



KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU

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

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

01.01.2025 - 30.09.2025 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 30.09.2025	Önceki Dönem 31.12.2024
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)				
Varlıklar				
DÖNEN VARLIKLAR				
Nakit ve Nakit Benzerleri	3		5.437.592	5.066.313
Finansal Yatırımlar			0	0
Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kar/Zarara Yansıtılan Finansal Varlıklar			0	0
Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılan Finansal Varlıklar			0	0
Ticari Alacaklar			1.346.031.155	1.992.328.614
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	9		1.236.552.614	1.855.698.399
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar			109.478.541	136.630.215
Diğer Alacaklar			25.265	30.076
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar			25.265	30.076
Stoklar	3		2.591.871.270	1.738.030.404
Peşin Ödenmiş Giderler	3		2.464.952.680	1.358.940.826
İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	9		135.612	0
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler			2.464.817.068	1.358.940.826
Diğer Dönen Varlıklar			591.589.145	553.386.332
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Dönen Varlıklar			591.589.145	553.386.332
ARA TOPLAM			6.999.907.107	5.647.782.565
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR			6.999.907.107	5.647.782.565
DURAN VARLIKLAR				
İştirakler, İş Ortaklıkları ve Bağlı Ortaklıklardaki Yatırımlar	3		604.678.904	582.170.062
Ticari Alacaklar			0	0
Finans Sektörü Faaliyetlerinden Alacaklar			0	0
Diğer Alacaklar			152.621	191.432
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar			152.621	191.432
Stoklar	3		218.277.099	189.921.055
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	5		23.603.406.719	22.811.136.034
Maddi Duran Varlıklar			17.889.759	10.464.321
Kullanım Hakkı Varlıkları	4		19.373.433	15.993.724
Maddi Olmayan Duran Varlıklar			5.331.042	1.274.243
Peşin Ödenmiş Giderler	3		457.107	0
Diğer Duran Varlıklar			0	0
TOPLAM DURAN VARLIKLAR			24.469.566.684	23.611.150.871
TOPLAM VARLIKLAR			31.469.473.791	29.258.933.436
KAYNAKLAR				
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER				
Kısa Vadeli Borçlanmalar	3		31.246.519	0
İlişkili Taraflardan Kısa Vadeli Borçlanmalar			0	0
İlişkili Olmayan Taraflardan Kısa Vadeli Borçlanmalar			31.246.519	0
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	3		1.197.865.855	976.141.483
İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	3,9		144.250.774	83.643.195
İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	3		1.053.615.081	892.498.288
Diğer Finansal Yükümlülükler			0	0
Ticari Borçlar			665.629.334	698.138.994
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	9		160.196.471	127.721.649
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar			505.432.863	570.417.345
Finans Sektörü Faaliyetlerinden Borçlar			0	0
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar			7.194.046	5.434.543
Diğer Borçlar	3		737.747.280	0
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	9		737.747.280	
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler			0	0
Türev Araçlar			0	0
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	3		43.380.257	13.530.680

İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	9	0	204.260
İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	3	43.380.257	13.326.420
Kısa Vadeli Karşılıklar		4.235.694	6.740.660
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar		4.020.984	6.471.350
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar		214.710	269.310
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		12.337.079	85.426.560
ARA TOPLAM		2.699.636.064	1.785.412.920
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		2.699.636.064	1.785.412.920
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	3	1.699.347.018	577.464.487
İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar		0	0
İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar	3	1.699.347.018	577.464.487
Diğer Finansal Yükümlülükler		0	0
Ticari Borçlar		0	0
Finans Sektörü Faaliyetlerinden Borçlar		0	0
Diğer Borçlar	3	169.850.376	152.292.125
İlişkili Olmayan Taraplara Diğer Borçlar	3	169.850.376	152.292.125
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler		0	0
Türev Araçlar		0	0
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	3	700.708.674	86.869.894
İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	3,9	695.203.569	81.364.789
İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)		5.505.105	5.505.105
Uzun Vadeli Karşılıklar		2.462.797	2.649.161
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar		2.462.797	2.649.161
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü		5.185.395.312	5.738.952.414
Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler		0	0
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		7.757.764.177	6.558.228.081
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		10.457.400.241	8.343.641.001
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		21.012.073.550	20.915.292.435
Ödenmiş Sermaye		1.200.000.000	300.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları		1.596.335.943	1.445.448.037
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		-447.474	-468.636
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-447.474	-468.636
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-447.474	-468.636
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		0	0
Riskten Korunma Kazançları (Kayıpları)		0	0
Yeniden Değerleme ve Sınıflandırma Kazançları (Kayıpları)		0	0
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		272.113.434	139.893.686
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		17.847.311.694	9.900.984.600
Net Dönem Karı veya Zararı		96.759.953	9.129.434.748
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		21.012.073.550	20.915.292.435
TOPLAM KAYNAKLAR		31.469.473.791	29.258.933.436

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2025 - 30.09.2025	Önceki Dönem 01.01.2024 - 30.09.2024	Cari Dönem 3 Aylık 01.07.2025 - 30.09.2025	Önceki Dönem 3 Aylık 01.07.2024 - 30.09.2024
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu					
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat		1.165.126.028	0	149.789.233	0
Satışların Maliyeti		-172.658.186	0	-52.028.976	0
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		992.467.842	0	97.760.257	0
Finans Sektörü Faaliyetleri Hasılatı		0	0	0	0
Finans Sektörü Faaliyetleri Maliyeti		0	0	0	0
FİNANS SEKTÖRÜ FAALİYETLERİNDEN BRÜT KAR (ZARAR)		0	0	0	0
BRÜT KAR (ZARAR)		992.467.842	0	97.760.257	0
Genel Yönetim Giderleri		-79.968.874	-97.422.293	-31.361.127	-29.563.435
Pazarlama Giderleri		-142.577.732	-303.676.848	-24.010.926	-190.132.420
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler		61.234.141	144.811.384	-8.146.782	38.578.668
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler		-42.489.533	-49.593.809	2.056.444	-9.039.861
Diğer Kazançlar (Kayıplar)			6.463.331.140		40.789.047
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		788.665.844	6.157.449.574	36.297.866	-149.368.001
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		788.665.844	6.157.449.574	36.297.866	-149.368.001
Finansman Gelirleri		78.303.402	3.053.109	49.351.037	871.471
Finansman Giderleri		-1.141.151.359	-115.696.759	-402.547.155	-87.563.997
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)	10	980.890.796	958.306.608	335.682.163	-476.471.681
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		706.708.683	7.003.112.532	18.783.911	-712.532.208
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri		-609.948.730	0	-297.890.137	0
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri		-609.948.730		-297.890.137	0
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		96.759.953	7.003.112.532	-279.106.226	-712.532.208
DÖNEM KARI (ZARARI)		96.759.953	7.003.112.532	-279.106.226	-712.532.208
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0	0	0
Ana Ortaklık Payları		96.759.953	7.003.112.532	-279.106.226	-712.532.208
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)		0,08060000	5,83590000	-0,23260000	-0,59380000
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)					
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI					
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		21.162	-553.475	-280.406	227.501
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		21.162	-553.475	-280.406	227.501
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Diğer Kapsamlı Gelirinden Kar veya Zararda Sınıflandırılmayacak Paylar		0	0	0	0
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler		0	0	0	0
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0	0	0	0
Yurtdışındaki İşletmelerin Çevrimine İlişkin Yabancı Para Çevrim Farkları		0	0	0	0
Satılmaya Hazır Finansal Varlıkların Yeniden Değerleme ve/veya Sınıflandırma Kazançları (Kayıpları)		0	0	0	0
Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılan Finansal Varlıklara İlişkin Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)		0	0	0	0
Nakit Akış Riskinden Korunmaya İlişkin Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)		0	0	0	0
Yurtdışındaki İşletmeye İlişkin Net Yatırım Riskinden Korunma ile İlgili Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)		0	0	0	0
Opsiyonların Zaman Değerindeki Değişikliklere İlişkin Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)		0	0	0	0
Forward Sözleşmesinin Forward Bileşeninin Değerindeki Değişikliklere İlişkin Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)		0	0	0	0
Yabancı Para Alım Satım Marjlarındaki Değişikliklere İlişkin Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)		0	0	0	0

Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Diğer Kapsamlı Gelirinden Kar veya Zararda Sınıflandırılacak Paylar		0	0	0	0
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler		0	0	0	0
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		21.162	-553.475	-280.406	227.501
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		96.781.115	7.002.559.057	-279.386.632	-712.304.707
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0	0	0
Ana Ortaklık Payları		96.781.115	7.002.559.057	-279.386.632	-712.304.707

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2025 - 30.09.2025	Önceki Dönem 01.01.2024 - 30.09.2024
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)			
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		125.225.590	-231.656.029
Dönem Karı (Zararı)		96.759.953	7.003.112.532
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		22.413.084	-6.308.878.989
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler		10.775.398	11.012.032
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		0	0
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		-2.323.845	1.435.852
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler		-2.269.245	1.538.483
Diğer Karşılıklar (İptalleri) ile İlgili Düzeltmeler		-54.600	-102.631
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		921.014.319	112.643.650
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler	5	0	-6.463.331.140
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler		0	-6.463.331.140
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Dağıtılmamış Karları ile İlgili Düzeltmeler		0	0
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler		609.948.730	0
Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler		0	0
Parasal Pozisyon Kazanç ve Kayıplarıyla İlgili Düzeltmeler		-1.517.001.518	29.360.617
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		6.420.038	-925.889.572
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		646.297.459	178.161.597
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		0	0
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Varlıklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler		0	0
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler		-882.196.910	-902.140.164
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)		-1.106.468.961	-423.117.825
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		41.764.291	-175.446.025
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		0	0
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		0	0
Ertelenmiş Gelirlerdeki (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) Artış (Azalış)		643.688.357	273.804.558
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		663.335.802	122.848.287
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		125.593.075	-231.656.029
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler		-367.485	0
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		-882.145.944	-494.431.878
Bağlı Ortaklıkların Kontrolünün Elde Edilmesine Yönelik Alışlara İlişkin Nakit Çıkışları		-74.273.951	-33.642.463
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri		0	0
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-15.601.309	-3.489.509
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-792.270.684	-457.299.906
Verilen Nakit Avans ve Borçlar		0	0
Verilen Nakit Avans ve Borçlardan Geri Ödemeler		0	0
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		758.318.777	584.111.095
Pay ve Diğer Özkaynağa Dayalı Araçların İhracından Kaynaklanan Nakit Girişleri		0	0
İşletmenin Kendi Paylarını ve Diğer Özkaynağa Dayalı Araçlarını Almasıyla İlgili Nakit Çıkışları		0	0
İşletmenin Kendi Paylarını ve Diğer Özkaynağa Dayalı Araçlarını Satmasından Kaynaklanan Nakit Girişleri		0	0
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		6.286.455.082	724.982.038
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		-4.613.108.056	-28.227.293
Ödenen Faiz		-915.028.249	-112.643.650
ENFLASYON ETKİSİ		-1.027.144	-50.995.248
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		371.279	-192.972.060
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		371.279	-192.972.060

DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	3	5.066.313	193.200.389
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	3	5.437.592	228.329

[illegible]

Carı Dönem 01.01.2023 - 30.09.2023	Dönemde Ödenen Kar Payı Avantları												0
	Kar Payları												0
	Kar Payı Hariç Pay Sahiplerine Yapılan Diğer Ödemeler												0
	Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)												0
	Pay Bazlı İşlemler Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)												0
	Bağı Ortaklık Edinimi veya Elden Çıkartılması												0
	Bağı Ortaklıklarda Kontrol Kaybı ile Sonuçlanmayan Pay Oranı Değişikliklerine Bağlı Artış/Azalış												0
	Kontrol Gücü Olmayan Pay Sahipleriyle Yapılan İşlemler												0
	Pay Sahiplerinin Diğer Katkıları												0
	Nakit Akış Riskinden Korunma Kazançları (Kayıplar) Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçekçe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Değerine Dahil Edilen Tutar												0
	Opsiyonların Zaman Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçekçe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Değerine Dahil Edilen Tutar												0
	Forward Sözleşmesinin Forward Bileşiminin Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçekçe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Değerine Dahil Edilen Tutar												0
	Yabancı Para Alım Satım Marjlarındaki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçekçe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Değerine Dahil Edilen Tutar												0
	Diğer Değişiklikler Nedeni ile Artış (Azalış)												0
	Dönem Sonu Bakıyeleri		1.200.000.000	1.596.335.943	-447.474			272.113.434	17.847.311.694	96.759.953	21.012.073.550		21.012.073.550