



KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Finansal Rapor Konsolide Olmayan 2024 - 3. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

01.01.2024 - 30.09.2024 Dönemi Finansal Raporlar ve Dipnotlar (Bireysel)



MERKEZİ KAYIT
İSTANBUL

Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

		Dipnot Referansı	Cari Dönem 30.09.2024	Önceki Dönem 31.12.2023
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)				
Varlıklar				
DÖNEN VARLIKLAR				
Nakit ve Nakit Benzerleri	3		171.297	144.943.038
Ticari Alacaklar			5.355.230	139.015.846
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar			1.336.643	138.978.975
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar			4.018.587	36.871
Diğer Alacaklar			36.316	414.513.788
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar			11.550	414.494.035
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar			24.766	19.753
Stoklar	3		0	0
Peşin Ödenmiş Giderler	3		1.448.264.388	1.130.832.404
İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler			240.600.307	766.134.142
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler			1.207.664.081	364.698.262
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar			32	2.381.281
Diğer Dönen Varlıklar			476.431.979	305.367.833
ARA TOPLAM			1.930.259.242	2.137.054.190
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR			1.930.259.242	2.137.054.190
DURAN VARLIKLAR				
İştirakler, İş Ortaklıkları ve Bağlı Ortaklıklardaki Yatırımlar	3		432.656.468	407.417.177
Diğer Alacaklar			152.622	207.353
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar			152.622	207.353
Stoklar	3		5.212.506.533	4.535.701.811
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	5		15.861.144.194	10.669.139.715
Maddi Duran Varlıklar			7.762.758	7.656.059
Kullanım Hakkı Varlıkları	4 kiralama?		13.498.684	2.944.018
Maddi Olmayan Duran Varlıklar			1.017.077	297.532
Peşin Ödenmiş Giderler	3		0	0
TOPLAM DURAN VARLIKLAR			21.528.738.336	15.623.363.665
TOPLAM VARLIKLAR			23.458.997.578	17.760.417.855
KAYNAKLAR				
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER				
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	3		435.534.510	95.708.045
İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	3		53.292.718	92.965.021
İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	3		382.241.792	2.743.024
Ticari Borçlar			226.587.915	358.211.251
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar			70.936.020	34.954.144
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar			155.651.895	323.257.107
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar			4.682.945	4.345.888
Diğer Borçlar	3		16.176.052	85.401.379
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar			16.176.052	85.401.379
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	3		1.448.230.736	0
İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)			1.438.040.663	
İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	3		10.190.073	0
Kısa Vadeli Karşılıklar			7.034.161	6.871.663
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar			6.819.451	6.579.957
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar			214.710	291.706
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler			18.516.125	62.669.667
ARA TOPLAM			2.156.762.444	613.207.893
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			2.156.762.444	613.207.893
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER				
Uzun Vadeli Borçlanmalar	3		182.893.751	0
İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar	3		182.893.751	0

Diğer Borçlar	3	69.817.413	109.252.577
İlişkili Olmayan Taraplara Diğer Borçlar	3	69.817.413	109.252.577
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	3	4.906.502.235	6.149.318.973
İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)		4.407.180	24.704
İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	3	4.902.095.055	6.149.294.269
Uzun Vadeli Karşılıklar		2.012.664	1.097.955
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar		2.012.664	1.097.955
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		5.161.226.063	6.259.669.505
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		7.317.988.507	6.872.877.398
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		16.141.009.071	10.887.540.457
Ödenmiş Sermaye		300.000.000	300.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları		1.009.472.210	1.009.472.210
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		-734.921	-319.692
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-734.921	-319.692
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-734.921	-319.692
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		104.951.216	16.770.417
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		9.473.436.723	11.866.780.715
Net Dönem Karı veya Zararı		5.253.883.843	-2.305.163.193
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		16.141.009.071	10.887.540.457
TOPLAM KAYNAKLAR		23.458.997.578	17.760.417.855

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2024 - 30.09.2024	Önceki Dönem 01.01.2023 - 30.09.2023	Cari Dönem 3 Aylık 01.07.2024 - 30.09.2024	Önceki Dönem 3 Aylık 01.07.2023 - 30.09.2023
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu					
KAR VEYA ZARAR KISMI					
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		0			
BRÜT KAR (ZARAR)		0			
Genel Yönetim Giderleri		-73.088.274	-34.063.993	-22.179.118	-10.944.981
Pazarlama Giderleri		-227.824.825	-228.353.045	-142.641.382	-64.894.094
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler		108.640.578	119.914.558	28.942.537	64.274.887
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler		-37.206.330	-21.093.515	-6.781.895	-1.201.584
Diğer Kazançlar (Kayıplar)		4.848.928.372		30.600.810	
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		4.619.449.521	-163.595.995	-112.059.048	-12.765.772
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		4.619.449.521	-163.595.995	-112.059.048	-12.765.772
Finansman Gelirleri		2.290.507	162.684.749	653.796	-21.764.801
Finansman Giderleri		-86.798.167	-48.070.537	-65.692.371	-13.546.429
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)		718.941.982	215.514.516	-357.459.182	965.411.880
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		5.253.883.843	166.532.733	-534.556.805	917.334.878
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri			0		
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		5.253.883.843	166.532.733	-534.556.805	917.334.878
DÖNEM KARI (ZARARI)		5.253.883.843	166.532.733	-534.556.805	917.334.878
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0	0	0
Ana Ortaklık Payları		5.253.883.843	166.532.733	-534.556.805	917.334.878
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)					
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI					
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		-415.229	222.623	170.676	1.078.171
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-415.229	222.623	170.676	1.078.171
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler		0	0	0	0
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0			
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		-415.229	222.623	170.676	1.078.171
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		5.253.468.614	166.755.356	-534.386.129	918.413.049
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0	0	0
Ana Ortaklık Payları		5.253.468.614	166.755.356	-534.386.129	918.413.049

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2024 - 30.09.2024	Önceki Dönem 01.01.2023 - 30.09.2023
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)			
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		-173.793.276	1.451.780.335
Dönem Karı (Zararı)		5.253.883.843	166.532.733
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		-4.733.055.087	249.293.292
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler		8.261.460	5.552.927
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		1.077.207	-450.637
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler		1.154.203	-450.637
Diğer Karşılıklar (İptalleri) ile İlgili Düzeltmeler		-76.996	
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		84.507.660	-114.614.212
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler	5	-4.848.928.372	
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler		-4.848.928.372	
Parasal Pozisyon Kazanç ve Kayıplarıyla İlgili Düzeltmeler		22.026.958	358.805.214
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		-694.622.032	1.036.216.394
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		133.660.616	-1.642.993.437
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler		-676.804.722	-1.426.920.812
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)		-317.431.984	355.316.407
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		-131.623.336	349.366.619
Ertelenmiş Gelirlerdeki (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) Artış (Azalış)		205.413.998	2.981.930.450
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		92.163.396	419.517.167
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		-173.793.276	1.452.042.419
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler			-262.084
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		-370.933.302	-1.277.605.803
Bağlı Ortaklıkların Kontrolünün Elde Edilmesine Yönelik Alışlara İlişkin Nakit Çıkışları		-25.239.291	-447.777.683
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-2.617.904	-330.680
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satımından Kaynaklanan Nakit Girişleri		-343.076.107	-829.497.440
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		438.212.556	90.417.556
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		543.896.931	7.304.620
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		-21.176.715	-31.501.276
Ödenen Faiz		-84.507.660	114.614.212
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-106.514.022	264.592.088
Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi		0	0
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-106.514.022	264.592.088
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		144.943.038	588.451.134
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNE İLİŞKİN ENFLASYON ETKİSİ		-38.257.719	-358.143.556
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		171.297	494.899.666

Önceki Dönem 01.01.2022 - 30.09.2023	Özkaynaklar Değişim Tablosu												
	Özkaynaklar Değişim Tablosu												
	Dönem Başı Bakıyeler	300.000.000	1.009.472.210	-940.747				12.046.997	7.510.978.399	4.360.525.735	13.192.082.594	0	13.192.082.594
	Muhasebe Politikalarındaki Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler												
	Muhasebe Politikalarındaki Zorunlu Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler												
	Muhasebe Politikalarındaki Gönüllü Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler												
	Hatalara İlişkin Düzeltmeler												
	Diğer Düzeltmeler												
	Düzeltmelerden Sonraki Tutar												
	Transferler								4.360.525.735	-4.360.525.735			
	Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)			222.623							166.532.733		166.755.356
	Dönem Karı (Zararı)										166.532.733		166.755.356
	Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)			222.623									222.623
	Sermaye Artırımı												
	Sermaye Azaltımı												
	Sermaye Avansı												
	Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi												
	Ortak Kontrolde Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi												
	Dönemde Ödenen Kar Payı Avansları												
	Kar Payları												
	Kar Payı Hariç Pay Sahiplerine Yapılan Diğer Ödemeler												
	Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)												
	Pay Bazlı İşlemler Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)												
	Bağlı Ortaklık Edinimi veya Elden Çıkartılması												
	Bağlı Ortaklıklarda Kontrol Kaybı ile Sonuçlanmayan Pay Oranı Değişikliklerine Bağlı Artış/Azalış												
	Kontrol Gücü Olmayan Pay Sahipleriyle Yapılan İşlemler												
	Pay Sahiplerinin Diğer Katkıları												
	Nakit Akış Riskinden Korunma Kazançları (Kayıplar) Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar												
	Opsiyonların Zaman Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar												
	Forward Sözleşmesinin Forward Bileşeninin Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar												
Yabancı Para Alım Satım Marjlarındaki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar													
Diğer Değişiklikler Nedeni İle Artış (Azalış)													
Dönem Sonu Bakıyeler	300.000.000	1.009.472.210	-718.124				12.046.997	11.871.504.134	166.532.733	13.358.837.950	0	13.358.837.950	
Özkaynaklar Değişim Tablosu													
Özkaynaklar Değişim Tablosu													
Dönem Başı Bakıyeler	300.000.000	1.009.472.210	-319.692				16.770.417	11.866.780.715	-2.305.163.193	10.887.540.457	0	10.887.540.457	
Muhasebe Politikalarındaki Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler													
Muhasebe Politikalarındaki Zorunlu Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler													
Muhasebe Politikalarındaki Gönüllü Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler													
Hatalara İlişkin Düzeltmeler													
Diğer Düzeltmeler													
Düzeltmelerden Sonraki Tutar													
Transferler							88.180.799	-2.393.343.992	2.305.163.193				
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)			-415.229							5.314.418.923		5.253.468.614	
Dönem Karı (Zararı)										5.314.418.923		5.253.883.843	
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)			-415.229									-415.229	
Sermaye Artırımı													
Sermaye Azaltımı													
Sermaye Avansı													
Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi													
Ortak Kontrolde Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi													

Carı Dönem 01.01.2024 - 30.09.2024	Dönemde Ödenen Kar Payı Avantları												
	Kar Payları												
	Kar Payı Harıç Pay Sahiplerine Yapılan Diğer Ödemeler												
	Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)												
	Pay Bazlı İşlemler Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)												
	Bağı Ortaklık Edinimi veya Elden Çıkılması												
	Bağı Ortaklıklarda Kontrol Kaybı ile Sonuçlanmayan Pay Oranı Değişikliklerine Bağlı Artış/Azalış												
	Kontrol Gücü Olmayan Pay Sahipleriyle Yapılan İşlemler												
	Pay Sahiplerinin Diğer Katkıları												
	Nakit Akış Riskinden Korunma Kazançları (Kayıplar) Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Değerine Dahil Edilen Tutar												
	Opsiyonların Zaman Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Değerine Dahil Edilen Tutar												
	Forward Sözleşmesinin Forward Bileşiminin Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Değerine Dahil Edilen Tutar												
	Yabancı Para Alım Satım Marjlarındaki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Değerine Dahil Edilen Tutar												
	Diğer Değişiklikler Nedeni ile Artış (Azalış)												
	Dönem Sonu Bakiyeler		300.000.000	1.009.472.210	-734.921			104.951.216	9.473.436.723	5.253.883.843	16.141.009.071	0	16.141.009.071