verilen kayıtlı sermaye tavanı izni 2025-2029 yılları (5 yıl) için geçerlidir.

b) Sermaye düzeltmesi olumlu farkları

Grup'un 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla düzeltilmiş sermayesi aşağıdaki gibidir:

Ortaklar	%	31 Aralık 2025	%	31 Aralık 2024
Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	65,20%	782.400.001	65,20%	195.600.000
Diğer	34,80%	417.599.999	34,80%	104.400.000
Nominal sermaye	100,00%	1.200.000.000	100,00%	300.000.000
Sermaye düzeltmesi olumlu farkları		1.718.122.660		1.521.466.223
Düzeltilmiş sermaye	100,00%	2.918.122.660	100,00%	1.821.466.223

c) Paylara ilişkin primler iskontolar

Bulunmamaktadır.

d) Geri satın alınan şirket hisseleri

Bulunmamaktadır.

e) Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Grup'un kardan ayrılan kısıtlanmış yedeklerinin detayı aşağıdaki gibidir:

Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Yasal Yedekler	283.964.586	145.986.371
Toplam	283.964.586	145.986.371

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

f) Geçmiş yıl kar/zararları

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Grup'un geçmiş yıl kar / zararlarının detayı aşağıdaki gibidir:

Geçmiş Yıl Kar/Zararları	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Olağanüstü Yedekler	4.026.681.114	2.501.751.450
Diğer Geçmiş Yıl Kar/Zararları	14.217.495.182	7.455.996.158
Toplam	18.244.176.296	9.957.747.608

g) Kar dağıtımı

Payları borsada işlem gören halka açık anonim ortaklıklar, kar dağıtımı hususunda SPK tarafından belirlenen aşağıdaki esaslara tabidir:

Kar dağıtımının SPK'nın Seri: IV. No: 27 sayılı "Sermaye Piyasası Kanununa Tabi Olan Halka Açık Anonim Ortaklıkların Temettü ve Temettü Avansı Dağıtımında Uyacakları Esaslar Hakkında Tebliği" 'nde yer alan esaslar, ortaklıkların esas sözleşmelerinde bulunan hükümler ve şirketler tarafından kamuya açıklanmış olan kar dağıtım politikaları çerçevesinde gerçekleştirilmesine karar verilmiştir.

Bunun yanında söz konusu SPK Kararı ile finansal tablo düzenleme yükümlülüğü bulunan şirketlerin, yasal kayıtlarında bulunan kaynaklarından karşılanabildiği sürece, net dağıtılabılır kar tutarını, Seri: XI. No: 29 sayılı Tebliğ çerçevesinde hazırlayıp kamuya ilan edecekleri finansal tablolarında yer alan net dönem karlarını dikkate alarak hesaplamaları gerektiği düzenlenmiştir.

h) Ortak kontrol altındaki işletmeler arasındaki işlemlerin etkileri

Şirket'in, Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. bünyesinden kısmi bölünerek 30 Mart 2021 tarihindeki kuruluşu sırasında uygulanan muhasebe politikası, ortak kontrol altındaki işletmeler arasındaki hisse alım-satım ve benzeri işlemlere uygulanabilen, "önceki değerler yöntemi" olarak tespit edilmiştir. Söz konusu muhasebe politikasına göre, Şirket'in ana ortaklığı olan Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin SPK tarafından kabul edilmiş finansal raporlama standartlarına göre daha önceden hazırlanan finansal tabloları için oluşturulan finansal pozisyon ve faaliyet sonuçlarının kullanılması esastır. Buna istinaden, önceki değerler yöntemi, Şirket'in kuruluş tarihinden itibaren ileriye dönük olarak uygulanmış olup söz konusu işlemin etkileri özkaynaklarda "Ortak kontrol altındaki işletmeler arasındaki işlemlerin etkileri" altında muhasebeleştirilmiştir.

Şirket, 7 Mart 2024 tarihinde yayımlanan Sermaye Piyasası Kurulu Bülteni'ne ve TMS 29 uyarınca hazırladığı finansal tablolarda, önceki dönemlerde özkaynaklar altında yer alan "Ortak Kontrole Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerinin Etkisi" kaleminde yer alan tutarları yine KGK'nın konuya ilişkin açıklamaları ve TMS 29 ile uyumlu olacak şekilde "Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları" hesabına aktararak sıfırlamıştır.

Ortak Kontrol Altındaki İşletmeler Arasındaki İşlemlerin Etkileri	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Ortak Kontrol Altındaki İşletmeler Arasındaki İşlemlerin Etkileri (*)	(362.911.921)	(362.911.921)
Toplam	(362.911.921)	(362.911.921)

(*) Bakınız Not.1

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

22. SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ

a) Hasılat

	1 Ocak – 31 Aralık 2025	1 Ocak – 31 Aralık 2024
Devremülk Satışları	1.934.959.132	12.955.037.043
Satıştan İadeler (-)	(776.170)	(54.997.348)
Toplam	1.934.182.962	12.900.039.695

b) Satışların Maliyeti

	1 Ocak – 31 Aralık 2025	1 Ocak – 31 Aralık 2024
Satışların Maliyeti (-)	(393.025.426)	(8.615.165.294)
Toplam	(393.025.426)	(8.615.165.294)

23. PAZARLAMA VE GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihlerinde sona eren dönemlere ait Grup'un Pazarlama ve Genel Yönetim Giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 31 Aralık 2025	1 Ocak – 31 Aralık 2024
Pazarlama Giderleri	(269.994.498)	(271.952.244)
Genel Yönetim Giderleri	(137.739.685)	(153.936.385)
Toplam	(407.734.183)	(425.888.629)

a) Pazarlama Giderleri Detayı

	1 Ocak – 31 Aralık 2025	1 Ocak – 31 Aralık 2024
Personel Giderleri	(128.225.645)	(120.682.280)
Reklam Giderleri	(66.680.680)	(54.982.605)
Bakım Onarım Giderleri	(25.188.074)	(41.083.031)
Satış Ofisi Giderleri	(14.311.837)	(14.812.193)
Organizasyon Ve Tanıtım Giderleri	(6.914.707)	(7.632.840)
Danışmanlık Giderleri	(6.106.820)	(1.342.934)
Kira Giderleri (*)	(5.723.166)	(5.201.560)
Ulaşım Giderleri	(3.450.764)	(1.900.321)
Amortisman Giderleri	(3.313.054)	(1.301.307)
Elektrik, Su Ve Gaz Giderleri	(2.022.514)	(1.707.290)
Haberleşme Giderleri	(774.000)	(187.998)
Vergi Resim Ve Harç Giderleri	(93.048)	(77.089)
Komisyon Giderleri	(18.577)	(156.952)
Diğer Giderler	(7.171.612)	(20.883.844)
Toplam	(269.994.498)	(271.952.244)

(*) TFRS 16 kapsamına dahil olmayan kiralama giderlerinden oluşmaktadır.

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

b) Genel Yönetim Giderleri Detayı	1 Ocak – 31 Aralık 2025	1 Ocak – 31 Aralık 2024
Personel Giderleri	(57.574.513)	(70.969.917)
Amortisman Giderleri	(27.998.761)	(15.885.842)
Danışmanlık Giderleri	(14.240.889)	(6.780.966)
Vergi Resim Ve Harç Giderleri	(6.077.674)	(394.377)
Ofis Giderleri	(5.162.470)	(2.189.497)
Bağış Ve Yardımlar	(4.514.923)	(29.015.290)
Tescil Giderleri	(2.023.527)	(11.954.724)
Kira Giderleri (*)	(1.936.951)	(463.228)
Ulaşım Giderleri	(1.254.119)	(1.058.178)
Diğer Giderler	(16.955.858)	(15.224.366)
Toplam	(137.739.685)	(153.936.385)

(*) TFRS 16 kapsamına dahil olmayan kiralama giderlerinden oluşmaktadır.

24. NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

Niteliklerine Göre Giderler	1 Ocak – 31 Aralık 2025	1 Ocak – 31 Aralık 2024
Personel Giderleri	(185.800.158)	(191.652.197)
Reklam Giderleri	(66.680.680)	(54.982.605)
Amortisman Giderleri	(31.311.815)	(17.187.149)
Bakım Onarım Giderleri	(25.188.074)	(41.083.031)
Danışmanlık Giderleri	(20.347.709)	(8.123.900)
Satış Ofisi Giderleri	(14.311.837)	(14.812.193)
Kira Giderleri (*)	(7.660.117)	(5.664.788)
Organizasyon Ve Tanıtım Giderleri	(6.914.707)	(7.632.840)
Vergi Resim Ve Harç Giderleri	(6.170.722)	(471.466)
Ofis Giderleri	(5.162.470)	(2.189.497)
Ulaşım Giderleri	(4.704.883)	(2.958.499)
Bağış Ve Yardımlar	(4.514.923)	(29.015.290)
Tescil Giderleri	(2.023.527)	(11.954.724)
Elektrik, Su Ve Gaz Giderleri	(2.022.514)	(1.707.290)
Haberleşme Giderleri	(774.000)	(187.998)
Komisyon Giderleri	(18.577)	(156.952)
Diğer Giderler	(24.127.470)	(36.108.210)
Toplam	(407.734.183)	(425.888.629)

(*) TFRS 16 kapsamına dahil olmayan kiralama giderlerinden oluşmaktadır.

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

25. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Grup'un esas faaliyetlerden diğer gelirleri aşağıdaki gibidir:

Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	1 Ocak – 31 Aralık 2025	1 Ocak – 31 Aralık 2024
Reeskont Faiz Geliri	72.613.065	53.954.599
Konusu Kalmayan Karşılıklar	679.713	-
Diğer Olağan Gelir ve Karlar	8.027.488	6.121.972
Toplam	81.320.266	60.076.571

26. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GİDERLER

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Grup'un esas faaliyetlerden diğer giderleri aşağıdaki gibidir:

Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	1 Ocak – 31 Aralık 2025	1 Ocak – 31 Aralık 2024
Kambiyo Zararları	(6.180)	(15.071)
Reeskont Faiz Gideri	(41.220.597)	(30.704.396)
Dava Karşılıkları	(14.450.604)	-
Diğer Gider Ve Zararlar	(3.195.800)	(354.724)
Toplam	(58.873.181)	(31.074.191)

27. ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLARIN KARLARINDAN/ZARARLARINDAN PAYLAR

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Grup'un özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarından/zararlarından payları bulunmamaktadır.

28. FİNANSAL GELİRLER

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 itibarıyla Grup'un finansal gelirleri aşağıdaki gibidir:

Finansal Gelirler	1 Ocak – 31 Aralık 2025	1 Ocak – 31 Aralık 2024
Faiz Gelirleri	5.411.297	3.186.265
Kur Farkı Gelirleri	118.175.586	47.694.137
Toplam	123.586.883	50.880.402

29. FİNANSAL GİDERLER

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Grup'un finansal giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

Finansal Giderler	1 Ocak – 31 Aralık 2025	1 Ocak – 31 Aralık 2024
Faiz Giderleri	(1.248.610.631)	(204.852.614)
Kur Farkı Giderleri	(350.150.617)	(105.364.883)
Toplam	(1.598.761.248)	(310.217.497)

**31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

30. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

Kurumlar vergisi

Grup, Türkiye’de yürürlükte bulunan vergi mevzuatı ve uygulamalarına tabidir. Kurumlar vergisi, ilgili olduğu hesap döneminin sonunu takip eden dördüncü ayın son günü akşamına kadar beyan edilmekte ve ilgili ayın sonuna kadar tek taksitte ödenmektedir. Kurumların üçer aylık dönemlerde gerçekleşen mali kârları üzerinden cari oran ile geçici vergi hesaplayarak dönemi izleyen ikinci ayın 17’nci gününe kadar beyan edip 17’nci günün akşamına kadar ödemeleri gerekmektedir. Yıl içinde ödenen geçici vergiler, o yılın yıllık kurumlar vergisi beyannamesi üzerinden hesaplanan kurumlar vergisine mahsup edilmektedir. Mahsuba rağmen ödenmiş geçici vergi tutarı kalması durumunda bu tutar nakden iade alınabileceği gibi diğer mali borçlara mahsup da edilebilmektedir.

Türkiye’de kurumların ticari kazancına vergi yasaları gereğince indirimi kabul edilmeyen giderlerin ilave edilerek, vergi yasalarında yer alan istisnaların indirilerek bulunacak yasal vergi matrahına uygulanan kurumlar vergisi genel oranı 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla %20 olarak uygulanmaktaydı. Ancak, 15 Temmuz 2023 tarihli ve 32249 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan “6/2/2023 Tarihinde Meydana Gelen Depremlerin Yol Açtığı Ekonomik Kayıpların Telifisi İçin Ek Motorlu Taşıtlar Vergisi İhdası İle Bazı Kanunlarda Ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun”un 21. Maddesi uyarınca, 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu’nun kurumlar vergisi oranını düzenleyen 32. maddesinde yapılan değişikliklerle; 1 Ekim 2023 tarihinden itibaren verilmesi gereken beyannamelerden başlamak üzere kurumlar vergisinde uygulanan genel oran %20’den %25’e çıkarılmıştır. Dolayısıyla Grup, 2023 yılına ait dönem vergisi hesaplamasında %30 - %25 vergi oranını kullanmıştır.

Söz konusu değişiklik kapsamında, 31 Aralık 2023 tarihinden sonraki dönemlerde; Grup’un Türkiye’de faaliyet gösteren şirketleri için yürürlükteki kurumlar vergisi oranları dikkate alınarak ertelenmiş vergi hesaplamasında kullanılan oranlar aşağıdaki gibidir:

- Ana Şirket: %30
- Bağlı Ortaklıklar: %25

Ertelenmiş vergi varlıkları, ilgili geçici farkların kullanılmasına imkân verecek düzeyde gelecekte vergilendirilebilir kâr elde edilmesinin muhtemel olması halinde kayda alınmakta; her raporlama döneminde bu varsayımlar gözden geçirilmektedir.

Ertelenmiş vergi tutarları, aynı vergi otoritesine tabi olmaları ve cari vergi varlıkları ile cari vergi yükümlülüklerinin netleştirilmesine ilişkin yasal bir hakkın bulunması halinde netleştirilerek finansal durum tablosunda sunulmaktadır.

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

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

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

**31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Söz konusu bu değişikliklere göre belirtilen süre içerisinde ve belirtilen orana kadar kârın ortaklara dağıtılmaması durumunda, istisnadan faydalanılması nedeniyle zamanında tahakkuk ettirilmeyen vergiler ziyaa uğramış sayılacaktır. Ayrıca KVK madde 32/C'ye, 32'nci ve 32/A maddeleri hükümleri dikkate alınarak hesaplanan kurumlar vergisi, indirim ve istisnalar düşülmeden önceki kurum kazancının %10'undan az olamaz, hükmü eklenmiştir.

Bu kapsamda Grup, 1 Ocak 2025 tarihi itibarı ile dönem vergi hesabında dağıtılmamış karlar için geçerli olan vergi oranı olan %30 oranını kullanacaktır. Grup'un 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.

Vergi Usul Kanunu'nun mükerrer 298'inci maddesi kapsamında, 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla mali tabloların enflasyon düzeltmesine tabi tutulması için gerekli koşullar gerçekleşmiştir. Ancak 29 Ocak 2022 tarih ve 31734 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 7352 sayılı "Vergi Usul Kanunu İle Kurumlar Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun" ile 213 sayılı Vergi Usul Kanunu'nun geçici 33'üncü maddesi uyarınca:

- Geçici vergi dönemleri de dahil olmak üzere 298'inci madde kapsamındaki enflasyon düzeltmesine ilişkin şartların oluşup oluşmadığına bakılmaksızın 2021 ve 2022 hesap dönemleri ile 2023 hesap dönemi geçici vergi dönemlerinde mükerrer mali tabloların enflasyon düzeltmesine tabi tutulmayacağı,

- 31 Aralık 2023 tarihli mali tabloların ise kurumlar vergisi matrahına etkisi olmayacak şekilde enflasyon düzeltmesine tabi tutulacağı, hüküm altına alınmıştır.

30 Aralık 2023 tarihli ve 32415 sayılı 2. mükerrer Resmi Gazete'de yayımlanan "555 Sıra Numaralı Vergi Usul Kanunu Genel Tebliğ ve 213 sayılı Vergi Usul Kanununun mükerrer 298 inci maddesi uyarınca Türkiye'de faaliyet gösteren işletmelerin 2023 hesap dönemine ilişkin mali tablolarının enflasyon düzeltmesine tabi tutulması esastır. Söz konusu enflasyona göre düzeltilmiş mali tablolar 1 Ocak 2024 tarihinden itibaren hazırlanacak vergi beyannamelerinde bir açılış bilançosu bazı teşkil edecek olup 2023 yılına ait dönem vergisi hesaplamasında enflasyon etkileri dikkate alınmayacaktır.

Vergi Usul Kanunu'nun geçici 33'üncü maddesine göre 31 Aralık 2023 tarihli mali tabloların enflasyon düzeltmesine tabi tutulmasından kaynaklanan vergi etkileri 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla ertelenmiş vergi hesaplamasına dahil edilmiştir.

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 incelenebilmekte ve vergi hesapları revize edilebilmektedir.

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 %10 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.

Kurumların tam mükellefiyete tabi bir başka kurumun sermayesine iştirakten elde ettikleri temettü kazançları kurumlar vergisinden istisnadır. Ayrıca, kurumların en az iki tam yıl süreyle aktiflerinde yer alan iştirak hisseleri ile aynı süreyle sahip oldukları gayrimenkullerinin (taşınmazlarının) kurucu senetleri, intifa senetleri ve rüçhan haklarının satışından doğan kazançların %75'lik kısmı kurumlar vergisinden istisnadır. Bununla birlikte, 7061 sayılı kanunla yapılan değişiklikle bu oran taşınmazlar açısından %75'ten %50'ye indirilmiş ve 2018 yılından itibaren hazırlanacak vergi beyannamelerinde bu oran %50 olarak kullanılmaktadır.

**31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Ayrıca yapılan değişiklikle, 15 Temmuz 2023 itibarıyla; 5520 sayılı Kanunda taşınmaz satış kazançları için öngörülen %50 oranındaki vergi istisnası kaldırılmıştır. Bununla birlikte bu istisna 15 Temmuz 2023 tarihinden önce işletmelerin aktifinde yer alan taşınmazların satışlarında %25 olarak uygulanacaktır.

İstisnadan yararlanmak için söz konusu kazancın pasifte bir Şirket hesabında tutulması ve 5 yıl süre ile işletmeden çekilmemesi gerekmektedir. Satış bedelinin satışın yapıldığı yılı izleyen ikinci takvim yılı sonuna kadar tahsil edilmesi gerekir.

Türkiye’de ödenecek vergiler konusunda vergi idaresi ile mutabakat sağlama gibi bir uygulama yoktur. Kurumlar vergisi beyannameleri hesap döneminin kapandığı ayı takip eden dört ay içerisinde verilir. Vergi incelemesine yetkili makamlar, hesap dönemini takip eden beş yıl süresince vergi beyannamelerini ve bunlara temel olan muhasebe kayıtlarını inceleyebilir ve bulguları neticesinde yeniden tarhiyat yapabilirler.

Temettü dağıtımları üzerinde stopaj yükümlülüğü olup, bu stopaj yükümlülüğü temettütün nakden veya hesaben ödemesinin yapıldığı dönemde beyan edilir. Türkiye’de bir işyeri ya da daimi temsilcisi aracılığı ile gelir elde eden dar mükellef kurumlar ile Türkiye’de yerleşik kurumlara yapılanlar dışındaki temettü ödemeleri 22 Aralık 2021 tarihine kadar %15 oranında stopaja tabii idi. Ancak, 22 Aralık 2021 tarihli ve 31697 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren 4936 sayılı Cumhurbaşkanı Kararı uyarınca 193 numaralı Gelir Vergisi Kanunu ile 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununa göre %15 olan temettü stopaj oranı %10’a indirilmiştir.

Dar mükellef kurumlara ve gerçek kişilere yapılan kâr dağıtımlarına ilişkin stopaj oranlarının uygulamasında, ilgili Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşmalarında yer alan stopaj oranları da göz önünde bulundurulur. Geçmiş yıllar kârlarının sermayeye eklenmesi, kâr dağıtımı sayılmamaktadır, dolayısıyla stopaj vergisine tabi değildir.

Transfer fiyatlandırması düzenlemeleri

Türkiye’de, transfer fiyatlandırması düzenlemeleri Kurumlar Vergisi Kanunu’nun “Transfer fiyatlandırması yoluyla örtülü kazanç dağıtımı” başlıklı 13’üncü maddesinde belirtilmiştir. Transfer fiyatlandırması yoluyla örtülü kazanç dağıtımı hakkındaki 18 Kasım 2007 tarihli tebliğ uygulama ile ilgili detayları düzenlemektedir.

Vergi mükellefi, ilişkili kişilerle emsallere uygunluk ilkesine aykırı olarak tespit ettikleri bedel veya fiyat üzerinden mal veya hizmet alım ya da satımında bulunursa, kazanç tamamen veya kısmen transfer fiyatlandırması yoluyla örtülü olarak dağıtılmış sayılır. Bu gibi transfer fiyatlandırması yoluyla örtülü kazanç dağıtımı kurumlar vergisi için kanunen kabul edilmeyen gider olarak dikkate alınır.

Ertelenmiş Vergi

Grup’un vergiye esas yasal finansal tabloları ile KGK tarafından yayınlanan Türkiye Finansal Raporlama Standartlarına göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi aktif ve pasifini muhasebeleştirilmektedir. Söz konusu farklılıklar genellikle bazı gelir ve gider kalemlerinin vergiye esas tutarları ile KGK Muhasebe Standartlarına göre hazırlanan finansal tablolarda farklı dönemlerde yer almasından kaynaklanmakta olup aşağıda açıklanmaktadır.

Zamanlama farklılıkları, muhasebe ve vergi amaçlı kaydedilen gelir ve giderlerin yıllar arasında meydana gelen farklarından kaynaklanmaktadır. Zamanlama farklılıkları, maddi duran varlıklar (arsa ve arazi hariç), maddi olmayan duran varlıklar, stokların ve peşin ödenen giderlerin yeniden değerlendirilmesi ile alacakların ve borçların reeskontu, kıdem tazminatı karşılığı, geçmiş yıl zararları v.b. üzerinden hesaplanmaktadır. Her bilanço döneminde Grup, ertelenmiş vergi alacaklarını gözden geçirmekte ve ilerideki yıllarda vergilendirilebilir gelirlerden düşülemeyeceği tespit edilen ertelenmiş vergi alacaklarını geri çekmektedir. Ertelenmiş vergi hesabında kurumlar vergisi oranı baz alınmaktadır.

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Ertelenmiş Vergi	Birikmiş Geçici Farklar	Ertelenmiş Vergi	Birikmiş Geçici Farklar	Ertelenmiş Vergi
	31.12.2025	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2024
Yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin düzeltmeler	26.566.163.077	(7.969.848.923)	23.804.612.284	(7.141.383.685)
Stoklara ilişkin düzeltmeler	2.120.706.267	636.211.880	3.565.945.119	1.069.783.536
Maddi duran varlıklara ilişkin düzeltmeler	90.083.203	27.024.961	132.468.704	39.740.611
Peşin ödenmiş giderlere ilişkin düzeltmeler	174.710.070	52.413.021	129.567.279	38.851.648
Kredi ve Leasing İşlemlerine ilişkin düzeltmeler	87.627.940	26.288.382	81.195.795	24.358.739
Ticari borçlara ilişkin düzeltmeler	53.245.877	(15.973.763)	53.954.599	(16.186.380)
Ertelenmiş gelirlere ilişkin düzeltmeler	156.253.440	46.876.032	26.768.975	(8.030.692)
TFRS 16 Kapsamına ilişkin düzeltmeler	2.951.463	885.439	(915.033)	(274.510)
Finansal Yatırımlara ilişkin düzeltmeler	75.493	(22.648)	-	-
İzin karşılıklarına ilişkin düzeltmeler	4.691.993	1.407.598	6.753.192	2.025.958
Kıdem tazminatına ilişkin düzeltmeler	7.442.703	2.232.811	2.764.538	829.361
Maddi olmayan duran varlıklara ilişkin düzeltmeler	4.922.333	(1.476.700)	508.094	(152.428)
Diğer	312.783	93.835	2.297.989	689.395
		(7.193.888.075)		(5.989.748.447)

Ertelenmiş Vergi Hareket Tablosu

	31.12.2025	31.12.2024
1 Ocak	(5.989.748.447)	-
Cari Dönem Ertelenmiş Vergi Geliri/Gideri	(1.204.358.273)	(3.169.512.679)
Diğer Kapsamlı Gelirler Tablosunda Muhasebeleştirilen	218.645	19.012
Geçmiş Yıl Karlarında Muhasebeleştirilen Ertelenmiş Vergi (*)	-	(2.820.254.780)
Dönem Sonu Ertelenmiş Vergi Varlığı / (Yükümlülüğü)	(7.193.888.075)	(5.989.748.447)

(*) KGK tarafından 12 Şubat 2025 tarihinde gayrimenkul yatırım ortaklıklarına iletilen "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları ve Gayrimenkul Yatırım Fonlarında Vergi Tutarlarının Raporlanması" konulu yazıya uygun olarak, 31 Aralık 2024 tarihli finansal tablolarda mevzuat değişikliği sonucu ortaya çıkan ertelenmiş vergi yükümlülüğü, 2023 yılı ve öncesine ilişkin etkisi özkaynaklar altında geçmiş yıllar karları veya zararlarına, 2024 yılına ait etkisi ise kar veya zarar tablosuna yansıtılmıştır.

31. PAY BAŞINA KAZANÇ

Pay başına kazanç	1 Ocak – 31 Aralık 2025	1 Ocak – 31 Aralık 2024
Dönem boyunca mevcut olan hisselerin ortalama sayısı (tam değeri)	1.200.000.000	1.200.000.000
Ana Şirket Hissedarlarına Ait Net Dönem Karı	853.378.320	9.521.063.340
Pay başına (zarar)/kar (TL)	0,7111	7,9342

TMS 38 Hisse Başına Kazanç Standardı gereği; Gelir tablosunda belirtilen hisse başına kazanç, net karın, dönem boyunca piyasada bulunan hisse senetlerinin ağırlıklı ortalama sayısına bölünmesi ile bulunur. Türkiye’de şirketler, sermayelerini, hissedarlarına geçmiş yıl karlarından dağıttıkları “bedelsiz hisse” yolu ile arttırabilmektedirler. Bu tip “bedelsiz hisse” dağıtımları, hisse başına kazanç hesaplamalarında, ihraç edilmiş hisse gibi değerlendirilir. Buna göre, bu hesaplamalarda kullanılan ağırlıklı ortalama hisse sayısı, söz konusu hisse senedi dağıtımlarının geçmişe dönük etkileri de dikkate alınarak bulunmuştur.

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

32. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

Grup ile ilişkili taraflar bakiyelerinin detayları aşağıda açıklanmıştır.

31 Aralık 2025											
İlişkili taraflarla olan bakiyeler	Alacaklar			Borçlar			Alacaklar		Borçlar		
	Kısa vadeli			Kısa vadeli			Uzun vadeli		Uzun Vadeli		
	Ticari	Ticari olmayan	Peşin Ödenmiş Giderler	Ticari	Ticari olmayan	Finansal	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Finansal	Ertelenmiş Gelirler
Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	-	-	3.416.567	53.043.436	-	742.164.151	-	-	28.344.504	-	-
Sinpaş Yapı Endüstrisi A.Ş.	-	-	45.055.086	-	-	-	-	-	-	-	-
Mülk Gayrimenkul Yatırım ve İşletme Tic. A.Ş.	-	-	-	11.353.295	-	-	-	-	-	-	-
Güney Ege Otel İşletmeleri Ve Yönetim Hizmetleri A.Ş.	-	-	67.554.084	-	-	-	-	-	-	-	-
Prodek Mek.Tas.Proje Dek.Ürn.San.ve Tic.A.Ş.	-	-	132.062	-	-	-	-	-	-	-	-
Noor Exclusive Tatil Hizmetleri A.Ş.	-	-	22.428.800	-	-	-	-	-	-	-	-
Arı Finansal Kiralama A.Ş.	676.058.559	-	-	-	-	140.875.004	-	-	-	8.134.782	615.979.431
Seranit Granit Seramik San. A.Ş.	-	-	128.136	-	-	-	-	-	-	-	-
OSWE Real Estate GMBH	-	-	-	1.250.875	-	-	-	-	-	-	-
Halit Serhan Ercivelek	-	-	-	179.400	-	-	-	-	-	-	-
Toplam	676.058.559	-	138.714.735	65.827.006	-	883.039.155	-	-	28.344.504	8.134.782	615.979.431

(*) Grup'un ana ortağı olan Sinpaş GYO tarafından, Grup'un işletme sermayesi ve/veya yatırım finansmanı ihtiyaçlarının karşılanması amacıyla, bağlı ortaklığı olan Grup'a grup içi finansman kapsamında köprü kredisi kullanmıştır. Bu işlemler nedeniyle Sinpaş GYO'nun kullandığı banka kredilerine ilişkin faiz ve diğer finansman maliyetleri birebir olarak Grup'a yansıtılmaktadır. Grup bu köprü kredileri finansal tablolarında Kısa vadeli borçlanmalar altında muhasebeleşirmektedir.

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

31 Aralık 2024											
İlişkili taraflarla olan bakiyeler	Alacaklar			Borçlar			Alacaklar		Borçlar		
	Kısa vadeli			Kısa vadeli			Uzun vadeli		Uzun Vadeli		
	Ticari	Ticari olmayan	Peşin Ödenmiş Giderler	Ticari	Ticari olmayan	Finansal	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan	Ertelenmiş Gelirler
Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	8.761	-	-	17.425.820	-	-	-	-	-	-	-
Sinpaş Yapı Endüstrisi A.Ş.	-	-	-	108.723.172	-	-	-	-	-	-	-
Sinpaş Tasarruf Finansman A.Ş.	-	-	-	52.504	-	-	-	-	-	-	-
Mülk Gayrimenkul Yatırım ve İşletme Tic. A.Ş.	-	-	-	7.553.388	-	-	-	-	-	-	-
Meç	-	-	-	471.212	-	-	-	-	-	-	-
Arı Finansal Kiralama A.Ş.	1.733.382.182	-	-	-	-	87.286.044	-	-	-	-	84.908.408
Servet GYO A.Ş.	60.472	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
OSWE Real Estate GMBH	-	-	-	1.236.624	-	-	-	-	-	-	-
Halit Serhan Ercivelek	-	-	-	214.663	-	-	-	-	-	-	-
Toplam	1.733.451.415	-	-	135.677.383	-	87.286.044	-	-	-	-	84.908.408

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

Grup ile ilişkili taraflar arasındaki işlemler aşağıda açıklanmıştır.

1 Ocak - 31 Aralık 2025

	Satış Gelirleri	Vade Farkı Gelirleri	Kiralamalar	Hakediş ve Alımlar	Satış ve Pazarlama	Genel Yönetim Giderleri	Faiz Giderleri	Duran Varlık Alımı	Diğer Gelirler
Arı Finansal Kiralama A.Ş.	-	-	-	-	(496.297)	(7.338.553)	(41.388.498)	-	5.911.114
Güney Ege Otel İşletmeleri Ve Yönetim Hizmetleri A.Ş.	-	-	-	-	(92.384)	(4.568.265)	-	72.935	8.401.838
Mülk Gayrimenkul Yatırım ve İşletme Ticaret A.Ş.	-	-	12.906.945	-	(14.904.614)	(9.869.079)	-	-	1.908.865
Noor Exclusive Tatil Hizmetleri A.Ş.	-	-	-	-	-	-	-	68.596	41.110.769
Prodek Mek.Tas.Proje Dek.Ürn.San.ve Tic.A.Ş.	-	-	-	-	-	(185.637)	-	-	399.896
Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	-	-	-	-	(1.754)	-	-	-	104.227
Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	-	-	-	(12.040.857)	(5.237.787)	(1.766.934)	(73.308.791)	(9.893)	880.903
Sinpaş Yapı Endüstrisi A.Ş.	-	-	-	(555.205)	(3.884.862)	(7.243.709)	(293.982.877)	(1.669)	236.085
Sinpaş Tasarruf Finansman A.Ş.	-	-	-	-	(20.600)	(3.436)	-	-	-
Seranit Granit Seramik Sanayi Ve Ticaret A.Ş. Ket	-	-	-	-	(160.292)	(4.500)	-	-	-
Halit Serhan Ercivelek	-	-	-	-	-	(950.576)	-	-	-
Sinpaş Holding A.Ş.	-	-	-	-	-	(353)	-	-	-
Balıkesir Kasaba Gayrimenkul Satış Paz.İşletme Hiz. A.Ş.	-	-	-	-	-	-	-	-	983.864
Toplam	-	-	12.906.945	(12.596.062)	(24.798.590)	(31.931.042)	(408.680.166)	129.969	59.937.561

1 Ocak - 31 Aralık 2024

	Satış Gelirleri	Vade Farkı Gelirleri	Kiralamalar	Hakediş ve Alımlar	Satış ve Pazarlama	Genel Yönetim Giderleri	Faiz Giderleri	Duran Varlık Alımı	Diğer Gelirler
Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	-	-	(88.189)	(943.671)	-	-	-	-	-
Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	-	-	(99.701)	(2.032.768)	-	(97.587)	-	-	-
Sinpaş Yapı Endüstrisi A.Ş.	-	-	-	(1.170.367)	-	(963)	-	-	-
Arı Finansal Kiralama A.Ş.	1.347.729.119	-	(88.189)	-	-	(365.631)	-	-	-
Toplam	1.347.729.119	-	(276.079)	(4.146.806)	-	(464.181)	-	-	-

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

Üst Düzey Yöneticilere Sağlanan Faydalar:

Dönem içerisinde üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar detayı aşağıdaki gibidir;

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Üst Düzey Yöneticilere Sağlanan Faydalar	6.295.000	10.374.526
Toplam	6.295.000	10.374.526

33. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

a) Sermaye risk yönetimi

Grup, sermaye yönetiminde, bir yandan faaliyetlerinin sürekliliğini sağlamaya çalışırken, diğer yandan da borç ve özkaynak dengesini en verimli şekilde kullanarak karımı artırmayı hedeflemektedir.

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla net yükümlülük/yatırılan sermaye oranı aşağıdaki gibidir:

	31.12.2025	31.12.2024
Toplam borçlar	12.973.476.570	8.762.695.833
(-) Nakit ve nakit benzerleri	8.741.677	6.861.334
Net borç	12.964.734.893	8.755.834.499
Toplam özsermaye	21.931.876.759	21.081.744.716
Kullanılan sermaye	34.896.611.652	29.837.579.218
Net borç/kullanılan sermaye oranı	37,15%	29,34%

b) Finansal risk faktörleri

Grup'un finansman bölümü finansal piyasalara erişimin düzenli bir şekilde sağlanmasından ve Grup'un faaliyetleri ile ilgili maruz kalınan finansal risklerin seviyesine ve büyüklüğüne göre analizini gösteren Grup içi hazırlanan risk raporları vasıtasıyla gözlemlenmesinden ve yönetilmesinden sorumludur. Söz konusu bu riskler; piyasa riski (döviz kuru riski, gerçeğe uygun faiz oranı riski ve fiyat riskini de içerir), kredi riski, likidite riski ile nakit akım faiz oranı riskini kapsar.

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

b.1) Kredi riski yönetimi

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla kredi riski detayları aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2025	Alacaklar				Nakit ve Nakit Benzerleri
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (*)	676.058.559	83.282.809	-	175.173	8.741.677
-Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı (**)					
A.Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	676.058.559	83.282.809	-	175.173	8.741.677
B.Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan finansal varlıklar	-	-	-	-	-
C.Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-
D.Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-
-Vadesi geçmiş brüt defter değeri	-	-	-	-	-
-Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla kredi riski detayları aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2024	Alacaklar				Nakit ve Nakit Benzerleri
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (*)	1.733.451.415	143.620.186	-	231.154	6.861.334
-Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı (**)					
A.Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	1.733.451.415	143.620.186	-	231.154	6.861.334
B.Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan finansal varlıklar	-	-	-	-	-
C.Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-
D.Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-
-Vadesi geçmiş brüt defter değeri	-	-	-	-	-
-Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

Finansal aracın taraflarından birinin sözleşmeye bağlı yükümlülüğünü yerine getirememesi nedeniyle Şirket'in finansal bir kayıp oluşturması riski, kredi riski olarak tanımlanır. Grup, işlemlerini yalnızca kredi güvenilirliği olan taraflarla gerçekleştirme ve mümkün olduğu durumlarda, yeterli teminat elde etme yoluyla kredi riskini azaltmaya çalışmaktadır.

Bilanço tarihi itibarıyla, vadesi geçmiş ticari alacakların tamamı, ticari alacaklara ilişkin olarak alınan teminatlar ile güvence altına alınmıştır. Şirket, vadesi geçmiş ticari alacaklarına karşılık ayırmamıştır. Şirket, likidite riskini tahmini ve fiili nakit akımlarını düzenli olarak takip etmek ve finansal varlık ve yükümlülüklerin vadelerinin eşleştirilmesi yoluyla yeterli fonların ve borçlanma rezervinin devamını sağlamak suretiyle yönetir.

Grup, türev niteliğinde olmayan finansal yükümlülüklerinin vade dağılımını göstermektedir. Türev olmayan finansal yükümlülükler iskonto edilmeden ve ödemesi gereken en erken tarihler esas alınarak hazırlanmıştır. Söz konusu yükümlülükler üzerinden ödenecek faizler aşağıdaki tabloya dahil edilmiştir.

b.2) Likidite risk yönetimi

Likidite riski tablosu:

31 Aralık 2025	Kayıtlı değeri	Sözleşme uyarınca nakit akışı	3 Aydan Kısa	3-12 ay arası	1 yıl - 5 yıl arası	5 yıl ve üzeri
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler						
Finansal Borçlanmalar	3.735.084.740	4.057.420.315	502.006.156	1.764.645.267	1.790.768.892	-
Ticari Borçlar	804.421.442	853.921.442	804.421.442	-	49.500.000	-
Diğer Borçlar	169.372.186	169.372.186	-	-	169.372.186	-
Toplam yükümlülükler	4.708.878.368	5.080.713.943	1.306.427.598	1.764.645.267	2.009.641.078	-

31 Aralık 2024	Kayıtlı değeri	Sözleşme uyarınca nakit akışı	3 Aydan Kısa	3-12 ay arası	1 yıl - 5 yıl arası	5 yıl ve üzeri
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler						
Finansal Borçlanmalar	1.621.269.001	2.652.145.751	359.701.688	914.372.873	1.378.071.190	-
Ticari Borçlar	734.518.226	758.726.716	758.726.716	-	-	-
Diğer Borçlar	158.924.790	158.924.790	-	-	158.924.790	-
Toplam yükümlülükler	2.514.712.017	3.569.797.257	1.118.428.404	914.372.873	1.536.995.980	-

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

b.3) Piyasa riski yönetimi

b.3.1) Kur Riski Yönetimi

Grup'un faaliyetleri öncelikle, aşağıda ayrıntılarına yer verildiği üzere, döviz kurundaki ve faiz oranındaki değişiklikler ile ilgili finansal risklere maruz kalmaktadır.

Grup'un, 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla, yabancı para cinsinden yapılan işlemlerini TL'ye çevirirken kullandığı döviz kurları TL olarak aşağıdaki tabloda verilmiştir:

	ABD Doları		Avro	
	Efektif Alış	Efektif Satış	Efektif Alış	Efektif Satış
31 Aralık 2025	42,8323	43,0039	50,4179	50,6199
	ABD Doları		Avro	
	Efektif Alış	Efektif Satış	Efektif Alış	Efektif Satış
31 Aralık 2024	35,1987	35,3397	36,7172	36,8643

Aşağıdaki tablo 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Grup'un yabancı para pozisyonu riskini özetlemektedir. Şirket tarafından tutulan yabancı para varlıkların ve borçların kayıtlı tutarları TL cinsinden aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2025	ABD Doları	Avro	GBP	TL Karşılığı
Dönen Varlıklar				
Parasal Finansal Varlıklar	1.294	39.786	-	2.062.795
Diğer	1.391.523	1.787.873	-	149.847.790
Toplam Varlıklar	1.392.817	1.827.659	-	151.910.585
Kısa Vadeli Yükümlülükler				
Ticari Borçlar	(80.711)	(283.016)	-	(17.738.522)
Finansal yükümlülükler	(1.172.816)	(22.106.958)	-	(1.165.636.365)
Diğer	-	(12.305.000)	-	(620.826.626)
Uzun Vadeli Yükümlülükler				
Finansal yükümlülükler	-	(28.339.169)	-	(1.429.801.761)
Diğer	-	(2.850)	-	(143.792)
Toplam Yükümlülükler	(1.253.527)	(63.036.993)	-	(3.234.147.066)
Net Bilanço Pozisyonu	139.290	(61.209.334)	-	(3.082.236.481)

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

31 Aralık 2024	ABD Doları	Avro	GBP	TL Karşılığı
Dönen Varlıklar				
Parasal Finansal Varlıklar	1.304	531	-	87.197
Diğer	1.171.635	2.645.678	-	178.326.109
Toplam Varlıklar	1.172.939	2.646.209	-	178.413.306
Kısa Vadeli Yükümlülükler				
Ticari Borçlar	(894.408)	(1.940.940)	-	(132.501.592)
Finansal yükümlülükler	(15.593)	(16.256)	-	(1.499.400)
Diğer	-	(770.000)	-	(35.500.540)
Uzun Vadeli Yükümlülükler				
Finansal yükümlülükler	(9.559)	(2.165)	-	(559.542)
Diğer	-	-	-	-
Toplam Yükümlülükler	(919.560)	(2.729.361)	-	(170.061.074)
Net Bilanço Pozisyonu	253.379	(83.152)	-	8.352.232

Net Yabancı Para Pozisyonu para birimlerine göre aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Amerikan Doları Karşısında	5.970.289	12.185.919
Avro Karşısında	(3.088.206.770)	(3.833.687)
GBP Karşısında	-	-
Net Yabancı Para Pozisyonu	(3.082.236.481)	8.352.232

Kur riskine duyarlılık

Grup, başlıca ABD Doları ve Avro cinsinden kur riskine maruz kalmaktadır.

Aşağıdaki tablo Grup'un ABD Doları ve Avro kurlarındaki %10'luk artışa ve azalışa olan duyarlılığını göstermektedir. %10'luk oran, üst düzey yöneticilere Grup içinde kur riskinin raporlanması sırasında kullanılan oran olup, söz konusu oran yönetimin döviz kurlarında beklediği olası değişikliği ifade etmektedir. Duyarlılık analizi sadece yıl sonundaki açık yabancı para cinsinden parasal kalemleri kapsar ve söz konusu kalemlerin yıl sonundaki %10'luk kur değişiminin etkilerini gösterir. Pozitif değer, kar/zararda ve diğer özkaynak kalemlerindeki artışı ifade eder.

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

31 Aralık 2025	Kar / Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında %10 değerlenmesi halinde				
1 - ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	597.029	(597.029)	597.029	(597.029)
2 - ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3 - ABD Doları net etki (1 +2)	597.029	(597.029)	597.029	(597.029)
Avro'nun TL karşısında %10 değerlenmesi halinde				
4 - Eur net varlık / yükümlülük	(308.820.677)	308.820.677	(308.820.677)	308.820.677
5 - Eur riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6 - EUR net etki (4+5)	(308.820.677)	308.820.677	(308.820.677)	308.820.677
Diğer döviz kurlarının TL karşısında %10 değerlenmesi halinde				
7 - Diğer döviz net varlık / yükümlülüğü	-	-	-	-
8 - Diğer döviz kuru riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
9 - Diğer Döviz Varlıkları net etki (7+8)	-	-	-	-
TOPLAM (3 + 6 +9)	(308.223.648)	308.223.648	(308.223.648)	308.223.648

31 Aralık 2024	Kar / Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında %10 değerlenmesi halinde				
1 - ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	1.218.592	(1.218.592)	1.218.592	(1.218.592)
2 - ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3 - ABD Doları net etki (1 +2)	1.218.592	(1.218.592)	1.218.592	(1.218.592)
Avro'nun TL karşısında %10 değerlenmesi halinde				
4 - Eur net varlık / yükümlülük	(383.369)	383.369	(383.369)	383.369
5 - Eur riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6 - EUR net etki (4+5)	(383.369)	383.369	(383.369)	383.369
Diğer döviz kurlarının TL karşısında %10 değerlenmesi halinde				
7 - Diğer döviz net varlık / yükümlülüğü	-	-	-	-
8 - Diğer döviz kuru riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
9 - Diğer Döviz Varlıkları net etki (7+8)	-	-	-	-
TOPLAM (3 + 6 +9)	835.223	(835.223)	835.223	(835.223)

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

Finansal olmayan varlıklar

Grup, finansal tablolarda gerçeğe uygun değeri ile ölçülen yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde SPK tarafından yetkilendirilmiş gayrimenkul değerleme şirketi tarafından hazırlanan gayrimenkul değerleme raporları esas alınmaktadır.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller:

Gerçeğe uygun değeri emsal karşılaştırma yöntemiyle hesaplanan yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri %10 oranında artış/azalış olsaydı ve diğer tüm değişkenler sabit kalsaydı kar 2.825.615.874 TL fazla 2.825.615.874 TL az olacaktı. (31 Aralık 2024: 2.380.461.228 TL)

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla emsal karşılaştırma yöntemiyle yatırım amaçlı gayrimenkullerin duyarlılık analizi aşağıdaki gibidir;

31 Aralık 2025	Duyarlılık analizi	Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar etkisi	Gerçeğe uygun değer üzerindeki zarar etkisi
Sinpaş Kızılıbük Thermal Wellness Resort Projesi	10%	2.825.615.874	(2.825.615.874)
Toplam		2.825.615.874	(2.825.615.874)

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla emsal karşılaştırma yöntemiyle yatırım amaçlı gayrimenkullerin duyarlılık analizi aşağıdaki gibidir;

31 Aralık 2024	Duyarlılık analizi	Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar etkisi	Gerçeğe uygun değer üzerindeki zarar etkisi
Sinpaş Kızılıbük Thermal Wellness Resort Projesi	10%	2.380.461.228	(2.380.461.228)
Toplam		2.380.461.228	(2.380.461.228)

34. FİNANSAL ARAÇLAR

Finansal araçların gerçeğe uygun değeri

Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibi belirlenir:

- Birinci seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, birbirinin aynı varlık ve yükümlülükler için aktif piyasada işlem gören borsa fiyatlarından değerlendirilmiştir.
- İkinci seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, ilgili varlık ya da yükümlülüğün birinci seviyede belirtilen borsa fiyatından başka direk ya da indirekt olarak piyasada gözlenebilen fiyatının bulunmasında kullanılan girdilerden değerlendirilmiştir.
- Üçüncü seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, varlık ya da yükümlülüğün gerçeğe uygun değerinin bulunmasında kullanılan piyasada gözlenebilir bir veriye dayanmayan girdilerden değerlendirilmiştir.

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

Gerçeğe uygun değerleriyle gösterilen finansal varlık ve yükümlülüklerin seviye sınıflamaları aşağıdaki gibidir:

Finansal Varlıklar	31 Aralık 2025 itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi			Toplam
	1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye	
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	28.256.158.744	-	28.256.158.744
Toplam	-	28.256.158.744	-	28.256.158.744

Finansal Varlıklar	31 Aralık 2024 itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi			Toplam
	1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye	
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	23.804.612.284	-	23.804.612.284
Toplam	-	23.804.612.284	-	23.804.612.284

35. BAĞIMSIZ DENETÇİ/BAĞIMSIZ DENETİM KURULUŞUNDAN ALINAN HİZMETLERE İLİŞKİN ÜCRETLER

Grup'un 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla raporlama dönemine ait bağımsız denetim ücreti 1.000.000 TL'dir. (2024: 981.692 TL)

36. NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI / (KAYIPLARI)'NA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

Grup'un 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla kâr veya zarar tablosunda raporlanan "Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)" kalemi aşağıda belirtilen parasal/parasal olmayan finansal tablo kalemlerinden kaynaklanmaktadır:

PARASAL OLMAYAN KALEMLER	2025	2024
Finansal Durum Tablosu Kalemleri	(351.946.453)	780.929.521
Peşin Ödenmiş Giderler	(75.286.661)	88.714.345
Ertelenmiş Gelirler	(191.113.815)	497.342.421
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	5.745.127.090	4.652.941.959
Ortak Kontrol Altındaki işletmeler Arasındaki işlemlerin Etkileri	85.652.035	85.223.424
Finansal Yatırımlar	(19.276.992)	193.409.063
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	(1.413.660.205)	-
Stoklar	573.934.418	3.852.986
Maddi Duran Varlıklar	3.354.806	4.959.141
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	3.611.725	212.858
Kiralama Hakkı Varlıkları	(2.851.611)	2.673.482
Sermaye	(429.890.226)	(560.193.395)
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	115.421	136.687
Kârdan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	(34.454.723)	(20.441.205)
Geçmiş Yıllar Kârları/Zararları	(4.597.471.543)	(4.167.878.425)
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	263.828	(23.820)
Kâr veya Zarar Tablosu Kalemleri	91.531.843	464.780.888
NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI/(KAYIPLARI)	(260.414.610)	1.245.710.409

**31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

37. BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

- 1- Şirket tarafından Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP) aracılığıyla, 12 Ocak 2026 tarihinde, yapılan açıklama aşağıdaki gibidir;

“Şirketimizin Marmaris'te gerçekleştirdiği projeye ilişkin, Marmaris Belediye Encümeni tarafından verilen 2.677.149.516,00-TL idari para cezası için düzenlenen 16.01.2025 tarih ve 1 Sayılı ceza ihbarnamesinin iptali için şirketimizce Muğla 4. İdare Mahkemesi'nin 2025/215 Esas Sayılı dosyası ile açılan davada, Mahkeme açıkça hukuka aykırı olan dava konusu işlemin uygulanmaya devam etmesi hâlinde telâfisi güç zararlar doğabileceği nedeniyle Şirketimiz lehine dava konusu işlemin yürütmesinin durdurulmasına karar vermiştir.

Kamuoyuna saygıyla duyurulur.”

- 2- Şirket tarafından Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP) aracılığıyla, 16 Ocak 2026 tarihinde, yapılan açıklama aşağıdaki gibidir;

“Şirketimizin Marmaris'te gerçekleştirdiği otel-devre mülk projesine ilişkin olarak, Marmaris Belediye Encümeni'nin 22.01.2025 tarihli ve 2025/177 sayılı kararı ile verilen yıkım ve 43.059,91-TL idari para cezası işlemi ile bu idari para cezasının tahsili amacıyla düzenlenen 18.02.2025 tarihli ve 71 sayılı ceza ihbarnamesinin iptali için, Muğla 3. İdare Mahkemesi 2025/350 esas numarası ile şirketimizce açılan davada; haksız ve hukuka aykırı işlemlerin iptali ve yürütmenin durdurulması talep edilmişti.

Muğla 3. İdare Mahkemesi; dava konusu edilen işlemlerde hukuka uyarlık bulunmadığı sonucuna vararak, işlemin; uygulanması halinde telafisi güç zararlar doğabileceğinden, 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanunu'nun 27. Maddesi uyarınca teminat alınmaksızın Şirketimiz lehine dava konusu işlemin yürütmesinin durdurulmasına oybirliği ile karar vermiştir.

Kamuoyuna saygıyla duyurulur.”

- 3- Şirket tarafından Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP) aracılığıyla, 05 Şubat 2026 tarihinde, yapılan açıklama aşağıdaki gibidir;

“Şirketimizin Marmaris'te gerçekleştirdiği projeye ilişkin, Marmaris Belediye Encümeni tarafından verilen 2.677.149.516,00-TL idari para cezası ve buna ilişkin encümen kararının iptali için şirketimizce Muğla 2. İdare Mahkemesi'nin 2025/134 Esas Sayılı dosyası ile dava açılmıştı. Muğla 2. İdare Mahkemesi daha önce hukuka aykırı bularak yürütmesini durdurmuş olduğu dava konusu işleme ilişkin yaptığı yargılama sonucunda, işlemin sebep yönünden hukuka uygun olmadığı sonucuna varmış, 2025/134 Esas ve 2026/49 Karar sayılı kararı ile 2.677.149.516,00-TL idari para cezası verilmesine ilişkin encümen kararının Şirketimiz lehine iptaline karar vermiştir.

Kamuoyuna saygıyla duyurulur.”

- 4- Şirket tarafından Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP) aracılığıyla, 05 Şubat 2026 tarihinde, yapılan açıklama aşağıdaki gibidir;

“Şirketimizin Marmaris'te gerçekleştirdiği proje kapsamında; 1 Etap otel ve devre mülk projesi için düzenlenen 29/03/2024 tarih ve 15/1 sayılı yapı kullanma izin belgesi (iskan belgesi), Marmaris Belediye Başkanlığı'nın 16/12/2024 tarih ve 124 sayılı işlemi ile iptal edilmiş, Şirketimizce Muğla 2. İdare Mahkemesi 2025/ 198 Esas Sayılı dosyası ile bu işlemin iptali için dava açılmıştı. Muğla 2. İdare Mahkemesi daha önce hukuka aykırı bularak yürütmesini durdurmuş olduğu dava konusu işleme ilişkin yaptığı yargılama sonucunda, işlemin sebep yönünden hukuka uygun olmadığı sonucuna varmış, 2025/198 Esas ve 2026/39 Karar sayılı kararı ile Yapı Kullanma İzin Belgesi İptali hakkındaki idari işlemin Şirketimiz lehine iptaline karar vermiştir.

Kamuoyuna saygıyla duyurulur.”

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

- 5- Şirket tarafından Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP) aracılığıyla, 05 Şubat 2026 tarihinde, yapılan açıklama aşağıdaki gibidir;

“Şirketimizin 6.000.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisindeki 1.200.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin, 1.291.550.265,90 TL'si sermaye düzeltmesi olumlu farklarından ve 1.508.449.734,10 TL'sinin ise olağanüstü yedeklerden karşılanmak üzere beheri 1 TL nominal değerde 2.800.000.000 adet pay karşılığı 2.800.000.000 TL artırılmak sureti ile 4.000.000.000 TL'ye çıkarılmasına ve Esas Sözleşmemizin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8 no.lu maddesinin tadiline ilişkin gerekli yasal izinlerin alınması amacı ile 11.11.2025 tarihinde Sermaye Piyasası Kuruluna yapılmış olan müracaat, Kurul tarafından onaylanmış olup, 05.02.2026 tarih ve 2026/6 sayılı SPK bülteninde yayımlanmıştır.

Süreçler ivedilikle tamamlanacaktır.

Kamuoyuna saygıyla duyurulur.”

- 6- Şirket tarafından Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP) aracılığıyla, 10 Şubat 2026 tarihinde, yapılan açıklama aşağıdaki gibidir;

“Şirketimizin Muğla ili, Marmaris İlçesinde gerçekleştiği otel ve devre mülk projesinde, 08/01/2024 tarihli 1. 2. etap yapı ruhsatlarının Marmaris Belediye Başkanlığı'nın 09/12/2024 tarih ve 124 sayılı iptal işlemine ilişkin, Muğla 2. İdare Mahkemesinde açtığımız 2024/1391 Esas Sayılı davada Mahkeme, Belediyece yapılan işlemin hukuka aykırı olduğu gerekçesi ile şirketimiz lehine işlemin yürütmesinin durdurulması kararı vermişti.

Muğla 2. İdare Mahkemesi daha önce hukuka aykırı bularak yürütmesini durdurmuş olduğu dava konusu işleme ilişkin yaptığı yargılama sonucunda, işlemin sebep yönünden hukuka uygun olmadığı sonucuna varmış, 2024/1391 Esas ve 2026/48 Karar sayılı kararı ile dava konusu 1. ve 2. etap yapı ruhsatlarının iptaline ilişkin işlemin, Şirketimiz lehine iptaline karar vermiştir.

Kamuoyuna saygıyla duyurulur.”

- 7- Şirket tarafından Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP) aracılığıyla, 23 Şubat 2026 tarihinde, yapılan açıklama aşağıdaki gibidir;

“Şirketimizin Bedelsiz Sermaye Artırımı ile sermayesinin 2.800.000.000 TL artılarak 1.200.000.000 TL'den 4.000.000.000 TL'ye çıkarılmasına ilişkin olarak, şirketimiz Esas Sözleşmesi'nin Sermaye başlıklı 8. maddesi yeni şekliyle 23.02.2026 tarihinde ticaret siciline tescil edilmiştir.

Tescil 23.02.2026 tarih ve 11528 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde ilan edilmiştir.

Kamuoyuna saygıyla duyurulur.”

38. FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKEN DİĞER HUSUSLAR

Bulunmamaktadır.

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

EK DİPNOT- PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin Tebliğin 31. Maddesinin birinci fıkrasında yer alan “Ortaklıklar, fon ihtiyaçlarını veya portföyleri ile ilgili maliyetleri karşılama amacıyla hesap dönemi sonunda hazırlayıp kamuya açıkladıkları konsolide olmayan veya bireysel finansal tablolarında yer alan öz sermayelerinin beş katı kadar kredi kullanabilirler. Söz konusu kredilerin üst sınırının hesaplanmasında ortaklığın finansal kiralama işlemlerinden doğan borçları ve gayri nakdi kredileri de dikkate alınır.” hükmü kapsamında ortaklıkların hesap dönemi sonunda bireysel finansal tablolarında yer alan finansal borçların, özsermayelerinin beş katını aşmaması gerektiği ve söz konusu hesaplamada kredilerin ilk kullanıldığı tarihteki değerleri değil anılan finansal tablodaki değerlerinin esas alınması gerekmektedir. Bu kapsamda Şirket’in portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü tablosu 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla aşağıdaki gibidir:

Hesaplama	Konsolide Olmayan / Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	31 Aralık 2025 (TL)	31 Aralık 2024 (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	2.096.227	85.633
B	(Değişiklik:RG-9/10/2020-31269) Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, Gayrimenkul Yatırım Fonu Katılma Payları ve Sermayesine %100 Oranında İştirak Ettikleri 28 inci Maddenin Birinci Fıkrasının (ç) Bendi Kapsamındaki Şirketler	Md.24/(a)	32.082.542.868	25.816.530.363
C	İştirakler	Md.24/(b)	631.014.030	607.524.877
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	-	-
	Diğer Varlıklar		2.761.382.926	4.109.084.884
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md.3/(p)	35.477.036.051	30.533.225.757
E	Finansal Borçlar	Md.31	3.586.074.954	1.533.982.958
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md.31	-	-
G	Finansal Kiralama Borçları	Md.31	149.009.786	87.286.044
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	-	-
İ	Özkaynaklar	Md.31	22.762.077.941	21.826.200.431
	Diğer Kaynaklar		8.979.873.370	7.085.756.324
D	Toplam Kaynaklar	Md.3/(p)	35.477.036.051	30.533.225.757

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

EK DİPNOT- PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

Hesaplama	Konsolide Olmayan / Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	31 Aralık 2025 (TL)	31 Aralık 2024 (TL)
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısım	Md.24/(b)	-	-
A2	Döviz Cinsinden Vadeli - Vadesiz Mevduat / Özel Cari Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat/Katılma Hesabı	Md.24/(b)	2.062.757	85.633
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 İştirakler	Md.28/1(a)	-	-
J	Gayrinakdi Krediler	Md.31	1.001.622.717	1.310.526.634
K	Üzerine proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Md.22/(e)	-	-
L	Tek Bir Şirketteki Para Ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(1)	4.048.974	25.766

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

EK DİPNOT- PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

Hesaplama	Asgari/ Azami Oran	Md.	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Hesaplama	Asgari/ Azami Oran	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
K/D	Azami % 10	1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Md.22/e	K/D	≤%10	0,00%	0,00%
(B+A1)/D	Asgari %51	2	(Değişiklik: RG-9/10/2020-31269) Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar Gayrimenkul Yatırım Fonu Katılma Payları ve Sermayesine %100 Oranında İştirak Ettikleri 28 inci maddenin Birinci Fıkrasının (ç) Bendi Kapsamındaki Şirketler	Md.24/(a), (b)	(B+A1)/D	≥%51	90,43%	84,55%
(A+C-A1)/D	Azami % 49	3	Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	Md.24/(b)	(A+C-A1)/D	≤%49	1,78%	1,99%
(A3+B1+C1)/D	Azami % 49	4	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları	Md.24/(d)	(A3+B1+C1)/D	≤%49	0,00%	0,00%
B2/D	Azami % 20	5	Atıl tutulan arsa / araziler	Md.24/(c)	B2/D	≤%20	0,00%	0,00%
C2/D	Azami % 10	6	İşletmecisi Şirkete iştirak	Md.28/1(a)	C2/D	≤%10	0,00%	0,00%
(E+F+G+H+J)/İ	Azami % 500	7	Borçlanma sınırı	Md.31	(E+F+G+H+J)/İ	≤%500	20,81%	13,43%
(A2-A1)/D	Azami % 10	8	Döviz Cinsinden Vadeli - Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat/Katılma Hesabı	Md.24/(b)	(A2-A1)/D	≤%10	0,01%	0,00%
(L/D)	Azami % 10	9	Tek Bir Şirketteki Para Ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(1)	(L/D)	≤%10	0,01%	0,00%

“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.



Merkez, Merkez Mah. Ayazma Cad.
Papirus Plaza No:37 Kat:6
34406 Kağıthane/İstanbul
Tel.: +90 212 951 02 47
Fax: +90 212 951 02 48
www.arsendenetim.com