

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**1 OCAK – 30 HAZİRAN 2025 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE
SINIRLI DENETİM RAPORU**

ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL BİLGİLERE İLİŞKİN SINIRLI DENETİM RAPORU

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

Giriş

Kızılıbük Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Grup") 30 Haziran 2025 tarihli ilişikteki özet konsolide finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren 1 Ocak-30 Haziran 2025 dönemine ait ilgili özet kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun, özkaynak değişim tablosunun ve nakit akış tablosunun sınırlı denetimini yürütmüş bulunuyoruz. Grup yönetimi, söz konusu ara dönem finansal bilgilerin Türkiye Muhasebe Standardı 34'e ("TMS 34") "Ara Dönem Finansal Raporlama" uygun olarak hazırlanmasından ve gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan sorumludur. Sorumluluğumuz, yaptığımız sınırlı denetime dayanarak söz konusu ara dönem finansal bilgilere ilişkin bir sonuç bildirmektir.

Sınırlı Denetimin Kapsamı

Yaptığımız sınırlı denetim, Sınırlı Bağımsız Denetim Standardı ("SBDS") 2410 "Ara Dönem Finansal Bilgilerin, İşletmenin Yıllık Finansal Tablolarının Bağımsız Denetimini Yürüten Denetçi Tarafından Sınırlı Bağımsız Denetimi 'ne uygun olarak yürütülmüştür. Ara dönem finansal bilgilere ilişkin sınırlı denetim, başta finans ve muhasebe konularından sorumlu kişiler olmak üzere ilgili kişilerin sorgulanması ve analitik prosedürler ile diğer sınırlı denetim prosedürlerinin uygulanmasından oluşur. Ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetiminin kapsamı Bağımsız Denetim Standartlarına uygun olarak yapılan ve amacı konsolide finansal tablolar hakkında bir görüş bildirmek olan bağımsız denetimin kapsamına kıyasla önemli ölçüde dardır. Sonuç olarak ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetimi, denetim şirketinin, bir bağımsız denetimde belirlenebilecek tüm önemli hususlara vâkıf olabileceğine ilişkin bir güvence sağlamamaktadır. Bu sebeple, bir bağımsız denetim görüşü bildirmemekteyiz.

Sonuç

Sınırlı denetimimize göre ilişikteki ara dönem özet finansal bilgilerin, tüm önemli yönleriyle, TMS 34'e uygun olarak hazırlanmadığı kanaatine varmamıza sebep olacak herhangi bir husus dikkatimizi çekmemiştir.

ARSEN BAĞIMSIZ DENETİM HİZMETLERİ A.Ş.

An independent member of SFAI Global



Ali ORDULU
Sorumlu Denetçi
İstanbul, 11 Ağustos 2025

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 HAZİRAN 2025 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI

İÇİNDEKİLER	SAYFA
ÖZET KONSOLİDE BİLANÇO	1-2
ÖZET KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU...	3
ÖZET KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU	4
ÖZET KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU.....	5
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR..	6-36
NOT 1 – GRUP’UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	6
NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR.....	8
NOT 3 - FİNANSAL TABLOLARI BÜYÜKLÜĞÜ İTİBARI İLE ETKİLEYEN ÖNEMLİ OLAY VE İŞLEMLER.....	22
NOT 4 - KULLANIM HAKKI VARLIKLAR	25
NOT 5 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER.....	25
NOT 6 - KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERDEKİ ÖNEMLİ DEĞİŞİKLİKLER	26
NOT 7 - PAY BAŞINA KAZANÇ	27
NOT 8 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ.....	28
NOT 9 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	32
NOT 10 - NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI/KAYIPLARINA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR.....	32
NOT 11 - BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR.....	32
EK DİPNOT - PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ.....	34

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU**

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

VARLIKLAR	Dipnot	Sınırlı Denetimden Geçmiş Cari Dönem 30 Haziran 2025	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31 Aralık 2024
Dönen Varlıklar		6.610.292.295	5.102.888.071
Nakit Ve Nakit Benzerleri	3	1.947.649	6.116.010
Ticari Alacaklar		1.719.188.924	1.673.171.561
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		116.303.295	128.019.203
- İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar		1.602.885.629	1.545.152.358
Diğer Alacaklar		22.491	27.976
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		22.491	27.976
- İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar		-	-
Stoklar	3	2.228.495.563	1.616.706.568
Peşin Ödenmiş Giderler	3	2.073.085.764	1.274.077.103
- İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler		2.072.410.855	1.274.077.103
- İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler		674.909	-
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar		-	-
Diğer Dönen Varlıklar		587.551.904	532.788.853
Duran Varlıklar		22.151.455.163	21.499.650.258
Ticari Alacaklar		-	-
Diğer Alacaklar		152.621	178.069
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		152.621	178.069
- İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar		-	-
Stoklar	3	242.223.906	248.033.302
Kullanım Hakkı Varlıklar	4	11.157.956	14.877.276
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	5	21.835.457.975	21.218.796.500
Maddi Duran Varlıklar		33.609.107	16.579.817
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		4.613.966	1.185.294
Peşin Ödenmiş Giderler	3	1.777.062	-
Ertelenmiş Vergi Varlığı		22.462.570	-
TOPLAM VARLIKLAR		28.761.747.458	26.602.538.329

İlişikteki dipnotlar, finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET
KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU**

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

KAYNAKLAR	Dipnot	Sınırlı Denetimden Geçmiş Cari Dönem 30 Haziran 2025	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31 Aralık 2024
Kısa Vadeli Yükümlülükler		3.046.676.126	1.692.640.763
Kısa Vadeli Borçlanmalar	3	30.000.000	-
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	3	1.629.170.181	908.001.577
- İlişkili Olmayan Taraflara Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	3	1.535.792.342	830.197.126
- İlişkili Taraflara Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	3	93.377.839	77.804.451
Ticari Borçlar		709.519.856	654.729.957
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar		688.435.646	533.790.757
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar		21.084.210	120.939.200
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		16.460.766	5.200.748
Diğer Borçlar	3	515.500.000	-
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		-	-
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar		515.500.000	-
Ertelenmiş Gelirler	3	133.379.877	38.816.693
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler	3	133.379.877	38.816.693
- İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler		-	-
Kısa Vadeli Karşılıklar		10.938.559	6.270.126
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar		10.723.849	6.019.615
- Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar		214.710	250.511
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		1.706.887	79.621.662
Uzun Vadeli Yükümlülükler		6.631.110.724	6.118.192.594
Uzun Vadeli Borçlanmalar	3	879.508.506	537.154.370
- İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar	3	879.465.632	537.154.370
- İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar		42.874	-
Ticari Borçlar		-	-
Uzun Vadeli Karşılıklar		4.391.902	3.897.158
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar		4.391.902	3.897.158
Diğer Borçlar	3	164.926.365	141.661.315
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	3	164.926.365	141.661.315
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar		-	-
Ertelenmiş Gelirler	3	716.450.985	96.377.738
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler		19.919.025	20.692.647
- İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler	3	696.531.960	75.685.091
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü		4.865.832.966	5.339.102.013
ÖZKAYNAKLAR		19.083.960.608	18.791.704.972
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		19.083.494.677	18.792.701.398
Ödenmiş Sermaye		1.200.000.000	300.000.000
Sermaye Düzeltmesi Olumlu Farkları		1.401.136.710	1.323.606.411
Kar Veya Zararda Yeniden Sınıflanmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler Veya (Giderler)		(155.406)	(435.923)
- Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kayıpları		(155.406)	(435.923)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		130.128.357	130.128.357
Ortak Kontrol Altındaki İşletmeler Arasındaki İşlemlerin Etkileri		(323.490.007)	(323.490.007)
Geçmiş Yıllar Karları / (Zararları)		16.385.362.261	8.876.070.636
Net Dönem Karı / (Zararı)		290.512.762	8.486.821.924
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		465.931	(996.426)
TOPLAM KAYNAKLAR		28.761.747.458	26.602.538.329

İlişikteki dipnotlar, finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**01 OCAK - 30 HAZİRAN 2025 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE
KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU**

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER	Dipnot	Sınırlı	Sınırlı	Sınırlı	Sınırlı
		Denetimden Geçmiş 1 Ocak 2025 30 Haziran 2025	Denetimden Geçmemiş 1 Nisan 2025 30 Haziran 2025	Denetimden Geçmiş 1 Ocak 2024 30 Haziran 2024	Denetimden Geçmemiş 1 Nisan 2024 30 Haziran 2024
Hasılat		967.096.601	318.096.999	-	-
Satışların Maliyeti		(112.208.645)	172.577.706	-	-
BRÜT KAR / (ZARAR)		854.887.956	490.674.705	-	-
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri		(112.099.360)	(28.473.802)	(109.149.077)	(53.480.461)
Genel Yönetim Giderleri		(50.899.661)	108.079.559	(70.237.315)	(23.479.999)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Değer Artışları		-	-	5.974.214.238	5.974.214.238
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler		68.907.310	(612.896)	99.190.659	41.721.718
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler		(42.583.877)	7.657.155	(37.773.144)	(11.022.888)
ESAS FAALİYET KARI / (ZARARI)		718.212.368	577.324.721	5.856.245.361	5.927.952.608
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler		-	-	-	-
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler		-	-	-	-
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Kar / Zararlarındaki Paylar		-	-	-	-
FİNANSMAN GELİRİ / (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI / (ZARARI)		718.212.368	577.324.721	5.856.245.361	5.927.952.608
Finansal Gelirler		26.932.029	4.791.065	2.029.541	49.462
Finansal Giderler		(687.050.588)	(433.474.294)	(26.176.410)	(26.130.282)
Net Parasal Kayıp/Kazanç		501.043.241	472.633.747	1.386.593.367	620.213.992
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI / (ZARARI)		559.137.050	621.275.239	7.218.691.859	6.522.085.780
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir / (Gideri)		(267.161.931)	(447.215.200)	-	-
Dönem Vergi Gelir / (Gideri)		-	-	-	-
Ertelenmiş Vergi Gelir / (Gideri)		(267.161.931)	(447.215.200)	-	-
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI / (ZARARI)		291.975.119	174.060.039	7.218.691.859	6.522.085.780
DÖNEM KARI / (ZARARI)		291.975.119	174.060.039	7.218.691.859	6.522.085.780
Dönem Kar / Zararının Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		1.462.357	(149.673)	(1.171.758)	(820.319)
Ana Ortaklık Payları		290.512.762	174.209.712	7.219.863.617	6.522.906.099
Pay Başına Kazanç					
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)		0,24209	0,14517	6,01655	5,43576
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI					
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		280.517	(200.991)	(726.460)	(625.216)
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		280.517	(200.991)	(726.460)	(625.216)
DİĞER KAPSAMLI GELİR		280.517	(200.991)	(726.460)	(625.216)
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		292.255.636	173.859.048	7.217.965.399	6.521.460.564
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		1.462.357	2.983.044	(1.171.758)	(527.847)
Ana Ortaklık Payları		290.793.279	170.876.004	7.219.137.157	6.521.988.411

İlişikteki dipnotlar, finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU**

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Sınırlı Denetimden Geçmiş Cari Dönem	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Ortak Kontrol Altındaki İşletmeler Arasındaki İşlemlerin Etkileri	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir ve Giderler		Birikmiş Karlar		Kontrol Gücü Olmayan Paylar	Özkaynak Toplamı
					Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	Geçmiş Yıllar Kar/Zararı	Net Dönem (Zararı)/Karı	Ana Ortaklığa Ait Özkaynak Toplamı		
01 Ocak 2025 (Dönem Başı)	300.000.000	1.323.606.411	130.128.357	(323.490.007)	(435.923)	8.876.070.636	8.486.821.924	18.792.701.398	(996.426)	18.791.704.972
Transferler	900.000.000	77.530.299	-	-	-	7.509.291.625	(8.486.821.924)	-	-	-
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)	-	-	-	-	280.517	-	290.512.762	290.793.279	1.462.357	292.255.636
- Diğer Kapsamlı Gelir (Zarar)	-	-	-	-	280.517	-	-	280.517	-	280.517
- Dönem Kar/Zararı	-	-	-	-	-	-	290.512.762	290.512.762	1.462.357	291.975.119
30 Haziran 2025 (Dönem Sonu)	1.200.000.000	1.401.136.710	130.128.357	(323.490.007)	(155.406)	16.385.362.261	290.512.762	19.083.494.677	465.931	19.083.960.608

Sınırlı Denetimden Geçmiş Önceki Dönem	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Ortak Kontrol Altındaki İşletmeler Arasındaki İşlemlerin Etkileri	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir ve Giderler		Birikmiş Karlar		Kontrol Gücü Olmayan Paylar	Özkaynak Toplamı
					Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	Geçmiş Yıllar Kar/Zararı	Net Dönem (Zararı)/Karı	Ana Ortaklığa Ait Özkaynak Toplamı		
01 Ocak 2024 (Dönem Başı)	300.000.000	1.323.606.412	20.793.535	(323.490.007)	(396.384)	14.713.547.266	(3.192.231.968)	12.841.828.854	367.509	12.842.196.363
Transferler	-	-	-	-	-	(3.192.231.968)	3.192.231.968	-	-	-
Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)	-	-	-	-	(726.460)	-	7.219.863.617	7.219.137.157	(1.171.758)	7.217.965.399
- Diğer Kapsamlı Gelir (Zarar)	-	-	-	-	(726.460)	-	-	(726.460)	-	(726.460)
- Dönem Kar/Zararı	-	-	-	-	-	-	7.219.863.617	7.219.863.617	(1.171.758)	7.218.691.859
30 Haziran 2024 (Dönem Sonu)	300.000.000	1.323.606.412	20.793.535	(323.490.007)	(1.122.844)	11.521.315.298	7.219.863.617	20.060.966.011	(804.249)	20.060.161.762

İlişikteki dipnotlar, finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**01 OCAK - 30 HAZİRAN 2025 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE****NAKİT AKIŞ TABLOSU**

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

	Sınırlı Denetimden Geçmiş Cari Dönem 01.01.2025 Dipnot 30.06.2025	Sınırlı Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 01.01.2024 30.06.2024
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI	(478.193.358)	137.250.575
Dönem Karı/zararı	291.975.119	7.218.691.859
Dönem zararı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler	11.315.529	(5.953.136.915)
Gerçekleşmemiş kur farkları ile ilgili düzeltmeler	-	-
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	243.108.323	24.146.869
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler	6.869.460	8.042.683
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler	5.163.177	1.343.376
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler	5.198.978	1.714.595
- Diğer karşılıklar (iptalleri) ile ilgili düzeltmeler	(35.801)	(371.219)
Gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler	-	(5.974.214.238)
- Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer kazançları ile ilgili düzeltmeler	-	(5.974.214.238)
Vergi gelir gideri ile ilgili düzeltmeler	267.161.931	-
Net parasal kazanç/kayıp etkisi	(510.987.362)	(12.455.605)
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler	(781.478.180)	(1.128.034.489)
Ticari alacaklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler	(46.017.363)	611.623.568
Ticari borçlardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler	54.789.899	145.088.342
Stoklardaki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler	(605.979.599)	(925.001.446)
Peşin ödenmiş giderlerdeki artış/azalışla ilgili düzeltmeler	(800.785.723)	(660.564.414)
Ertelenmiş gelirlerdeki artış/azalış	714.636.431	(421.478.525)
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış/azalış ile ilgili düzeltmeler	(98.121.825)	122.297.986
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları	(478.187.532)	137.520.455
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler	(5.826)	(269.880)
Alınan kar payları	-	-
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI	(629.527.902)	(466.741.011)
Alınan temettüleri	-	-
Bağlı ortaklıkların kontrolünün elde edilmesine yönelik alımlara ilişkin nakit çıkışları	-	-
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	(12.866.427)	(3.421.336)
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları, net	(616.661.475)	(463.319.675)
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI	1.104.426.941	186.680.566
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	1.925.500.000	216.547.209
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	(160.954.500)	(5.719.774)
(Ödenen) / Alınan faizler	(660.118.559)	(24.146.869)
Yabancı para çevrim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/azalış	(3.294.319)	(142.809.870)
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ NAKİT VE PARASAL KAYIP KAZANCIN NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ETKİSİ	(874.042)	(35.705.264)
NAKİT VE NAKİT BENZERİ DEĞERLERDEKİ NET DEĞİŞİM	(4.168.361)	(178.515.134)
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	6.116.010	180.058.843
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	1.947.649	1.543.709

İlişikteki dipnotlar, finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 1 – GRUP'UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Kızılbük Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("Şirket" veya "Kızılbük"), 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.

Grup'un 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla personel sayısı 36 kişidir. (31 Aralık 2024: 40 kişidir.) Grup'un kayıtlı adresi Dikilitaş Mahallesi Yenidoğan Sokak. Sinpaş Plaza, No:36/1/1 34349 Beşiktaş, İstanbul'dur.

Finansal tabloların onaylanması:

Konsolide finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından 11 Ağustos 2025 tarihinde onaylanmıştır.

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 Kızılbük Kuşgölü Gayrimenkul Yatırımları A.Ş. ("Kızılbük 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 Marmaris Devre Mülk İşletmeleri ve Yönetim Hizmetleri A.Ş. 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.

Güney Marmara ve Kızılbük Kuşgölü 2023 yılında kurulduğu için geriye dönük bir düzeltme gerektirmemektedir. Fakat Beyazkum ve Marmaris Devre Mülk işletmelerinin 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.

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

Bağıli Ortaklıklar ve İştirakler

30 Haziran 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:

Bağıli Ortaklıklar	Kuruluş ve Faaliyet Yeri	Faaliyet Konusu
Beyazkum Satış Pazarlama İşletme Hizmetleri A.Ş. ("Beyazkum") (*)	Türkiye	Gayrimenkul acentelerinin faaliyetleri
Marmaris Devre Mülk İşletmeleri ve Yönetim Hizmetleri A.Ş. (Eski Ünvanı: Güney Marmaris Otel Yönetimleri ve Hizmetleri A.Ş.) (**)	Türkiye	Otel İşletmeciliği
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 yayımlanmıştır. Söz konusu satın alım, ortak kontrole tabi işletmelerin birleşmesi olarak konsolide finansal tablolarda dikkate alınmıştır.

(**) Şirket'in 06 Eylül 2023 tarihli yönetim kurulu kararı ile Şirket'in ana ortaklığı olan Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne ait Marmaris Devre Mülk İşletmeleri ve Yönetim Hizmetleri A.Ş.'nin 50.000 TL sermaye karşılığı 50.000 adet hissenin tamamını, Marmaris Devre Mülk İşletmeleri ve Yönetim Hizmetleri A.Ş.'nin özkaynakları terste olduğu için 1 TL bedel ile hisseler devir alınmıştır. Devir alınan şirketin ana faaliyeti otel yönetimi ve işletmeciliğidir. Şirket, %100 bağıli ortaklığı olan, Marmaris Devre Mülk İşletmeleri ve Yönetim Hizmetleri A.Ş.'ye ait 50.000 TL sermaye karşılığı 50.000 adet hissesinin tamamını, 50.000 TL (Ellibin Türk Lirası) sermaye bedeli karşılığı Noor Exclusive Tatil Hizmetleri Anonim Şirketi A.Ş.'ne devretmiştir. Devire ilişkin işlemler 25.11.2024 tarihinde Ticaret sicilinde tescil edilmiş olup Türkiye Ticaret Sicil Gazetesinin 25.11.2024 tarih ve 1124 sayısında ilan edilmiştir.

(***) Şirket'in 14 Eylül 2023 tarihli yönetim kurulu kararı ile Balıkesir'de devre tatil veya devre mülk projesi geliştirmek amacıyla 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 bağıli ortaklığı olan Kızılıbük Kuşgölü Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.'nin Balıkesi İli, Susurluk İlçesi, Okçuğöl 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.

30 HAZİRAN 2025 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

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.

Şirket, TMS 34 "Ara dönem finansal raporlama standardına" uygun olarak ara dönem finansal tablolarını tam set veya özet olarak hazırlamakta serbesttir. Şirket bu çerçevede, ara dönemlerde özet finansal tablo hazırlamayı tercih etmiştir.

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 kuruluş 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 30.06.2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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 konsolide 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 tabloları da dahil olmak üzere, finansal tablolarında uygulanmaktadır.

İlişikteki konsolide finansal tablolar, gerçeğe uygun değeri üzerinden ölçülen veya 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 30 Haziran 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.

30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla, konsolide finansal tabloların düzeltilmesinde kullanılan endeksler ve düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir:

Tarih	Endeks	Düzeltilme Katsayısı
30 Haziran 2025	3132,17	1,0000
31 Aralık 2024	2684,55	1,6845
30 Haziran 2024	2319,29	1,3505

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

- TL cinsinden hazırlanmış cari dönem konsolide finansal tablolar, bilanço tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmekte olup önceki raporlama dönemlerine ait tutarlar da yine raporlama dönemi sonundaki satın alma gücüne göre düzeltilerek ifade edilmektedir.
- Parasal varlık ve yükümlülükler, halihazırda bilanço tarihindeki cari satın alma gücü ile ifade edildiğinden düzeltilmemektedir. Parasal olmayan kalemlerin enflasyona göre düzeltilmiş değerlerinin, geri kazanılabilir tutarı ya da net gerçekleşebilir değeri aştığı durumda, sırasıyla TMS 36 "Varlıklarda Değer Düşüklüğü" ve TMS 2 "Stoklar" hükümleri uygulanacaktır.
- Bilanço tarihindeki cari satın alma gücüyle ifade edilmemiş olan parasal olmayan varlık ve yükümlülükler ile özkaynak kalemleri, ilgili düzeltme katsayıları kullanılarak düzeltilmiştir.
- Bilançodaki parasal olmayan kalemlerin kapsamlı gelir tablosuna etkisi olanlar dışındaki kapsamlı gelir tablosunda yer alan tüm kalemler, gelir ve gider hesaplarının mali tablolara ilk olarak yansıtıldıkları dönemler üzerinden hesaplanan katsayılar ile endekslenmişlerdir.
- Enflasyonun Şirket'in cari dönemdeki net parasal varlık pozisyonu üzerindeki etkisi, gelir tablosunda parasal kazanç/kayıp hesabına kaydedilmiştir.

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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 30 Haziran 2025 tarihindeki cari ölçüm biriminden ifade edildiklerinden enflasyon düzeltmesine tabi tutulmamıştır. 30 Haziran 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 gerçekleşebilir 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.

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 30 Haziran 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 endeksteği 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.

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.

İşletmenin sürekliliği

Grup konsolide finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

Portföy Sınırlamalarına Uyum

“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.

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. Gerektiği 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 30.06.2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Grup, 30.06.2025 tarihi itibarıyla hazırlanan konsolide finansal durum tablosunu, 31.12.2024 tarihi itibarıyla hazırlanmış konsolide finansal durum tablosu ile 01.01.2025-30.06.2025 hesap dönemine ait konsolide kar/zarar, konsolide nakit akış ve konsolide özkaynak değişim tablolarını ise 01.01.2024-30.06.2024 hesap dönemi ile karşılıklı olarak düzenlemiştir.

2.2 Muhasebe politikalarındaki 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

Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları

30 Haziran 2025 tarihinde sona eren ara döneme ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2025 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS standartları ve TFRYK yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Grup'un finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

1 Ocak 2025 Tarihinden İtibaren Geçerli Olan Yeni Standart, Değişiklik ve Yorumlar

TMS 21 Takas Edilebilirliğin Bulunmaması

1 Ocak 2025 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bir işletme, belirli bir amaç için belirli bir ölçüm tarihinde başka bir para birimine çevrilemeyen yabancı para biriminde yapılan bir işlem veya faaliyete sahip olduğunda bu değişikliklerden etkilenir. Bir para birimi, başka bir para birimini elde etme olanağı mevcut olduğunda (normal bir idari gecikmeyle) değiştirilebilir ve işlem; uygulanabilir haklar ve yükümlülükler yaratan bir piyasa veya takas mekanizması yoluyla gerçekleşir. Grup'un finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

30 Haziran 2025 Tarihi İtibarıyla Yayınlanan Ama Yürürlüğe Girmemiş ve Erken Uygulamaya Konulmayan Standartlar

TFRS 18 Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklama

TFRS 18 Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklama" 8 Mayıs 2025 tarihli Resmî Gazete'de yayımlanmıştır. 1 Ocak 2027 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bu, 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
- İşletmenin finansal tablolarının dışında raporlanan belirli kâr veya zarar performans ölçütleri için mali tablolarda gerekli açıklamalar
- Genel olarak temel finansal tablolar ve dipnotlar için geçerli olan toplama ve ayrıştırmaya ilişkin geliştirilmiş ilkeler.

Grup TFRS 18'in finansal tabloları üzerindeki etkilerini değerlendirmektedir.

Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu (UMSK) Tarafından Yayınlanmış Fakat KGK Tarafından Yayınlanmamış Değişiklikler

Aşağıda belirtilen 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 değerlendirecektir.

UFRS 19 Kamuya Hesap Verme Yükümlülüğü Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar

1 Ocak 2027 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Bu yeni standart diğer UFRS'ler ile birlikte uygulanmaktadır. Şartları sağlayan bir bağlı ortaklık, açıklama hükümleri hariç diğer UFRS Muhasebe Standartlarındaki hükümleri uygular ve bunun yerine UFRS 19'daki azaltılmış açıklama gerekliliklerini uygular. UFRS 19'un azaltılmış açıklama gereklilikleri, uygun bağlı ortaklıkların mali tablolarının kullanıcılarının bilgi ihtiyaçları ile mali tablo hazırlayıcıları için maliyet tasarruflarını dengeler. UFRS 19, şartları sağlayan bağlı ortaklıklar için gönüllü uygulanabilecek bir standarttır.

Bir bağlı ortaklık aşağıdaki durumlarda ilgili şartları sağlar.

- Halka açık olmayan ya da borsada işlem görmeyen bağlı ortaklık olması ve,
- TFRS'ye uygun, kamunun kullanımına açık konsolide mali tablolar üreten bir ana veya ara ana ortaklığının olması.

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

UFRS 9 ve UFRS 7'deki Finansal Araçların Sınıflandırma ve Ölçümüne İlişkin Değişiklikler;

1 Ocak 2026 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir (erken uygulamaya izin verilir). Bu değişiklikler:

- Elektronik nakit transferi sistemi aracılığıyla ödenen bazı finansal borçlar için yeni bir istisna ile birlikte, bazı finansal varlık ve yükümlülüklerin muhasebeleştirilmesi ve finansal tablo dışı bırakılmasıyla ilgili zamanlamaya ilişkin gerekliliklere açıklık getirilmesi;
- Bir finansal varlığın yalnızca anapara ve faiz ödemeleri kriterini karşılayıp karşılamadığının değerlendirilmesine ilişkin daha fazla rehberlik sağlanması ve açıklığa kavuşturulması;
- Nakit akışlarını değiştirebilecek sözleşme şartlarına sahip belirli araçlar için yeni açıklamalar eklemek (çevresel, sosyal ve yönetim (ESG) hedeflerine ulaşılmasıyla bağlantılı özelliklere sahip bazı araçlar gibi); ve
- Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan özkaynak araçlarına ilişkin açıklamalarda güncellemeler yapılmasıdır.

2.4 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,
- İşlemlerle ilişkili olan ekonomik faydaların işletmeye akışının olası olması,
- İşlemlerden 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 yöntemle 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 değerinin düşük olanı ile değerlendirilmektedir.

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

İnşaatı tamamlanan ve satılmaya hazır konut veya devre mülkleri maliyetin ya da net gerçekleştirilebilir değerinin düşük olanı ile değerlendirilmektedir.

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Net gerçekleşebilir 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 ayırımını 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.

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, 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. 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
Taşıtlar	5 yıl
Demirbaşlar	4-10 yıl
Özel Maliyetler	5 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.

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.

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

	Ekonomik ömrü
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.

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, oluştuğu dönemde gelir tablosuna kaydedilmektedir.

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.

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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 kullanılmak suretiyle hesaplanmaktadır.

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.

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.

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 düşüldükten sonra kalan varlıklarındaki hakkı temsil eden sözleşme, özkaynağa dayalı finansal araçtır. Belirli finansal yükümlülükler ve özkaynağa dayalı finansal araçlar için uygulanan muhasebe politikaları aşağıda belirtilmiştir.

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

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 dövizde 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.

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.

İlişkili taraflar

Bu konsolide finansal tabloların amacı doğrultusunda ortaklar, üst düzey yöneticiler ve yönetim kurulu üyeleri, aileleri ve kendileri tarafından kontrol edilen ortaklıklar TMS 24, İlişkili Taraf Açıklamaları standardı kapsamında ilişkili taraflar olarak kabul edilmiştir.

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.

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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.

Kurum kazancı üzerinden hesaplanan vergiler

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı statüsünü kazanmış olan Grup'un gayrimenkul yatırım ortaklığı faaliyetlerinden elde edilen kazancı, 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu (KVK) Madde 5/(1) (d) (4)'e göre kurumlar vergisinden istisnadır. KVK Madde 15/(3)'e göre kurumlar vergisinden istisna edilen söz konusu kazanç üzerinden %15 oranında vergi kesintisi yapılır. Bakanlar Kurulu, 15 inci maddede belirtilen vergi kesintisi oranlarını, her bir ödeme ve gelir için ayrı ayrı sıfıra kadar indirmeye, kurumlar vergisi oranına kadar yükseltmeye ve aynı sınırlar dahilinde üçüncü fıkrada belirtilen kazançlar için fon veya ortaklık türlerine göre ya da portföylerindeki varlıkların nitelik ve dağılımına göre farklılaştırmaya yetkilidir. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının kurumlar vergisinden istisna edilen portföy işletmeciliği kazançları üzerinden 2009/14594 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı gereği %0 oranında vergi tevkifatı yapılmaktadır. Bu kapsamda vergi kesintisine tabi tutulan kazançlar, KVK Madde 15/(2) hükmü gereği ayrıca temettü stopajına 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 yapılmamaktadır.

İşletmenin faaliyetlerine ilişkin 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.

Grup'un hasılatlarının %99'u gayrimenkul ve arsa satışlarından olduğundan dolayı faaliyet bölümlerine göre raporlama yapılmamıştır.

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.

30 HAZİRAN 2025 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Haziran 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 temettüleri, temettü kararının alındığı dönemde birikmiş kardan indirilerek kaydedilir.

2.5 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 30 Haziran 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 çalışmaları en son 2024 yılında Focus Global Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye yaptırmıştır. Şirket 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.

30 HAZİRAN 2025 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

30.06.2025	Ekspertiz Raporu Tarihi	Değerleme Yöntemi
Sinpaş Kızılıbük Thermal Wellness Resort Projesi	08 Ocak 2025	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 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, Muğla İli, Marmaris İlçesi, İçmeler Mahallesi, 1 pafta 1598 ve 2518 parseller üzerinde devam eden devre mülk ve otel projesi (Sinpaş Kızılıbük Wellness Resort Projesi) bulunmaktadır.

Kızılıbük projesi toplamda 173.477,72 m2 yüzölçümlü 1598 parsel ve 2518 parsel üzerinde yer almaktadır. Proje, karma kullanım projesi olarak hâlihazırda inşaat işleri devam eden 2 etapta 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 kısmen 2518 nolu parselde 3. Etap için yeniden proje çalışması yapılmıştır. Grup 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 2518 parsel üzerinde yer almaktadır. 1598 parsel gelişme alanı olarak planlanmıştır. 2518 nolu parsel ve 1598 nolu parsellerde 3. Etap devre mülk planlanmaktadır.

Grup 1. Etap, 2. Etap ve 3. Etaplarda yer alan Devre mülkün %70'ini satmayı, %30 ise Proje konseptinin başarılı bir şekilde devam etmesini sağlamak amacıyla kiralanması suretiyle işletecektir.

Grup'un 30 Haziran 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 2025 tarih ve 2023/918 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 30 Haziran 2025 tarihindeki endekslenmiş değerine göre yatırım amaçlı gayrimenkule ait olan gerçeğe uygun değer proje kapsamında değerlendirildiğinde 21.835.457.975 TL olarak belirlenmiştir.

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2.6 Portföy sınırlamalarına uyum

30 Haziran 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.

2.7 Ortak Kontrole Tabi İşletme Birleşmelerinin Muhasebeleştirilmesi

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 Kızılbük Kuşgölü Gayrimenkul Yatırımları A.Ş. ("Kızılbük 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 Marmaris Devre Mülk İşletmeleri ve Yönetim Hizmetleri A.Ş. 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.

Güney Marmara ve Kızılbük Kuşgölü 2023 yılında kurulduğu için geriye dönük bir düzeltme gerektirmemektedir. Fakat Beyazkum ve Marmaris Devre Mülk işletmelerinin 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.

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 3 -FİNANSAL TABLOLARI BÜYÜKLÜĞÜ İTİBARI İLE ETKİLEYEN ÖNEMLİ OLAY VE İŞLEMLER

Bilançoju etkileyen önemli değışikliklerin olduğu hesap kalemleri aşağıdaki gibi sunulmuştur:

3.1 Nakit ve Nakit Benzerleri

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

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Banka	1.947.649	6.116.010
- Vadesiz Mevduat	1.947.649	6.116.010
- Vadeli Mevduat	-	-
Diğer hazır değerler	-	-
Toplam	1.947.649	6.116.010

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

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Nakit ve nakit benzerleri	1.947.649	6.116.010
Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Faiz Gelir Reeskontları	-	-
Nakit akışları tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	1.947.649	6.116.010

30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 Grup'un blokeli mevduatı bulunmamaktadır.

3.2 Stoklar

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

Kısa Vadeli Stoklar	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Devre mülkler (*)	2.228.495.563	1.616.706.568
Toplam	2.228.495.563	1.616.706.568

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

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

Uzun Vadeli Stoklar	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden konut inşaat projeleri	242.223.906	248.033.302
- Sinpaş Kızılıbük Thermal Wellness Resort Projesi	200.252.708	225.397.003
- Sinpaş Kasaba Thermal Wellness Devre Tatil Projesi	41.971.198	22.636.299
Toplam	242.223.906	248.033.302

Sinpaş Kızılıbük Thermal Wellness Resort Projesi

Sinpaş Kızılıbük Thermal Wellness Resort Projesinin de 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'ini oluşturacaktır. Stoklardaki tutar projeye ait devre mülklerin maliyet (harcama) bedellerinden oluşmaktadır.

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Sinpaş Kasaba Thermal Wellness Resort Devre Tatil Projesi

Şirket'in 28 Kasım 2023 tarihli özel durum açıklaması ile Güney Marmara Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.'nin %100 bağlı ortaklığı olan Kızılbük Kuşgölü Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.'nin Balıkesir İli, Susurluk İlçesi, Okçuğöl 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 Kızılbük 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 Kızılbük Kuşgölü Gayrimenkul Yatırımları A.Ş' ye ait olacaktır.

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

Stokların içerisinde aktifleştirilmiş finansman maliyeti bulunmamaktadır.

3.3 Peşin ödenmiş giderler

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

Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	2.072.410.855	1.274.077.103
- Verilen avanslar (*)	2.071.060.354	1.273.994.632
- Gelecek aylara ait giderler	1.350.501	82.471
İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	674.909	-
Toplam	2.073.085.764	1.274.077.103

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

(*) Verilen avanslar detayı	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Sinpaş Kızılbük Wellness Resort Projesi için hakediş avansları	2.071.060.354	1.273.994.632
Toplam	2.071.060.354	1.273.994.632

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

Uzun Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	1.777.062	-
- Gelecek yıllara ait giderler	1.777.062	-
İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	-	-
Toplam	1.777.062	-

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

3.4 Finansal borçlar

30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Grup'un finansal borçları aşağıdaki gibidir:

Finansal borçlanmalar	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Kısa Vadeli Borçlanmalar	30.000.000	-
Banka Kredileri	30.000.000	-
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları:	1.629.170.181	908.001.577
Banka Kredileri	1.529.935.960	824.822.898
Finansal Kiralamalar	93.377.839	77.804.451
Kiralama Yükümlülükleri	5.856.382	5.374.228
Uzun Vadeli Borçlanmalar	879.508.506	537.154.370
Banka Kredileri	875.297.828	528.466.959
Finansal Kiralamalar	42.874	-
Kiralama Yükümlülükleri	4.167.804	8.687.411
Toplam Finansal Borçlanmalar	2.538.678.687	1.445.155.947

Grup'un 30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla finansal borçlarına ilişkin hareket tabloları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Dönem Başı	1.445.155.947	118.667.807
Girişler	1.925.500.000	1.350.806.942
Çıkışlar ve Diğer	(831.977.260)	(24.318.802)
Dönem Sonu	2.538.678.687	1.445.155.947

3.5 Ertelemiş gelirler

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

Kısa Vadeli Ertelemiş Gelirler	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelemiş Gelirler	133.379.877	38.816.693
- <i>Alınan Sipariş Avansları</i>	133.379.877	38.816.693
İlişkili Taraflardan Ertelemiş Gelirler	-	-
Toplam	133.379.877	38.816.693

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

Uzun Vadeli Ertelemiş Gelirler	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelemiş Gelirler	19.919.025	20.692.647
- <i>Alınan Sipariş Avansları</i>	19.919.025	20.692.647
İlişkili Taraflardan Ertelemiş Gelirler (*)	696.531.960	75.685.091
Toplam	716.450.985	96.377.738

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

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 HAZİRAN 2025 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

3.6 Diğer Borçlar

30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Grup'un diğer borçları aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli Diğer Borçlar	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
İlişkili Tarafalara Diğer Borçlar	515.500.000	-
- Sinpaş Yapı Endüstrisi A.Ş.	275.500.000	-
- Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	240.000.000	-
Diğer	-	-
Toplam	515.500.000	-

Uzun Vadeli Diğer Borçlar	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Alınan Depozito ve Teminatlar (*)	164.926.365	141.661.315
Toplam	164.926.365	141.661.315

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

NOT 4 – KULLANIM HAKKI VARLIKLAR

30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Grup'un kullanım hakkı varlıklarının detayı aşağıdaki gibidir;

Kullanım Hakkı Varlıklar	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Kullanım Hakkı Varlıklar	22.315.913	22.315.913
Kullanım Hakkı Varlıklar Amortisman	(11.157.957)	(7.438.637)
Toplam	11.157.956	14.877.276

NOT 5 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	1 Ocak 2025	İlaveler	Çıkışlar	Gerçeğe Uygun Değer Değişimi	30 Haziran 2025
Sinpaş Kızılbük Wellness Resort Projesi	21.218.796.500	616.661.475	-	-	21.835.457.975
Toplam	21.218.796.500	616.661.475	-	-	21.835.457.975

30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	1 Ocak 2024	İlaveler	Çıkışlar	Gerçeğe Uygun Değer Değişimi	30 Haziran 2024
Sinpaş Kızılbük Wellness Resort Projesi	13.228.599.669	463.319.675	-	5.974.214.238	19.666.133.582
Toplam	13.228.599.669	463.319.675	-	5.974.214.238	19.666.133.582

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin proje detayı aşağıdaki gibidir;

	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Gerçeğe Uygun Değeri 30 Haziran 2025	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Gerçeğe Uygun Değeri 31 Aralık 2024
1. Etap	11.926.962.383	11.569.487.912
Devre mülk(*)	1.614.921.843	1.570.076.659
Otel	8.352.765.171	8.040.135.884
Alışveriş Alanları	1.627.011.037	1.627.011.037
SPA	227.470.048	227.470.048
Aquapark	104.794.284	104.794.284
2. Etap	7.141.869.085	6.902.267.178
Devre mülk(*)	7.141.869.085	6.902.267.178
3. Etap	2.766.626.507	2.747.041.410
Devre mülk(*)	2.766.626.507	2.747.041.410
TOPLAM	21.835.457.975	21.218.796.500

(*)Grup yönetimi Sinpaş Thernal Kızılbük 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 2024:1.110.627.666 TL)

NOT 6-KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERDEKİ ÖNEMLİ DEĞİŞİKLİKLER

i) Koşullu Varlık ve Yükümlülükler:

Grup Dava Açıklamaları:

30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla Grup aleyhine açılan 4 adet dava bulunmakta olup dava detayı aşağıdaki gibidir:

Davacı	Davalı	Konu	Dosya No	30 Haziran 2025
Arzu Alper, Ufuk Beytekin, Neslişah Çetinkaya, Haydar Küreş	Kızılbük GYO A.Ş.	İdari İşlemin İptali	2022 – 1131 Muğla 3.İdare Mahkemesi	Derdest
Nurullah Rahman	Kızılbük GYO A.Ş.	İşçilik Alacağı	2023 – 706 Anadolu 27. İş Mahkemesi	Derdest
Mesut Yılmaz	Kızılbük GYO A.Ş.	İşçilik Alacağı	2023 – 705 Anadolu 27. İş Mahkemesi	Derdest
Bilal Özdemir	Kızılbük GYO A.Ş.	Alacak Davası	2023 – 121 Marmaris 3. Asliye Hukuk Mahkemesi	Derdest

Şirket yönetimi yukarıdaki davalarla ilgili olarak 214.710 TL dava karşılığı ayırmıştır. (31 Aralık 2024: 250.511 TL)

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 HAZİRAN 2025 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

ii) Pasifte yer almayan taahhütler:

30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla Grup'un almış olduğu 250.592.453 TL'lik teminat mektubu ve senedi bulunmaktadır. Türkiye Halk Bankası A.Ş. tarafından kredi karşılığı konulan 1.000.000.000 TL'lik ipotek mevcuttur. (31 Aralık 2024: Grup'un almış olduğu 396.650.053 TL tutarında teminat mektubu ve senedi bulunmaktadır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin üzerinde Türkiye Halk Bankası A.Ş. tarafından kredi karşılığı konulan 1.100.627.666 TL'lik ipotek mevcuttur.)

Grup'un 30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla vermiş olduğu TRİ'ler aşağıdaki gibidir:

Grup tarafından verilen Teminat-Rehin-İpotekler ("TRİ")	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	1.001.622.717	1.168.168.489
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	1.001.622.717	1.168.168.489

NOT 7 - PAY BAŞINA KAZANÇ

Pay başına kazanç	01 Ocak 2025	01 Nisan 2025	01 Ocak 2024	01 Nisan 2024
	30 Haziran 2025	30 Haziran 2025	30 Haziran 2024	30 Haziran 2024
Dönem boyunca mevcut olan hisselerin ortalama sayısı (tam değeri)	1.200.000.000	1.200.000.000	1.200.000.000	1.200.000.000
Ana Şirket Hissedarlarına Ait Net Dönem Karı	290.512.762	174.209.712	7.219.863.617	6.522.906.099
Pay başına (zarar)/kar (TL)	0,24209	0,14517	6,01655	5,43576

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.**30 HAZİRAN 2025 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 8 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Grup'un finansal risk politikaları ve kredi risk yönetim uygulamalarında önceki dönemlere göre önemli bir değişiklik olmamıştır.

Kur Riski Yönetimi

Yabancı para cinsinden işlemler, kur riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir. Grup'un yabancı para cinsinden parasal ve parasal olmayan varlıklarının ve parasal ve parasal olmayan yükümlülüklerinin bilanço tarihi itibarıyla dağılımı aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Varlıklar	498.973	159.032.862
Diğer	(1.189.889)	(31.644.235)
Ticari Borçlar	(31.416.526)	(118.108.385)
Yükümlülükler	(93.420.731)	(1.835.287)
Net bilanço pozisyonu	(125.528.173)	7.444.955

Aşağıdaki tablo 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla Grup'un yabancı para pozisyonu riskini özetlemektedir. Grup tarafından tutulan yabancı para varlıkların ve borçların kayıtlı tutarları TL cinsinden aşağıdaki gibidir:

30 Haziran 2025	ABD		GBP	TL Karşılığı
	Doları	Avro		
Dönen Varlıklar	11.942	531	-	498.973
Parasal Finansal Varlıklar	1.304	531	-	76.490
Ticari Alacaklar	-	-	-	-
Diğer	10.638	-	-	422.483
Toplam Varlıklar	11.942	531	-	498.973
Kısa Vadeli Yükümlülükler	(1.386.741)	(1.498.663)	-	(124.791.528)
Ticari Borçlar	(206.240)	(499.265)	-	(31.416.526)
Finansal yükümlülükler	(1.180.501)	(999.398)	-	(93.375.002)
Diğer	-	-	-	-
Uzun Vadeli Yükümlülükler	-	(26.561)	-	(1.235.618)
Ticari Borçlar	-	-	-	-
Finansal yükümlülükler	-	(983)	-	(45.729)
Diğer	-	(25.578)	-	(1.189.889)
Toplam Yükümlülükler	(1.386.741)	(1.525.224)	-	(126.027.146)
Net Bilanço Pozisyonu	(1.374.799)	(1.524.693)	-	(125.528.173)

Net Yabancı Para Pozisyonu para birimlerine göre aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2025
Amerikan Doları Karşısında	(54.599.455)
Avro Karşısında	(70.928.718)
GBP Karşısında	-
Net Yabancı Para Pozisyonu	(125.528.173)

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 HAZİRAN 2025 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

31 Aralık 2024	ABD		GBP	TL Karşılığı
	Doları	Avro		
Dönen Varlıklar	1.172.939	2.646.209	-	159.032.862
Parasal Finansal Varlıklar	1.304	531	-	77.725
Ticari Alacaklar	-	-	-	-
Diğer	1.171.635	2.645.678	-	158.955.137
Toplam Varlıklar	1.172.939	2.646.209	-	159.032.862
Kısa Vadeli Yükümlülükler	(910.001)	(2.727.196)	-	(151.089.146)
Ticari Borçlar	(894.408)	(1.940.940)	-	(118.108.385)
Finansal yükümlülükler	(15.593)	(16.256)	-	(1.336.526)
Diğer	-	(770.000)	-	(31.644.235)
Uzun Vadeli Yükümlülükler	(9.559)	(2.165)	-	(498.761)
Ticari Borçlar	-	-	-	-
Finansal yükümlülükler	(9.559)	(2.165)	-	(498.761)
Diğer	-	-	-	-
Toplam Yükümlülükler	(919.560)	(2.729.361)	-	(151.587.907)
Net Bilanço Pozisyonu	253.379	(83.152)	-	7.444.955

Net Yabancı Para Pozisyonu para birimlerine göre aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024
Amerikan Doları Karşısında	10.862.203
Avro Karşısında	(3.417.248)
GBP Karşısında	-
Net Yabancı Para Pozisyonu	7.444.955

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 artış ifade eder.

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 HAZİRAN 2025 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

	Kar / Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın Değer kaybetmesi
30 Haziran 2025				
ABD Doları'nın TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde				
1 - ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	(5.459.945)	5.459.945	(5.459.945)	5.459.945
2 - ABD Doları riskinden korunan kısım	-	-	-	-
3 - ABD Doları net etki (1+2)	(5.459.945)	5.459.945	(5.459.945)	5.459.945
Avro'nun TL karşısında %10 değerlenmesi halinde				
4 - Eur net varlık / yükümlülük	(7.092.872)	7.092.872	(7.092.872)	7.092.872
5 - Eur riskinden korunan kısım	-	-	-	-
6 - EUR net etki (4+5)	(7.092.872)	7.092.872	(7.092.872)	7.092.872
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)	(12.552.817)	12.552.817	(12.552.817)	12.552.817

	Kar / Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın Değer kaybetmesi
31 Aralık 2024				
ABD Doları'nın TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde				
1 - ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	1.086.220	(1.086.220)	1.086.220	(1.086.220)
2 - ABD Doları riskinden korunan kısım	-	-	-	-
3 - ABD Doları net etki (1+2)	1.086.220	(1.086.220)	1.086.220	(1.086.220)
Avro'nun TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde				
4 - Eur net varlık / yükümlülük	(341.725)	341.725	(341.725)	341.725
5 - Eur riskinden korunan kısım	-	-	-	-
6 - EUR net etki (4+5)	(341.725)	341.725	(341.725)	341.725
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)	744.495	(744.495)	744.495	(744.495)

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 HAZİRAN 2025 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 9-İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

Grup ile ilişkili taraflar arasındaki alacak ve borç bakiyeleri aşağıda açıklanmıştır.

İlişkili taraflarla olan bakiyeler	30 Haziran 2025										
	Alacaklar			Borçlar			Alacaklar		Borçlar		
	Kısa vadeli		Peşin Ödenmiş Giderler	Kısa vadeli			Uzun vadeli		Uzun Vadeli		
Ticari	Ticari olmayan	Ticari		Ticari olmayan	Finansal	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ertelenmiş Gelirler	Finansal	
Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	-	-	-	10.974.028	240.000.000	-	-	-	-	-	-
Sinpaş Tasarruf Finansman A.Ş.	-	-	-	82.267	-	-	-	-	-	-	-
Sinpaş Yapı Endüstrisi A.Ş.	-	-	542.847	-	275.500.000	-	-	-	-	-	-
Mülk Gayrimenkul Yatırım ve İşletme Tic. A.Ş.	-	-	-	8.461.316	-	-	-	-	-	-	-
Prodek Mek.Tas.Proje Dek.Ürn.San.ve Tic.A.Ş.	-	-	132.062	-	-	-	-	-	-	-	-
Arı Finansal Kiralama A.Ş.	1.595.603.040	-	-	-	-	93.377.839	-	-	-	696.531.960	42.874
Servet GYO A.Ş.	34.303	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Marmaris Devre Mülk İşletmeleri ve Yönetim Hizmetleri A.Ş.	7.248.286	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Meç	-	-	-	360000	-	-	-	-	-	-	-
OSWE Real Estate GMBH	-	-	-	1.196.999	-	-	-	-	-	-	-
Seranit Granit Seramik San. A.Ş.	-	-	-	9.600	-	-	-	-	-	-	-
Toplam	1.602.885.629	-	674.909	21.084.210	515.500.000	93.377.839	-	-	-	696.531.960	42.874

İlişkili taraflarla olan bakiyeler	31 Aralık 2024										
	Alacaklar			Borçlar			Alacaklar		Borçlar		
	Kısa vadeli		Peşin Ödenmiş Giderler	Kısa vadeli			Uzun vadeli		Uzun Vadeli		
Ticari	Ticari olmayan	Ticari		Ticari olmayan	Finansal	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ertelenmiş Gelirler	Finansal	
Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	7.809	-	-	15.532.911	-	-	-	-	-	-	-
Sinpaş Yapı Endüstrisi A.Ş.	-	-	-	96.912.936	-	-	-	-	-	-	-
Sinpaş Tasarruf Finansman A.Ş.	-	-	-	46.800	-	-	-	-	-	-	-
Mülk Gayrimenkul Yatırım ve İşletme Tic. A.Ş.	-	-	-	6.732.889	-	-	-	-	-	-	-
Meç	-	-	-	420.026	-	-	-	-	-	-	-
Arı Finansal Kiralama A.Ş.	1.545.090.646	-	-	-	-	77.804.451	-	-	-	75.685.091	-
Servet GYO A.Ş.	53.903	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
OSWE Real Estate GMBH	-	-	-	1.102.293	-	-	-	-	-	-	-
Halit Serhan Ercivelek	-	-	-	191.345	-	-	-	-	-	-	-
Toplam	1.545.152.358	-	-	120.939.200	-	77.804.451	-	-	-	75.685.091	-

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 HAZİRAN 2025 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE
AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

**NOT 10 - NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI / (KAYIPLARI)'NA İLİŞKİN
AÇIKLAMALAR**

Grup'un 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla kâr veya zarar tablosunda raporlanan "Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)" kalemi aşağıda belirtilen parasal/parasal olmayan finansal tablo kalemlerinden kaynaklanmaktadır:

	30 Haziran 2025
Finansal Durum Tablosu Kalemleri	585.486.422
Stoklar	221.041.859
Peşin Ödenmiş Giderler	65.379.793
Ertelenmiş Gelirler	(57.829.676)
Finansal Yatırımlar	(19.276.992)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	3.056.786.894
Maddi Duran Varlıklar	2.610.833
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	393.052
Kiralama Hakkı Varlıkları	2.126.119
Sermaye	(232.030.414)
Kârdan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	(18.596.709)
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kayıpları/Kazançları	62.298
Geçmiş Yıllar Kârları/Zararları	(2.481.553.155)
Ortak Kontrol Altındaki İşletmeler Arasındaki İşlemlerin Etkileri	46.230.121
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	142.399
Kâr veya Zarar Tablosu Kalemleri	(84.443.181)
NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI/(KAYIPLARI)	501.043.241

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 11 - BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

- 1- Şirket tarafından Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP) aracılığıyla, 2 Temmuz 2025 tarihinde, yapılan açıklama aşağıdaki gibidir;

"Şirketimizin 2021–2025 yılları için geçerli olan 1.200.000.000 TL tutarındaki mevcut kayıtlı sermaye tavanının artırılarak, 2025–2029 yılları için 6.000.000.000 TL olarak belirlenmesine yönelik olarak esas sözleşmemizin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8. maddesinde yapılması planlanan değişikliğe ilişkin Sermaye Piyasası Kuruluna yapılan başvurumuz, Kurul tarafından uygun bulunmuştur.

Söz konusu esas sözleşme değişikliği, yapılacak ilk genel kurul toplantısında pay sahiplerinin onayına sunulacak olup, genel kurulda kabul edilmesi halinde ticaret siciline tescil edilerek yürürlüğe girecektir.

Kamuoyunun bilgisine sunarız."

- 2- Şirket tarafından Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP) aracılığıyla, 8 Temmuz ve 11 Temmuz 2025 tarihlerinde, yapılan açıklamalar aşağıdaki gibidir;

*A) "Marmaris Kızılbük Resort Otel ve Devre mülk projemize ilişkin olarak Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından verilen "çevresel etki değerlendirmesi olumlu" kararının iptali için, Muğla 3. İdare Mahkemesi 2024/697 Esas sayı ile açılan idari işlemin iptali davasında; Mahkeme, dava konusu işlemde hukuka aykırılık bulunmadığı sonuç ve kanaatine ulaşarak **davanın reddine karar vermişti**. Bu kararın, Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından temyiz edilmesi üzerine Danıştay Dördüncü Dairesi 2025/2890 Esas sayılı dosyadan; yürütmenin durdurulmasını gerektirecek nitelikte bir hususun bulunmadığından temyiz aşamasında da **Şirketimiz lehine yürütmenin durdurulması isteminin reddine karar verilmiştir**.*

Kamuoyuna saygıyla duyurulur."

*B) "Marmaris Kızılbük Resort Otel ve Devre mülk projemize ilişkin olarak Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından verilen "çevresel etki değerlendirmesi olumlu" kararının iptali için, Muğla 3. İdare Mahkemesi 2024/847 Esas sayı ile açılan idari işlemin iptali davasında; Mahkeme, dava konusu işlemde hukuka aykırılık bulunmadığı sonuç ve kanaatine ulaşarak **davanın reddine karar vermişti**. Bu kararın, Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından temyiz edilmesi üzerine Danıştay Dördüncü Dairesi 2025/2992 Esas sayılı dosyadan; yürütmenin durdurulmasını gerektirecek nitelikte bir hususun bulunmadığından temyiz aşamasında da **Şirketimiz lehine yürütmenin durdurulması isteminin reddine karar verilmiştir**.*

Kamuoyuna saygıyla duyurulur."

- 3- Şirket tarafından Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP) aracılığıyla, 31 Temmuz 2025 tarihinde, yapılan açıklama aşağıdaki gibidir;

"Şirketimizin mülkiyetinde bulunan Muğla ili, Marmaris ilçesi, İçmeler Mahallesi sınırlarında yer alan 2518 ve 1598 numaralı parseller üzerinde konumlu 1. Etap, 2. Etap ve 3. Etap projelerine ilişkin olarak, 2518 numaralı parselin ifraz işlemleri tamamlanmıştır.

Gerçekleştirilen ifraz işlemi sonucunda:

- 1. ve 2. Etaplar, 2587 numaralı parsel üzerinde (yüzölçümü: 137.004,04 m²),*
- 3. Etap ise 2588 numaralı parsel (yüzölçümü: 25.597,65 m²) ve mevcut 1598 numaralı parsel (yüzölçümü: 9.509 m²) üzerinde konumlanacaktır.*

Söz konusu ifraz işlemine ilişkin tapu tescil işlemleri 30.07.2025 tarihi itibarıyla tamamlanmıştır.

Bu işlem, Şirketimizin projelerinin geliştirme süreçlerine yönelik teknik ve planlama düzenlemelerinin bir parçası olup, mülkiyet yapısında herhangi bir değişiklik yaratmamaktadır.

Kamuoyunun bilgisine sunarız."

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 HAZİRAN 2025 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

EK DİPNOT- PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM 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 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 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 30.06.2025 tarihi itibarıyla aşağıdaki gibidir.

	Konsolide Olmayan / Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	30 Haziran 2025 (TL)	31 Aralık 2024 (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	76.520	76.331
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)	24.264.206.246	23.012.166.616
C	İştirakler	Md.24/(b)	562.469.075	541.531.471
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	-	-
	Diğer Varlıklar		4.510.232.898	3.662.728.673
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md.3/(p)	29.336.984.739	27.216.503.091
E	Finansal Borçlar	Md.31	2.415.300.848	1.367.351.495
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md.31	-	-
G	Finansal Kiralama Borçları	Md.31	93.377.839	77.804.452
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	515.500.000	-
İ	Özkaynaklar	Md.31	19.805.202.161	19.455.292.940
	Diğer Kaynaklar		6.477.603.891	6.316.054.204
D	Toplam Kaynaklar	Md.3/(p)	29.306.984.739	27.216.503.091

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 HAZİRAN 2025 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

EK DİPNOT- PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ (Devamı)

	Konsolide Olmayan / Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	30 Haziran 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)	76.520	76.331
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	1.168.168.489
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)	112.144	22.967

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 HAZİRAN 2025 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir, 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

EK DİPNOT- PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ (Devamı)

Hesaplama	Asgari/ Azami Oran		Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Hesaplama	Asgari/ Azami Oran	30 Haziran 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	82,71%	84,55%
(A+C-A1)/D	Azami %49	3	Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	Md.24/(b)	(A+C-A1)/D	≤%49	1,92%	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	İşletmeci 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	20,33%	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	0,00%	0,73%
(L/D)	Azami %10	9	Tek Bir Şirketteki Para Ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(1)	(L/D)	≤%10	0,00%	0,59%

30 Haziran 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. Ayrıca tablodaki bilgiler konsolide olmayan veriler olduğundan dolayı konsolide tablolarda yer alan bilgilerle örtüşmeyebilir.