



KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Finansal Rapor

Konsolide

2026 - 1. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

01.01.2026 - 31.03.2026 Dönemi Konsolide Finansal Raporlar ve Dipnotlar



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

Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 31.03.2026	Önceki Dönem 31.12.2025
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)			
Varlıklar			
DÖNEN VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri	3	15.657.324	9.619.356
Finansal Yatırımlar		248.086.158	51.722.044
Ticari Alacaklar		790.280.411	835.580.521
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	10	785.930.991	743.935.977
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		4.349.420	91.644.544
Diğer Alacaklar		22.588	24.937
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar		0	0
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		22.588	24.937
Stoklar	3	4.442.299.762	3.957.493.538
Peşin Ödenmiş Giderler	3	896.052.259	985.105.538
İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	10	42.754.993	152.641.928
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler		853.297.266	832.463.610
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar		251	0
Diğer Dönen Varlıklar		1.003.816.463	1.034.128.181
ARA TOPLAM		7.396.215.216	6.873.674.115
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		7.396.215.216	6.873.674.115
DURAN VARLIKLAR			
Diğer Alacaklar		177.621	167.944
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		177.621	167.944
Stoklar		392.492.649	364.323.610
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	5	31.371.951.924	31.093.124.671
Maddi Duran Varlıklar		60.973.518	38.276.394
Kullanım Hakkı Varlıkları	4	22.737.800	13.576.002
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		14.312.361	6.266.954
Peşin Ödenmiş Giderler		1.480.713	1.589.765
Ertelenmiş Vergi Varlığı		20.231.339	18.910.137
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		31.884.357.925	31.536.235.477
TOPLAM VARLIKLAR		39.280.573.141	38.409.909.592
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	3	726.962.021	816.678.682
İlişkili Taraflardan Kısa Vadeli Borçlanmalar		726.962.021	816.678.682
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	3	1.798.603.161	1.623.050.892
İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	10	151.773.950	155.019.092
İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları		1.646.829.211	1.468.031.800
Ticari Borçlar		744.870.472	885.186.709
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	10	105.205.278	72.436.148
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar		639.665.194	812.750.561
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		22.278.455	16.577.977
Diğer Borçlar		1.008	0
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	3	1.008	0
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	3	615.251.799	211.342.201
İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	10	288.669.839	0
İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)		326.581.960	211.342.201
Kısa Vadeli Karşılıklar		23.983.761	24.295.797
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar		9.318.447	8.158.061
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar		14.665.314	16.137.736
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		40.267.825	163.302.332
ARA TOPLAM		3.972.218.502	3.740.434.590
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		3.972.218.502	3.740.434.590
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			

Uzun Vadeli Borçlanmalar	3	1.847.375.055	1.670.363.965
İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar		0	8.951.528
İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar		1.847.375.055	1.661.412.437
Ticari Borçlar		20.878.546	31.190.340
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar		20.878.546	31.190.340
Diğer Borçlar	3	173.521.900	186.377.435
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		173.521.900	186.377.435
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	3	670.551.850	703.473.094
İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	10	659.135.730	677.824.803
İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	3	11.416.120	25.648.291
Uzun Vadeli Karşılıklar		9.768.295	9.119.350
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar		9.768.295	9.119.350
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü		8.532.151.510	7.935.076.690
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		11.254.247.156	10.535.600.874
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		15.226.465.658	14.276.035.464
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		24.059.880.510	24.138.115.035
Ödenmiş Sermaye		4.000.000.000	1.200.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları		748.799.177	2.011.107.090
Ortak Kontrole Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi		-399.177.640	-399.348.889
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		-2.129.160	-1.099.543
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-2.129.160	-1.099.543
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-2.129.160	-1.099.543
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		312.475.109	312.475.109
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları	7	19.318.168.414	20.075.922.327
Net Dönem Karı veya Zararı		81.744.610	939.058.941
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		-5.773.027	-4.240.907
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR	7	24.054.107.483	24.133.874.128
TOPLAM KAYNAKLAR		39.280.573.141	38.409.909.592

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2026 - 31.03.2026	Önceki Dönem 01.01.2025 - 31.03.2025
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu			
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat		487.336.171	801.190.965
Satışların Maliyeti		-85.303.764	-351.569.171
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		402.032.407	449.621.794
BRÜT KAR (ZARAR)		402.032.407	449.621.794
Genel Yönetim Giderleri		-49.099.298	-196.260.081
Pazarlama Giderleri		-138.919.532	-103.235.875
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler		49.386.134	85.822.796
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler		-59.517.596	-62.022.628
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		203.882.115	173.926.006
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler		14.794.867	0
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		218.676.982	173.926.006
Finansman Gelirleri		10.105.994	27.333.052
Finansman Giderleri		-235.498.508	-313.040.308
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)	11	681.304.498	35.071.562
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		674.588.966	-76.709.688
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri		-594.376.476	222.276.026
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri		-594.376.476	222.276.026
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		80.212.490	145.566.338
DÖNEM KARI (ZARARI)		80.212.490	145.566.338
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		-1.532.120	-1.990.054
Ana Ortaklık Payları		81.744.610	147.556.392
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)			
<i>Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)</i>		0,02040000	0,03690000
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)			
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		-1.029.617	578.526
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-1.029.617	578.526
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0	0
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		-1.029.617	578.526
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		79.182.873	146.144.864
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		-1.532.120	-1.990.054
Ana Ortaklık Payları		80.714.993	148.134.918

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2026 - 31.03.2026	Önceki Dönem 01.01.2025 - 31.03.2025
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)			
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		16.712.974	-201.162.056
Dönem Karı (Zararı)		80.212.490	145.566.338
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		194.537.400	67.094.863
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler		6.888.894	4.508.637
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		648.945	-1.703.208
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		648.945	-1.674.933
Diğer Karşılıklar (İptalleri) İle İlgili Düzeltmeler		0	-28.275
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		166.692.676	285.707.256
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler		594.376.476	-222.276.026
Parasal Pozisyon Kazanç ve Kayıplarıyla İlgili Düzeltmeler		-574.069.591	858.204
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		-258.036.916	-413.526.509
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler		45.300.110	61.908.614
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler		-512.975.263	-489.195.866
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)		89.162.331	-579.087.774
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		-150.628.031	285.356.727
Ertelenmiş Gelirlerdeki (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) Artış (Azalış)		370.988.354	426.015.548
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		-99.884.417	-118.523.758
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		16.712.974	-200.865.308
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler		0	-296.748
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		-480.960.148	-499.213.845
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-5.768.782	-22.235.919
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-278.827.252	-476.977.926
Katılım (Kar) Payı ve Diğer Finansal Araçlardan Nakit Çıkışları		-196.364.114	0
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		471.162.821	735.632.057
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		962.678.877	1.021.339.313
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		-324.823.380	0
Ödenen Faiz		-166.692.676	-285.707.256
ENFLASYON ETKİSİ		-877.679	-690.295
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		6.037.968	34.565.861
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		6.037.968	34.565.861
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		9.619.356	7.550.223
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		15.657.324	42.116.084

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

Dipnot Referansı	Özkaynaklar										
	Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar										Kontrol Gücü Olmayan Paylar
	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Ortak Kontrolde Tabii Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birlikte Diğer Kapsamli Gelirler veya Giderler		Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birlikte Diğer Kapsamli Gelirler veya Giderler		Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Birlikte Karlar		
				Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç / Kayıplar		Riskten Korunma Kazanç / Kayıpları	Yeniden Değerleme ve Sınıflandırmaya Kazanç / Kayıplar		Geçmiş Yıllar Kar / Zararları	Net Dönem Karı Zararı	
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları											

Özkaynaklar Değişim Tablosu												
Özkaynaklar Değişim Tablosu												
Dönem Başyapıları	300.000.000	1.704.344.505	-399.348.892	-538.148			160.643.648	10.957.522.276	10.476.994.171	23.199.617.560	-1.230.089	23.198.387.471
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	306.762.595						9.270.211.576	-10.476.994.171			
Toplam Kapsamli Gelir (Gider)					578.526				147.556.392	148.134.918	-1.990.054	146.144.864
Dönem Karı (Zararı)									147.556.392	147.556.392	-1.990.054	145.566.338
Diğer Kapsamli Gelir (Gider)					578.526					578.526	0	578.526
Sermaye Artırımı												
Sermaye Azaltımı												
Sermaye Avansı												
Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi												
Ortak Kontrolde Tabii 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 (Kayıpları) Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlıgın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Tahahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar												
Opsiyonların Zaman Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlıgın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Tahahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar												
Forward Süzleşmesinin Forward Bileşeninin Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlıgın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Tahahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar												
Yabancı Para Alım Satım Marjlarındaki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlıgın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Tahahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar												
Diğer Değişiklikler Nedeniyle Artış (Azalış)												
Dönem Sonu Başyapıları	1.200.000.000	2.011.107.100	-399.348.892	40.378			160.643.648	20.227.753.852	147.556.392	23.347.752.478	-3.220.143	23.344.532.335

Özkaynaklar Değişim Tablosu												
Özkaynaklar Değişim Tablosu												
Dönem Başyapıları	1.200.000.000	2.011.107.090	-399.348.889	-1.099.543			312.475.109	20.075.922.327	939.058.941	24.138.115.035	-4.240.907	24.133.874.128
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	2.800.000.000	-1.262.307.913						-598.633.146	-939.058.941			
Toplam Kapsamli Gelir (Gider)					-1.029.617				81.744.610	80.714.993	-1.532.120	79.182.873
Dönem Karı (Zararı)									81.744.610	81.744.610	-1.532.120	80.212.490
Diğer Kapsamli Gelir (Gider)					-1.029.617					-1.029.617		-1.029.617
Sermaye Artırımı												
Sermaye Azaltımı												
Sermaye Avansı												
Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi												
Ortak Kontrolde Tabii Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi			171.249					-159.120.767	-158.949.518	0	-158.949.518	

