



KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Finansal Rapor Konsolide 2025 - 1. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

01.01.2025 - 31.03.2025 Dönemi Konsolide Finansal Raporlar ve Dipnotlar



**MERKEZİ KAYIT
İSTANBUL**
Türkiye Sermaye Piyasası - Merkezi
Saklama ve Veri Depolama Kuruluşu

Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

		Dipnot Referansı	Cari Dönem 31.03.2025	Önceki Dönem 31.12.2024
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)				
Varlıklar				
DÖNEN VARLIKLAR				
Nakit ve Nakit Benzerleri	3		32.270.934	5.769.455
Ticari Alacaklar			1.531.056.581	1.578.363.653
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	9		1.414.839.285	1.457.598.478
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar			116.217.296	120.765.175
Diğer Alacaklar			24.074	26.391
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar			24.074	26.391
Stoklar	3		1.919.553.603	1.525.098.168
Peşin Ödenmiş Giderler	3		1.644.389.540	1.201.883.319
İlişkili Olmayan Taraplara Peşin Ödenmiş Giderler			1.644.389.540	1.201.883.319
Diğer Dönen Varlıklar			579.717.617	502.599.124
ARA TOPLAM			5.707.012.349	4.813.740.110
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR			5.707.012.349	4.813.740.110
DURAN VARLIKLAR				
Diğer Alacaklar			152.621	167.979
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar			152.621	167.979
Stoklar			213.339.303	233.978.844
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	5		20.380.942.926	20.016.463.293
Maddi Duran Varlıklar			27.961.598	15.640.345
Kullanım Hakkı Varlıkları	4		12.279.992	14.034.276
Maddi Olmayan Duran Varlıklar			4.673.666	1.118.131
TOPLAM DURAN VARLIKLAR			20.639.350.106	20.281.402.868
TOPLAM VARLIKLAR			26.346.362.455	25.095.142.978
KAYNAKLAR				
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER				
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	3		1.326.808.244	856.550.947
İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	9		79.185.511	73.395.772
İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları			1.247.622.733	783.155.175
Ticari Borçlar			835.684.125	617.630.606
İlişkili Taraplara Ticari Borçlar	9		156.200.118	114.086.351
İlişkili Olmayan Taraplara Ticari Borçlar			679.484.007	503.544.255
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar			9.500.159	4.906.055
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	3		260.093.629	36.617.200
İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	9		103.510.045	0
İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)			156.583.584	36.617.200
Kısa Vadeli Karşılıklar			4.719.539	5.914.838
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar			4.504.829	5.678.522
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar			214.710	236.316
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler			54.006.479	75.110.012
ARA TOPLAM			2.490.812.175	1.596.729.658
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			2.490.812.175	1.596.729.658
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER				
Uzun Vadeli Borçlanmalar			816.909.884	506.717.274
İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar	3		816.909.884	506.717.274
Diğer Borçlar	3		136.675.351	133.634.276
İlişkili Olmayan Taraplara Diğer Borçlar			136.675.351	133.634.276
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	3		192.977.259	90.916.630
İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	9		173.692.159	71.396.502

İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlölüklerin Dışında Kalanlar)	3	19.285.100	19.520.128
Uzun Vadeli Karşılıklar		3.570.135	3.676.331
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar		3.570.135	3.676.331
Ertelenmiş Vergi Yükümlölüğü		4.866.842.498	5.036.569.320
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÖLÖKLER		6.016.975.127	5.771.513.831
TOPLAM YÜKÜMLÖLÖKLER		8.507.787.302	7.368.243.489
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		17.841.035.805	17.727.839.454
Ödenmiş Sermaye		1.200.000.000	300.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları		1.253.746.964	1.231.607.041
Ortak Kontrole Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi		-305.159.902	-305.159.902
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		30.855	-411.222
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		30.855	-411.222
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		30.855	-411.222
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		122.754.817	122.754.817
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		15.456.908.797	8.373.120.601
Net Dönem Karı veya Zararı		112.754.274	8.005.928.119
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		-2.460.652	-939.965
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		17.838.575.153	17.726.899.489
TOPLAM KAYNAKLAR		26.346.362.455	25.095.142.978

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2025 - 31.03.2025	Önceki Dönem 01.01.2024 - 31.03.2024
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu			
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat		612.224.954	0
Satışların Maliyeti		-268.649.334	0
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		343.575.620	0
BRÜT KAR (ZARAR)		343.575.620	0
Genel Yönetim Giderleri		-149.970.886	-44.107.878
Pazarlama Giderleri		-78.887.034	-52.514.232
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler		65.580.941	54.212.544
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler		-47.394.195	-25.234.490
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		132.904.446	-67.644.056
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		132.904.446	-67.644.056
Finansman Gelirleri		20.886.377	1.867.881
Finansman Giderleri		-239.207.750	-43.514
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)		26.799.710	722.953.567
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		-58.617.217	657.133.878
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri		169.850.804	0
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri		169.850.804	0
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		111.233.587	657.133.878
DÖNEM KARI (ZARARI)		111.233.587	657.133.878
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		-1.520.687	-331.525
Ana Ortaklık Payları		112.754.274	657.465.403
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)			
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		442.077	-128.981
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		442.077	-128.981
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0	
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		442.077	-128.981
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		111.675.664	657.004.897
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		-1.520.687	-331.525
Ana Ortaklık Payları		113.196.351	657.336.422

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2025 - 31.03.2025	Önceki Dönem 01.01.2024 - 31.03.2024
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)			
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		-153.716.698	123.781.611
Dönem Karı (Zararı)		111.233.587	657.133.878
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		51.270.111	2.022.574
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler		3.445.246	3.042.006
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		-1.301.495	1.709.100
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler		-1.279.889	1.709.100
Diğer Karşılıklar (İptalleri) ile İlgili Düzeltmeler		-21.606	0
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		218.321.373	1.595.196
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler		-169.850.804	0
Parasal Pozisyon Kazanç ve Kayıplarıyla İlgili Düzeltmeler		655.791	-4.323.728
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		-315.993.638	-535.374.841
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		47.307.072	431.604.640
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler		-373.815.894	-448.287.279
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)		-442.506.221	-627.390.728
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		218.053.519	270.511.198
Ertelenmiş Gelirlerdeki (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) Artış (Azalış)		325.537.058	-399.786.795
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		-90.569.172	237.974.123
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		-153.489.940	123.781.611
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler		-226.758	0
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		-381.471.068	-254.140.614
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-16.991.435	-2.379.431
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-364.479.633	-251.761.183
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		562.128.534	-1.987.053
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		780.449.907	0
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		0	-1.949.724
Ödenen Faiz		-218.321.373	-37.329
ENFLASYON ETKİSİ		-527.487	-22.236.809
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		26.413.281	-154.582.865
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		26.413.281	-154.582.865
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		5.769.455	169.856.063
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		32.182.736	15.273.198

Önceki Dönem 01.01.2024 - 31.03.2024	Özkaynaklar Değişim Tablosu													
	Özkaynaklar Değişim Tablosu													
	Dönem Bağı Bakıyeler		300.000.000	1.231.607.041	-305.159.899	-373.923			19.615.298	13.879.824.838	-3.011.348.639	12.114.164.716	346.685	12.114.511.401
	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								-3.011.348.639		3.011.348.639			
	Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)					-128.981					657.465.403	657.336.422	-331.525	657.004.897
	Dönem Karı (Zararı)										657.465.403	657.465.403	-331.525	657.133.878
	Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)					-128.981						-128.981		-128.981
	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 Çıkarılması													
	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 ile Artış (Azalış)													
	Dönem Sonu Bakıyeler		300.000.000	1.231.607.041	-305.159.899	-502.904			19.615.298	10.868.476.199	657.465.403	12.771.501.138	15.160	12.771.516.298
Önceki Dönem 01.01.2023 - 31.03.2023	Özkaynaklar Değişim Tablosu													
	Özkaynaklar Değişim Tablosu													
	Dönem Bağı Bakıyeler		300.000.000	1.231.607.041	-305.159.902	-411.222			122.754.817	8.373.120.601	8.005.928.119	17.727.839.454	-939.965	17.726.899.489
	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		900.000.000	22.139.923					7.083.788.196	-8.005.928.119				
	Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)					442.077					112.754.274	113.196.351	-1.520.687	111.675.664
	Dönem Karı (Zararı)										112.754.274	112.754.274	-1.520.687	111.233.587
	Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)					442.077						442.077		442.077
	Sermaye Artırımı													
	Sermaye Azaltımı													
	Sermaye Avansı													
	Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi													
	Ortak Kontrolde Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi													

Carı Dönem 01.01.2023 - 31.03.2023	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 Çıkartılması															
	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 Gerçekçe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdü Başlangıç Maliyetine veya Değerine Dahil Edilen Tutar															
	Opsiyonların Zaman Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçekçe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdü Başlangıç Maliyetine veya Değerine Dahil Edilen Tutar															
	Forward Sözleşmesinin Forward Bileşeninin Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçekçe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdü Başlangıç Maliyetine veya Değerine Dahil Edilen Tutar															
	Yabancı Para Alım Satım Marjlarındaki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçekçe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdü Başlangıç Maliyetine veya Değerine Dahil Edilen Tutar															
	Diğer Değişiklikler Nedeni ile Artış (Azalış)															
	Dönem Sonu Bakiyeler		1.200.000.000	1.253.746.964	-305.159.902	30.855			122.754.817	15.456.908.797	112.754.274	17.841.035.805	-2.460.652	17.838.575.153		