



## KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU

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

### Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

01.01.2025 - 31.03.2025 Dönemi Bireysel 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 Olmayan |

|                                                                                                                    |   | Dipnot Referansı | Cari Dönem<br>31.03.2025 | Önceki Dönem<br>31.12.2024 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|------------------|--------------------------|----------------------------|
| Finansal Durum Tablosu (Bilanço)                                                                                   |   |                  |                          |                            |
| Varlıklar                                                                                                          |   |                  |                          |                            |
| DÖNEN VARLIKLAR                                                                                                    |   |                  |                          |                            |
| Nakit ve Nakit Benzerleri                                                                                          | 3 |                  | 488.894                  | 4.445.621                  |
| Gayrimenkul Projeleri Kapsamında Açılan Nakit Hesapları                                                            |   |                  | 0                        | 0                          |
| Ticari Alacaklar                                                                                                   |   |                  | 1.723.012.976            | 1.748.241.409              |
| İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar                                                                              | 9 |                  | 1.607.630.372            | 1.628.350.243              |
| İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar                                                                      |   |                  | 115.382.604              | 119.891.166                |
| Diğer Alacaklar                                                                                                    |   |                  | 24.029                   | 26.391                     |
| İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar                                                                               |   |                  | 0                        | 0                          |
| İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar                                                                       |   |                  | 24.029                   | 26.391                     |
| Stoklar                                                                                                            | 3 |                  | 1.919.553.603            | 1.525.098.168              |
| Peşin Ödenmiş Giderler                                                                                             |   |                  | 1.630.319.865            | 1.192.452.192              |
| İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler                                                                          |   |                  | 0                        | 0                          |
| İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler                                                                  | 3 |                  | 1.630.319.865            | 1.192.452.192              |
| Diğer Dönen Varlıklar                                                                                              |   |                  | 558.929.564              | 485.589.020                |
| ARA TOPLAM                                                                                                         |   |                  | 5.832.328.931            | 4.955.852.801              |
| TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR                                                                                             |   |                  | 5.832.328.931            | 4.955.852.801              |
| DURAN VARLIKLAR                                                                                                    |   |                  |                          |                            |
| İştirakler, İş Ortaklıkları ve Bağlı Ortaklıklardaki Yatırımlar                                                    | 3 |                  | 510.846.354              | 510.846.354                |
| Diğer Alacaklar                                                                                                    |   |                  | 152.621                  | 167.979                    |
| İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar                                                                               |   |                  | 0                        | 0                          |
| İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar                                                                       |   |                  | 152.621                  | 167.979                    |
| Stoklar                                                                                                            | 3 |                  | 184.870.798              | 166.653.157                |
| Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller                                                                                      | 5 |                  | 20.380.942.926           | 20.016.463.293             |
| Maddi Duran Varlıklar                                                                                              |   |                  | 14.025.707               | 9.182.300                  |
| Kullanım Hakkı Varlıkları                                                                                          | 4 |                  | 12.279.992               | 14.034.276                 |
| Maddi Olmayan Duran Varlıklar                                                                                      |   |                  | 4.778.948                | 1.118.131                  |
| Peşin Ödenmiş Giderler                                                                                             | 3 |                  | 0                        | 0                          |
| TOPLAM DURAN VARLIKLAR                                                                                             |   |                  | 21.107.897.346           | 20.718.465.490             |
| TOPLAM VARLIKLAR                                                                                                   |   |                  | 26.940.226.277           | 25.674.318.291             |
| KAYNAKLAR                                                                                                          |   |                  |                          |                            |
| KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER                                                                                          |   |                  |                          |                            |
| Kısa Vadeli Borçlanmalar                                                                                           |   |                  | 0                        | 0                          |
| 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                                                                                                     |   |                  | 822.754.527              | 612.607.521                |
| İlişkili Taraflara Ticari Borçlar                                                                                  | 9 |                  | 155.332.721              | 112.074.018                |
| İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar                                                                          |   |                  | 667.421.806              | 500.533.503                |
| Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar                                                                   |   |                  | 6.795.634                | 4.768.737                  |
| Diğer Borçlar                                                                                                      | 3 |                  | 0                        | 0                          |
| Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)                              | 3 |                  | 230.969.480              | 11.872.988                 |
| İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)         | 9 |                  | 103.663.792              | 179.235                    |
| İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) |   |                  | 127.305.688              | 11.693.753                 |
| 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                                                                                      | 6 |                  | 214.710                  | 236.316                    |
| Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler                                                                                    |   |                  | 53.356.954               | 74.960.658                 |
| ARA TOPLAM                                                                                                         |   |                  | 2.445.404.378            | 1.566.675.689              |
| TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER                                                                                   |   |                  | 2.445.404.378            | 1.566.675.689              |
| UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER                                                                                          |   |                  |                          |                            |
|                                                                                                                    |   |                  |                          |                            |

|                                                                                                                     |   |                |                |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|----------------|----------------|
| Uzun Vadeli Borçlanmalar                                                                                            |   | 816.909.884    | 506.717.274    |
| İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar                                                                       |   | 0              | 0              |
| İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar                                                               |   | 816.909.884    | 506.717.274    |
| Diğer Borçlar                                                                                                       |   | 136.675.351    | 133.634.280    |
| İlişkili Olmayan Taraplara Diğer Borçlar                                                                            | 3 | 136.675.351    | 133.634.280    |
| Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlölüklerin Dışında Kalanlar)                               | 3 | 247.770.523    | 76.227.157     |
| İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlölüklerin Dışında Kalanlar)          | 9 | 243.381.523    | 71.396.502     |
| İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler ( Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlölüklerin Dışında Kalanlar) |   | 4.389.000      | 4.830.655      |
| Uzun Vadeli Karşılıklar                                                                                             |   | 2.341.992      | 2.324.603      |
| Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar                                                      |   | 2.341.992      | 2.324.603      |
| Ertelenmiş Vergi Yükümlölüğü                                                                                        |   | 4.861.351.252  | 5.035.853.110  |
| TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÖLÖKLER                                                                                    |   | 6.065.049.002  | 5.754.756.424  |
| TOPLAM YÜKÜMLÖLÖKLER                                                                                                |   | 8.510.453.380  | 7.321.432.113  |
| ÖZKAYNAKLAR                                                                                                         |   |                |                |
| Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar                                                                                       |   | 18.429.772.897 | 18.352.886.178 |
| Ödenmiş Sermaye                                                                                                     |   | 1.200.000.000  | 300.000.000    |
| Sermaye Düzeltme Farkları                                                                                           |   | 1.253.746.964  | 1.231.607.041  |
| 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                                                                                |   | 15.776.795.619 | 8.687.980.052  |
| Net Dönem Karı veya Zararı                                                                                          |   | 76.444.642     | 8.010.955.490  |
| TOPLAM ÖZKAYNAKLAR                                                                                                  |   | 18.429.772.897 | 18.352.886.178 |
| TOPLAM KAYNAKLAR                                                                                                    |   | 26.940.226.277 | 25.674.318.291 |

## Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

|                         |                   |
|-------------------------|-------------------|
| Sunum Para Birimi       | TL                |
| Finansal Tablo Niteliği | Konsolide Olmayan |

|                                                                 | Dipnot Referansı | Cari Dönem<br>01.01.2025 - 31.03.2025 | Önceki Dönem<br>01.01.2024 - 31.03.2024 |
|-----------------------------------------------------------------|------------------|---------------------------------------|-----------------------------------------|
| <b>Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu</b>           |                  |                                       |                                         |
| <b>KAR VEYA ZARAR KISMI</b>                                     |                  |                                       |                                         |
| Hasılat                                                         |                  | 392.777.553                           | 0                                       |
| Satışların Maliyeti                                             |                  | -82.154.138                           | 0                                       |
| TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)                          |                  | 310.623.415                           | 0                                       |
| BRÜT KAR (ZARAR)                                                |                  | 310.623.415                           | 0                                       |
| Genel Yönetim Giderleri                                         |                  | -145.693.576                          | -37.897.167                             |
| Pazarlama Giderleri                                             |                  | -53.305.009                           | -51.718.358                             |
| Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler                              |                  | 40.957.732                            | 54.176.164                              |
| Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler                              |                  | -46.885.913                           | -25.183.621                             |
| ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)                                     |                  | 105.696.649                           | -60.622.982                             |
| FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)         |                  | 105.696.649                           | -60.622.982                             |
| Finansman Gelirleri                                             |                  | 20.886.047                            | 1.867.881                               |
| Finansman Giderleri                                             |                  | -239.204.147                          | -37.329                                 |
| Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)                     |                  | 14.374.773                            | 677.766.183                             |
| SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)               |                  | -98.246.678                           | 618.973.753                             |
| Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri                    |                  | 174.691.320                           |                                         |
| Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri                                |                  | 174.691.320                           |                                         |
| SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)                      |                  | 76.444.642                            | 618.973.753                             |
| DÖNEM KARI (ZARARI)                                             |                  | 76.444.642                            | 618.973.753                             |
| <b>Dönem Karının (Zararının) Dağılımı</b>                       |                  |                                       |                                         |
| Kontrol Gücü Olmayan Paylar                                     |                  | 0                                     |                                         |
| Ana Ortaklık Payları                                            |                  | 76.444.642                            | 618.973.753                             |
| <b>Pay Başına Kazanç</b>                                        |                  |                                       |                                         |
| <b>Pay Başına Kazanç</b>                                        |                  |                                       |                                         |
| <b>Pay Başına Kazanç (Zarar)</b>                                |                  |                                       |                                         |
| <b>Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)</b>                  |                  |                                       |                                         |
| <b>DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI</b>                               |                  |                                       |                                         |
| 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                                     |                                         |
| <b>DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)</b>                             |                  | <b>442.077</b>                        | <b>-128.981</b>                         |
| <b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)</b>                            |                  | <b>76.886.719</b>                     | <b>618.844.772</b>                      |
| <b>Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı</b>                         |                  |                                       |                                         |
| Kontrol Gücü Olmayan Paylar                                     |                  | 0                                     |                                         |
| Ana Ortaklık Payları                                            |                  | 76.886.719                            | 618.844.772                             |

## Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

|                         |                   |
|-------------------------|-------------------|
| Sunum Para Birimi       | TL                |
| Finansal Tablo Niteliği | Konsolide Olmayan |

|                                                                                                          | Dipnot Referansı | Cari Dönem<br>01.01.2025 - 31.03.2025 | Önceki Dönem<br>01.01.2024 - 31.03.2024 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|---------------------------------------|-----------------------------------------|
| <b>Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)</b>                                                               |                  |                                       |                                         |
| <b>İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>                                                           |                  | <b>-192.296.421</b>                   | <b>122.197.861</b>                      |
| Dönem Karı (Zararı)                                                                                      |                  | 76.444.642                            | 618.973.753                             |
| <b>Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler</b>                                         |                  | <b>44.707.156</b>                     | <b>27.503.165</b>                       |
| Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler                                                         |                  | 2.820.602                             | 3.042.006                               |
| Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler                                                                       |                  | -951.152                              | 1.709.100                               |
| Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler                       |                  | -929.546                              | 1.709.100                               |
| Diğer Karşılıklar (İptalleri) ile İlgili Düzeltmeler                                                     |                  | -21.606                               | 0                                       |
| Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler                                                     |                  | 218.318.100                           | 37.329                                  |
| Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler                                                             |                  | -174.691.320                          | 0                                       |
| Parasal Pozisyon Kazanç ve Kayıplarıyla İlgili Düzeltmeler                                               |                  | -789.074                              | 22.714.730                              |
| <b>İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler</b>                                                       |                  | <b>-313.221.461</b>                   | <b>-524.279.057</b>                     |
| Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler                                               |                  | 25.228.433                            | 154.977.550                             |
| Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler                                                  |                  | -412.673.077                          | -444.007.384                            |
| Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)                                                                |                  | -437.867.673                          | -326.567.979                            |
| Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler                                                 |                  | 210.147.006                           | 270.703.855                             |
| Ertelenmiş Gelirlerdeki (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) Artış (Azalış) |                  | 390.639.858                           | -417.850.311                            |
| İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler                             |                  | -88.696.008                           | 238.465.212                             |
| <b>Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları</b>                                                         |                  | <b>-192.069.663</b>                   | <b>122.197.861</b>                      |
| Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler                           |                  | -226.758                              |                                         |
| <b>YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI</b>                                               |                  | <b>-373.473.859</b>                   | <b>-254.140.613</b>                     |
| Bağlı Ortaklıkların Kontrolünün Elde Edilmesine Yönelik Alışlara İlişkin Nakit Çıkışları                 |                  |                                       | 1                                       |
| Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları                           |                  | -8.994.226                            | -2.379.431                              |
| Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satımından Kaynaklanan Nakit Girişleri                                        |                  | -364.479.633                          | -251.761.183                            |
| <b>FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>                                                         |                  | <b>562.131.807</b>                    | <b>-1.987.053</b>                       |
| Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri                                                                 |                  | 780.449.907                           | 0                                       |
| Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları                                                                 |                  | 0                                     | -1.949.724                              |
| Ödenen Faiz                                                                                              |                  | -218.318.100                          | -37.329                                 |
| YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)       |                  | -3.638.473                            | -133.929.805                            |
| NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)                                                        |                  | -3.638.473                            | -133.929.805                            |
| <b>DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>                                                              |                  | <b>4.445.621</b>                      | <b>169.530.728</b>                      |
| NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNE İLİŞKİN ENFLASYON ETKİSİ                                                     |                  | -406.452                              | -22.194.218                             |
| <b>DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>                                                              |                  | <b>400.696</b>                        | <b>13.406.705</b>                       |



|                         |                   |
|-------------------------|-------------------|
| Sunum Para Birimi       | TL                |
| Finansal Tablo Niteliği | Konsolide Olmayan |

[illegible]

[illegible]