

**KIZILBÜK GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

**1 OCAK - 31 ARALIK 2024 HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR
VE BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU**

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

İÇİNDEKİLER	SAYFA
BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU	
KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOLARI.....	1-2
KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI.....	3
KONSOLİDE ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOLARI	4
KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOLARI.....	5
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR.....	6-67
NOT 1 GRUP'UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU.....	6-8
NOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	8-28
NOT 3 İŞLETME BİRLEŞMELERİ.....	28
NOT 4 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ.....	28
NOT 5 FİNANSAL BORÇLAR	29
NOT 6 TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR	30
NOT 7 DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR	30-31
NOT 8 DİĞER FİNANSAL VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....	31
NOT 9 STOKLAR.....	31-32
NOT 10 KULLANIM HAKKI VARLIKLAR	32
NOT 11 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	33
NOT 12 MADDİ DURAN VARLIKLAR.....	34
NOT 13 MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR	34-35
NOT 14 KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....	35-37
NOT 15 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR VE KARŞILIKLAR	37-39
NOT 16 DİĞER KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER.....	39
NOT 17 PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER	40
NOT 18 DİĞER DÖNEN VARLIKLAR VE DİĞER DURAN VARLIKLAR.....	40-41
NOT 19 SATIŞ AMACIYLA ELDEN TUTULAN DURAN VARLIKLAR	41
NOT 20 ERTELENMİŞ GELİRLER.....	41
NOT 21 ÖZKAYNAKLAR	42-43
NOT 22 SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ	44
NOT 23 PAZARLAMA VE GENEL YÖNETİM GİDERLERİ.....	44-45
NOT 24 NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER.....	45
NOT 25 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER	46
NOT 26 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GİDERLER	46
NOT 27 ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLARIN KARLARINDAN/ ZARARLARINDAN PAYLAR.....	46
NOT 28 FİNANSAL GELİRLER.....	47
NOT 29 FİNANSAL GİDERLER.....	47
NOT 30 VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ	47-50
NOT 31 PAY BAŞINA KAZANÇ.....	51
NOT 32 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	52-55
NOT 33 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	55-62
NOT 34 FİNANSAL ARAÇLAR	63
NOT 35 BAĞIMSIZ DENETÇİ/BAĞIMSIZ DENETİM KURULUŞUNDAN ALINAN HİZMETLERE İLİŞKİN ÜCRETLER.....	63
NOT 36 NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI / (KAYIPLARI)'NA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR	64
NOT 37 BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	64
NOT 38 FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKEN DİĞER HUSUSLAR	64
EK DİPNOT PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ	64-67

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Kızılbük Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Genel Kurulu'na

Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

Görüş

Kızılbük Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin (Şirket) ve bağlı ortaklıklarının (hep birlikte "Grup" olarak anılacaktır) 31 Aralık 2024 tarihli konsolide finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; konsolide kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, konsolide özkaynaklar değişim tablosu ve konsolide nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere konsolide finansal tablo dipnotlarından oluşan konsolide finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, ilişikteki konsolide finansal tablolar Grup'un 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla konsolide finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal performansını ve konsolide nakit akışlarını Türkiye Muhasebe Standartları'na ("TMS") uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartları'nın bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları'na ("BDS") uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun "Bağımsız Denetçinin Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları" bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar ("Etik Kurallar") ile konsolide finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Grup'tan bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

Dikkat Çekilen Hususlar

Şirket tarafından Marmaris'te yürütmekte olan Sinpaş Kızılbük Wellness Resort Projesi ile ilgili olarak idari ve yargısal süreçler devam etmekte olup henüz projeler hakkında kesinleşmiş bir yargı kararı bulunmamaktadır. Bu nedenle Şirket yönetimi tarafından Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: 3 No:62.1 Tebliğ hükümlerince hazırlatılan 8 Ocak 2025 tarih ve 2024-SPK-052 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2024 tarihindeki gerçeğe uygun değeri proje kapsamındaki değeri olarak değerlendirilmiştir. Bu hususla ilgili olarak bireysel finansal tabloların 2.5, 11 ve 14 dipnotuna dikkat çekeriz. Ancak bu husus, tarafımızca verilen görüşü etkilememektedir.

Kilit Denetim Konuları

Kilit denetim konuları, mesleki muhakememize göre cari döneme ait konsolide finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konulardır. Kilit denetim konuları, bir bütün olarak konsolide finansal tabloların bağımsız denetimi çerçevesinde ve konsolide finansal tablolara ilişkin görüşümüzün oluşturulmasında ele alınmış olup, bu konular hakkında ayrı bir görüş bildirmiyoruz.

Enflasyon Muhasebesinin Uygulanması	
Kilit Denetim Konusu	Denetimimizde Konunun Nasıl Ele Alındığı
Konsolide finansal tablo dipnotlarından 2.1.c numaralı dipnotta açıklandığı üzere, Grup'un fonksiyonel para biriminin (Türk Lirası) 31 Aralık 2023 tarihi itibarı ile yüksek enflasyonlu ekonomi para birimi olarak değerlendirilmesi sebebi ile Grup, "TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" standardını uygulamaya başlamıştır. TMS 29'a uygun olarak, 31 Aralık 2024 tarihli konsolide finansal tablolar ve önceki dönemlere ait konsolide finansal bilgiler, Türk Lirası'nın genel satın alma gücündeki değişikliklerin yansıtılması için yeniden düzeltilmiş ve sonuç olarak, raporlama tarihine göre Türk Lirası'nın satın alma gücü cinsinden sunulmuştur. TMS 29'un yönergelerine uygun olarak, Grup, enflasyona duyarlı konsolide finansal tabloları hazırlamak için Türkiye tüketici fiyat endekslerini kullanmıştır. Enflasyon düzeltmesi için uygulanan prensipler, 2.1 numaralı dipnotta açıklanmıştır. TMS 29'nun Şirket'in raporlanan sonuçları ve finansal durumu üzerindeki önemli etkisi göz önüne alındığında, yüksek enflasyon muhasebesi bir kilit denetim konusu olarak değerlendirilmiştir.	Uygulanan denetim prosedürleri aşağıda açıklanmıştır; - Konsolide finansal raporlamadan sorumlu yönetimle görüşüp, TMS 29'un uygulanması sırasında dikkate alınan prensipler, parasal olmayan hesapların belirlenmesi ve tasarlanan TMS 29 modelleri üzerinde yapılan testler hakkında incelemeler yapılmıştır, - Hesaplamaların tamlığı ve doğruluğunu sağlamak amacıyla kullanılan girişler ve endeksler test edilmiştir, - TMS 29 uyarınca yeniden düzenlenen konsolide finansal tablo ve ilgili finansal bilgiler kontrol edilmiştir, Enflasyon muhasebesi uygulanmış konsolide finansal tablolarda ve ilgili dipnot açıklamalarında verilen bilgilerin TMS 29 açısından yeterliliği tarafımızca değerlendirilmiştir.

Kilit denetim konuları	Denetimde konunun nasıl ele alındığı
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesine ilişkin yapılan değerlendirme çalışmaları Dipnot 2 ve 11’de belirtildiği üzere, Grup yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değerinden muhasebeleştirmektedir. 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller, Grup’un toplam konsolide varlıklarının % 79,76’sini oluşturmakta olup toplam değeri 18.186.407.553 TL’dir. 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin bağımsız değerlendirme eksperleri tarafından tespit edilen gerçeğe uygun değerleri; Yatırımcı İlişkileri Müdürü, Proje Direktörü ve Bütçe Yönetmeni tarafından kontrol edilmekte ve değerlendirme raporlarının nihai uygunluğuna Arazi Geliştirme Müdürü karar vermektedir. Söz konusu değerler konsolide finansal tablolarda yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri olarak esas alınmıştır. Grup’un yatırım amaçlı gayrimenkullerinin değerlemesi, önemli muhakeme alanlarını içerir ve öznel varsayımlarda bulunulmasını gerektirir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinin belirlenmesine ilişkin yapılan çalışma, değerlemelerin öznel niteliği, önemli varsayım ve muhakemeler içermesi sebebiyle kilit denetim konusu olarak belirlenmiştir.	Uygulanan prosedürler: Kontrollerin değerlendirilmesi Grup’un atamış olduğu Değerleme Eksperti (“Değerleme Eksperti”) tarafından hazırlanan değerlendirme raporu üzerinde Grup üst yönetiminin gerçekleştirdiği kontrollerin tasarımı ve uygulamasını test ettik. Yönetim tarafından seçilen eksperlerin değerlendirilmesi: Değerleme Eksperti’nin yeterliliğini, ehliyetini ve tarafsızlığını değerlendirdik. Ayrıca, icra edilen çalışmanın kapsamı ve anlaşmanın şartlarını göz önünde bulundurarak kendisinin bağımsızlığını da değerlendirdik. Değerleme çalışmalarında kullanılan girdi ve varsayımların değerlendirilmesi: Grup’un Değerleme Eksperti tarafından hazırlanan değerlendirme raporunu, uygulanan değerlendirme yöntemi ve kullanılan varsayımlarının uygunluğunu değerlendirdik. Kullanılan varsayımları, piyasa verileri ile karşılaştırarak bulgularımızı Grup’un Değerleme Eksperti ile değerlendirdik. Grup’un portföyündeki gayrimenkullerin tamamının değerleri pazar yaklaşımı yöntemi ile tespit edilmiştir. Değerleme raporunda yer alan ve tespit edilen gayrimenkul değeri üzerinde önemli etkisi olan girdilerin, birim satış değeri gibi, tutarlılığını gözlemlenebilen piyasa fiyatları ile karşılaştırarak takdir edilen değerlerin kabul edilebilir bir aralıkta olup olmadığını değerlendirdik. Konsolide finansal tablo açıklamalarının değerlendirilmesi: Dipnot 2 ve 11’da yer alan yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri ile ilgili açıklamaların değerlendirme eksper raporunda yer alan bilgilerle uyumunu ve dipnot açıklamalarının TMS açısından yeterli olup olmadığını inceledik.

Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

Grup yönetimi; konsolide finansal tabloların TMS'lere uygun olarak hazırlanmasından, gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan ve hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içermeyecek şekilde hazırlanması için gerekli gördüğü iç kontrolden sorumludur.

Konsolide finansal tabloları hazırlarken yönetim; Grup'un sürekliliğini devam ettirme kabiliyetinin değerlendirilmesinden, gerektiğinde süreklilikle ilgili hususları açıklamaktan ve Grup'u tasfiye etme ya da ticari faaliyeti sona erdirmeye niyeti ya da mecburiyeti bulunmadığı sürece işletmenin sürekliliği esasını kullanmaktan sorumludur.

Üst yönetimden sorumlu olanlar, Grup'un finansal raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur.

Bağımsız Denetçinin Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

Amacımız, bir bütün olarak finansal tabloların hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içerip içermediğine ilişkin makul güvence elde etmek ve görüşümüzü içeren bir bağımsız denetçi raporu düzenlemektir. BDS'lere uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetim sonucunda verilen makul güvence; yüksek bir güvence seviyesidir ancak, var olan önemli bir yanlışlığın her zaman tespit edileceğini garanti etmez. Yanlışlıklar hata veya hile kaynaklı olabilir. Yanlışlıkların, tek başına veya toplu olarak, finansal tablo kullanıcılarının bu konsolide tablolara istinaden alacakları ekonomik kararları etkilemesi makul ölçüde bekleniyorsa bu yanlışlıklar önemli olarak kabul edilir.

BDS'lere uygun olarak yürütülen bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca mesleki muhakememizi kullanmakta ve meslekî şüpheciliğimizi sürdürmekteyiz. Tarafımızca ayrıca:

- Konsolide finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı “önemli yanlışlık” riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak teşkil edecek yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. Hile; muvazaa, sahtekârlık, kasıtlı ihmal, gerçeğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir.
- Grup'un iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ama duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.
- Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ile yapılan muhasebe tahminleri ile ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.

- Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak Grup'un sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği esasının kullanılmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız hâlinde, raporumuzda, finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Grup'un sürekliliğini sona erdirebilir.
- Konsolide finansal tabloların açıklamaları dâhil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtmayı yansıtmadığı değerlendirilmektedir.
- Konsolide finansal tablolar hakkında görüş vermek amacıyla, Grup içerisindeki işletmelere veya faaliyet bölümlerine ilişkin finansal bilgiler hakkında yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. Grup denetiminin yönlendirilmesinden, gözetiminden ve yürütülmesinden sorumluyuz. Verdiğimiz denetim görüşünden de tek başımıza sorumluyuz.

Diğer hususların yanı sıra, denetim sırasında tespit ettiğimiz önemli iç kontrol eksiklikleri dâhil olmak üzere, bağımsız denetimin planlanan kapsamı ve zamanlaması ile önemli denetim bulgularını üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmekteyiz.

Bağımsızlığa ilişkin etik hükümlere uygunluk sağladığımızı üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmiş bulunmaktayız. Ayrıca bağımsızlık üzerinde etkisi olduğu düşünülebilecek tüm ilişkiler ve diğer hususlar ile varsa, ilgili önlemleri üst yönetimden sorumlu olanlara iletmış bulunmaktayız.

Üst yönetimden sorumlu olanlara bildirilen konular arasından, cari döneme ait konsolide finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konuları yani kilit denetim konularını belirlemekteyiz. Mevzuatın konunun kamuya açıklanmasına izin vermediği durumlarda veya konuyu kamuya açıklamanın doğuracağı olumsuz sonuçların, kamuya açıklamanın doğuracağı kamu yararını aşacağına makul şekilde beklendiği oldukça istisnai durumlarda, ilgili hususun bağımsız denetçi raporumuzda bildirilmemesine karar verebiliriz.

Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlölükler

1) 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 398'inci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 11 Mart 2025 tarihinde Grup'un Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

2) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Grup'un 1 Ocak - 31 Aralık 2024 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tabloların, kanun ile Grup'a bağlı şirketlerin esas sözleşmelerinde finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.

3) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve talep edilen belgeleri vermiştir.

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Ali ORDULU'dur.

ARSEN BAĞIMSIZ DENETİM HİZMETLERİ A.Ş.
An Independent Member of SFAI GLOBAL

Ali ORDULU
Sorumlu Denetçi
İstanbul, 11 Mart 2025

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHLERİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOLARI

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

VARLIKLAR		Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2024	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2023
Dönen Varlıklar	Dipnot	4.373.631.755	2.144.743.256
Nakit Ve Nakit Benzerleri	4	5.241.968	154.326.543
Ticari Alacaklar	6	1.434.057.767	830.357.862
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	6	109.723.914	205.159
- İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	6-32	1.324.333.853	830.152.703
Diğer Alacaklar	7	23.978	440.503.763
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	7	23.978	20.991
- İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	7-32	-	440.482.772
Stoklar	9	1.385.662.214	-
Peşin Ödenmiş Giderler	17	1.091.998.099	388.472.331
- İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	17	1.091.998.099	387.934.539
- İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	17-32	-	537.792
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	18	-	2.530.587
Diğer Dönen Varlıklar	18	456.647.729	328.552.170
Duran Varlıklar		18.427.124.358	16.178.849.173
Ticari Alacaklar		-	-
Diğer Alacaklar	7,32	152.621	220.354
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	7	152.621	220.354
- İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	32	-	-
Stoklar	9	212.586.737	4.822.698.480
Kullanım Hakkı Varlıklar	10	12.751.157	3.128.608
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	11	18.186.407.553	11.338.093.795
Maddi Duran Varlıklar	12	14.210.387	14.391.749
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	13	1.015.903	316.187
Peşin Ödenmiş Giderler	17	-	-
TOPLAM VARLIKLAR		22.800.756.113	18.323.592.429

İlişikteki dipnotlar, konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHLERİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOLARI

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

		Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2024	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2023
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler	Dipnot	1.450.744.615	655.814.606
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	5	778.238.612	101.708.931
- İlişkili Olmayan Taraflara Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	5	711.553.234	2.915.012
- İlişkili Taraflara Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	5-32	66.685.378	98.793.919
Ticari Borçlar	6	561.162.167	383.125.497
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	6	457.506.449	347.403.931
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	6-32	103.655.718	35.721.566
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	15	4.457.507	4.957.570
Diğer Borçlar	7	-	90.760.348
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	7	-	4.310
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	7-32	-	90.756.038
Ertelenmiş Gelirler	20	33.269.380	3.827
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler	20	33.269.380	3.827
Kısa Vadeli Karşılıklar	14,15	5.374.059	8.597.015
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar	15	5.159.349	6.992.519
- Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	14	214.710	1.604.496
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	16	68.242.890	66.661.418
Uzun Vadeli Yükümlülükler		5.243.838.595	6.660.866.242
Uzun Vadeli Borçlanmalar	5	460.389.367	-
- İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar	5	460.389.367	-
- İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar		-	-
Ticari Borçlar		-	-
Uzun Vadeli Karşılıklar	15	3.340.213	2.939.975
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar	15	3.340.213	2.939.975
Diğer Borçlar	7	121.416.428	116.102.699
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	7	121.416.428	116.102.699
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar		-	-
Ertelenmiş Gelirler	20	82.604.344	6.541.823.568
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler	20	17.735.448	4.989.706.869
- İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler	20-32	64.868.896	1.552.116.699
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	30	4.576.088.243	-
ÖZKAYNAKLAR	21	16.106.172.903	11.006.911.581
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	21	16.107.026.930	11.006.596.593
Ödenmiş Sermaye	21	300.000.000	300.000.000
Sermaye Düzeltmesi Olumlu Farkları	21	1.091.575.997	1.091.575.997
Kar Veya Zararda Yeniden Sınıflanmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler Veya (Giderler)		(373.625)	(339.736)
- Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kayıpları		(373.625)	(339.736)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	21	111.531.648	17.821.921
Ortak Kontrol Altındaki İşletmeler Arasındaki İşlemlerin Etkileri	21	(277.259.886)	(277.259.886)
Geçmiş Yıllar Karları / (Zararları)		7.607.586.887	12.610.826.778
Net Dönem Karı / (Zararı)		7.273.965.909	(2.736.028.481)
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		(854.027)	314.988
TOPLAM KAYNAKLAR		22.800.756.113	18.323.592.429

İlişikteki dipnotlar, konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 VE 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot	Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Ocak – 31 Aralık 2024	Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Ocak – 31 Aralık 2023
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER		31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Hasılat		9.855.458.957	-
Satışların Maliyeti		(6.581.871.836)	-
BRÜT KAR / (ZARAR)		3.273.587.121	-
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri	23	(207.767.902)	(154.675.669)
Genel Yönetim Giderleri	23	(117.605.353)	(86.585.096)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Değer Artışları	11	5.970.297.647	(2.788.080.174)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	25	45.897.702	351.163.784
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	26	(23.740.270)	(43.639.357)
ESAS FAALİYET KARI / (ZARARI)		8.940.668.945	(2.721.816.512)
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler		-	-
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler		-	-
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Kar / Zararlarındaki Paylar		-	-
FİNANSMAN GELİRİ / (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI / (ZARARI)		8.940.668.945	(2.721.816.512)
Finansal Gelirler	28	38.871.951	243.020.592
Finansal Giderler	29	(237.002.047)	(4.488.895)
Net Parasal Kayıp/Kazanç	36	951.706.204	(252.833.660)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI / (ZARARI)		9.694.245.053	(2.736.118.475)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir / (Gideri)		(2.421.465.581)	-
Dönem Vergi Gelir / (Gideri)		-	-
Ertelenmiş Vergi Gelir / (Gideri)		(2.421.465.581)	-
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI / (ZARARI)		7.272.779.472	(2.736.118.475)
DÖNEM KARI / (ZARARI)		7.272.779.472	(2.736.118.475)
Dönem Kar / Zararının Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		(1.186.437)	(89.994)
Ana Ortaklık Payları		7.273.965.909	(2.736.028.481)
Pay Başına Kazanç			
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)		24,2466	(9,1204)
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		(33.889)	659.996
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		(33.889)	659.996
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		-	-
DİĞER KAPSAMLI GELİR		(33.889)	659.996
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		7.272.745.583	(2.735.458.479)
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		(1.186.437)	(89.994)
Ana Ortaklık Payları		7.273.932.020	(2.735.368.485)

İlişikteki dipnotlar, konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 VE 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOLARI

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

					Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir ve Giderler	Birikmiş Karlar				
	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltilme Farkları	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Ortak Kontrol Altındaki işletmeler Arasındaki işlemlerin Etkileri	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	Geçmiş Yıllar Kar/Zararı	Net Dönem (Zararı)/Karı	Ana Ortaklığa Ait Özkaynak Toplamı	Kontrol Gücü Olmayan Paylar	Özkaynak Toplamı
1 Ocak 2024	300.000.000	1.091.575.997	17.821.921	(277.259.886)	(339.736)	12.610.826.778	(2.736.028.481)	11.006.596.593	314.988	11.006.911.581
Transferler	-	-	93.709.727	-	-	(2.829.755.630)	2.736.028.481	(17.422)	17.422	-
Bağlı Ortaklık Edinimi veya Elden Çıkarılması	-	-	-	-	-	276.550	-	276.550	-	276.550
Diğer	-	-	-	-	-	(2.173.760.811)	-	(2.173.760.811)	-	(2.173.760.811)
Toplam kapsamlı gelir (gider)	-	-	-	-	(33.889)	-	7.273.965.909	7.273.932.020	(1.186.437)	7.272.745.583
- Diğer kapsamlı gelir (zarar)	-	-	-	-	(33.889)	-	-	(33.889)	-	(33.889)
- Dönem kar/zararı	-	-	-	-	-	-	7.273.965.909	7.273.965.909	(1.186.437)	7.272.779.472
31 Aralık 2024	300.000.000	1.091.575.997	111.531.648	(277.259.886)	(373.625)	7.607.586.887	7.273.965.909	16.107.026.930	(854.027)	16.106.172.903
	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltilme Farkları	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Ortak Kontrol Altındaki işletmeler Arasındaki işlemlerin Etkileri	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	Geçmiş Yıllar Kar/Zararı	Net Dönem (Zararı)/Karı	Ana Ortaklığa Ait Özkaynak Toplamı	Kontrol Gücü Olmayan Paylar	Özkaynak Toplamı
1 Ocak 2023	300.000.000	1.091.575.997	12.802.343	-	(999.732)	7.981.916.058	4.633.930.298	14.019.224.964	-	14.019.224.964
Transferler	-	-	5.019.578	-	-	4.628.910.720	(4.633.930.298)	-	-	-
Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi	-	-	-	(277.259.886)	-	-	-	(277.259.886)	-	(277.259.886)
Bağlı Ortaklık Edinimi veya Elden Çıkarılması	-	-	-	-	-	-	-	-	404.982	404.982
Toplam kapsamlı gelir (gider)	-	-	-	-	659.996	-	(2.736.028.481)	(2.735.368.485)	(89.994)	(2.735.458.479)
- Diğer kapsamlı gelir (gider)	-	-	-	-	659.996	-	-	659.996	-	659.996
- Dönem kar/(zararı)	-	-	-	-	-	-	(2.736.028.481)	(2.736.028.481)	(89.994)	(2.736.118.475)
31 Aralık 2023	300.000.000	1.091.575.997	17.821.921	(277.259.886)	(339.736)	12.610.826.778	(2.736.028.481)	11.006.596.593	314.988	11.006.911.581

İlişikteki dipnotlar, konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 VE 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOLARI

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot	Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Ocak -31 Aralık 2024	Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Ocak - 31 Aralık 2023
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		(159.655.520)	989.350.355
Dönem Karı/zararı		7.272.779.472	(2.736.118.475)
Dönem zararı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		(3.332.359.183)	3.057.468.152
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler		198.130.096	1.667.676
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler	12-13-24	13.130.753	7.686.708
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		(2.822.718)	6.301.976
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler	15	(1.432.932)	5.991.980
- Diğer karşılıklar (iptalleri) ile ilgili düzeltmeler	14	(1.389.786)	309.996
Gerçeğe uygun değer kayıpları (kazancları) ile ilgili düzeltmeler	11	(5.970.297.647)	2.788.080.174
- Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer kazançları ile ilgili düzeltmeler		(5.970.297.647)	2.788.080.174
Vergi gelir gideri ile ilgili düzeltmeler		2.421.465.581	-
Net parasal kazanç/kayıp etkisi		8.034.752	253.731.618
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		(4.100.075.809)	668.252.291
Ticari alacaklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler	6	(603.699.905)	(830.357.862)
Ticari borçlardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler	6	178.036.670	275.904.413
Stoklardaki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler	9	3.224.449.529	(2.295.171.317)
Peşin ödenmiş giderlerdeki artış/azalışla ilgili düzeltmeler	17	(703.525.768)	853.093.635
Ertelenmiş gelirlerdeki artış/azalış	20	(6.425.953.671)	3.175.826.853
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış/azalış ile ilgili düzeltmeler		230.617.336	(511.043.431)
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		(159.655.520)	989.601.968
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler	15	-	(251.613)
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		(880.781.515)	(1.210.962.265)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	12-13	(2.765.404)	(1.102.917)
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları, net	11	(878.016.111)	(1.209.859.348)
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		938.788.952	(3.228.257)
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri		1.157.762.438	(1.560.581)
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(20.843.390)	-
(Ödenen) / Alınan faizler		(198.130.096)	(1.667.676)
Yabancı para çevrim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/azalış		(101.648.083)	(224.840.167)
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ NAKİT VE PARASAL KAYIP KAZANCIN NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ETKİSİ		(47.436.492)	(245.826.489)
NAKİT VE NAKİT BENZERİ DEĞERLERDEKİ NET DEĞİŞİM		(149.084.575)	(470.666.656)
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		154.326.543	624.993.199
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		5.241.968	154.326.543

İlişikteki dipnotlar, konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

1. GRUP'UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Kızılıbük Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("Şirket" veya "Kızılıbük"), ana ortaklığı olan Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Sinpaş GYO") 22 Mart 2021 tarihinde gerçekleştirilen olağan genel kurul toplantısında alınan karar ile kısmi bölünme yoluyla 30 Mart 2021 tarihinde kurulmuştur. Şirket Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Kanunu hükümleri çerçevesinde ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'ne uygun surette paylarını halka arz etmek üzere ve kayıtlı sermaye esaslarına göre bir Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi olarak kurulmuştur.

Şirket, gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla kurulmuştur.

Şirket'in 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla personel sayısı 40 kişidir. (31 Aralık 2023: 23 kişidir.) Şirket'in kayıtlı adresi Dikilitaş Mahallesi Yenidoğan Sokak. Sinpaş Plaza, No:36/1/1 34349 Beşiktaş, İstanbul'dur.

Şirket, Bağlı Ortaklıkları ve İştirakleri ile birlikte "Grup" olarak anılacaktır.

Konsolide Finansal tabloların onaylanması:

Konsolide finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış ve 11 Mart 2025 tarihinde yayınlanması için yetki verilmiştir. Genel Kurul'un finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaktadır.

Ortak kontrol altındaki işletmeler arasında gerçekleşen işlemler

Ortak kontrol altındaki işletmeler arasında gerçekleşen işlemlerinde, TFRS 3, "İşletme Birleşmeleri"nde yer alan hükümler, TFRS 3'ün ya da bir başka TFRS'nin, söz konusu işlemleri kapsamamasından dolayı uygulanmamaktadır. Bu kapsamda gerçekleştirilen hisse alım işlemlerinde, kullanılabilen önceki değerler yöntemine göre, söz konusu işletmenin ve şirket'in ortak kontrol altında oldukları grup veya nihai ana ortaklık tarafından kullanılan finansal tabloları bu yöntemin uygulanmasında kullanılabilir.

Güney Marmara Gayrimenkul Yatırımları A.Ş. ("Güney Marmara") ve Kızılıbük Kuşgölü Gayrimenkul Yatırımları A.Ş. ("Kızılıbük Kuşgölü") 2023 yılı içerisinde kurulmuş olup ortak kontrol altındaki işletmeler arasında gerçekleşen işlemler kapsamında değerlendirilmiştir. Aynı zamanda Beyazkum Satış Pazarlama İşletme Hizmetleri A.Ş. ("Beyazkum") ve Marmaris Devre Mülk İşletmeleri ve Yönetim Hizmetleri A.Ş. ("Marmaris Devremülk") satın alımları ortak kontrol altındaki işletme birleşmeleri olarak değerlendirilmiştir. Bu doğrultuda söz konusu satın alma işlemine konu olan işletmelerdeki varlıklar ile üstlenilen borçlar Grup yönetimi tarafından bir bütün olarak değerlendirilmiş; ilgili varlık ve borçlar, girdilerden ve bu girdilere uygulanan ve çıktı yaratma kabiliyeti olan süreçlerden oluştuğundan dolayı işletme birleşmesi olarak tanımlanmıştır.

Bununla birlikte, satın alma işlemine konu olan söz konusu varlıklar ile üstlenilen borçların temsil ettiği işletme birleşmesi, birleşen tüm işletmelerin birleşme öncesinde ve sonrasında aynı kişi veya kişiler tarafından kontrol edilmesi ve bu kontrolün geçici olmaması sebebiyle ortak kontrole tabi işletmeleri içeren bir birleşme olarak değerlendirilmiştir. KGK'nın 21 Temmuz 2013 ve 17 Ekim 2018 tarihli Resmî Gazetede "Ortak Kontrole Tabi İşletme Birleşmelerinin Muhasebeleştirilmesi" ile ilgili yayımlanmış olduğu ilke kararı uyarınca, söz konusu satın alma işlemi ortak kontrole tabi birleşmelerin "Hakların Birleşmesi" yöntemiyle geçmiş dönem konsolide finansal tabloların yeniden düzenlenmesi suretiyle muhasebeleştirilmesi gerekmektedir.

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Güney Marmara ve Kızılıbük Kuşgölü 2023 yılında kurulduğu için geriye dönük bir düzeltme gerektirmemektedir. Fakat Beyazkum ve Marmaris Devre Mülk işletmelerinin gerek küçük olması gerekse faaliyet hacminin düşük olması ve konsolide tabloları önemli ölçüde etkilememesi nedeniyle Hakların Birleşmesi yöntemi kapsamında geçmişe yönelik finansal tablolar yeniden düzenlenmemiştir.

Geçmişe dönük düzeltme yapılmayan şirketlere ait finansal bilgiler aşağıdaki gibidir;

	Beyazkum Satış Pazarlama İşletme Hizmetleri A.Ş.		Marmaris Devre Mülk İşletmeleri ve Yönetim Hizmetleri A.Ş.	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Bilanço Kalemleri				
Toplam Varlıklar	18.531	1.173.955	22.818	23.756
Toplam Kaynaklar	299	654.444	96.867	41.440
Özkaynaklar	18.232	519.511	(74.049)	(17.684)

Grup'un iştirakleri ve bağlı ortaklıklarının temel faaliyet konuları aşağıda belirtilmiştir:

Bağlı Ortaklıklar ve İştirakler

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla, Ana Ortaklık Şirket'in doğrudan veya dolaylı olarak, %50 veya daha fazla hissesine sahip olduğu veya %50 üzerinde oy hakkı sahibi olduğu veya faaliyetleri üzerinde kontrol hakkına sahip olduğu ve "tam konsolidasyon yöntemi"ne tabi tutulmuş şirketler aşağıdaki gibidir:

Bağlı Ortaklıklar	Kuruluş ve Faaliyet Yeri	Faaliyet Konusu
Beyazkum Satış Pazarlama İşletme Hizmetleri A.Ş. ("Beyazkum") (*)	Türkiye	Gayrimenkul acentelerinin faaliyetleri
Marmaris Devre Mülk İşletmeleri ve Yönetim Hizmetleri A.Ş. (Eski Ünvanı: Güney Marmaris Otel Yönetimleri ve Hizmetleri A.Ş.) (**)	Türkiye	Otel İşletmeciliği
Güney Marmara Gayrimenkul Yatırımları A.Ş. ("Güney Marmara") (***)	Türkiye	Gayrimenkul alım-satımı
Kızılıbük Kuşgölü Gayrimenkul Yatırımları A.Ş. ("Kızılıbük Kuşgölü") (****)	Türkiye	Devre tatil projesi geliştirme

(*) Şirket, 19 Nisan 2023 tarihli yönetim kurulu kararı ile Beyazkum Satış Pazarlama İşletme Hizmetleri A.Ş.'nin tamamının 225.889.036 TL bedel ile Sinpaş Yapı Endüstrisi A.Ş.'den satın alınmasına karar verilmiştir. Hisse bedelinin 24 ay vadeli olarak TÜFE endeksine göre vade farkı ilave edilerek ödenmesi konusunda Sinpaş Yapı Endüstrisi A.Ş ile anlaşmaya varılmıştır. İlgili bildirim 19 Nisan 2023 tarihinde Kamuyu Aydınlatma Platformunda yayınlanmıştır. Söz konusu satın alım, ortak kontrole tabi işletmelerin birleşmesi olarak konsolide finansal tablolarda dikkate alınmıştır.

(**) Şirket'in 06 Eylül 2023 tarihli yönetim kurulu kararı ile Şirket'in ana ortaklığı olan Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne ait Marmaris Devre Mülk İşletmeleri ve Yönetim Hizmetleri A.Ş.'nin 50.000 TL sermaye karşılığı 50.000 adet hissenin tamamını, Marmaris Devre Mülk İşletmeleri ve Yönetim Hizmetleri A.Ş.'nin özkaynakları terste olduğu için 1 TL bedel ile hisseler devir alınmıştır. Devir alınan şirketin ana faaliyeti otel yönetimi ve işletmeciliğidir. Şirket, %100 bağlı ortaklığı olan, Marmaris Devre Mülk İşletmeleri ve Yönetim Hizmetleri A.Ş.'ye ait 50.000 TL sermaye karşılığı 50.000 adet hissesinin tamamını, 50.000 TL (Ellibin Türk Lirası) sermaye bedeli karşılığı Noor Exclusive Tatil Hizmetleri Anonim Şirketi A.Ş.'ne devretmiştir. Devire ilişkin işlemler 25.11.2024 tarihinde Ticaret sicilinde tescil edilmiş olup Türkiye Ticaret Sicil Gazetesinin 25.11.2024 tarih ve 1124 sayısında ilan edilmiştir.

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

(***) Şirket'in 14 Eylül 2023 tarihli yönetim kurulu kararı ile Balıkesir'de devre tatil veya devre mülk projesi geliştirmek amacıyla 500.000 TL sermayeli Güney Marmara Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.'ne 245.000 TL sermaye payı ile iştirak edilmesine karar verilmiştir. Güney Marmara Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.'nin tescil işlemi 22 Eylül 2023 tarihinde yapılmıştır.

(****) Şirket'in 28 Kasım 2023 tarihli özel durum açıklaması ile Güney Marmara Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.'nin %100 bağlı ortaklığı olan Kızılbük Kuşgölü Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.'nin Balıkesi İli, Susurluk İlçesi, Okçugöl Mahallesi, Muradiye Yolu mevkiinde yer alan toplam 343.151,54 m2 arsalar için arsa sahibi ile "Düzenlenme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Yapımı ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmesi" imzalanmıştır. Sözleşmeye göre arsa üzerinde Kızılbük Kuşgölü Gayrimenkul Yatırımları A.Ş. tarafından bir devretatil projesi geliştirilecektir. Arsa payı karşılığında inşa edilecek yapıların devretatil olarak satışından elde edilecek hasılatın %12'si arsa sahibine verilecek olup kalan %88'i Kızılbük Kuşgölü Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.'ye ait olacaktır.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar

a Finansal tabloların hazırlanış şekli

Grup, muhasebe kayıtlarının tutulmasında ve kanuni finansal tablolarının hazırlanmasında, Türk Ticaret Kanunu ("TTK"), vergi mevzuatı ve Türkiye Cumhuriyeti Maliye Bakanlığı tarafından çıkarılan Tekdüzen Hesap Planını esas almaktadır. İlişikteki konsolide finansal tablolar, gerçeğe uygun değerleri ile gösterilen finansal varlık ve yükümlülüklerin dışında, tarihi maliyet esaslı baz alınarak Türk Lirası olarak hazırlanmıştır. İlişikteki bu konsolide finansal tablolar, Türkiye Muhasebe Standardı ("TMS") 29 "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" 'ya göre, parasal varlık ve yükümlülükler ile gerçeğe uygun değer üzerinden ölçülen varlık ve yükümlülükler hariç, raporlama tarihindeki enflasyonun Türk Lirası üzerindeki etkilerine göre düzeltilmiş tarihi maliyet esasına göre hazırlanmıştır.

b TFRS'lere uygunluk beyanı

İlişikteki konsolide finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri II, 14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümlerine uygun olarak hazırlanmış olup Tebliğin 5. Maddesine istinaden Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TFRS") ile bunlara ilişkin ek ve yorumları esas alınmıştır. Ayrıca konsolide finansal tablolar, KGK tarafından 15 Nisan 2019 tarihinde yayımlanan "TFRS Taksonomisi Hakkında Duyuru" ile SPK tarafından yayımlanan Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi'nde belirlenmiş olan formatlara uygun olarak sunulmuştur.

Bu konsolide finansal tablolar, Türkiye Muhasebe Standardı ("TMS") 29 "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" 'ya göre, parasal varlık ve yükümlülükler ile gerçeğe uygun değer üzerinden ölçülen varlık ve yükümlülükler hariç, raporlama tarihindeki enflasyonun Türk Lirası üzerindeki etkilerine göre düzeltilmiş tarihi maliyet esasına göre hazırlanmıştır.

Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından 23 Kasım 2023 tarihinde yapılan açıklamayla birlikte, 31 Aralık 2023 tarihinde veya sonrasında sona eren yıllık raporlama dönemine ait konsolide finansal tablolarından itibaren TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama ("TMS 29") göre enflasyon muhasebesi uygulamaya başlamıştır. TMS 29, geçerli para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan işletmelerin, finansal tabloları da dahil olmak üzere, konsolide finansal tablolarında uygulanmaktadır.

Grup'un konsolide finansal tabloları işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlanmıştır.

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Grup'un konsolide finansal tabloları faaliyette bulunduğu temel ekonomik çevrede geçerli olan fonksiyonel para birimi ile sunulmuştur. Grup'un finansal durumu ve faaliyet sonuçları Grup'un geçerli para birimi olan ve konsolide finansal tablolar için sunum birimi olan Türk Lirası cinsinden ifade edilmiştir. (Grup'un konsolide finansal tablolarındaki rakamların kuruluş haneleri tamsayıya yuvarlanmıştır.)

Söz konusu konsolide finansal tablolar ile önceki dönemlere ait karşılaştırmalı tüm tutarlar TMS 29 uyarınca Türk Lirası'nın genel satın alma gücünde meydana gelen değişimlere göre düzeltilmiş ve nihayetinde Türk Lirası'nın 31.12.2024 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.

c Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

TFRS'leri uygulayan işletmeler, Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından 23 Kasım 2023 tarihinde yapılan açıklamayla birlikte, 31 Aralık 2023 tarihinde veya sonrasında sona eren yıllık raporlama dönemine ait finansal tablolarından itibaren TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Standardına göre enflasyon muhasebesi uygulamaya başlamıştır. TMS 29, geçerli para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan işletmelerin, finansal tablolarında uygulanmaktadır.

İlişikteki konsolide finansal tablolar, gerçeğe uygun değeri üzerinden ölçülen finansal yatırımlar ve yeniden değerlendirilmiş tutarları ile ölçülen yatırım amaçlı gayrimenkuller haricinde tarihi maliyet esasına göre hazırlanmaktadır.

Söz konusu konsolide finansal tablolar ile önceki dönemlere ait karşılaştırmalı tüm tutarlar, TMS 29 uyarınca Türk lirasının genel satın alma gücünde meydana gelen değişimlere göre düzeltilmiş ve nihayetinde Türk lirasının 31 Aralık 2024 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.

Grup TMS 29 uygulamasında, KGK'nın yaptığı yönlendirme uyarınca Türkiye İstatistik Kurumu tarafından yayımlanan Tüketici Fiyat Endekslerine (TÜFE), göre elde edilen düzeltme katsayılarını kullanmıştır. Türk lirasının yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olarak tanımlanmasına son verildiği 1 Ocak 2005 tarihinden bu yana cari ve geçmiş dönemlere ait TÜFE ile karşılık gelen düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir:

Yıl sonu	Endeks	Endeks, %	Düzeltilme katsayısı
2004	113,86	13,86	23,57764
2005	122,65	7,72	21,88789
2006	134,49	9,65	19,96096
2007	145,77	8,39	18,41634
2008	160,44	10,06	16,73242
2009	170,91	6,53	15,70739
2010	181,85	6,40	14,76244
2011	200,85	10,45	13,36594
2012	213,23	6,16	12,58993
2013	229,01	7,40	11,72241
2014	247,72	8,17	10,83703
2015	269,54	8,81	9,95975
2016	292,54	8,53	9,17669
2017	327,41	11,92	8,19935
2018	393,88	20,30	6,81565
2019	440,50	11,84	6,09432
2020	504,81	14,60	5,31794
2021	686,95	36,08	3,90793
2022	1128,45	64,27	2,37897
2023	1859,38	64,77	1,44379
2024	2684,55	44,37	1,00000

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

TMS 29 uyarınca finansal tablolarda gerekli düzeltmeleri yapmak üzere, varlık ve yükümlülükler ilk olarak parasal ve parasal olmayan olarak ayrıştırılmış, parasal olmayan varlık ve yükümlülükler ayrıca cari değeriyle ölçülenler ve maliyet değeriyle ölçülenler olarak ilave bir ayrıştırmaya tabi tutulmuştur. Parasal kalemler (bir endekse bağlı olanlar hariç) ile raporlama dönemi sonundaki cari değerleriyle ölçülen parasal olmayan kalemler halihazırda 31 Aralık 2024 tarihindeki cari ölçüm biriminden ifade edildiklerinden enflasyon düzeltmesine tabi tutulmamıştır. 31 Aralık 2024 tarihindeki ölçüm biriminden ifade edilmeyen parasal olmayan kalemler ise ilgili katsayı kullanılarak enflasyon düzeltmesine tabi tutulmuştur. Parasal olmayan kalemlerin enflasyona göre düzeltilmiş değerinin geri kazanılabilir tutarı ya da net gerçekleşebilir değeri aştığı durumda, ilgili TFRS uygulanarak defter değerinde azaltıma gidilmiştir. Bunun yanı sıra, özkaynak unsurları ile kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosundaki tüm kalemlerde enflasyon düzeltmesi yapılmıştır.

Türk lirasının yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olarak tanımlanmasına son verildiği 1 Ocak 2005 tarihinden önce edinilmiş ya da üstlenilmiş parasal olmayan kalemler ile bu tarihten önce işletmeye konmuş ya da oluşmuş özkaynaklar TÜFE’de 1 Ocak 2005 tarihinden 31 Aralık 2024 tarihine kadar meydana gelen değişime göre düzeltmeye tabi tutulmuştur.

TMS 29’un uygulanması, Türk lirasının satın alma gücündeki azalıştan kaynaklı ve kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun kar veya zarar bölümündeki Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları) kaleminde sunulan düzeltmeleri gerekli kılmıştır. Parasal varlık veya yükümlülüklerin değeri endeksteki değişimlere bağlı olmadığı sürece, enflasyon döneminde, parasal yükümlülüklerden daha yüksek tutarda parasal varlık taşıyan işletmelerin satın alma gücü zayıflarken, parasal varlıklardan daha yüksek tutarda parasal yükümlülük taşıyan işletmelerin satın alma gücü artış gösterir. Net parasal pozisyon kazanç ya da kaybı, parasal olmayan kalemlerin, özkaynakların, kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosundaki kalemlerin ve endekse bağlı parasal varlık ve yükümlülüklerin düzeltme farklarından elde edilmiştir.

Ayrıca, TMS 29’un ilk kez uygulandığı raporlama döneminde, Standart hükümleri ilgili ekonomide her zaman yüksek enflasyonun olduğu varsayılarak uygulanmaktadır. Bu nedenle, sonraki raporlama dönemleri için temel teşkil etmesi amacıyla karşılaştırmalı en erken dönemin başlangıcına ait 1 Ocak 2022 tarihli finansal durum tablosu enflasyona göre düzeltilmiştir. 1 Ocak 2022 tarihli finansal durum tablosundaki geçmiş yıllar karları/zararları kaleminin enflasyona göre düzeltilmiş tutarı söz konusu tablonun diğer kalemlerinin enflasyona göre düzeltilmesinden sonra olması gereken bilanço denkliliğinden elde edilmiştir.

d Fonksiyonel ve raporlama para birimi

Grup’un raporlama para birimi Türk Lirası ("TL") olup tüm finansal bilgiler aksi belirtilmedikçe TL olarak gösterilmiştir. TL dışındaki para birimleri ile ilgili bilgiler aksi belirtilmedikçe tam olarak belirtilmiştir.

e Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tabloların düzeltilmesi

Finansal durum ve performans trendlerinin tespitine imkan vermek üzere, Grup’un konsolide finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Gerekli durumlarda cari dönem finansal tablolarındaki sınıflandırma değişiklikleri, tutarlı olması açısından önceki dönem finansal tablolarına da uygulanır.

Söz konusu konsolide finansal tablolar ile önceki dönemlere ait karşılaştırmalı tüm tutarlar TMS 29 uyarınca Türk Lirası’nın genel satın alma gücünde meydana gelen değişimlere göre düzeltilmiş ve nihayetinde Türk Lirası’nın 31.12.2024 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.

Grup, 31.12.2024 tarihi itibarıyla hazırlanan konsolide finansal durum tablosunu, 31.12.2023 tarihi itibarıyla hazırlanmış konsolide finansal durum tablosu ile 01.01.2024-31.12.2024 hesap dönemine ait konsolide kar/zarar, konsolide kapsamlı gelir, konsolide nakit akış ve konsolide özkaynak değişim tablolarını ise 01.01.2023-31.12.2023 hesap dönemi ile karşılıklı olarak düzenlemiştir.

f İşletmenin sürekliliği

Grup konsolide finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

g Konsolidasyon Esasları

Bağı Ortaklıklar, Ana Ortaklık'ın ya doğrudan ve/veya dolaylı olarak kendisine ait olan hisseler ve/veya kontrol ettiği diğer şirketler neticesinde şirketlerdeki hisselerle ilgili oy kullanma hakkının %50'den fazlasını kullanma yetkisi kanalıyla; veya oy kullanma hakkının %50'den fazlasını kullanma yetkisine sahip olmamakla birlikte mali ve işletme politikaları üzerinde fiili kontrolünü kullanmak suretiyle mali ve işletme politikalarını Ana Ortaklık'ın menfaatleri doğrultusunda kontrol etme yetkisi ve gücüne sahip olduğu şirketleri ifade eder.

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla, Ana Ortaklık Şirket'in doğrudan veya dolaylı olarak, oy hakkı sahibi olduğu veya faaliyetleri üzerinde kontrol hakkına sahip olduğu ve "tam konsolidasyon yöntemi"ne tabi tutulmuş şirketler aşağıdaki gibidir:

Bağı Ortaklıklar	Etkin Sahiplik Oranı		Oy Kullanma Oranı	
	2024	2023	2024	2023
Beyazkum Satış Pazarlama İşletme Hizmetleri A.Ş.	%100	%100	%100	%100
Marmaris Devre Mülk İşletmeleri ve Yönetim Hizmetleri A.Ş.	-	%100	-	%100
Güney Marmara Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.	%49	%49	%49	%49
Kızılbük Kuşgölü Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.	%49	%49	%49	%49

2.2 Muhasebe politikaları ve tahminlerindeki değişiklikler ve hatalar

Gerekli olması veya Grup'un konsolide finansal durumu, performansı veya nakit akışları üzerindeki işlemlerin ve olayların etkilerinin konsolide finansal tablolarda daha uygun ve güvenilir bir sunumu sonucunu doğuracak nitelikte ise muhasebe politikalarında değişiklik yapılır. Muhasebe politikalarında yapılan değişikliklerin önceki dönemleri etkilemesi durumunda, söz konusu politika hep kullanımdaymış gibi konsolide finansal tablolarda geriye dönük olarak da uygulanır. Grup'un cari dönemde muhasebe politikalarında bir değişiklik olmamıştır.

Muhasebe tahminleri, güvenilir bilgilere ve makul tahmin yöntemlerine dayanılarak yapılır. Ancak, tahminin yapıldığı koşullarda değişiklik olması, yeni bir bilgi edinilmesi veya ilave gelişmelerin ortaya çıkması sonucunda tahminler gözden geçirilir. Muhasebe tahminindeki değişikliğin etkisi, yalnızca bir döneme ilişkinse, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere de ilişkinse, hem değişikliğin yapıldığı dönemde hem de gelecek dönemlerde, ileriye yönelik olarak, dönem karı veya zararının belirlenmesinde dikkate alınacak şekilde finansal tablolara yansıtılır.

Cari dönem faaliyet sonucuna bir etkisi olan veya sonraki dönemlere etkisi olması beklenen muhasebe tahminindeki bir değişikliğin niteliği ve tutarı konsolide finansal tablo dipnotlarında, gelecek dönemlere ilişkin etkinin tahmininin mümkün olmadığı haller dışında açıklanır. Grup'un cari dönemde faaliyet sonuçlarına etkisi olması beklenen muhasebe tahmin değişikliği bulunmamaktadır.

2.3 Türkiye Finansal Raporlama Standartları'ndaki değişiklikler ve karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tabloların düzeltilmesi

2.3.1 Yeni Muhasebe Standartları ve Yorumlar

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2024 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS ve TFRS yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Grup'un mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

1 Ocak 2024 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar

TMS 1 Değişiklikleri- Yükümlülüklerin kısa ve uzun vade olarak sınıflandırılması

Mart 2020 ve Ocak 2023'te KGG, yükümlülüklerin kısa ve uzun vadeli sınıflandırılmasına yönelik esasları belirlemek üzere TMS 1'de değişiklikler yapmıştır. Ocak 2023'te yapılan değişikliklere göre, işletmenin bir yükümlülüğü ödemeyi erteleme hakkı, raporlama döneminden sonraki bir tarihte kredi sözleşmesi şartlarına uygunluk sağlamasına bağlıysa, raporlama dönemi sonu itibarıyla söz konusu yükümlülüğü erteleme hakkı bulunmaktadır (raporlama dönemi sonunda ilgili şartlara uygunluk sağlamıyor olsa bile).

Kredi sözleşmesinden doğan bir yükümlülük uzun vadeli olarak sınıflandırıldığında ve işletmenin ödemeyi erteleme hakkı 12 ay içinde kredi sözleşmesi şartlarına uygunluk sağlamasına bağlı olduğunda, Ocak 2023 değişiklikleri işletmelerin çeşitli açıklamalar yapmasını istemektedir. Bu açıklamalar kredi sözleşme şartları ve ilgili yükümlülükler hakkındaki bilgileri içermelidir. Ayrıca, söz konusu değişiklikler, sözleşme şartlarına uyumun raporlama tarihinde ya da sonraki bir tarihte test edilecek olmasına bakılmaksızın, uzun vadeli sınıflama için ödemeyi erteleme hakkının raporlama dönemi sonu itibarıyla bulunması gerektiğini açıklığa kavuşturmuştur.

Değişikliklerde, ödemeyi raporlama döneminden sonraki en az on iki ay sonraya erteleme hakkını işletmenin kullanmama ihtimalinin yükümlülüğün sınıflandırılmasını etkilemeyeceği açıkça ifade edilmiştir. Yapılan değişiklikler TMS 8'e göre geriye dönük olarak uygulanmaktadır.

Söz konusu değişikliğin Grup'un finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

TFRS 16 Değişiklikleri – Satış ve geri kiralama işlemlerinde kira yükümlülükleri

Ocak 2023'te KGG TFRS 16'ya yönelik değişiklikler yayımlamıştır. Söz konusu değişiklikler, elde kalan kullanım hakkıyla ilgili herhangi bir kazanç ya da zarar muhasebeleştirilmemesini sağlayacak şekilde, satıcı-kiracı tarafından satış ve geri kiralama işleminden doğan kira yükümlülüklerinin ölçümünde uygulanacak hükümleri belirlemektedir. Bu kapsamda, satıcı-kiracı satış ve geri kiralama işleminin fiilen başladığı tarihten sonra "Kira yükümlülüğünün sonraki ölçümü" başlığı altındaki TFRS 16 hükümlerini uygularken, elde kalan kullanım hakkıyla ilgili herhangi bir kazanç ya da zarar muhasebeleştirmeyecek şekilde "kira ödemeleri"ni ya da "revize edilmiş kira ödemeleri"ni belirleyecektir. Değişiklikler, geri kiralamadan ortaya çıkan kira yükümlülüklerinin ölçümüne yönelik spesifik bir hüküm içermemektedir. Söz konusu kira yükümlülüğünün ilk ölçümü, TFRS 16'da yer alan kira ödemeleri tanımına dahil edilenlerden farklı ödemelerin kira ödemesi olarak belirlenmesine neden olabilecektir. Satıcı-kiracının TMS 8'e göre güvenilir ve ihtiyaca uygun bilgi sağlayacak muhasebe politikası geliştirmesi ve uygulaması gerekecektir. Satıcı-kiracı, değişiklikleri TFRS 16'nın ilk uygulama tarihinden sonra girdiği satış ve geri kiralama işlemlerine TMS 8'e göre geriye dönük uygulamaktadır.

Söz konusu değişikliğin Grup'un finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

**31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

TMS 7 ve TFRS 7 Değişiklikleri - Açıklamalar: Tedarikçi Finansmanı Anlaşmaları

KGK tarafından Eylül 2023'te yayımlanan değişiklikler, tedarikçi finansmanı anlaşmalarının işletmenin yükümlülükleri, nakit akışları ve maruz kaldığı likidite riskleri üzerindeki etkilerinin finansal tablo kullanıcıları tarafından anlaşılmasına katkı sağlamak üzere, mevcut hükümlerde iyileştirmeler yapan açıklamalar getirmektedir. Tedarikçi finansmanı anlaşmaları; bir ya da daha fazla finansman sağlayıcısının işletmenin tedarikçisine olan borcunu ödemeyi üstlendiği ve işletmenin de tedarikçiye ödeme yapıldığı gün ya da sonrasında ödemeyi kabul ettiği anlaşmalar olarak tanımlanmıştır. Söz konusu değişiklikler, bu tür anlaşmaların hüküm ve koşulları, raporlama dönemi başı ve sonu itibarıyla bunlardan ortaya çıkan yükümlülüklerle ilgili nicel bilgiler ile bu yükümlülüklerin defter değerinde meydana gelen nakit dışı değişikliklerin niteliği ve etkileri hakkında açıklamalar yapılmasını zorunlu kılmaktadır. Ayrıca, TFRS 7'de öngörülen likidite riskine yönelik niceliksel açıklamalar kapsamında, tedarikçi finansmanı anlaşmaları, açıklanması gerekli olabilecek diğer faktörlere örnek olarak gösterilmiştir.

Söz konusu değişikliğin Grup'un finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

Finansal tabloların onaylanma tarihi itibarıyla yayımlanmış fakat cari raporlama dönemi için henüz yürürlüğe girmemiş ve Grup tarafından erken uygulanmaya başlanmamış yeni standartlar, yorumlar ve değişiklikler aşağıdaki gibidir. Grup aksi belirtilmedikçe yeni standart ve yorumların yürürlüğe girmesinden sonra finansal tablolarını ve dipnotlarını etkileyecek gerekli değişiklikleri yapacaktır.

TFRS 10 ve TMS 28 Değişiklikleri: Yatırımcı İşletmenin İştirak veya İş Ortaklığına Yaptığı Varlık Satışları veya Katkıları

KGK, özkaynak yöntemi ile ilgili devam eden araştırma projesi çıktılarına bağlı olarak değiştirilmek üzere, Aralık 2017'de TFRS 10 ve TMS 28'de yapılan söz konusu değişikliklerin geçerlilik tarihini süresiz olarak ertelemiştir. Ancak, erken uygulamaya halen izin vermektedir.

Grup'un finansal tabloları üzerinde etkisi olmayacaktır.

TFRS 17 – Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı

KGK Şubat 2019'da sigorta sözleşmeleri için muhasebeleştirme ve ölçüm, sunum ve açıklamayı kapsayan kapsamlı yeni bir muhasebe standardı olan TFRS 17'yi yayımlamıştır. TFRS 17 hem sigorta sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin güncel bilanço değerleri ile ölçümünü hem de karın hizmetlerin sağlandığı dönem boyunca muhasebeleştirmesini sağlayan bir model getirmektedir. KGK tarafından yapılan duyuruyla Standardın zorunlu yürürlük tarihi 1 Ocak 2026 ya da sonrasında başlayan hesap dönemleri olarak ertelenmiştir.

Standart Grup için geçerli değildir ve Grup'un finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

**31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

TMS 21 Değişiklikleri – Takas Edilebilirliğin Bulunmaması

Mayıs 2024'te KGK, TMS 21'e yönelik değişiklikler yayımlamıştır. Değişiklikler bir para biriminin takas edilebilirliğinin olup olmadığının nasıl değerlendirileceği ile para biriminin takas edilebilirliğinin olmadığı durumda geçerli kurun ne şekilde tespit edileceğini belirlemektedir. Değişikliğe göre, bir para biriminin takas edilebilirliği olmadığı için geçerli kur tahmini yapıldığında, ilgili para biriminin diğer para birimiyle takas edilememesinin işletmenin performansı, finansal durumu ve nakit akışını nasıl etkilediğini ya da nasıl etkilemesinin beklendiğini finansal tablo kullanıcılarının anlamasını sağlayan bilgiler açıklanır. Değişiklikler 1 Ocak 2025 tarihinde ya da sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemlerinde uygulanır. Erken uygulamaya izin verilmekte olup bu durumda dipnotlarda bilgi verilir. Değişiklikler uygulandığında, karşılaştırmalı bilgiler yeniden düzenlenmez.

Grup'un, finansal tabloları üzerinde önemli bir etki beklememektedir.

Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu (UMSK) tarafından yayınlanmış fakat KGK tarafından yayınlanmamış değişiklikler

Aşağıda belirtilen UMS 21'e yönelik değişiklikler UMSK tarafından yayınlanmış ancak henüz KGK tarafından TFRS'ye uyarlanmamıştır/yayınlanmamıştır. Bu sebeple TFRS'nin bir parçasını oluşturmazlar. Grup finansal tablolarında ve dipnotlarda gerekli değişiklikleri bu değişiklikler TFRS'de yürürlüğe girdikten sonra yapacaktır.

UFRS 9 ve UFRS 7 Değişiklikleri – Finansal Araçların Sınıflandırılması ve Ölçümü

Mayıs 2024'te UMSK, finansal araçların sınıflandırılmasına ve ölçümüne yönelik (UFRS 9 ve UFRS 7'ye ilişkin) değişiklikler yayımlamıştır. Değişiklik finansal yükümlülüklerin "teslim tarihi"nde finansal tablo dışı bırakılacağını açıklığa kavuşturmuştur. Bununla birlikte değişiklik, belirli koşulların sağlanması durumunda, elektronik ödeme sistemiyle yerine getirilen finansal yükümlülüklerin teslim tarihinden önce finansal tablo dışı bırakılmasına yönelik muhasebe politikası tercihi getirilmektedir. Ayrıca yapılan değişiklik, Çevresel, Sosyal Yönetimsel (ESG) bağlantılı ya da koşula bağlı benzer diğer özellikler içeren finansal varlıkların sözleşmeye bağlı nakit akış özelliklerinin nasıl değerlendirileceği ile geri çağrılabilir olmayan varlıklar ve sözleşmeyle birbirine bağlı finansal araçlara yönelik uygulamalar hakkında açıklayıcı hükümler getirmektedir. Bunun yanı sıra bu değişiklik ile birlikte, koşullu bir olaya (ESG bağlantılı olanlar dahil) referans veren sözleşmesel hükümler içeren finansal varlık ve yükümlülükler ile gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen özkaynağa dayalı finansal araçlar için UFRS 7'ye ilave açıklamalar eklenmiştir.

Genel anlamda, Grup'un finansal tabloları üzerinde önemli bir etki beklememektedir.

UFRS Muhasebe Standartlarına İlişkin Yıllık İyileştirmeler – 11. Değişiklik

UMSK tarafından, Temmuz 2024'te "UFRS Muhasebe Standartlarına İlişkin Yıllık İyileştirmeler / 11. Değişik", aşağıda belirtilen değişiklikleri içerek şekilde yayınlanmıştır:

- UFRS 1 Uluslararası Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması – UFRS'leri ilk kez uygulayan bir işletme tarafından gerçekleştirilen korunma muhasebesi: Değişiklik, UFRS 1'de yer alan ifadeler ile UFRS 9'daki korunma muhasebesine ilişkin hükümler arasındaki tutarsızlığın yaratacağı muhtemel karışıklığın ortadan kaldırılması amacıyla gerçekleştirilmiştir.
- UFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar – Finansal tablo dışı bırakmaya ilişkin kazanç ya da kayıplar: UFRS 7'de, gözlemlenemeyen girdilerin ifade edilmesinde değişikliğe gidilmiş ve UFRS 13'e referans eklenmiştir.
- UFRS 9 Finansal Araçlar – Kira yükümlülüğünün kiracı tarafından finansal tablo dışı bırakılması ile işlem fiyatı: Kiracı açısından kira yükümlülüğü ortadan kalktığında, kiracının UFRS 9'daki finansal tablo dışı bırakma hükümlerini uygulaması gerekliliği ile birlikte ortaya çıkan kazanç ya da kaybın kar veya zararda muhasebeleştirileceğini açıklığa kavuşturmak amacıyla UFRS 9'da değişikliğe gidilmiştir.

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Ayrıca, "işlem fiyatı"na yapılan referansın kaldırılması amacıyla UFRS 9'da değişiklik gerçekleştirilmiştir.

- UFRS 10 Konsolide Finansal Tablolar – "Fiili vekilin" belirlenmesi: UFRS 10 paragraflarındaki tutarsızlıkların giderilmesi amacıyla Standartta değişiklik yapılmıştır.

- UMS 7 Nakit Akış Tablosu – Maliyet yöntemi: Daha önceki değişikliklerle "maliyet yöntemi" ifadesinin kaldırılması sonrası Standartta geçen söz konusu ifade silinmiştir.

Söz konusu değişikliğin Grup'un finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

UFRS 9 ve UFRS 7 Değişiklikleri – Doğal Kaynaklardan Üretilen Elektrik Konu Edinen Sözleşmeler

UMSK, Aralık 2024'te "Doğal Kaynaklardan Üretilen Elektrik Konu Edinen Sözleşmeler" değişikliğini (UFRS 9 ve UFRS 7'ye ilişkin) yayımlamıştır. Değişiklik, "kendi için kullanım" istisnasına yönelik hükümlerin uygulanmasını açıklığa kavuşturmakta ve bu tür sözleşmelerin korunma aracı olarak kullanılması durumunda korunma muhasebesine izin vermektedir. Değişiklik ayrıca, bu sözleşmelerin işletmenin finansal performansı ve nakit akışları üzerindeki etkisinin yatırımcılar tarafından anlaşılmasını sağlamak amacıyla yeni açıklama hükümleri getirmektedir.

Grup'un finansal tabloları üzerinde önemli bir etki beklememektedir.

UFRS 18 – Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklamalar Standardı

Nisan 2024'te UMSK, UMS 1'in yerini alan UFRS 18 Standardını yayımlamıştır. UFRS 18 belirli toplam ve alt toplamların verilmesi dahil, kar veya zarar tablosunun sunumuna ilişkin yeni hükümler getirmektedir. UFRS 18 işletmelerin, kar veya zarar tablosunda yer verilen tüm gelir ve giderleri, esas faaliyetler, yatırım faaliyetleri, finansman faaliyetleri, gelir vergileri ve durdurulan faaliyetler olmak üzere beş kategoriden biri içerisinde sunmasını zorunlu kılmaktadır. Standart ayrıca yönetim tarafından belirlenmiş performans ölçütlerinin açıklanmasını gerektirmekte ve bunun yanı sıra asli finansal tablolar ile dipnotlar için tanımlanan rollere uygun şekilde finansal bilgilerin toplulaştırılmasına ya da ayrıştırılmasına yönelik yeni hükümler getirmektedir.

UFRS 18'in yayımlanmasıyla beraber UMS 7, UMS 8 ve UMS34 gibi diğer finansal raporlama standartlarında da belirli değişiklikler meydana gelmiştir.

Genel anlamda, Grup'un finansal tabloları üzerinde önemli bir etki beklememektedir.

UFRS 19 – Kamuya Hesap Verme Sorumluluğu Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar Standardı

Mayıs 2024 tarihinde UMSK, belirli işletmeler için, UFRS'lerdeki finansal tablolara alma, ölçüm ve sunum hükümlerini uygularken azaltılmış açıklamalar verilmesi opsiyonunu sunan UFRS 19'u yayımlamıştır.

Aksi belirtilmedikçe, UFRS 19'u uygulamayı seçen kapsam dahilindeki işletmelerin diğer UFRS'lerdeki açıklama hükümlerini uygulamasına gerek kalmayacaktır. Bağlı ortaklık niteliğinde olan, kamuya hesap verilebilirliği bulunmayan ve kamunun kullanımına açık şekilde UFRS'lerle uyumlu konsolide finansal tablolar hazırlayan ana ortaklığı (ara ya da nihai) bulunan bir işletme UFRS 19'u uygulamayı seçebilecektir.

Söz konusu durum Grup için geçerli değildir.

**31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2.4 Muhasebe Politikalarında Değişiklikler

Gerekli olması veya Grup'un finansal durumu, performansı veya nakit akışları üzerindeki işlemlerin ve olayların etkilerinin konsolide finansal tablolarda daha uygun ve güvenilir bir sunumu sonucunu doğuracak nitelikte ise muhasebe politikalarında değişiklik yapılır. Muhasebe politikalarında yapılan değişikliklerin önceki dönemleri etkilemesi durumunda, söz konusu politika hep kullanımdaymış gibi konsolide finansal tablolarda geriye dönük olarak da uygulanır. Grup'un cari dönemde muhasebe politikalarında bir değişiklik olmamıştır. Yeni bir TMS'nin ilk kez uygulanmasından kaynaklanan muhasebe politikası değişiklikleri, söz konusu TMS'nin varsa, geçiş hükümlerinde uygun olarak geriye veya ileriye dönük olarak uygulanmaktadır. Herhangi bir geçiş hükmünün yer almadığı değişiklikler, muhasebe politikasında isteğe bağlı yapılan önemli değişiklikler veya tespit edilen muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulamakta ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenmektedir.

2.5 Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

Gerekli olması veya Grup'un finansal durumu, performansı veya nakit akışları üzerindeki işlemlerin ve olayların etkilerinin Finansal tablolarda daha uygun ve güvenilir bir sunumu sonucunu doğuracak nitelikte ise muhasebe politikalarında değişiklik yapılır. Muhasebe politikalarında yapılan değişikliklerin önceki dönemleri etkilemesi durumunda, söz konusu politika hep kullanımdaymış gibi finansal tablolarda geriye dönük olarak da uygulanır. Grup'un cari dönemde muhasebe politikalarında bir değişiklik olmamıştır.

Muhasebe tahminleri, güvenilir bilgilere ve makul tahmin yöntemlerine dayanılarak yapılır. Ancak, tahminin yapıldığı koşullarda değişiklik olması, yeni bir bilgi edinilmesi veya ilave gelişmelerin ortaya çıkması sonucunda tahminler gözden geçirilir. Muhasebe tahminindeki değişikliğin etkisi, yalnızca bir döneme ilişkinse, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere de ilişkinse, hem değişikliğin yapıldığı dönemde hem de gelecek dönemlerde, ileriye yönelik olarak, dönem karı veya zararının belirlenmesinde dikkate alınacak şekilde finansal tablolara yansıtılır.

Cari dönem faaliyet sonucuna bir etkisi olan veya sonraki dönemlere etkisi olması beklenen muhasebe tahminindeki bir değişikliğin niteliği ve tutarı finansal tablo dipnotlarında, gelecek dönemlere ilişkin etkinin tahmininin mümkün olmadığı haller dışında açıklanır. Grup'un cari dönemde faaliyet sonuçlarına etkisi olması beklenen muhasebe tahmin değişikliği bulunmamaktadır.

i) Kiralama Tanımı

Daha önce, Grup tarafından sözleşmenin başlangıcında bir sözleşmenin kiralama işlemi içerip içermediğine TFRS Yorum 4 "Bir Anlaşmanın kiralama işlemi içerip içermediğinin belirlenmesi"ne göre karar verilmekte iken Grup artık, bir sözleşmenin kiralama işlemi içerip içermediğini yeni kiralama tanımına dayanarak değerlendirmektedir.

TFRS 16 uyarınca bir sözleşme uyarınca tanımlanan varlığın kullanımını kontrol etme hakkının belirli bir süre için devredilmesi durumunda, bu sözleşme bir kiralama sözleşmesidir ya da bir kiralama işlemini içermektedir.

TFRS 16'ya geçişte, Grup, hangi işlemlerin kiralama olarak sınıflandırılmasıyla ilgili olarak eski haliyle kiralama olarak tanımlanan sözleşmeleri kolaylaştırıcı uygulamayı kullanarak kiralama tanımını karşılayıp karşılamadığını yeniden değerlendirmeksizin uygulamayı seçmiştir. Dolayısıyla, TFRS 16'yı sadece daha önce kira sözleşmeleri olarak tanımlanan sözleşmelere uygulamıştır. TMS 17 ve TFRS Yorum 4'e göre kiralama içermeyen sözleşmelerin, bir kiralama işlemi içerip içermediği yeniden değerlendirilmemiştir.

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

ii) Kiracı Olarak

Grup, bina kiralamaktadır. Kiracı olarak, Grup daha önce kiralama işleminin, varlığın mülkiyetine sahip olmaktan kaynaklanan risk ve faydaların tamamının devredilip devredilmediğinin değerlendirilmesine dayalı olarak faaliyet veya finansal kiralama olarak sınıflandırılmış olmasına karşın artık Grup, TFRS 16 uyarınca, çoğu kiralaması için kullanım hakkı varlıklarını ve kiralama borçlarını finansal tablolarına almıştır diğer bir ifadeyle, bu kiralama işlemleri finansal durum tablosunda sunulmaktadır.

Grup, kira yükümlülüklerini ise "Borçlanmalar" içerisinde olacak şekilde finansal durum tablosunda sunmuştur.

a) Muhasebe politikası

Grup, kiralamanın fiilen başladığı tarihte kullanım hakkı varlığını ve kira yükümlülüğünü konsolide finansal tablolarına alır. Kullanım hakkı varlığı, başlangıçta maliyet değeri üzerinden ölçülür ve sonradan birikmiş amortisman ve birikmiş değer düşüklüğü zararları düşülmüş ve kira yükümlülüğünün yeniden ölçümüne göre düzeltilmiş maliyeti üzerinden ölçer.

Kiralamanın fiilen başladığı tarihten sonra kiracı, kira yükümlülüğünün defter değerini, kira yükümlülüğündeki faizi yansıtacak şekilde artırır ve defter değerini, yapılan kira ödemelerini yansıtacak şekilde azaltır. Kiralama süresinde ve varlığı satın alma opsiyonuna ilişkin yapılan değerlendirmede değişiklik olması durumunda ve kalıntı değer taahhüdü kapsamında ödenmesi beklenen tutarlarda bir değişiklik olması ve endeks veya oranda meydana gelen bir değişiklik sonucunda bu ödemelerde bir değişiklik olması durumlarında yeniden ölçülür.

Grup, yenileme opsiyonlarını içeren bazı kira sözleşmeleri için kira süresini belirlemek için kendi yargısını kullanmıştır.

Grup'un bu tür opsiyonları uygulamak için makul ölçüde emin olup olmadığının değerlendirilmesi, kiralama süresini etkiler; dolayısıyla bu husus muhasebeleştirilen kiralama borçlarının ve kullanım hakkı varlıklarının tutarlarını önemli ölçüde etkilemektedir.

2.6 Önemli muhasebe politikalarının özeti

Hasılat

Gelirler, tahsil edilmiş veya edilecek olan alacak tutarının gerçeğe uygun değeri üzerinden ölçülür. İndirimler ve karşılıklar söz konusu tutardan düşülmektedir.

Satışından elde edilen gelir, aşağıdaki şartlar karşılandığında muhasebeleştirilir:

- Grup'un mülkiyetle ilgili tüm önemli riskleri ve kazanımları alıcıya devretmesi,
- Grup'un mülkiyetle ilişkilendirilen ve süregelen bir idari katılımının ve satılan mallar üzerinde etkin bir kontrolünün olmaması,
- Gelir tutarının güvenilebilir bir şekilde ölçülmesi,
- İşlemle ilişkili olan ekonomik faydaların işletmeye akışının olası olması,
- İşlemden kaynaklanacak maliyetlerin güvenilebilir bir şekilde ölçülmesi.

Faiz geliri, kalan anapara bakiyesi ile beklenen ömrü boyunca ilgili finansal varlıktan elde edilecek tahmini nakit girişlerini söz konusu varlığın kayıtlı değerine indirgeyen efektif faiz oranı nispetinde ilgili dönemde tahakkuk ettirilir.

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Gayrimenkullerden elde edilen kira geliri, ilgili kiralama sözleşmesi boyunca doğrusal yöntemle göre muhasebeleştirilir.

Satışlar içerisinde önemli bir finansman unsurunun bulunması durumunda makul bedel gelecekte oluşacak nakit akımlarının finansman unsuru içerisinde yer alan gizli faiz oranı ile indirgenmesi ile tespit edilir. Fark tahakkuk esasına göre finansal tablolara yansıtılır.

Stoklar

İnşaat projelerine ait yarı mamuller; doğrudan maliyetleri, projeye konu işle ilişkisi kurulabilen ve projeye yüklenilebilecek olan dolaylı maliyetleri kapsar. Bu yarı mamuller maliyetin ya da net gerçekleştirilebilir değerin düşük olanı ile değerlendirilmektedir.

İnşaat projelerinde değerlendirilmek üzere satın alınan araziler "arsalar" altında ve maliyetin ya da net gerçekleştirilebilir değerin düşük olanı ile gösterilmektedir.

İnşaatı tamamlanan ve satılmaya hazır konut veya devre mülkler maliyetin ya da net gerçekleştirilebilirdeğerin düşük olanı ile değerlendirilmektedir.

Net gerçekleştirilebilir değer, olağan ticari faaliyet içerisinde oluşan tahmini satış fiyatından tahmini tamamlanma maliyeti ile satışı gerçekleştirmek için yüklenilmesi gereken tahmini maliyetlerin toplamının indirilmesiyle elde edilir.

Grup, stoklarının vade ayırımı arsalar ve inşaatı devam eden konut inşaat projelerinin 12 aydan uzun sürede tamamlanacak kısmını uzun vadede, tamamlanmış konut ve ticari üniteleri kısa vadede olmak üzere sınıflamıştır.

Maddi duran varlıklar

Maddi duran varlıklar, maliyet değerlerinden birikmiş amortisman ve birikmiş değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutar üzerinden gösterilirler. Arazi ve arsalar amortismanına tabi tutulmazlar ve maliyet değerlerinden birikmiş değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutar üzerinden gösterilirler. Arazi ve yapılmakta olan yatırımlar dışında, maddi duran varlıkların maliyet tutarları, beklenen faydalı ömürlerine göre doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak amortismanına tabi tutulur. Beklenen faydalı ömür, kalıntı değer ve amortisman yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkileri için her yıl gözden geçirilir ve tahminlerde bir değişiklik varsa ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir.

Finansal kiralama ile alınan varlıklar, sahip olunan maddi duran varlıklarda olduğu gibi beklenen faydalı ömrüne göre amortismanına tabi tutulur. Eğer finansal kiralama döneminin sonunda sahipliğin kazanılıp kazanılmayacağı kesin değil ise beklenen faydalı ömür ile söz konusu kiralama süresinden kısa olanına göre amortismanına tabi tutulur. Enflasyon muhasebesine uygun olarak maddi duran varlıklar, aktifte giriş tarihleri itibarıyla endekslenmekte ve ilgili raporlama döneminin satın alım gücüne getirilerek finansal tablolarda gösterilmektedir. Yasal kayıtlarda Yurt İçi Üretici Fiyat Endeksine göre endekslenen sabit kıymetler, TFRS'ye uygun olarak hazırlanan finansal tablolarda Tüketici Fiyat Endeksine uygun olarak endekslenmektedir. Bir maddi duran varlık elden çıkarıldığında veya kullanımı ya da satışından, gelecekte ekonomik yarar elde edilmesinin beklenmemesi durumunda finansal durum tablosu dışı bırakılır. Maddi duran varlıkların elden çıkarılması ya da bir maddi duran varlığın hizmetten alınması sonucu oluşan kazanç veya kayıp satış hasılatı ile varlığın defter değeri arasındaki fark olarak belirlenir ve kar veya zarar tablosuna dahil edilir. Maddi duran varlıklar faydalı ömürlerine göre itfa edilir.

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Maddi duran varlıklar için tahmin edilen faydalı ömürler aşağıdaki gibidir:

	Ekonomik ömrü
Taşıtlar	5 yıl
Demirbaşlar	4-10 yıl
Özel Maliyetler	5 yıl

Beklenen faydalı ömür kalıntı değer ve amortisman yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkileri için her yıl gözden geçirilir ve tahminlerde bir değişiklik varsa ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir.

Finansal kiralama işlemleri

Mülkiyete ait risk ve kazanımların önemli bir kısmının kiracıya ait olduğu kiralama işlemleri, finansal kiralama olarak sınıflandırılırken diğer kiralamalar faaliyet kiralaması olarak sınıflandırılır.

Finansal kiralamayla elde edilen varlıklar, kiralama tarihindeki varlığın gerçeğe uygun değeri, ya da asgari kira ödemelerinin bugünkü değerinden düşük olanı kullanılarak aktifleştirilir. Kiralayana karşı olan yükümlülük, bilançoda finansal kiralama yükümlülüğü olarak gösterilir. Finansal kiralama ödemeleri, finansman gideri ve finansal kiralama yükümlülüğündeki azalışı sağlayan anapara ödemesi olarak ayrılır ve böylelikle borcun geri kalan anapara bakiyesi üzerinden sabit bir oranda faiz hesaplanmasını sağlar. Finansal giderler, Grup'un yukarıda ayrıntılarına yer verilen genel borçlanma politikası kapsamında finansman giderlerinin aktifleştirilen kısmı haricindeki bölümü gelir tablosuna kaydedilir.

Faaliyet kiralamaları için yapılan ödemeler (kiralayandan kira işleminin gerçekleşebilmesi için alınan veya alınacak olan teşvikler de kira dönemi boyunca doğrusal yöntem ile gelir tablosuna kaydedilir), kira dönemi boyunca doğrusal yöntem ile gelir tablosuna kaydedilir.

Maddi olmayan duran varlıklar

Enflasyon muhasebesine uygun olarak maddi olmayan duran varlıklar, aktife giriş tarihleri itibarıyla endekslenmekte ve ilgili raporlama döneminin satın alım gücüne getirilerek finansal tablolarda gösterilmektedir. Yasal kayıtlarda Yurt İçi Üretici Fiyat Endeksine göre endekslenen sabit kıymetler, TFRS'ye uygun olarak hazırlanan finansal tablolarda Tüketici Fiyat Endeksine uygun olarak endekslenmektedir.

Beklenen faydalı ömür ve amortisman yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkilerini tespit etmek amacıyla her yıl gözden geçirilir ve tahminlerdeki değişiklikler ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir.

Maddi olmayan duran varlıklar için tahmin edilen faydalı ömürler aşağıdaki gibidir:

	Ekonomik ömrü
Haklar	15 yıl

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Varlıklarda değer düşüklüğü

Sınırsız ömrü olan varlıklar itfaya tabi tutulmazlar. Bu varlıklar için her yıl değer düşüklüğü testi uygulanır. İtfaya tabi olan varlıklar için ise defter değerinin geri kazanılmasının mümkün olmadığı durum ya da olayların ortaya çıkması halinde değer düşüklüğü testi uygulanır. Varlığın defter değerinin geri kazanılabilir tutarını aşması durumunda değer düşüklüğü karşılığı kaydedilir. Geri kazanılabilir tutar, satış maliyetleri düşüldükten sonra elde edilen gerçeğe uygun değer veya kullanımdaki değer büyük olanıdır. Değer düşüklüğünün değerlendirilmesi için varlıklar ayrı tanımlanabilir nakit akımlarının olduğu en düşük seviyede gruplanır (nakit üreten birimler). Şerefiye haricinde değer düşüklüğüne tabi olan finansal olmayan varlıklar her raporlama tarihinde değer düşüklüğünün olası iptali için gözden geçirilir.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller

Mal ve hizmetlerin üretiminde kullanılmak veya idari maksatlarla veya işlerin normal seyri esnasında satılmak yerine, kira elde etmek veya değer kazanımı amacıyla veya her ikisi için tutulan arsa ve tesisler yatırım amaçlı gayrimenkuller olarak sınıflandırılır ve gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerlendirilir.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerindeki bir değişiklikten kaynaklanan kazanç veya zarar, oluştuğu dönemde kapsamlı gelir tablosuna dahil edilir. Yatırım amaçlı gayrimenkulün kullanım dışı kalması veya elden çıkarılması durumunda meydana gelen kazanç veya kayıplar; varlığın elden çıkarılmasından kaynaklanan net tahsilatlar ile gayrimenkulün defter değeri arasındaki farktır ve kullanıma son verilme veya elden çıkarılma döneminde yatırım amaçlı gayrimenkul net değer artış kârı veya zararı olarak muhasebeleştirilir (Not 11).

Borçlanma maliyetleri

Kullanıma ve satışa hazır hale getirilmesi önemli ölçüde zaman isteyen varlıklar (özellikli varlıklar) söz konusu olduğunda, satın alınması, yapımı veya üretimi ile doğrudan ilişkilendirilen borçlanma maliyetleri, ilgili varlık kullanıma veya satışa hazır hale getirilene kadar varlığın maliyetine dahil edilmektedir.

Bir dönemde, özellikle bir varlığın elde edilmesi amacıyla borç alınan fonlara ilişkin aktifleştirilebilecek borçlanma maliyetleri tutarı, ilgili dönemde bu varlıklar için katılan toplam borçlanma maliyetlerinden bu fonların geçici yatırımlardan elde edilen gelirlerin düşülmesi sonucu belirlenen tutardır. Diğer tüm borçlanma maliyetleri, oluştuğu dönemde gelir tablosuna kaydedilmektedir.

Finansal araçlar

Finansal varlıklar

Grup her raporlama tarihinde, bir finansal varlık veya finansal varlık grubunun değer düşüklüğüne uğradığına ilişkin ortada tarafsız göstergelerin bulunup bulunmadığı hususunu değerlendirir. Anılan türden bir göstergenin mevcut olması durumunda Grup, ilgili değer düşüklüğü tutarını tespit eder.

Bir finansal varlık veya finansal varlık grubu, yalnızca ilgili varlığın ilk muhasebeleştirilmesinden sonra bir veya birden fazla olayın ("zarar/kayıp olayı") meydana geldiğine ve söz konusu zarar olayının (veya olaylarının) ilgili finansal varlığın veya varlık grubunun güvenilir bir biçimde tahmin edilebilen gelecekteki nakit akışları üzerindeki etkisi sonucunda değer düşüklüğüne uğradığına ilişkin tarafsız bir göstergenin bulunması durumunda değer düşüklüğüne uğrar ve değer düşüklüğü zararı oluşur. İleride meydana gelecek olaylar sonucunda oluşması muhtemel kayıplar, olasılığın yüksekliğine bakılmaksızın muhasebeleştirilmez.

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Etkin faiz yöntemi

Etkin faiz yöntemi, finansal varlığın itfa edilmiş maliyet ile değerlendirilmesi ve ilgili faiz gelirinin ilişkili olduğu döneme dağıtılması yöntemidir. Etkin faiz oranı; finansal aracın beklenen ömrü boyunca veya uygun olması durumunda daha kısa bir zaman dilimi süresince tahsil edilecek tahmini nakit toplamının, ilgili finansal varlığın tam olarak net bugünkü değerine indirgeyen orandır.

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar dışında sınıflandırılan finansal varlıklar ile ilgili gelirler etkin faiz yöntemi kullanmak suretiyle hesaplanmaktadır.

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar

Gerçeğe uygun değer farkı gelir tablosuna yansıtılan finansal varlıklar; alım-satım amacıyla elde tutulan finansal varlıklardır. Bir finansal varlık kısa vadede elden çıkarılması amacıyla edinildiği zaman söz konusu kategoride sınıflandırılır.

Vadesine kadar elde tutulan finansal varlıklar

Grup'un vadesine kadar elde tutma olanağı ve niyeti olduğu, sabit veya belirlenebilir bir ödeme planına sahip, sabit vadeli borçlanma araçları, vadesine kadar elde tutulacak yatırımlar olarak sınıflandırılır. Vadesine kadar elde tutulacak yatırımlar etkin faiz yöntemine göre itfa edilmiş maliyet bedelinden değer düşüklüğü tutarı düşülerek kayıtlara alınır ve ilgili gelirler etkin faiz yöntemi kullanılmak suretiyle hesaplanır.

Krediler ve alacaklar

Sabit ve belirlenebilir ödemeleri olan, piyasada işlem görmeyen ticari ve diğer alacaklar ve krediler bu kategoride sınıflandırılır. Krediler ve alacaklar etkin faiz yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş maliyeti üzerinden değer düşüklüğü düşülerek gösterilir.

Satılmaya hazır finansal varlıklar

Satılmaya hazır finansal varlıklar vadesine kadar elde tutulacak finansal varlık olmayan, kredi ve alacak olmayan veya alım satım amaçlı finansal varlık olmayan finansal varlıklardan oluşmaktadır. Satılmaya hazır finansal varlıklar kayıtlara alındıktan sonra güvenilir bir şekilde ölçülebiliyor olması koşuluyla gerçeğe uygun değerleriyle değerlendirilmektedir. Grup tarafından elde tutulan, aktif bir piyasada işlem gören ve borsaya kote olan özkaynak araçları satılmaya hazır finansal varlık olarak sınıflandırılmış ve gerçeğe uygun değerleri bilanço tarihi itibarıyla BİST'de yayınlanan piyasa alış fiyatlarıyla belirlenmiştir.

Satılmaya hazır finansal varlıklara ilişkin kar veya zararlara ilgili dönemin gelir tablosunda yer verilmektedir. Bu tür varlıkların makul değerinde meydana gelen değişiklikler özkaynak hesapları içinde gösterilmektedir. İlgili varlığın elden çıkarılması veya değer düşüklüğü olması durumunda özkaynak hesaplarındaki tutar kar/zarar olarak gelir tablosuna transfer edilir. Grup, bilanço tarihinde, finansal varlıklarının değer düşüklüğü ile ilgili nesnel kanıt olup olmadığını değerlendirir. Satılmaya hazır olarak sınıflandırılan hisse senetlerinin gerçeğe uygun değerinin maliyetinin altına önemli ölçüde ve uzun süreli olarak düşmesi değer düşüklüğü göstergesi olarak değerlendirilir. Satılmaya hazır finansal varlıkların değer düşüklüğü ile ilgili nesnel kanıtların varlığı durumunda ilgili finansal varlığın elde etme maliyeti ile gerçeğe uygun değeri arasındaki farktan oluşan toplam zarardan daha önce gelir tablosuna yansıtılan değer düşüklüğü tutarı çıkarıldıktan sonra kalan zarar özkaynaklardan çıkarılarak gelir tablosunda muhasebeleştirilir. Sermaye araçları ile ilgili gelir tablosuna kaydedilen değer düşüklüğü giderleri, takip eden dönemlerde söz konusu değer düşüklüğünün ortadan kalkması durumunda dahi gelir tablosu ile ilişkilendirilmez. Ticari alacaklar ile ilgili değer düşüklüğü tespiti ticari alacaklar ile ilgili muhasebe politikalarında açıklanmıştır.

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Finansal varlıklarda değer düşüklüğü

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar dışındaki finansal varlık veya finansal varlık grupları, her bilanço tarihinde değer düşüklüğüne uğradıklarına ilişkin göstergelerin bulunup bulunmadığına dair değerlendirmeye tabi tutulur. Finansal varlığın ilk muhasebeleştirilmesinden sonra bir veya birden fazla olayın meydana gelmesi ve söz konusu olayın ilgili finansal varlık veya varlık grubunun güvenilir bir biçimde tahmin edilebilen gelecekteki nakit akımları üzerindeki olumsuz etkisi sonucunda ilgili finansal varlığın değer düşüklüğüne uğradığına ilişkin tarafsız bir göstergenin bulunması durumunda değer düşüklüğü zararı oluşur. İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal varlıklar için değer düşüklüğü tutarı gelecekte beklenen tahmini nakit akımlarının finansal varlığın etkin faiz oranı üzerinden iskonto edilerek hesaplanan bugünkü değeri ile defter değeri arasındaki farktır.

Bir karşılık hesabının kullanılması yoluyla defter değerinin azaltıldığı ticari alacaklar haricinde, bütün finansal varlıklarda, değer düşüklüğü doğrudan ilgili finansal varlığın kayıtlı değerinden düşülür. Ticari alacağın tahsil edilememesi durumunda söz konusu tutar karşılık hesabından düşülerek silinir. Karşılık hesabındaki değişimler gelir tablosunda muhasebeleştirilir.

Satılmaya hazır özkaynak araçları haricinde, değer düşüklüğü zararı sonraki dönemde azalırsa ve azalış değer düşüklüğü zararının muhasebeleştirilmesi sonrasında meydana gelen bir olayla ilişkilendirilebiliyorsa, önceden muhasebeleştirilen değer düşüklüğü zararı, değer düşüklüğünün iptal edileceği tarihte yatırımın değer düşüklüğü hiçbir zaman muhasebeleştirilmemiş olması durumunda ulaşacağı itfa edilmiş maliyet tutarını aşmayacak şekilde gelir tablosunda iptal edilir.

Satılmaya hazır özkaynak araçlarının gerçeğe uygun değerinde değer düşüklüğü sonrasında meydana gelen artış, doğrudan özkaynaklarda muhasebeleştirilir.

Nakit ve nakit benzerleri

Nakit ve nakit benzeri kalemleri, nakit para, vadesiz mevduat ve satın alım tarihinden itibaren vadeleri 3 ay veya 3 aydan daha az olan, hemen nakde çevrilebilecek olan ve önemli tutarda değer değişikliği riski taşımayan yüksek likiditeye sahip diğer kısa vadeli yatırımlardır.

Finansal yükümlülükler

Grup'un finansal yükümlülükleri ve özkaynak araçları, sözleşmeye bağlı düzenlemelere, finansal bir yükümlülüğün ve özkaynağa dayalı bir aracın tanımlanma esasına göre sınıflandırılır. Grup'un tüm borçları düşüldükten sonra kalan varlıklarındaki hakkı temsil eden sözleşme, özkaynağa dayalı finansal araçtır. Belirli finansal yükümlülükler ve özkaynağa dayalı finansal araçlar için uygulanan muhasebe politikaları aşağıda belirtilmiştir.

Finansal yükümlülükler gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler veya diğer finansal yükümlülükler olarak sınıflandırılır.

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Türevler ve riskten korunma faaliyetleri

Türevler, ilk sözleşme tarihindeki gerçeğe uygun değerden kayda alınır ve ilk muhasebeleştirme işleminin ardından her raporlama dönemi sonunda gerçeğe uygun değerden ölçülürler. Gerçeğe uygun değerdeki sonradan oluşan değişimlerin muhasebeleştirilmesi türevin, finansal riskten korunma aracı olarak tanımlanıp tanımlanmamasına ve öyle olması durumunda, korunma konusu kalemin niteliğine bağlıdır. Grup, belirli türevleri aşağıdakilerden biri şeklinde tanımlar:

- Muhasebeleştirilmiş varlıkların veya borçların veya kesin bir taahhüdün gerçeğe uygun değerinin riskinden korunma (gerçeğe uygun değer riskinden korunma)
- Muhasebeleştirilmiş varlıkların ve yükümlülüklerin ve gerçekleşme ihtimali yüksek tahmini bir işleme ilişkin nakit akımları ile ilişkilendirilebilen belirli risklerden korunma (nakit akış riskinden korunma), veya
- Yurt dışındaki bir işletmede bulunan net yatırım riskinden korunma

Grup, finansal riskten korunma işleminin başlangıcında, riskten korunma araçları ile korunan kalemlerin arasındaki ilişkinin yanı sıra, çeşitli riskten korunma işlemlerine neden olan risk yönetim hedef ve stratejisini belgeler. Grup ayrıca hem riskten korunma işleminin başlangıcında ve hem de devamında, finansal riskten korunma işleminde kullandığı türevlerin korunan varlığın gerçeğe uygun değerlerinde veya nakit akımlarında meydana gelen değişiklikleri dengelemedeki son derece etkin olduğu ve olmaya devam edeceğine dair değerlendirmesini belgeler. Ticari amaçlı türevler dönen varlık veya kısa vadeli yükümlülük olarak sınıflandırılırlar.

Kur değişiminin etkileri

Grup konsolide finansal tabloları faaliyette bulunduğu temel ekonomik çevrede geçerli olan para birimi (fonksiyonel para birimi) ile sunulmuştur.

Grup konsolide finansal tablolarının hazırlanması sırasında, yabancı para cinsinden (TL dışındaki para birimleri) gerçekleşen işlemler, işlem tarihindeki kurlar esas alınmak suretiyle kaydedilmektedir. Bilançoda yer alan dövizde endeksli parasal varlık ve yükümlülükler bilanço tarihinde geçerli olan kurlar kullanılarak Türk Lirası'na çevrilmiştir. Gerçeğe uygun değeri ile izlenmekte olan parasal olmayan kalemlerden yabancı para cinsinden kaydedilmiş olanlar, gerçeğe uygun değer belirlendiği tarihteki kurlar esas alınmak suretiyle TL'ye çevrilmiştir. Tarihi maliyet cinsinden ölçülen yabancı para birimindeki parasal olmayan kalemler yeniden çevrilmeye tabi tutulmazlar.

Kur farkları, aşağıda belirtilen durumlar haricinde, oluştukları dönemdeki kar ya da zararda muhasebeleştirilirler:

- Geleceğe yönelik kullanım amacıyla inşa edilmekte olan varlıklarla ilişkili olan ve yabancı para birimiyle gösterilen borçlar üzerindeki faiz maliyetlerine düzeltme kalemi olarak ele alınan ve bu tür varlıkların maliyetine dahil edilen kur farkları,
- Yabancı para biriminden kaynaklanan risklere (risklere karşı finansal koruma sağlamaya ilişkin muhasebe politikaları aşağıda açıklanmaktadır) karşı finansal koruma sağlamak amacıyla gerçekleştirilen işlemlerden kaynaklanan kur farkları

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Hisse başına kazanç

Gelir tablosunda belirtilen hisse başına kazanç, net karın, yıl boyunca piyasada bulunan hisse senetlerinin ağırlıklı ortalama sayısına bölünmesi ile bulunmuştur.

Türkiye’de şirketler, sermayelerini, hissedarlarına geçmiş dönem karlarından dağıttıkları “bedelsiz hisse” yolu ile arttırabilmektedirler. Bu tip “bedelsiz hisse” dağıtımları, hisse başına kazanç hesaplamalarında, ihraç edilmiş hisse gibi değerlendirilir. Buna göre, bu hesaplamalarda kullanılan ağırlıklı ortalama hisse sayısı, söz konusu hisse senedi dağıtımlarının geçmişe dönük etkileri de dikkate alınarak bulunmuştur.

Bilanço tarihinden sonraki olaylar

Bilanço tarihinden sonraki olaylar; kara ilişkin herhangi bir duyuru veya diğer seçilmiş finansal bilgilerin kamuya açıklanmasından sonra ortaya çıkmış olsalar bile, bilanço tarihi ile bilançonun yayımı için yetkilendirilme tarihi arasındaki tüm olayları kapsar.

Grup, bilanço tarihinden sonraki düzeltme gerektiren olayların ortaya çıkması durumunda, konsolide finansal tablolara alınan tutarları bu yeni duruma uygun şekilde düzeltir.

Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler

Geçmiş olaylardan kaynaklanan mevcut bir yükümlülüğün bulunması, yükümlülüğün yerine getirilmesinin muhtemel olması ve söz konusu yükümlülük tutarının güvenilir bir şekilde tahmin edilebilir olması durumunda finansal tablolarda karşılık ayrılır.

Karşılık olarak ayrılan tutar, yükümlülüğe ilişkin risk ve belirsizlikler göz önünde bulundurularak, bilanço tarihi itibarıyla yükümlülüğün yerine getirilmesi için yapılacak harcamanın tahmin edilmesi yoluyla hesaplanır.

Karşılığın, mevcut yükümlülüğün karşılanması için gerekli tahmini nakit akımlarını kullanarak ölçülmesi durumunda söz konusu karşılığın defter değeri, ilgili nakit akımlarının bugünkü değerine eşittir.

Karşılığın ödenmesi için gerekli olan ekonomik faydanın bir kısmı ya da tamamının üçüncü taraflarca karşılanmasının beklendiği durumlarda, tahsil edilecek tutar, ilgili tutarın tahsil edilmesinin hemen hemen kesin olması ve güvenilir bir şekilde ölçülmesi halinde varlık olarak muhasebeleştirilir.

Zarara sebebiyet verecek sözleşmeler

Zarara sebebiyet verecek sözleşmelerden kaynaklanan mevcut yükümlülükler, karşılık olarak hesaplanır ve muhasebeleştirilir.

Grup’un, sözleşmeye bağlı yükümlülüklerini yerine getirmek için katlanılacak kaçınılmaz maliyetlerin bahse konu sözleşmeye ilişkin olarak elde edilmesi beklenen ekonomik faydaları aşan sözleşmesinin bulunması halinde, zarara sebebiyet verecek sözleşmenin varolduğu kabul edilir.

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Kurum kazancı üzerinden hesaplanan vergiler

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı statüsünü kazanmış olan Grup'un gayrimenkul yatırım ortaklığı faaliyetlerinden elde edilen kazancı, 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu (KVK) Madde 5/(1) (d) (4)'e göre kurumlar vergisinden istisnadır. KVK Madde 15/(3)'e göre kurumlar vergisinden istisna edilen söz konusu kazanç üzerinden %15 oranında vergi kesintisi yapılır. Bakanlar Kurulu, 15 inci maddede belirtilen vergi kesintisi oranlarını, her bir ödeme ve gelir için ayrı ayrı sınırlara kadar indirmeye, kurumlar vergisi oranına kadar yükseltmeye ve aynı sınırlar dahilinde üçüncü fıkrada belirtilen kazançlar için fon veya ortaklık türlerine göre ya da portföylerindeki varlıkların nitelik ve dağılımına göre farklılaştırmaya yetkilidir. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının kurumlar vergisinden istisna edilen portföy işletmeciliği kazançları üzerinden 2009/14594 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı gereği %0 oranında vergi tevkifatı yapılmaktadır. Bu kapsamda vergi kesintisine tabi tutulan kazançlar, KVK Madde 15/(2) hükmü gereği ayrıca temettü stopajına tabi değildir.

Bununla beraber 2 Ağustos 2024 tarihli Resmi Gazetede yayımlanan 7524 Sayılı Vergi Kanunları ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile gayrimenkul yatırım ortaklıkları ile gayrimenkul yatırım fonları için bu istisnanın uygulama esaslarında değişikliğe gidilmiş ve 1 Ocak 2025 tarihinden geçerli olmak üzere ;

- Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının ("GYO") kazançlarına sağlanan kurumlar vergisi istisnasının uygulanması söz konusu ortaklıkların sahip oldukları taşınmazlardan elde ettikleri kazançların en az %50'sinin kurumlar vergisi beyannamesi verilmesi gereken ayı izleyen ikinci ayın sonuna kadar kar payı olarak dağıtılması şartına bağlanmış,

- Kurumlar Vergisi Kanunun 32. maddesinde eklenen c bendi ile %10 yurt içi asgari kurumlar vergisi uygulaması getirilmiş ve asgari kurumlar vergisi hesaplanacak kurum kazancından GYO'ların taşınmazlardan elde ettikleri kazançların istisna ve indirim olarak dikkate alınamayacağı hüküm altına alınmıştır.

Söz konusu bu değişikliklere göre belirtilen süre içerisinde ve belirtilen orana kadar kârın ortaklara dağıtılmaması durumunda, istisnadan faydalanılması nedeniyle zamanında tahakkuk ettirilmeyen vergiler ziyaa uğramış sayılacaktır. Ayrıca KVK madde 32/C'ye, 32 nci ve 32/A maddeleri hükümleri dikkate alınarak hesaplanan kurumlar vergisi, indirim ve istisnalar düşülmeden önceki kurum kazancının %10'undan az olamaz, hükmü eklenmiştir.

Bu kapsamda Grup, 1 Ocak 2025 tarihi itibarı ile dönem vergi hesabında dağıtılmamış karlar için geçerli olan vergi oranı olan %30 oranını kullanacaktır. Grup'un Genel Kurul kararı sonrası ilgili istisna şartının sağlanarak asgari kurumlar vergisine göre %10 üzerinden vergi ödenmesi durumunda ortaya çıkacak etki, bir sonraki hesap dönemi içerisinde kâr veya zarar tablosunda dönem vergi geliri/(gideri) kalemi altında raporlanır.

Finansal bilgilerin bölümlere göre raporlanması

Faaliyet bölümleri raporlaması işletmenin faaliyetlere ilişkin karar almaya yetkili merciiine yapılan raporlamayla yeknesaklığı sağlayacak biçimde düzenlenmelidir. Ancak Grup faaliyetleri tek bir coğrafi bölümde (Türkiye) ve faaliyetlerinin tamamını da tek bir endüstriyel bölümde (gayrimenkul portföyünde bulunan arsalar üzerinde konut projeleri geliştirmek) yoğunlaştırdığı için bölümlere göre raporlama yapmamaktadır.

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

İşletmenin faaliyetlerine ilişkin karar almaya karar almaya yetkili mercii Yönetim Kurulu'dur. Yönetim Kurulu, karar alma sürecinde Grup'un üçer aylık dönemler itibarıyla SPK tarafından kabul edilen muhasebe prensiplerine göre hazırlanan finansal tablolarını değerlendirmektedir.

Çalışanlara sağlanan faydalar/kıdem tazminatları

Türkiye'de mevcut kanunlar ve toplu iş sözleşmeleri hükümlerine göre kıdem tazminatı, emeklilik veya işten çıkarılma durumunda ödenmektedir. Güncellenmiş olan TMS 19 *Çalışanlara Sağlanan Faydalar* Standardı ("TMS 19") uyarınca söz konusu türdeki ödemeler tanımlanmış emeklilik fayda planları olarak nitelendirilir.

Bilançoda muhasebeleştirilen kıdem tazminatı yükümlülüğü, tüm çalışanların emeklilikleri dolayısıyla ileride doğması beklenen yükümlülük tutarlarının net bugünkü değerine göre hesaplanmış ve konsolide finansal tablolara yansıtılmıştır. Hesaplanan tüm aktüeryal kazançlar ve kayıplar konsolide gelir tablosuna yansıtılmıştır.

Nakit akış tablosu

Konsolide nakit akım tablosunda, döneme ilişkin nakit akımları esas, yatırım ve finansman faaliyetlerine dayalı bir biçimde sınıflandırılarak raporlanır.

Esas faaliyetlerden kaynaklanan nakit akımları, Grup'un konut projeleri geliştirme ve konut satışı faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımlarını gösterir.

Yatırım faaliyetleriyle ilgili nakit akımları, Grup'un yatırım faaliyetlerinde (sabit yatırımlar ve finansal yatırımlar) kullandığı ve elde ettiği nakit akımlarını gösterir.

Finansman faaliyetlerine ilişkin nakit akımları, Grup'un finansman faaliyetlerinde kullandığı kaynakları ve bu kaynakların geri ödemelerini gösterir.

Sermaye ve temettüleri

Adi hisseler, özsermaye olarak sınıflandırılır. Adi hisseler üzerinden dağıtılan temettüler, temettü kararının alındığı dönemde birikmiş kardan indirilerek kaydedilir.

2.7 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

Konsolide finansal tabloların hazırlanması, bilanço tarihi itibarıyla raporlanan varlıklar ve yükümlülüklerin tutarlarını, koşullu varlıkların ve yükümlülüklerin açıklamasını ve hesap dönemi boyunca raporlanan gelir ve giderlerin tutarlarını etkileyebilecek tahmin ve varsayımların kullanılmasını gerektirmektedir. Bu tahminler yönetimin en iyi kanaat ve bilgilerine dayanmakla birlikte, muhasebe tahminleri doğası gereği gerçekleşen sonuçlarla birebir aynı tutarlarda neticelenmeyebilir.

Grup'un 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla ekli mali tabloların hazırlanması esnasında kullanılan önemli değerlendirme, tahmin ve varsayımlar aşağıda açıklanmıştır.

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri:

Konsolide finansal tablolarda, yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılan taşınmazların gerçeğe uygun değerinin bulunması esnasında kullanılan ekspertiz raporlarının temel varsayımları aşağıda belirtilmiştir:

Grup, yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerinin tespitine yönelik değerlendirme çalışmalarını 2024 yılında Focus Global Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye 2023 yılında Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye yaptırmıştır. Grup yönetimi yatırım amaçlı gayrimenkullere yapılan harcamaların ilgili gayrimenkulün gerçeğe uygun değerindeki etkisinin harcama tutarına eşit olduğunu varsaymaktadır.

Konsolide finansal tablolarda, yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılan taşınmazların gerçeğe uygun değerinin bulunması esnasında ekspertiz raporlarının temel varsayımları olarak değerlendirme yöntemi ve emsal m² değerleri aşağıda tablo formatında gösterilmiştir.

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla konsolide finansal tablolarda yer alan önemli tahmin ve varsayımlar aşağıda belirtilmiştir.

31.12.2024	Ekspertiz Raporu Tarihi	Değerleme Yöntemi
Sinpaş Kızılbük Wellness Resort Projesi	08 Ocak 2025	Gelir İndirgeme Yaklaşımı (İndirgenmiş Nakit Akış)
31.12.2023	Ekspertiz Raporu Tarihi	Değerleme Yöntemi
Sinpaş Kızılbük Wellness Resort Projesi	08 Ocak 2024	Gelir İndirgeme Yaklaşımı (İndirgenmiş Nakit Akış)

Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkulün detayı aşağıdaki gibidir:

Grup'un 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, Muğla İli, Marmaris İlçesi, İçmeler Mahallesi, 1 pafta 1598 ve 2518 parseller üzerinde devam eden devre mülk ve otel projesi (Sinpaş Kızılbük Wellness Resort Projesi) bulunmaktadır.

Kızılbük projesi toplamda 173.477,72 m² yüzölçümlü 1598 parsel ve 2518 parsel üzerinde yer almaktadır. Proje, karma kullanım projesi olarak hâlihazırda inşaat işleri devam eden 2 etaptan oluşmaktadır. Daha önce 4 etap halinde planlanan proje, arazinin fiziki şartları göz önüne alınarak teknik sebepler dolayısıyla revize edilmiş ve 4. etabın planlanmasından vazgeçilmiştir. 1598 nolu parsel ve kısmen 2518 nolu parselde 3. Etap için yeniden proje çalışması yapılmıştır. Grup yönetimi revize edilen 3. Etap için ruhsat başvurusu yapmış ve ruhsatını almıştır. Değerleme raporları 1, 2 ve 3. etaplar dikkate alınarak yapılmıştır.

Projede, 1. ve 2. Etaplar 2518 parsel üzerinde yer almaktadır. 1598 parsel gelişme alanı olarak planlanmıştır. 2518 nolu parsel ve 1598 nolu parsellerde 3. Etap devremülk planlanmaktadır.

Grup 1. Etap, 2.Etap ve 3.Etaplarda yer alan Devre mülkün %70'ini satmayı, %30 ise Proje konseptinin başarılı bir şekilde devam etmesini sağlamak amacıyla kiralanması suretiyle işletecektir.

Grup'un 31 Aralık 2024 tarihli finansal tablolarında Grup Portföyünü oluşturan Otel, Termal SPA, Aquapark, Aışveriş alanları ve Diğer Ticari Alanlar'ın %100'ü yatırım amaçlı gayrimenkul, toplam projedeki devre mülklerin %70'i stok, %30'u yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: 3 No:62.1 Tebliğ hükümlerince Focus Global Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 8 Ocak 2025 tarih ve 2023/918 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2024 tarihindeki değerine göre yatırım amaçlı gayrimenkule ait olan gerçeğe uygun değer proje kapsamında değerlendirildiğinde 18.186.407.553 TL olarak belirlenmiştir.

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2.8 Portföy sınırlamalarına uyum

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; SPK Seri: II, No: 14.1 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği" nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

3. İŞLETME BİRLEŞMELERİ

Bulunmamaktadır.

4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla Grup'un nakit ve nakit benzerleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Banka	5.241.968	154.297.739
- Vadesiz mevduat	5.241.968	16.347.327
- Katılım hesapları	-	137.950.412
Diğer hazır değerler	-	28.804
	5.241.968	154.326.543

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla nakit akım tablolarında yer alan nakit ve nakit benzeri kalemler aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Nakit ve nakit benzerleri	5.241.968	154.326.543
Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Faiz Gelir Reeskontları	-	-
Nakit akışları tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	5.241.968	154.326.543

Grup'un 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla blokeli mevduatı bulunmamaktadır (31 Aralık 2023: Bulunmamaktadır).

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

5. FİNANSAL BORÇLAR

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla Grup'un finansal borçlanmaların detayı aşağıdaki gibidir:

Finansal borçlanmalar	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları:		
Banka Kredileri	706.947.040	-
İlişkili Taraflara Finansal Kiralama İşlemlerinden Borçlar	66.685.378	98.793.919
İlişkili Olmayan Taraflara Kiralama Yükümlülükleri	4.606.194	2.915.012
Uzun Vadeli Borçlanmalar		
Banka Kredileri	452.943.478	-
İlişkili Olmayan Taraflara Kiralama Yükümlülükleri	7.445.889	-
Toplam Finansal Borçlanmalar	1.238.627.979	101.708.931
Finansal kiralama borçlarının vade dağılımı	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
0-1 yıl	66.685.378	98.793.919
1-5 yıl	-	-
5 yıl ve üzeri	-	-
	66.685.378	98.793.919
Kiralama yükümlülükleri vade dağılımı	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
0-1 yıl	4.606.194	2.915.012
1-5 yıl	7.445.889	-
5 yıl ve üzeri	-	-
	12.052.083	2.915.012
Banka Kredilerinin vade dağılımı	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
0-1 yıl	706.947.040	-
1-5 yıl	452.943.478	-
5 yıl ve üzeri	-	-
	1.159.890.518	-

Grup'un 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla finansal borçlarına ilişkin hareket tabloları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
01 Ocak	101.708.931	11.293.316
Girişler	1.157.762.438	98.793.919
Çıkışlar ve Diğer	(20.843.390)	(8.378.304)
31 Aralık	1.238.627.979	101.708.931

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

6. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

a) Ticari alacaklar

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla Grup'un ticari alacaklarının detayı aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli Ticari Alacaklar	31.12.2024	31.12.2023
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	109.723.914	205.159
- Alıcılar	109.718.569	197.442
- Verilen Depozito ve Teminatlar	5.345	7.717
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar (Not:32)	1.324.333.853	830.152.703
Toplam	1.434.057.767	830.357.862

b) Ticari borçlar

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri tarihi itibarıyla Grup'un kısa ticari borçlarının detayı aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli Ticari Borçlar	31.12.2024	31.12.2023
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	457.506.449	347.403.931
- Satıcılar	246.946.413	290.195.391
- Borç Senetleri	229.055.001	59.025.251
- Borç Reeskontu	(18.494.965)	(1.816.711)
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar (Not:32)	103.655.718	35.721.566
Toplam	561.162.167	383.125.497

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla, TL cinsinden borç senetlerinin ortalama faiz oranı %48 yabancı para cinsinden borç senetleri ise bulunmamaktadır. (31 Aralık 2023: %48).

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla Grup'un uzun vadeli ticari borçları bulunmamaktadır.

Ticari borçların risklerin niteliği ve düzeyine ilişkin açıklamalar Not 33'de verilmiştir.

7. DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR

a) Diğer alacaklar

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla Grup'un diğer alacakları aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli Diğer Alacaklar	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	23.978	20.991
- Diğer Çeşitli Alacaklar	23.978	-
- Vergi Dairesinden Alacaklar	-	20.991
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar (Not:32)	-	440.482.772
Toplam	23.978	440.503.763

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla Grup'un uzun vadeli diğer alacaklarının detayı aşağıdaki gibidir:

Uzun Vadeli Diğer Alacaklar	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Verilen Depozito Ve Teminatlar	152.621	220.354
Toplam	152.621	220.354

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

b) Diğer borçlar

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla Grup'un kısa vadeli diğer borçlarının detayı aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli Diğer Borçlar	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	-	4.310
- Diğer Borçlar	-	4.310
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar (Not:32)	-	90.756.038
Toplam	-	90.760.348

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla Grup'un uzun vadeli diğer borçlarının detayı aşağıdaki gibidir:

Uzun Vadeli Diğer Borçlar	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Alınan Depozito Ve Teminatlar (*)	121.416.428	116.102.699
Toplam	121.416.428	116.102.699

(*) Sinpaş Kızılıbük Wellness Resort Projesi için alınan depozitolardan oluşmaktadır.

8. DİĞER FİNANSAL VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Grup'un 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla diğer finansal varlıklar ve yükümlülükleri bulunmamaktadır

9. STOKLAR

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla Grup'un kısa vadeli stokları aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli Stoklar	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Devremülkler(*)	1.385.662.214	-
Toplam	1.385.662.214	-

(*) Grup'un, 1. etap ve 2. etap devremülklerinden oluşmaktadır.

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla Grup'un uzun vadeli stokları aşağıdaki gibidir:

Uzun Vadeli Stoklar	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden konut inşaat projeleri	212.586.737	4.822.698.480
- Sinpaş Kızılıbük Wellness Resort Projesi	193.185.403	4.820.089.898
- Kızılıbük Kuşgölü Devre Tatil Projesi	19.401.334	2.608.582
Toplam	212.586.737	4.822.698.480

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla, stoklar üzerindeki toplam sigorta tutarı bulunmamaktadır.

Sinpaş Kızılıbük Wellness Resort Projesi

Sinpaş Kızılıbük Wellness Resort Projesinin de Stoklar maliyet bedeliyle gösterilmekte olup, Şirket Devremülklerin %70'ini stok, %30'unu ise yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılmaktadır. Stoklar şirketin ilerde sadece Sinpaş Kızılıbük Wellness Resort Projesine ait devremülklerin %70'ni oluşturacaktır. Stoklardaki tutar projeye ait devre mülklerin maliyet (harcama) bedellerinden oluşmaktadır.

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Kızılıbük Kuşgölü Devre Tatil Projesi

Şirket'in 28 Kasım 2023 tarihli özel durum açıklaması ile Güney Marmara Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.'nin %100 bağlı ortaklığı olan Kızılıbük Kuşgölü Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.'nin Balıkesir İli, Susurluk İlçesi, Okçugöl Mahallesi, Muradiye Yolu mevkiinde yer alan toplam 343.151,54 m2 arsalar için arsa sahibi ile "Düzenlenme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Yapımı ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmesi" imzalanmıştır. Sözleşmeye göre arsa üzerinde Kızılıbük Kuşgölü Gayrimenkul Yatırımları A.Ş. tarafından bir devretatil projesi geliştirilecektir. Arsa payı karşılığında inşa edilecek yapıların devretatil olarak satışından elde edilecek hasılatın %12'si arsa sahibine verilecek olup kalan %88'i Kızılıbük Kuşgölü Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.'ye ait olacaktır.

Kızılıbük Kuşgölü Devre Tatil Projesinde Stoklar maliyet bedeli ile gösterilmektedir.

10. KULLANIM HAKKI VARLIKLARI

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Grup'un *kullanım hakkı varlıklarının* detayı aşağıdaki gibidir;

Maliyet Değeri	31 Ocak 2024	Girişler	Çıkışlar	31 Aralık 2024
Binalar	37.543.290	19.126.735	(37.543.290)	19.126.735
Toplam	37.543.290	19.126.735	(37.543.290)	19.126.735
Birikmiş Amortisman				
Binalar	(34.414.682)	(9.319.597)	37.358.701	(6.375.578)
Toplam	(34.414.682)	(9.319.597)	37.358.701	(6.375.578)
Net Defter Değeri	3.128.608			12.751.157

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Grup'un *kullanım hakkı varlıklarının* detayı aşağıdaki gibidir;

Maliyet Değeri	31 Ocak 2023	Girişler	Çıkışlar	31 Aralık 2023
Binalar	32.949.677	4.593.613	-	37.543.290
Toplam	32.949.677	4.593.613	-	37.543.290
Birikmiş Amortisman				
Binalar	(19.220.643)	(15.194.039)	-	(34.414.682)
Toplam	(19.220.643)	(15.194.039)	-	(34.414.682)
Net Defter Değeri	13.729.034			3.128.608

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

11. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Grup'un 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin detay bilgisi aşağıdaki gibidir:

	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Gerçeğe Uygun Değeri
1. Etap	9.916.086.537
Devre mülk(*)	1.345.696.210
Otel	6.891.115.993
AVM	1.394.494.066
SPA	194.962.188
Aquapark	89.818.080
2. Etap	5.915.860.683
Devre mülk(*)	5.915.860.683
3. Etap	2.354.460.333
Devre mülk(*)	2.354.460.333
TOPLAM	18.186.407.553

(*)Grup yönetimi Sinpaş Kızılıbük Wellness Resort projesindeki devre mülklerin %70'ni satacağı için stok, kalan %30'unu ise kira geliri elde edeceği için yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırmaktadır. Bu nedenle yatırım amaçlı gayrimenkullerin içerisindeki devre mülkler sadece kiralanacak devre mülklerin (toplam devre mülkün %30'u) gerçeğe uygun değerini oluşturmaktadır.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin üzerinde Türkiye Halk Bankası A.Ş. tarafından kredi karşılığı konulan 1.000.000.000 TL'lik ipotek mevcuttur.

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin detay bilgisi aşağıdaki gibidir:

	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Gerçeğe Uygun Değeri
1. Etap	9.034.003.515
Devre mülk(*)	615.854.868
Otel	6.603.885.005
AVM	1.345.104.824
SPA	250.064.032
Aquapark	219.094.786
2. Etap	2.304.090.280
Devre mülk(*)	2.304.090.280
TOPLAM	11.338.093.795

(*)Grup yönetimi Sinpaş Kızılıbük Wellness Resort projesindeki devre mülklerin %70'ni satacağı için stok, kalan %30'unu ise kira geliri elde edeceği için yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırmaktadır. Bu nedenle yatırım amaçlı gayrimenkullerin içerisindeki devre mülkler sadece kiralanacak devre mülklerin (toplam devre mülkün %30'u) gerçeğe uygun değerini oluşturmaktadır.

Sinpaş Kızılıbük Wellness Resort Projesinde, devre mülkler, 5 yıldızlı 206 oda kapasiteli Resort Otel, iki adet özel bir ana adet restoran, Termal SPA, Alışveriş alanları, açık- kapalı Aquapark, macera parkı, konferans ve toplantı salonları ile sağlık merkezi bulunmaktadır. Proje'nin üç etap halinde yedi yıla yayılan bir süreçte tamamlanması planlanmaktadır.

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

12. MADDİ DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Grup'un maddi duran varlıkları aşağıdaki gibidir;

Maliyet Değeri	1 Ocak 2024	Girişler	Çıkışlar	31 Aralık 2024
Taşıtlar	11.826.302	-	(5.198.430)	6.627.872
Demirbaşlar	8.456.207	6.180.283	-	14.636.490
Özel Maliyet	436.027	-	-	436.027
Toplam	20.718.536	6.180.283	(5.198.430)	21.700.389
Birikmiş Amortisman				
Taşıtlar	(3.427.855)	(1.329.206)	3.047.501	(1.709.560)
Demirbaşlar	(2.719.925)	(2.794.066)	-	(5.513.991)
Özel Maliyet	(179.007)	(87.444)	-	(266.451)
Toplam	(6.326.787)	(4.210.716)	3.047.501	(7.490.002)
Net Defter Değeri	14.391.749			14.210.387

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Grup'un maddi duran varlıkları aşağıdaki gibidir;

Maliyet Değeri	1 Ocak 2023	Girişler	Çıkışlar	31 Aralık 2023
Taşıtlar	5.798.488	6.027.814	-	11.826.302
Demirbaşlar	6.423.104	2.033.103	-	8.456.207
Özel Maliyet	436.027	-	-	436.027
Toplam	12.657.619	8.060.917	-	20.718.536
Birikmiş Amortisman				
Taşıtlar	(1.922.239)	(1.505.616)	-	(3.427.855)
Demirbaşlar	(1.067.082)	(1.652.843)	-	(2.719.925)
Özel Maliyet	(91.802)	(87.205)	-	(179.007)
Toplam	(3.081.123)	(3.245.664)	-	(6.326.787)
Net Defter Değeri	9.576.496			14.391.749

13. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Grup'un maddi olmayan duran varlıklar aşağıdaki gibidir;

Maliyet Değeri	1 Ocak 2024	Girişler	Çıkışlar	31 Aralık 2024
Haklar	357.652	759.559	-	1.117.211
Toplam	357.652	759.559	-	1.117.211
Birikmiş Amortisman				
Haklar	(41.465)	(59.843)	-	(101.308)
Toplam	(41.465)	(59.843)	-	(101.308)
Net Defter Değeri	316.187			1.015.903

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Grup'un maddi olmayan duran varlıklar aşağıdaki gibidir;

Maliyet Değeri	1 Ocak 2023	Girişler	Çıkışlar	31 Aralık 2023
Haklar	346.285	11.367	-	357.652
Toplam	346.285	11.367	-	357.652
Birikmiş Amortisman				
Haklar	(17.747)	(23.718)	-	(41.465)
Toplam	(17.747)	(23.718)	-	(41.465)
Net Defter Değeri	328.538			316.187

14. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

i) Koşullu Varlık ve Yükümlülükler:

Dava açıklamaları

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Grup aleyhine açılan 4 adet dava bulunmakta olup dava detayı aşağıdaki gibidir:

Davacı	Davalı	Konu	Dosya No	31.Ara.24
Arzu Alper, Ufuk Beytekin, Neslişah Çetinkaya, Haydar Küreş	Kızılbük GYO A.Ş.	İdari İşlemin İptali	2022 – 1131 Muğla 3.İdare Mahkemesi	Derdest
Nurullah Rahman	Kızılbük GYO A.Ş.	İşçilik Alacağı	2023 – 706 Anadolu 27. İş Mahkemesi	Derdest
Mesut Yılmaz	Kızılbük GYO A.Ş.	İşçilik Alacağı	2023 – 705 Anadolu 27. İş Mahkemesi	Derdest
Bilal Özdemir	Kızılbük GYO A.Ş.	Alacak Davası	2023 – 121 Marmaris 3. Asliye Hukuk Mahkemesi	Derdest

Grup yönetimi yukarıdaki davalarla ilgili olarak **214.710 TL** dava karşılığı ayırmıştır.

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Grup aleyhine açılan 4 adet dava bulunmakta olup dava detayı aşağıdaki gibidir:

Davacı	Davalı	Konu	Dosya No	31.Ara.24
Arzu Alper, Ufuk Beytekin, Neslişah Çetinkaya, Haydar Küreş	Kızılbük GYO A.Ş.	İdari İşlemin İptali	2022 – 1131 Muğla 3.İdare Mahkemesi	Derdest
Nurullah Rahman	Kızılbük GYO A.Ş.	İşçilik Alacağı	2023 – 706 Anadolu 27. İş Mahkemesi	Derdest
Mesut Yılmaz	Kızılbük GYO A.Ş.	İşçilik Alacağı	2023 – 705 Anadolu 27. İş Mahkemesi	Derdest
Bilal Özdemir	Kızılbük GYO A.Ş.	Alacak Davası	2023 – 121 Marmaris 3. Asliye Hukuk Mahkemesi	Derdest

Kısa vadeli karşılıklar içerisindeki diğer kısa vadeli karşılıklara (dava) ilişkin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
01 Ocak	309.996	-
Girişler	-	309.996
Parasal Kayıp Kazanç Etkisi	(95.286)	-
Çıkışlar	-	-
31 Aralık	214.710	309.996

Grup tarafından, Sinpaş Kızılbük Wellness Resort Projesi'nde iptal edilen Yapı Kullanma İzin Belgesi yönünden; yapılan işlemin iptaline yönelik olarak Muğla 2. İdare Mahkemesinin 2025/133 Esas sayılı dosyası ile dava açılmıştır.

Grup'a 2 milyar 677 milyon 149 bin 516 Türk Lirası idari para cezası verilmesi kararını havi, Marmaris Belediyesi'nin 19.12.2024 Tarihli 2024/6028 Karar Nolu Konusu 42.maddenin uygulanması olan encümen kararı Grup'a henüz tebliğ edilmemiştir, ancak iptaline yönelik Muğla 2. İdare Mahkemesinin 2025/134 Esas sayılı dosyası ile Grup tarafından dava açılmıştır.

ii) Pasifte yer almayan taahhütler:

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Grup'un almış olduğu 339.964.593 TL tutarında teminat mektubu ve senedi bulunmaktadır. (31 Aralık 2021: 252.686.811 TL)

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin üzerinde Türkiye Halk Bankası A.Ş. tarafından kredi karşılığı konulan 1.000.000.000 TL'lik ipotek mevcuttur.

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Grup'un 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla vermiş olduğu TRİ'ler aşağıdaki gibidir:

Grup tarafından verilen Teminat-Rehin-İpotekler ("TRİ")	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	1.001.224.939	-
B.Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
C.Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
D.Diğer verilen TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
i)Ana ortak lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
ii)B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer şirket lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
iii)C maddesi kapsamına Girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
Toplam	1.001.224.939	-

15. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR VE KARŞILIKLAR

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla Grup'un çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçları aşağıdaki gibidir:

Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Personel Borçlar	3.230.613	3.300.006
Ödenecek Sosyal Güvenlik Kanunu ("SGK") primleri	1.226.894	662.771
Ödenecek Vergi Fonlar	-	994.793
Toplam	4.457.507	4.957.570

Kısa vadeli çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıkları aşağıdaki gibidir:

Kısa vadeli çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
İzin Karşılıkları	5.159.349	6.992.519
Toplam	5.159.349	6.992.519

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Kısa vadeli karşılıklara ilişkin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
01 Ocak	6.992.519	2.610.267
Girişler	316.172	3.356.145
Parasal Kayıp Kazanç Etkisi	(2.149.342)	1.026.107
Çıkışlar	-	-
31 Aralık	5.159.349	6.992.519

Uzun Vadeli Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar aşağıdaki gibidir:

Uzun Vadeli Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Kıdem Karşılıkları	3.340.213	2.939.975
Toplam	3.340.213	2.939.975

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
1 Ocak	2.939.974	2.048.411
Hizmet maliyeti	1.290.367	2.366.440
Faiz maliyeti	162.671	186.475
Aktüeryal kayıp-kazanç	48.412	(659.995)
Parasal kayıp kazanç etkisi	(903.681)	(805.239)
Ödeme/Fayd. Kıs./İşten Çık. Dolayısıyla Oluşan Kayıp / Kaz.	(197.530)	55.496
Ödenen kıdem tazminatları	-	(251.613)
31 Aralık	3.340.213	2.939.975

Kıdem tazminatı karşılığı:

Yürürlükteki İş Yasası hükümleri uyarınca, çalışanlardan kıdem tazminatına hak kazanacak şekilde iş sözleşmesi sona erenlere hak kazandıkları yasal kıdem tazminatlarının ödenmesi yükümlülüğü vardır. Ayrıca, halen yürürlükte bulunan 506 sayılı Sosyal Sigortalar Kanunu'nun 6 Mart 1981 tarih, 2422 sayılı ve 25 Ağustos 1999 tarih, 4447 sayılı Yasalar ile Değişik 60'ıncı Maddesi hükmü gereğince kıdem tazminatını alarak işten ayrılma hakkı kazananlara da yasal kıdem tazminatlarını ödeme yükümlülüğü bulunmaktadır. Emeklilik öncesi hizmet şartlarıyla ilgili bazı geçiş karşılıkları, ilgili kanunun 23 Mayıs 2002 tarihinde değiştirilmesi ile Kanun'dan çıkarılmıştır.

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı her hizmet yılı için bir aylık maaş üzerinden 46.655,43 TL tavanına tabidir. Grup'un kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında 1 Ocak 2023 tarihinden itibaren geçerli olan 50.617,15 TL tavan tutarı dikkate alınmıştır. Kıdem tazminatı yükümlülüğü zorunluluk olmadığından dolayı herhangi bir fonlamaya tabi değildir. Kıdem tazminatı yükümlülüğü Grup'un çalışanlarının emekli olmasından doğan gelecekteki olası yükümlülüğün bugünkü değerinin tahminine göre hesaplanır. TMS 19 "Çalışanlara Sağlanan Faydalar", işletmenin yükümlülüklerini tanımlanmış fayda planları kapsamında aktüeryal değerlendirme yöntemleri kullanılarak hesaplanmasını öngörür. Toplam yükümlülüklerin hesaplanmasında kullanılan aktüeryal varsayımlar aşağıda belirtilmiştir. Aktüeryal kayıp / (kazanç) kapsamlı gelir tablosunda "Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler" içerisinde muhasebeleştirilmiştir.

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

İlişkideki finansal tablolardaki kıdem tazminatı yükümlülüğünün hesaplanmasında, 31 Aralık 2024 itibarıyla kullanılan başlıca istatistik temelli tahminler aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2024

İskonto oranı	1,90%
Tahmin edilen kıdem tazminatına hak kazanma oranı	100,00%

İlişkideki finansal tablolardaki kıdem tazminatı yükümlülüğünün hesaplanmasında, 31 Aralık 2023 itibarıyla kullanılan başlıca istatistik temelli tahminler aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2023

İskonto oranı	2,87%
Tahmin edilen kıdem tazminatına hak kazanma oranı	100,00%

16. DİĞER KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla Grup'un diğer kısa vadeli yükümlülükleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Ödenecek Vergiler ve Fonlar	68.242.351	66.660.640
Ödenecek Diğer Yükümlülükler	539	778
Toplam	68.242.890	66.661.418

17. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla Grup'un peşin ödenmiş giderleri aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	1.091.998.099	387.934.539
- Verilen avanslar (*)	1.091.927.414	387.365.636
- Gelecek aylara ait giderler	70.685	568.903
İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	-	537.792
Toplam	1.091.998.099	388.472.331

(*) 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla verilen avansların detayı aşağıdaki gibidir:

(*) Verilen avanslar detayı	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Sinpaş Kızılıbük Wellness Resort Projesi için hakediş avansları	1.091.927.414	387.365.636
Toplam	1.091.927.414	387.365.636

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla Grup'un uzun vadeli peşin ödenmiş giderleri aşağıdaki gibidir:

Uzun Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	-	-
- Gelecek yıllara ait giderler	-	-
İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	-	-
Toplam	-	-

18. DİĞER DÖNEN VARLIKLAR VE DİĞER DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla Grup'un kısa vadeli diğer dönen varlıkların detayı aşağıdaki gibidir:

Diğer Dönen Varlıklar	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Devreden Katma Değer Vergisi ("KDV")	456.127.247	327.699.433
İş Avansları	348.882	248.684
Personel Avansları	171.600	604.053
Toplam	456.647.729	328.552.170

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla Grup'un cari dönem vergisiyle ilgili varlıkların detayı aşağıdaki gibidir:

Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Peşin Ödenen Vergiler ve Fonlar	-	2.530.587
Toplam	-	2.530.587

Grup'un 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla diğer duran varlıkları bulunmamaktadır.

19. SATIŞ AMACIYLA ELDE TUTULAN DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla Grup'un satış amacıyla elde tutulan duran varlıkları bulunmamaktadır.

20. ERTELENMİŞ GELİRLER

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla Grup'un kısa vadeli ertelenmiş gelirlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirler	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelemiş Gelirler	33.269.380	3.827
- Alınan Sipariş Avansları	33.269.380	3.827
İlişkili Taraflardan Ertelemiş Gelirler	-	-
Toplam	33.269.380	3.827

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla Grup'un uzun vadeli ertelenmiş gelirlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

Uzun Vadeli Ertelenmiş Gelirler	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelemiş Gelirler	17.735.448	4.989.706.869
- Gelecek Yıllara Ait Gelirler (*)	-	4.982.764.004
- Alınan Sipariş Avansları	17.735.448	6.942.865
İlişkili Taraflardan Ertelemiş Gelirler (Not:32) (*)	64.868.896	1.552.116.699
Toplam	82.604.344	6.541.823.568

(*) Faturası kesilmiş ancak henüz teslim edilmemiş satışlardan oluşmaktadır.

21. ÖZKAYNAKLAR

Grup'un 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla ödenmiş sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

Ortaklar	%	31 Aralık 2024	%	31 Aralık 2023
Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	65,20%	195.600.000	65,20%	195.600.000
Diğer	34,80%	104.400.000	34,80%	104.400.000
Nominal sermaye	100,00%	300.000.000	100,00%	300.000.000

Grup'un başlangıç sermayesi, beheri 1 TL değerinde 1.250.000 adet A Grubu ve beheri 1 TL değerinde 298.750.000 adet B Grubu paya ayrılmış toplam 300.000.000 TL değerindedir. Bu payların tamamı hamiline yazılıdır.

Grup'un başlangıç sermayesinin 230.498.169 TL'lik bölümü Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin sahip olduğu varlık ve yükümlülüklerin kısmi bölünme yoluyla Grup'a devri yoluyla aynı olarak, kalan 9.501.831 TL'lik bölüm nakden, 60.000.000 TL'lik kısmı ise geçmiş yıl karlarından karşılanmıştır.

Grup, Sermaye Piyasası Kanunun'un hükümlerine göre kayıtlı sermaye tavanı 1.200.000.000 TL olup, her biri 1 TL itibari değerle 1.200.000.000 adet paya Sermaye Piyasası Kurulu'nca verilen kayıtlı sermaye tavanı izni 2021-2025 yılları (5 yıl) için geçerlidir.

b) Sermaye düzeltmesi olumlu farkları

Grup'un 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla düzeltilmiş sermayesi aşağıdaki gibidir:

Ortaklar	%	31 Aralık 2024	%	31 Aralık 2023
Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	65,20%	195.600.000	65,20%	195.600.000
Diğer	34,80%	104.400.000	34,80%	104.400.000
Nominal sermaye	100,00%	300.000.000	100,00%	300.000.000
Sermaye düzeltmesi olumlu farkları		1.091.575.997		1.091.575.997
Düzeltilmiş sermaye	100,00%	1.391.575.997	100,00%	1.391.575.997

c) Paylara ilişkin primler iskontolar

Bulunmamaktadır.

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

d) Geri satın alınan şirket hisseleri

Bulunmamaktadır.

e) Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla Grup'un kardan ayrılan kısıtlanmış yedeklerinin detayı aşağıdaki gibidir:

Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Yasal Yedekler	111.531.648	17.821.921
Toplam	111.531.648	17.821.921

f) Geçmiş yıl kar/zararları

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla Grup'un geçmiş yıl kar / zararlarının detayı aşağıdaki gibidir:

Geçmiş Yıl Kar/Zararları	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Geçmiş Yıl Kar/Zararları	7.607.586.887	12.610.826.778
Toplam	7.607.586.887	12.610.826.778

g) Kar dağıtımı

Payları borsada işlem gören halka açık anonim ortaklıklar, kar dağıtımı hususunda SPK tarafından belirlenen aşağıdaki esaslara tabidir:

Kar dağıtımının SPK'nın Seri: IV. No: 27 sayılı "Sermaye Piyasası Kanununa Tabi Olan Halka Açık Anonim Ortaklıkların Temettü ve Temettü Avansı Dağıtımında Uyacakları Esaslar Hakkında Tebliği" 'nde yer alan esaslar, ortaklıkların esas sözleşmelerinde bulunan hükümler ve şirketler tarafından kamuya açıklanmış olan kar dağıtım politikaları çerçevesinde gerçekleştirilmesine karar verilmiştir.

Bunun yanında söz konusu SPK Kararı ile finansal tablo düzenleme yükümlülüğü bulunan şirketlerin, yasal kayıtlarında bulunan kaynaklarından karşılanabildiği sürece, net dağıtılabilir kar tutarını, Seri: XI. No: 29 sayılı Tebliğ çerçevesinde hazırlayıp kamuya ilan edecekleri finansal tablolarında yer alan net dönem karlarını dikkate alarak hesaplamaları gerektiği düzenlenmiştir.

h) Ortak kontrol altındaki işletmeler arasındaki işlemlerin etkileri

Şirket'in, Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. bünyesinden kısmi bölünerek 30 Mart 2021 tarihindeki kuruluşu sırasında uygulanan muhasebe politikası, ortak kontrol altındaki işletmeler arasındaki hisse alım-satım ve benzeri işlemlere uygulanabilen, "önceki değerler yöntemi" olarak tespit edilmiştir. Söz konusu muhasebe politikasına göre, Şirket'in ana ortaklığı olan Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin SPK tarafından kabul edilmiş finansal raporlama standartlarına göre daha önceden hazırlanan finansal tabloları için oluşturulan finansal pozisyon ve faaliyet sonuçlarının kullanılması esastır. Buna istinaden, önceki değerler yöntemi, Şirket'in kuruluş tarihinden itibaren ileriye dönük olarak uygulanmış olup söz konusu işlemin etkileri özkaynaklarda "Ortak kontrol altındaki işletmeler arasındaki işlemlerin etkileri" altında muhasebeleştirilmiştir. Şirket'in ortak kontrol altındaki işletmeler arasındaki işlemlerin etkisi 1.857.496.784 TL'dir.

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Şirket, 7 Mart 2024 tarihinde yayımlanan Sermaye Piyasası Kurulu Bülteni'ne ve TMS 29 uyarınca hazırladığı finansal tablolarda, önceki dönemlerde özkaynaklar altında yer alan "Ortak Kontrole Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerinin Etkisi" kaleminde yer alan tutarları yine KGK'nın konuya ilişkin açıklamaları ve TMS 29 ile uyumlu olacak şekilde "Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları" hesabına aktararak sıfırlamıştır.

Ortak Kontrol Altındaki İşletmeler Arasındaki İşlemlerin Etkileri	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Ortak Kontrol Altındaki İşletmeler Arasındaki İşlemlerin Etkileri (*)	(277.259.886)	(277.259.886)
Toplam	(277.259.886)	(277.259.886)

(*) Bakınız Not.1

22. SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ

a) Hasılat	1 Ocak - 31 Aralık 2024	1 Ocak - 31 Aralık 2023
Devremülk Satışları	9.897.476.200	-
Satıştan İadeler (-)	(42.017.243)	-
Toplam	9.855.458.957	-
b) Satışların Maliyeti	1 Ocak - 31 Aralık 2024	1 Ocak - 31 Aralık 2023
Satışların Maliyeti (-)	(6.581.871.836)	-
Toplam	(6.581.871.836)	-

23. PAZARLAMA VE GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihlerinde sona eren dönemlere ait Grup'un Pazarlama ve Genel Yönetim Giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 31 Aralık 2024	1 Ocak – 31 Aralık 2023
Pazarlama Giderleri	(207.767.902)	(154.675.669)
Genel Yönetim Giderleri	(117.605.353)	(86.585.096)
Toplam	(325.373.255)	(241.260.765)

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

a) Pazarlama Giderleri Detayı	1 Ocak – 31 Aralık 2024	1 Ocak – 31 Aralık 2023
Personel Giderleri	(92.199.659)	(85.289.171)
Reklam Giderleri	(42.005.980)	(38.123.311)
Bakım Onarım Giderleri	(31.386.890)	(2.479.240)
Satış Ofisi Giderleri	(11.316.319)	(3.435.907)
Organizasyon Ve Tanıtım Giderleri	(5.831.388)	(3.582.932)
Kira Giderleri (*)	(3.973.923)	-
Ulaşım Giderleri	(1.451.820)	(430.223)
Elektrik, Su Ve Gaz Giderleri	(1.304.347)	(1.189.820)
Danışmanlık Giderleri	(1.025.984)	(3.438.079)
Amortisman Giderleri	(994.181)	(461.871)
Haberleşme Giderleri	(143.628)	(256.789)
Komisyon Giderleri	(119.909)	(268.080)
Vergi Resim Ve Harç Giderleri	(58.895)	(56.966)
Diğer Giderler	(15.954.979)	(15.663.280)
Toplam	(207.767.902)	(154.675.669)

(*) TFRS 16 kapsamına dahil olmayan kiralama giderlerinden oluşmaktadır.

b) Genel Yönetim Giderleri Detayı	1 Ocak – 31 Aralık 2024	1 Ocak – 31 Aralık 2023
Personel Giderleri	(54.220.074)	(38.916.149)
Bağış Ve Yardımlar	(22.167.296)	(17.199.507)
Amortisman Giderleri	(12.136.572)	(7.224.838)
Tescil Giderleri	(9.133.250)	(2.208.016)
Danışmanlık Giderleri	(5.180.568)	(2.529.829)
Ulaşım Giderleri	(808.434)	(477.277)
Ofis Giderleri	(1.672.747)	(6.860.979)
Diğer Giderler	(12.286.412)	(11.168.501)
Toplam	(117.605.353)	(86.585.096)

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

24. NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

Niteliklerine Göre Giderler	1 Ocak – 31 Aralık 2024	1 Ocak – 31 Aralık 2023
Personel Giderleri	(146.419.733)	(124.205.320)
Reklam Giderleri	(42.005.980)	(38.123.311)
Bakım Onarım Giderleri	(31.989.559)	(2.479.240)
Bağış Ve Yardımlar	(22.167.296)	(17.199.507)
Amortisman Giderleri	(13.130.753)	(7.686.709)
Satış Ofisi Giderleri	(11.316.319)	(3.435.907)
Tescil Giderleri	(9.133.250)	(2.208.016)
Kira Giderleri (*)	(6.206.552)	-
Organizasyon Ve Tanıtım Giderleri	(5.831.388)	(3.582.932)
Danışmanlık Giderleri	(4.327.823)	(5.967.908)
Ulaşım Giderleri	(2.260.254)	(907.500)
Elektrik, Su Ve Gaz Giderleri	(1.719.226)	(1.189.820)
Vergi Resim Ve Harç Giderleri	(360.194)	(1.752.917)
Haberleşme Giderleri	(143.628)	(256.789)
Komisyon Giderleri	(119.909)	(268.080)
Ofis Giderleri	(1.672.747)	(5.165.028)
Diğer Giderler	(26.568.644)	(12.597.256)
Toplam	(325.373.255)	(227.026.240)

(*) TFRS 16 kapsamına dahil olmayan kiralama giderlerinden oluşmaktadır.

25. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Grup'un esas faaliyetlerden diğer gelirleri aşağıdaki gibidir:

Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	1 Ocak – 31 Aralık 2024	1 Ocak – 31 Aralık 2023
Kambiyo Karları	-	91.706.979
Reeskont Faiz Geliri	41.220.597	6.036.128
Protokol Geliri (*)	-	249.804.575
Diğer Olağan Gelir ve Karlar	4.677.105	3.616.102
Toplam	45.897.702	351.163.784

(*) Şirket Yönetim Kurulu 31.12.2021 tarihinde almış olduğu kararla Oswe'nin devremülk ve turizm konusunda büyümesine ve yatırımlarına ortak olmak amacıyla Oswe'nin 2.000.000 EUR olan sermayesinin %20'sine denk gelen 400.000 EUR nominal bedelli 400.000 adet Oswe hissesinin hisse başına 1.365 TL (Yeditepe Bağımsız Denetim ve YMM A.Ş tarafından hazırlanan 31.12.2021 tarihli Oswe Real Estate GmbH şirket değerlendirme raporunda belirlenen hisse bedeli olan 91,34 Euro/hisse üzerinden) olmak üzere toplam 546.000.000 TL bedelle Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'den ("Servet") satın alınmasına karar vermiş, bu konuda Servet ile "Hisse Devri Sözleşmesi" imzalamıştır.

Anılan sözleşme çerçevesinde, satışa konu Oswe hisseleri için Servet'e 5 yıl süre ile geri alım opsiyonu verilmiştir. Servet geri alım opsiyonunu 29.12.2023 tarihinde kullanmış olup, protokol gereği hissenin alındığı tarihten bugüne kadar geçen süre olarak ikinci yılın içerisinde olunması sebebiyle geri alım opsiyonu için kullanılacak bedel 100,70 EUR' dur.

Şirket, geri alım opsiyonunun kullanma tarihine kadar, hisse alışı için Servet'e 205.971.935 -TL ödeme yapmış, bu ödemeye karşılık 115.196,97 adet Oswe hissesi almıştır. Servet'in geri alım opsiyonunu kullanması sebebiyle protokol gereği ödenen tutar ile geri satış opsiyonu arasındaki fark protokol geliri olarak muhasebeleştirilmiştir.

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

26. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GİDERLER

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Grup'un esas faaliyetlerden diğer giderleri aşağıdaki gibidir:

Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	1 Ocak – 31 Aralık 2024	1 Ocak – 31 Aralık 2023
Kambiyo Zararları	(11.514)	(39.825.646)
Reeskont Faiz Gideri	(23.457.751)	(569.637)
Dava Karşılıkları	-	(291.706)
Diğer Gider Ve Zararlar	(271.005)	(377.622)
Toplam	(23.740.270)	(41.064.611)

27. ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLARIN KARLARINDAN/ZARARLARINDAN PAYLAR

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Grup'un özkaynak yöntemiyle değerlenen yatırımların karlarından/zararlarından payları bulunmamaktadır.

28. FİNANSAL GELİRLER

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 itibarıyla Grup'un finansal gelirleri aşağıdaki gibidir :

Finansal Gelirler	1 Ocak – 31 Aralık 2024	1 Ocak – 31 Aralık 2023
Vadeli Mevduat Faiz Gelirleri	2.434.264	13.138.618
Kur Farkı Gelirleri	36.437.687	229.881.973
Toplam	38.871.951	243.020.591

29. FİNANSAL GİDERLER

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Grup'un finansal giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

Finansal Giderler	1 Ocak – 31 Aralık 2024	1 Ocak – 31 Aralık 2023
Faiz Giderleri	(156.504.676)	(2.820.123)
Kur Farkı Giderleri	(80.497.371)	(1.668.772)
Toplam	(237.002.047)	(4.488.895)

**31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

30. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

Kurumlar vergisi

Grup, Türkiye’de yürürlükte bulunan vergi mevzuatı ve uygulamalarına tabidir. Kurumlar vergisi, ilgili olduğu hesap döneminin sonunu takip eden dördüncü ayın son günü akşamına kadar beyan edilmekte ve ilgili ayın sonuna kadar tek taksitte ödenmektedir. Kurumların üçer aylık dönemlerde gerçekleşen mali kârları üzerinden cari oran ile geçici vergi hesaplayarak dönemi izleyen ikinci ayın 17’nci gününe kadar beyan edip 17’nci günün akşamına kadar ödemeleri gerekmektedir. Yıl içinde ödenen geçici vergiler, o yılın yıllık kurumlar vergisi beyannamesi üzerinden hesaplanan kurumlar vergisine mahsup edilmektedir. Mahsuba rağmen ödenmiş geçici vergi tutarı kalması durumunda bu tutar nakden iade alınabileceği gibi diğer mali borçlara mahsup da edilebilmektedir.

Türkiye’de kurumların ticari kazancına vergi yasaları gereğince indirimi kabul edilmeyen giderlerin ilave edilerek, vergi yasalarında yer alan istisnaların indirilerek bulunacak yasal vergi matrahına uygulanan kurumlar vergisi genel oranı 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla %20 olarak uygulanmaktaydı. Ancak, 15 Temmuz 2023 tarihli ve 32249 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan “6/2/2023 Tarihinde Meydana Gelen Depremlerin Yol Açtığı Ekonomik Kayıpların Telafisi İçin Ek Motorlu Taşıtlar Vergisi İhdası İle Bazı Kanunlarda Ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun”un 21. Maddesi uyarınca, 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu’nun kurumlar vergisi oranını düzenleyen 32. maddesinde yapılan değişikliklerle; 1 Ekim 2023 tarihinden itibaren verilmesi gereken beyannamelerden başlamak üzere kurumlar vergisinde uygulanan genel oran %20’den %25’e çıkarılmıştır. Dolayısıyla Grup, 2023 yılına ait dönem vergisi hesaplamasında % 30 vergi oranını kullanmıştır.

Söz konusu değişiklik kapsamında, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla ertelenmiş vergi hesaplamasında kullanılan vergi oranı % 25 ve %30’dur.

Bununla beraber 2 Ağustos 2024 tarihli Resmi Gazetede yayımlanan 7524 Sayılı Vergi Kanunları ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile gayrimenkul yatırım ortaklıkları ile gayrimenkul yatırım fonları için bu istisnanın uygulama esaslarında değişikliğe gidilmiş ve 1 Ocak 2025 tarihinden geçerli olmak üzere ;

- Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının (“GYO”) kazançlarına sağlanan kurumlar vergisi istisnasının uygulanması söz konusu ortaklıkların sahip oldukları taşınmazlardan elde ettikleri kazançların en az %50’sinin kurumlar vergisi beyannamesi verilmesi gereken ayı izleyen ikinci ayın sonuna kadar kar payı olarak dağıtılması şartına bağlanmış,

- Kurumlar Vergisi Kanunun 32. maddesinde eklenen c bendi ile %10 yurt içi asgari kurumlar vergisi uygulaması getirilmiş ve asgari kurumlar vergisi hesaplanacak kurum kazancından GYO’ların taşınmazlardan elde ettikleri kazançların istisna ve indirim olarak dikkate alınamayacağı hüküm altına alınmıştır.

Söz konusu bu değişikliklere göre belirtilen süre içerisinde ve belirtilen orana kadar kârın ortaklara dağıtılmaması durumunda, istisnadan faydalanılması nedeniyle zamanında tahakkuk ettirilmeyen vergiler ziyaa uğramış sayılacaktır. Ayrıca KVK madde 32/C’ye, 32 nci ve 32/A maddeleri hükümleri dikkate alınarak hesaplanan kurumlar vergisi, indirim ve istisnalar düşülmeden önceki kurum kazancının %10’undan az olamaz, hükmü eklenmiştir.

Bu kapsamda Grup, 1 Ocak 2025 tarihi itibarı ile dönem vergi hesabında dağıtılmamış karlar için geçerli olan vergi oranı olan %30 oranını kullanacaktır. Grup’un Genel Kurul kararı sonrası ilgili istisna şartının sağlanarak asgari kurumlar vergisine göre %10 üzerinden vergi ödenmesi durumunda ortaya çıkacak etki, bir sonraki hesap dönemi içerisinde kâr veya zarar tablosunda dönem vergi geliri/(gideri) kalemi altında raporlanır.

**31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Vergi Usul Kanunu'nun mükerrer 298'inci maddesi kapsamında, 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla mali tabloların enflasyon düzeltmesine tabi tutulması için gerekli koşullar gerçekleşmiştir. Ancak 29 Ocak 2022 tarih ve 31734 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 7352 sayılı "Vergi Usul Kanunu İle Kurumlar Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun" ile 213 sayılı Vergi Usul Kanunu'nun geçici 33'üncü maddesi uyarınca:

- Geçici vergi dönemleri de dahil olmak üzere 298'inci madde kapsamındaki enflasyon düzeltmesine ilişkin şartların oluşup oluşmadığına bakılmaksızın 2021 ve 2022 hesap dönemleri ile 2023 hesap dönemi geçici vergi dönemlerinde mükerrer mali tabloların enflasyon düzeltmesine tabi tutulmayacağı,
- 31 Aralık 2023 tarihli mali tabloların ise kurumlar vergisi matrahına etkisi olmayacak şekilde enflasyon düzeltmesine tabi tutulacağı,

hüküm altına alınmıştır.

30 Aralık 2023 tarihli ve 32415 sayılı 2. mükerrer Resmi Gazete'de yayımlanan "555 Sıra Numaralı Vergi Usul Kanunu Genel Tebliğ ve 213 sayılı Vergi Usul Kanununun mükerrer 298 inci maddesi uyarınca Türkiye'de faaliyet gösteren işletmelerin 2023 hesap dönemine ilişkin mali tablolarının enflasyon düzeltmesine tabi tutulması esastır. Söz konusu enflasyona göre düzeltilmiş mali tablolar 1 Ocak 2024 tarihinden itibaren hazırlanacak vergi beyannamelerinde bir açılış bilançosu bazı teşkil edecek olup 2023 yılına ait dönem vergisi hesaplamasında enflasyon etkileri dikkate alınmayacaktır.

Vergi Usul Kanunu'nun geçici 33'üncü maddesine göre 31 Aralık 2023 tarihli mali tabloların enflasyon düzeltmesine tabi tutulmasından kaynaklanan vergi etkileri 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla ertelenmiş vergi hesaplamasına dahil edilmiştir.

Kurumlar Vergisi Kanunu'na göre beyanname üzerinde gösterilen mali zararlar 5 yılı aşmamak kaydıyla dönemin kurumlar vergisi matrahından indirilebilir. Beyanlar ve ilgili muhasebe kayıtları vergi dairesince beş yıl içerisinde incelenebilmekte ve vergi hesapları revize edilebilmektedir.

Türkiye'de mukim anonim şirketlerden, kurumlar vergisi ve gelir vergisinden sorumlu olmayanlar ve muaf tutulanlar haricindekilere yapılanlarla Türkiye'de mukim olan ve olmayan gerçek kişilere ve Türkiye'de mukim olmayan tüzel kişilere yapılan temettü ödemeleri %10 gelir vergisine tabidir.

Türkiye'de mukim anonim şirketlerden yine Türkiye'de mukim anonim şirketlere yapılan temettü ödemeleri gelir vergisine tabi değildir. Ayrıca kârın dağıtılmaması veya sermayeye eklenmesi durumunda gelir vergisi hesaplanmamaktadır.

Kurumların tam mükellefiyete tabi bir başka kurumun sermayesine iştirakten elde ettikleri temettü kazançları kurumlar vergisinden istisnadır. Ayrıca, kurumların en az iki tam yıl süreyle aktiflerinde yer alan iştirak hisseleri ile aynı süreyle sahip oldukları gayrimenkullerinin (taşınmazlarının) kurucu senetleri, intifa senetleri ve rüçhan haklarının satışından doğan kazançların %75'lik kısmı kurumlar vergisinden istisnadır. Bununla birlikte, 7061 sayılı kanunla yapılan değişiklikle bu oran taşınmazlar açısından %75'ten %50'ye indirilmiş ve

2018 yılından itibaren hazırlanacak vergi beyannamelerinde bu oran %50 olarak kullanılmaktadır. Ayrıca yapılan değişiklikle, 15 Temmuz 2023 itibarıyla; 5520 sayılı Kanunda taşınmaz satış kazançları için öngörülen %50 oranındaki vergi istisnası kaldırılmıştır. Bununla birlikte bu istisna 15 Temmuz 2023 tarihinden önce işletmelerin aktifinde yer alan taşınmazların satışlarında %25 olarak uygulanacaktır.

İstisnadan yararlanmak için söz konusu kazancın pasifte bir Şirket hesabında tutulması ve 5 yıl süre ile işletmeden çekilmemesi gerekmektedir. Satış bedelinin satışın yapıldığı yılı izleyen ikinci takvim yılı sonuna kadar tahsil edilmesi gerekir.

**31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Türkiye’de ödenecek vergiler konusunda vergi idaresi ile mutabakat sağlama gibi bir uygulama yoktur. Kurumlar vergisi beyannameleri hesap döneminin kapandığı ayı takip eden dört ay içerisinde verilir. Vergi incelemesine yetkili makamlar, hesap dönemini takip eden beş yıl süresince vergi beyannamelerini ve bunlara temel olan muhasebe kayıtlarını inceleyebilir ve bulguları neticesinde yeniden tarhiyat yapabilirler.

Temettü dağıtımları üzerinde stopaj yükümlülüğü olup, bu stopaj yükümlülüğü temettünün nakden veya hesaben ödemesinin yapıldığı dönemde beyan edilir. Türkiye’de bir işyeri ya da daimi temsilcisi aracılığı ile gelir elde eden dar mükellef kurumlar ile Türkiye’de yerleşik kurumlara yapılanlar dışındaki temettü ödemeleri 22 Aralık 2021 tarihine kadar %15 oranında stopaja tabii idi. Ancak, 22 Aralık 2021 tarihli ve 31697 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren 4936 sayılı Cumhurbaşkanı Kararı uyarınca 193 numaralı Gelir Vergisi Kanunu ile 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununa göre %15 olan temettü stopaj oranı %10’a indirilmiştir.

Dar mükellef kurumlara ve gerçek kişilere yapılan kâr dağıtımlarına ilişkin stopaj oranlarının uygulamasında, ilgili Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşmalarında yer alan stopaj oranları da göz önünde bulundurulur. Geçmiş yıllar kârlarının sermayeye eklenmesi, kâr dağıtımı sayılmamaktadır, dolayısıyla stopaj vergisine tabi değildir.

Transfer fiyatlandırması düzenlemeleri

Türkiye’de, transfer fiyatlandırması düzenlemeleri Kurumlar Vergisi Kanunu’nun “Transfer fiyatlandırması yoluyla örtülü kazanç dağıtımı” başlıklı 13 üncü maddesinde belirtilmiştir. Transfer fiyatlandırması yoluyla örtülü kazanç dağıtımı hakkındaki 18 Kasım 2007 tarihli tebliğ uygulama ile ilgili detayları düzenlemektedir.

Vergi mükellefi, ilişkili kişilerle emsallere uygunluk ilkesine aykırı olarak tespit ettikleri bedel veya fiyat üzerinden mal veya hizmet alım ya da satımında bulunursa, kazanç tamamen veya kısmen transfer fiyatlandırması yoluyla örtülü olarak dağıtılmış sayılır. Bu gibi transfer fiyatlandırması yoluyla örtülü kazanç dağıtımı kurumlar vergisi için kanunen kabul edilmeyen gider olarak dikkate alınır.

Ertelenmiş Vergi

Grup’un vergiye esas yasal finansal tabloları ile KGK tarafından yayınlanan Türkiye Finansal Raporlama Standartlarına göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi aktifi ve pasifini muhasebeleştirilmektedir. Söz konusu farklılıklar genellikle bazı gelir ve gider kalemlerinin vergiye esas tutarları ile KGK Muhasebe Standartlarına göre hazırlanan finansal tablolarda farklı dönemlerde yer almasından kaynaklanmakta olup aşağıda açıklanmaktadır.

Zamanlama farklılıkları, muhasebe ve vergi amaçlı kaydedilen gelir ve giderlerin yıllar arasında meydana gelen farklarından kaynaklanmaktadır. Zamanlama farklılıkları, maddi duran varlıklar (arsa ve arazi hariç), maddi olmayan duran varlıklar, stokların ve peşin ödenen giderlerin yeniden değerlendirilmesi ile alacakların ve borçların reeskontu, kıdem tazminatı karşılığı, geçmiş yıl zararları v.b. üzerinden hesaplanmaktadır. Her bilanço döneminde Grup, ertelenmiş vergi alacaklarını gözden geçirmekte ve ilerideki yıllarda vergilendirilebilir gelirlerden düşülemeyeceği tespit edilen ertelenmiş vergi alacaklarını geri çekmektedir. Ertelenmiş vergi hesabında kurumlar vergisi oranı baz alınmaktadır.

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

	Birikmiş Geçici Farklar	Ertelenmiş Vergi
	31.12.2024	31.12.2024
Yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin düzeltmeler	18.186.407.553	(5.455.922.266)
Stoklara ilişkin düzeltmeler	2.724.334.699	817.300.410
Maddi duran varlıklara ilişkin düzeltmeler	101.204.330	30.361.299
Peşin ödenmiş giderlere ilişkin düzeltmeler	98.987.680	29.682.143
Banka kredilerine ilişkin düzeltmeler	62.032.509	18.609.753
Ticari borçlara ilişkin düzeltmeler	41.220.597	(12.366.179)
Ertelenmiş gelirlere ilişkin düzeltmeler	20.451.141	(6.135.342)
TFRS 16 Kapsamına ilişkin düzeltmeler	12.751.157	(3.825.347)
Kiralama yükümlülüklerine ilişkin düzeltmeler	12.052.083	3.615.625
İzin karşılıklarına ilişkin düzeltmeler	5.159.349	1.547.805
Kıdem tazminatına ilişkin düzeltmeler	2.112.070	633.621
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Düzeltmeler	1.228.143	368.443
Maddi olmayan duran varlıklara ilişkin düzeltmeler	388.177	(116.453)
Diğer	527.490	158.245
		(4.576.088.243)

Ertelenmiş Vergi Hareket Tablosu

	31.12.2024
Cari Dönem Ertelenmiş Vergi Geliri/Gideri	(2.421.465.581)
Enflasyon Etkisi	19.123.625
Diğer Kapsamlı Gelirler Tablosunda Muhasebeleştirilen	14.524
Geçmiş Yıl Karlarında Muhasebeleştirilen Ertelenmiş Vergi (*)	(2.173.760.811)
Dönem Sonu Ertelenmiş Vergi Varlığı / (Yükümlülüğü)	(4.576.088.243)

31. PAY BAŞINA KAZANÇ

Pay başına kazanç	1 Ocak – 31 Aralık 2024	1 Ocak – 31 Aralık 2023
Dönem boyunca mevcut olan hisselerin ortalama sayısı (tam değeri)	300.000.000	300.000.000
Ana Şirket Hissedarlarına Ait Net Dönem Karı	7.273.965.909	(2.736.118.475)
Pay başına (zarar)/kar (TL)	24,2466	(9,1204)

TMS 38 Hisse Başına Kazanç Standardı gereği; Gelir tablosunda belirtilen hisse başına kazanç, net karın, dönem boyunca piyasada bulunan hisse senetlerinin ağırlıklı ortalama sayısına bölünmesi ile bulunur. Türkiye’de şirketler, sermayelerini, hissedarlarına geçmiş yıl karlarından dağıttıkları “bedelsiz hisse” yolu ile arttırabilmektedirler. Bu tip “bedelsiz hisse” dağıtımları, hisse başına kazanç hesaplamalarında, ihraç edilmiş hisse gibi değerlendirilir. Buna göre, bu hesaplamalarda kullanılan ağırlıklı ortalama hisse sayısı, söz konusu hisse senedi dağıtımlarının geçmişe dönük etkileri de dikkate alınarak bulunmuştur.

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

32. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

Grup ile ilişkili taraflar bakiyelerinin detayları aşağıda açıklanmıştır.

31 Aralık 2024

İlişkili taraflarla olan bakiyeler	Alacaklar			Borçlar			Alacaklar		Borçlar		
	Kısa vadeli			Kısa vadeli			Uzun vadeli		Uzun Vadeli		
	Ticari	Ticari olmayan	Peşin Ödenmiş Giderler	Ticari	Ticari olmayan	Finansal	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan	Ertelenmiş Gelirler
Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	6.693	-	-	13.313.095	-	-	-	-	-	-	-
Sinpaş Yapı Endüstrisi A.Ş.	-	-	-	83.063.059	-	-	-	-	-	-	-
Sinpaş Tasarruf Finansman A.Ş.	-	-	-	40.112	-	-	-	-	-	-	-
Mülk Gayrimenkul Yatırım ve İşletme Tic. A.Ş.	-	-	-	5.770.688	-	-	-	-	-	-	-
Meç	-	-	-	360.000	-	-	-	-	-	-	-
Arı Finansal Kiralama A.Ş.	1.324.280.960	-	-	-	-	66.685.378	-	-	-	-	64.868.896
Servet GYO A.Ş.	46.200	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
OSWE Real Estate GMBH	-	-	-	944.764	-	-	-	-	-	-	-
Halit Serhan Ercivelek	-	-	-	164.000	-	-	-	-	-	-	-
Toplam	1.324.333.853	-	-	103.655.718	-	66.685.378	-	-	-	-	64.868.896

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

31 Aralık 2023

İlişkili taraflarla olan bakiyeler	Alacaklar			Borçlar			Alacaklar			Borçlar		
	Kısa vadeli			Kısa vadeli			Uzun vadeli			Uzun Vadeli		
	Ticari	Ticari olmayan	Peşin Ödenmiş Giderler	Ticari	Ticari olmayan	Finansal	Ticari	Ticari olmayan		Ticari	Ticari olmayan	Finansal
Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	-	-	-	14.079.692	-	-	-	-	-	-	-	-
Sinpaş Holding A.Ş.	-	-	-	95	-	-	-	-	-	-	-	-
Sinpaş Yapı Endüstrisi A.Ş.	1.374.596	-	-	-	90.756.038	-	-	-	-	-	-	-
Sinpaş Tasarruf Finansman A.Ş.	-	-	-	57.727	-	-	-	-	-	-	-	-
Mülk Gayrimenkul Yatırım ve İşletme Tic. A.Ş.	-	-	-	5.501.568	-	-	-	-	-	-	-	-
Prodek Mek.Tas.Proje Dek.Üm.San.ve Tic.A.Ş.	-	-	537.792	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Arı Finansal Kiralama A.Ş.	828.778.107	-	-	14.847.227	-	98.793.919	-	-	-	-	-	1.552.116.699
Servet GYO A.Ş.	-	440.482.772	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
OSWE Real Estate GMBH	-	-	-	1.209.269	-	-	-	-	-	-	-	-
Halit Serhan Ercivelek	-	-	-	25.988	-	-	-	-	-	-	-	-
Toplam	830.152.703	440.482.772	537.792	35.721.566	90.756.038	98.793.919	-	-	-	-	-	1.552.116.699

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

1 Ocak - 31 Aralık 2024									
	Satış Gelirleri	Vade Farkı Gelirleri	Kiralamalar	Hakediş ve Alımlar	Satış ve Pazarlama	Genel Yönetim Giderleri	Faiz Giderleri	Duran Varlık Alımı	Diğer Gelirler
Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	-	-	(67.375)	(720.952)	-	-	-	-	-
Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	-	-	(76.170)	(1.553.008)	-	(74.555)	-	-	-
Sinpaş Yapı Endüstrisi A.Ş.	-	-	-	(894.145)	-	(736)	-	-	-
Arı Finansal Kiralama A.Ş.	1.029.647.143	-	(67.375)	-	-	(279.337)	-	-	-
Oswel Real Estate GMBH	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Toplam	1.029.647.143	-	(210.920)	(3.168.105)	-	(354.628)	-	-	-

1 Ocak - 31 Aralık 2023									
	Satış Gelirleri	Vade Farkı Gelirleri	Kiralamalar	Hakediş ve Alımlar	Satış ve Pazarlama	Genel Yönetim Giderleri	Faiz Giderleri	Duran Varlık Alımı	Diğer Gelirler
Sinpaş Holding A.Ş.	-	-	-	-	-	(87)	-	-	-
Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	-	-	-	(9.903.790)	(15.678.296)	(321.573)	-	-	3.516.602
Sinpaş Yapı Endüstrisi A.Ş.	-	-	-	(2.661.738)	(27.388.676)	(13.657.094)	-	-	1.941.206
Arı Finansal Kiralama A.Ş.	-	-	-	-	-	(231.270)	-	-	-
Prodek Mek.Tas.Proje Dek.Ürn.San.ve Tic.A.Ş.	-	-	-	(16.564.428)	-	-	-	-	-
Halit Serhan Ercivelek Avukatlık Bürosu	-	-	-	-	-	(284.241)	-	-	-
Oswel Real Estate GMBH	-	-	-	-	(220.690)	(944.802)	-	-	-
Mülk Gayrimenkul Yatırım ve İşletme Ticaret A.Ş.	-	-	(14.105.984)	-	-	-	-	-	-
Toplam	-	-	(14.105.984)	(29.129.956)	(43.287.662)	(15.439.067)	-	-	5.457.808

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

Üst Düzey Yöneticilere Sağlanan Faydalar:

Dönem içerisinde üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar detayı aşağıdaki gibidir;

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Üst Düzey Yöneticilere Sağlanan Faydalar	7.926.000	3.935.765
Toplam	7.926.000	3.935.765

33. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

a) Sermaye risk yönetimi

Grup, sermaye yönetiminde, bir yandan faaliyetlerinin sürekliliğini sağlamaya çalışırken, diğer yandan da borç ve özkaynak dengesini en verimli şekilde kullanarak karını artırmayı hedeflemektedir.

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla net yükümlülük/yatırılan sermaye oranı aşağıdaki gibidir:

	31.12.2024	31.12.2023
Toplam borçlar	6.694.583.210	7.316.680.849
(-) Nakit ve nakit benzerleri	5.241.968	154.326.542
Net borç	6.689.341.242	7.162.354.307
Toplam özsermaye	16.106.172.903	11.006.911.581
Kullanılan sermaye	22.795.514.145	18.169.265.888
Net borç/kullanılan sermaye oranı	29,34%	39,42%

b) Finansal risk faktörleri

Grup'un finansman bölümü finansal piyasalara erişimin düzenli bir şekilde sağlanmasından ve Grup'un faaliyetleri ile ilgili maruz kalınan finansal risklerin seviyesine ve büyüklüğüne göre analizini gösteren Grup içi hazırlanan risk raporları vasıtasıyla gözlemlenmesinden ve yönetilmesinden sorumludur. Söz konusu bu riskler; piyasa riski (döviz kuru riski, gerçeğe uygun faiz oranı riski ve fiyat riskini de içerir), kredi riski, likidite riski ile nakit akım faiz oranı riskini kapsar.

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

b.1) Kredi riski yönetimi

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla kredi riski detayları aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2024	Alacaklar				Nakit ve Nakit Benzerleri
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (*)	1.324.333.853	109.747.892	-	176.599	5.241.968
-Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı (**)					
A.Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	1.324.333.853	109.747.892	-	176.599	5.241.968
B.Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan finansal varlıklar	-	-	-	-	-
C.Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-
D.Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-
-Vadesi geçmiş brüt defter değeri	-	-	-	-	-
-Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla kredi riski detayları aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2023	Alacaklar				Nakit ve Nakit Benzerleri
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (*)	830.152.703	205.159	440.482.772	241.345	154.326.543
-Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı (**)					
A.Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	830.152.703	205.159	440.482.772	241.345	154.326.543
B.Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan finansal varlıklar	-	-	-	-	-
C.Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-
D.Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-
-Vadesi geçmiş brüt defter değeri	-	-	-	-	-
-Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-

(*) Tutarın belirlenmesinde, alınan teminatlar gibi, kredi güvenilirliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır.

(**) Teminatlar, müşterilerden alınan teminat senetleri teminat çekleri ve ipoteklerden oluşmaktadır

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

Finansal aracın taraflarından birinin sözleşmeye bağlı yükümlülüğünü yerine getirememesi nedeniyle Şirket'in finansal bir kayıp oluşturması riski, kredi riski olarak tanımlanır. Grup, işlemlerini yalnızca kredi güvenilirliği olan taraflarla gerçekleştirme ve mümkün olduğu durumlarda, yeterli teminat elde etme yoluyla kredi riskini azaltmaya çalışmaktadır.

Bilanço tarihi itibarıyla, vadesi geçmiş ticari alacakların tamamı, ticari alacaklara ilişkin olarak alınan teminatlar ile güvence altına alınmıştır. Şirket, vadesi geçmiş ticari alacaklarına karşılık ayırmamıştır. Şirket, likidite riskini tahmini ve fiili nakit akımlarını düzenli olarak takip etmek ve finansal varlık ve yükümlülüklerin vadelerinin eşleştirilmesi yoluyla yeterli fonların ve borçlanma rezervinin devamını sağlamak suretiyle yönetir.

Grup, türev niteliğinde olmayan finansal yükümlülüklerinin vade dağılımını göstermektedir. Türev olmayan finansal yükümlülükler iskonto edilmeden ve ödemesi gereken en erken tarihler esas alınarak hazırlanmıştır. Söz konusu yükümlülükler üzerinden ödenecek faizler aşağıdaki tabloya dahil edilmiştir.

b.2) Likidite risk yönetimi

Likidite riski tablosu:

31 Aralık 2024	Kayıtlı değeri	Sözleşme uyarınca nakit akışı	3 Aydan Kısa	3-12 ay arası	1 yıl - 5 yıl arası	5 yıl ve üzeri
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler						
Finansal Borçlanmalar	1.226.575.896	2.026.204.121	274.807.311	698.568.728	1.052.828.082	-
Ticari Borçlar	561.162.167	579.657.132	579.657.132	-	-	-
Diğer Borçlar	121.416.428	121.416.428	-	-	121.416.428	-
Toplam yükümlülükler	1.909.154.491	2.727.277.681	854.464.443	698.568.728	1.174.244.510	-

31 Aralık 2023	Kayıtlı değeri	Sözleşme uyarınca nakit akışı	3 Aydan Kısa	3-12 ay arası	1 yıl - 5 yıl arası	5 yıl ve üzeri
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler						
Finansal Borçlanmalar	101.708.931	101.951.012	25.487.752	76.463.260	-	-
Ticari Borçlar	383.125.497	388.990.420	388.990.420	-	-	-
Diğer Borçlar	206.863.051	206.858.741	90.760.348	-	116.102.703	-
Toplam yükümlülükler	691.697.479	697.800.173	505.238.520	76.463.260	116.102.703	-

b.3) Piyasa riski yönetimi

b.3.1) Kur Riski Yönetimi

Grup'un faaliyetleri öncelikle, aşağıda ayrıntılarına yer verildiği üzere, döviz kurundaki ve faiz oranındaki değişiklikler ile ilgili finansal risklere maruz kalmaktadır.

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

Grup'un, 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla, yabancı para cinsinden yapılan işlemlerini TL'ye çevirirken kullandığı döviz kurları TL olarak aşağıdaki tabloda verilmiştir:

	ABD Doları		Avro	
	Efektif Alış	Efektif Satış	Efektif Alış	Efektif Satış
31 Aralık 2024	35,2233	35,2868	36,7429	36,8091
	ABD Doları		Avro	
	Efektif Alış	Efektif Satış	Efektif Alış	Efektif Satış
31 Aralık 2023	29,44	29,49	32,57	32,63

Aşağıdaki tablo 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla Grup'un yabancı para pozisyonu riskini özetlemektedir. Şirket tarafından tutulan yabancı para varlıkların ve borçların kayıtlı tutarları TL cinsinden aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2024	ABD Doları	Avro	GBP	TL Karşılığı
Dönen Varlıklar				
Parasal Finansal Varlıklar	1.304	531	-	66.617
Ticari Alacaklar	-	-	-	-
Diğer	1.171.635	2.645.678	-	136.238.778
Toplam Varlıklar	1.172.939	2.646.209	-	136.305.395
Kısa Vadeli Yükümlülükler				
Ticari Borçlar	(894.408)	(1.940.940)	-	(101.229.456)
Finansal yükümlülükler	(15.593)	(16.256)	-	(1.145.522)
Diğer	-	(770.000)	-	(27.121.941)
Uzun Vadeli Yükümlülükler				
Ticari Borçlar	-	-	-	-
Finansal yükümlülükler	(9.559)	(2.165)	-	(427.483)
Diğer	-	-	-	-
Toplam Yükümlülükler	(919.560)	(2.729.361)	-	(129.924.402)
Net Bilanço Pozisyonu	253.379	(83.152)	-	6.380.993

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

31 Aralık 2023	ABD Doları	Avro	GBP	TL Karşılığı
Dönen Varlıklar				
Parasal Finansal Varlıklar	2.314	2.934.843	-	138.123.434
Ticari Alacaklar	-	-	-	-
Diğer Alacaklar	-	9.322.509	-	438.435.707
Diğer	260.525	1.225.285	-	68.697.852
Toplam Varlıklar	262.839	13.482.637	-	645.256.993
Kısa Vadeli Yükümlülükler				
Ticari Borçlar	(11.064)	(25.713)	-	(1.679.535)
Finansal yükümlülükler	(814.477)	(842.492)	-	(74.239.543)
Diğer	-	-	-	-
Uzun Vadeli Yükümlülükler				
Ticari Borçlar	-	-	-	-
Finansal yükümlülükler	-	-	-	-
Diğer	(47.980)	-	-	(2.039.275)
Toplam Yükümlülükler	(873.521)	(868.205)	-	(77.958.353)
Net Bilanço Pozisyonu	(610.682)	12.614.432	-	567.298.640

Net Yabancı Para Pozisyonu para birimlerine göre aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Amerikan Doları Karşısında	9.309.880	(25.955.545)
Avro Karşısında	(2.928.887)	593.254.182
GBP Karşısında	-	-
Net Yabancı Para Pozisyonu	6.380.993	567.298.637

Kur riskine duyarlılık

Grup, başlıca ABD Doları ve Avro cinsinden kur riskine maruz kalmaktadır.

Aşağıdaki tablo Grup'un ABD Doları ve Avro kurlarındaki %10'luk artışa ve azalışa olan duyarlılığını göstermektedir. %10'luk oran, üst düzey yöneticilere Grup içinde kur riskinin raporlanması sırasında kullanılan oran olup, söz konusu oran yönetimin döviz kurlarında beklediği olası değişikliği ifade etmektedir. Duyarlılık analizi sadece yıl sonundaki açık yabancı para cinsinden parasal kalemleri kapsar ve söz konusu kalemlerin yıl sonundaki %10'luk kur değişiminin etkilerini gösterir. Pozitif değer, kar/zararda ve diğer özkaynak kalemlerindeki artışı ifade eder.

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

	Kar / Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
31 Aralık 2024				
ABD Doları'nın TL karşısında %10 değerlenmesi halinde				
1 - ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	930.988	(930.988)	930.988	(930.988)
2 - ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3 - ABD Doları net etki (1 +2)	930.988	(930.988)	930.988	(930.988)
Avro'nun TL karşısında %10 değerlenmesi halinde				
4 - Eur net varlık / yükümlülük	(292.889)	292.889	(292.889)	292.889
5 - Eur riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6 - EUR net etki (4+5)	(292.889)	292.889	(292.889)	292.889
Diğer döviz kurlarının TL karşısında %10 değerlenmesi halinde				
7 - Diğer döviz net varlık / yükümlülüğü	-	-	-	-
8 - Diğer döviz kuru riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
9 - Diğer Döviz Varlıkları net etki (7+8)	-	-	-	-
TOPLAM (3 + 6 +9)	638.099	(638.099)	638.099	(638.099)
	Kar / Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
31 Aralık 2023				
ABD Doları'nın TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde				
1 - ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	(2.595.555)	2.595.555	(2.595.555)	2.595.555
2 - ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3 - ABD Doları net etki (1 +2)	(2.595.555)	2.595.555	(2.595.555)	2.595.555
Avro'nun TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde				
4 - Eur net varlık / yükümlülük	59.325.418	(59.325.418)	59.325.418	(59.325.418)
5 - Eur riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6 - EUR net etki (4+5)	59.325.418	(59.325.418)	59.325.418	(59.325.418)
Diğer döviz kurlarının TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde				
7 - Diğer döviz net varlık / yükümlülüğü	-	-	-	-
8 - Diğer döviz kuru riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
9 - Diğer Döviz Varlıkları net etki (7+8)	-	-	-	-
TOPLAM (3 + 6 +9)	56.729.863	(56.729.863)	56.729.863	(56.729.863)

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

Grup, yeni kurulduğu için faiz oranı riskine bulunmamaktadır. Bu tür riskler, faiz oranına duyarlı varlık ve yükümlülüklerin miktar ve vadelerini dengeleyerek bilanço içi yöntemle kullanılarak yönetilmektedir.

Finansal olmayan varlıklar

Grup, finansal tablolarda gerçeğe uygun değeri ile ölçülen yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde SPK tarafından yetkilendirilmiş gayrimenkul değerlendirme şirketi tarafından hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporları esas alınmaktadır.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller:

Gerçeğe uygun değeri emsal karşılaştırma yöntemiyle hesaplanan yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri %10 oranında artış/azalış olsaydı ve diğer tüm değişkenler sabit kalsaydı kar 1.818.640.755 TL fazla, 1.818.640.755 TL az olacaktı. (31 Aralık 2023: 1.133.809.380 TL)

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla emsal karşılaştırma yöntemiyle yatırım amaçlı gayrimenkullerin duyarlılık analizi aşağıdaki gibidir;

31 Aralık 2024	Duyarlılık analizi	Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar etkisi	Gerçeğe uygun değer üzerindeki zarar etkisi
Sinpaş Kızılbük Wellness Resort Projesi	10%	1.818.640.755	(1.818.640.755)
Toplam		1.818.640.755	(1.818.640.755)

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla emsal karşılaştırma yöntemiyle yatırım amaçlı gayrimenkullerin duyarlılık analizi aşağıdaki gibidir;

31 Aralık 2023	Duyarlılık analizi	Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar etkisi	Gerçeğe uygun değer üzerindeki zarar etkisi
Sinpaş Kızılbük Wellness Resort Projesi	10%	1.133.809.380	(1.133.809.380)
Toplam		1.133.809.380	(1.133.809.380)

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

34. FİNANSAL ARAÇLAR

Finansal araçların gerçeğe uygun değeri

Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibi belirlenir:

- Birinci seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, birbirinin aynı varlık ve yükümlülükler için aktif piyasada işlem gören borsa fiyatlarından değerlendirilmiştir.
- İkinci seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, ilgili varlık ya da yükümlülüğün birinci seviyede belirtilen borsa fiyatından başka direkt ya da endirekt olarak piyasada gözlenebilen fiyatının bulunmasında kullanılan girdilerden değerlendirilmiştir.
- Üçüncü seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, varlık ya da yükümlülüğün gerçeğe uygun değerinin bulunmasında kullanılan piyasada gözlenebilir bir veriye dayanmayan girdilerden değerlendirilmiştir.

Gerçeğe uygun değerleriyle gösterilen finansal varlık ve yükümlülüklerin seviye sınıflamaları aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2024 itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi				
Finansal Varlıklar	1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye	Toplam
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	18.186.407.553	-	18.186.407.553
Toplam	-	18.186.407.553	-	18.186.407.553

31 Aralık 2023 itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi				
Finansal Varlıklar	1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye	Toplam
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	11.338.093.795	-	11.338.093.795
Toplam	-	11.338.093.795	-	11.338.093.795

35. BAĞIMSIZ DENETÇİ/BAĞIMSIZ DENETİM KURULUŞUNDAN ALINAN HİZMETLERE İLİŞKİN ÜCRETLER

Grup'un 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla raporlama dönemine ait bağımsız denetim ücreti 750.000 TL'dir. (2023: 333.876 TL)

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

36. NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI / (KAYIPLARI)'NA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

Grup'un 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla kâr veya zarar tablosunda raporlanan "Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)" kalemi aşağıda belirtilen parasal/parasal olmayan finansal tablo kalemlerinden kaynaklanmaktadır:

PARASAL OLMAYAN KALEMLER	2024
Finansal Durum Tablosu Kalemleri	596.619.780
Peşin Ödenmiş Giderler	67.776.581
Ertelenmiş Gelirler	379.963.003
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	3.554.785.845
Finansal Yatırımlar	147.761.955
Stoklar	2.943.630
Maddi Duran Varlıklar	3.788.718
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	162.621
Kiralama Hakkı Varlıkları	2.042.505
Sermaye	(427.980.312)
Kârdan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	(15.616.809)
Geçmiş Yıllar Kârları/Zararları	(3.119.007.957)
Kâr veya Zarar Tablosu Kalemleri	355.086.424
NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI/(KAYIPLARI)	951.706.204

37. BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

- 1- Grup, Bedelsiz Sermaye Artırımı ile sermayesinin 900.000.000 TL artırılarak 300.000.000 TL'den 1.200.000.000 TL'ye çıkarılmasına ilişkin olarak, Şirket Ana Sözleşmesi'nin Sermaye başlıklı 8. maddesi yeni şekliyle 25.02.2025 tarihinde ticaret siciline tescil edilmiştir. Tescil 25.02.2025 tarih ve 11279 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde ilan edilmiştir.
- 2- Grup tarafından, Sinpaş Kızılbük Wellness Resort Projesi'nde iptal edilen Yapı Kullanma İzin Belgesi yönünden; yapılan işlemin iptaline yönelik olarak Muğla 2. İdare Mahkemesinin 2025/133 Esas sayılı dosyası ile dava açılmıştır.

Grup'a 2 milyar 677 milyon 149 bin 516 Türk Lirası idari para cezası verilmesi kararını havi, Marmaris Belediyesi'nin 19.12.2024 Tarihli 2024/6028 Karar Nolu Konusu 42.maddenin uygulanması olan encümen kararı Şirket'e henüz tebliğ edilmemiştir, ancak iptaline yönelik Muğla 2. İdare Mahkemesinin 2025/134 Esas sayılı dosyası ile Şirket tarafından dava açılmıştır.

38. FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKEN DİĞER HUSUSLAR

Bulunmamaktadır.

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

EK DİPNOT- PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin Tebliğin 31. Maddesinin birinci fıkrasında yer alan “Ortaklıklar, fon ihtiyaçlarını veya portföyleri ile ilgili maliyetleri karşılama amacıyla hesap dönemi sonunda hazırlayıp kamuya açıkladıkları konsolide olmayan veya bireysel finansal tablolarında yer alan öz sermayelerinin beş katı kadar kredi kullanabilirler. Söz konusu kredilerin üst sınırının hesaplanmasında ortaklığın finansal kiralama işlemlerinden doğan borçları ve gayri nakdi kredileri de dikkate alınır.” hükmü kapsamında ortaklıkların hesap dönemi sonunda bireysel finansal tablolarında yer alan finansal borçların, özsermayelerinin beş katını aşmaması gerektiği ve söz konusu hesaplamada kredilerin ilk kullanıldığı tarihteki değerleri değil anılan finansal tablodaki değerlerinin esas alınması gerekmektedir. Bu kapsamda Şirket’in portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü tablosu 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla aşağıdaki gibidir:

	Konsolide Olmayan / Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri		31 Aralık 2024 (TL)	31 Aralık 2023 (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	65.423	138.296.456
B	(Değişiklik:RG-9/10/2020-31269) Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, Gayrimenkul Yatırım Fonu Katılma Payları ve Sermayesine %100 Oranında İştirak Ettikleri 28 inci Maddenin Birinci Fıkrasının (ç) Bendi Kapsamındaki Şirketler	Md.24/(a)	19.723.486.238	16.158.183.693
C	İştirakler	Md.24/(b)	464.140.935	432.962.196
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	-	440.482.772
	Diğer Varlıklar		3.139.286.264	1.704.069.303
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md.3/(p)	23.326.978.860	18.873.994.420
E	Finansal Borçlar	Md.31	1.171.942.601	2.915.012
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md.31	-	-
G	Finansal Kiralama Borçları	Md.31	66.685.378	98.793.919
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	-	90.756.038
İ	Özkaynaklar	Md.31	16.674.927.183	11.570.188.245
	Diğer Kaynaklar		5.413.423.698	7.111.341.206
D	Toplam Kaynaklar	Md.3/(p)	23.326.978.860	18.873.994.420

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

EK DİPNOT- PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

	Konsolide Olmayan / Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri		31 Aralık 2024 (TL)	31 Aralık 2023 (TL)
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısım	Md.24/(b)	-	-
A2	Döviz Cinsinden Vadeli - Vadesiz Mevduat / Özel Cari Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat/Katılma Hesabı	Md.24/(b)	65.423	138.296.456
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	-	-
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(d)	-	-
B2	Atıl Tutulan Arsa / Araziler	Md.24/(c)	-	-
C1	Yabancı İştirakler	Md.24/(d)	-	-
C2	İşletmeci Şirkete İştirakler	Md.28/1(a)	-	-
J	Gayrinakdi Krediler	Md.31	1.001.224.939	-
K	Üzerine proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Md.22/(e)	-	-
L	Tek Bir Şirketteki Para Ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(1)	19.685	137.950.412

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

EK DİPNOT- PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

Hesaplama	Asgari/ Azami Oran				Hesaplama	Asgari/ Azami Oran	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
K/D	Azami % 10	1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Md.22/c	K/D	≤%10	0,00%	0,00%
(B+A1)/D	Asgari %51	2	(Değişiklik: RG-9/10/2020-31269) Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar Gayrimenkul Yatırım Fonu Katılma Payları ve Sermayesine %100 Oranında İştirak Ettikleri 28 inci maddenin Birinci Fıkrasının (ç) Bendi Kapsamındaki Şirketler	Md.24/(a), (b)	(B+A1)/D	≥%51	84,55%	85,61%
(A+C-A1)/D	Azami % 49	3	Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	Md.24/(b)	(A+C-A1)/D	≤%49	1,99%	3,03%
(A3+B1+C1)/D	Azami % 49	4	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları	Md.24/(d)	(A3+B1+C1)/D	≤%49	0,00%	0,00%
B2/D	Azami % 20	5	Atıl tutulan arsa / araziler	Md.24/(c)	B2/D	≤%20	0,00%	0,00%
C2/D	Azami % 10	6	İşletmecisi Şirkete iştirak	Md.28/1(a)	C2/D	≤%10	0,00%	0,00%
(E+F+G+H+J)/İ	Azami % 500	7	Borçlanma sınırı	Md.31	(E+F+G+H+J)/İ	≤%500	13,43%	1,66%
(A2-A1)/D	Azami % 10	8	Döviz Cinsinden Vadeli - Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat/Katılma Hesabı	Md.24/(b)	(A2-A1)/D	≤%10	0,00%	0,73%
(L/D)	Azami % 10	9	Tek Bir Şirketteki Para Ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(1)	(L/D)	≤%10	0,00%	0,73%

“Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü” başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; SPK Seri: II, No: 14.1 “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği”nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği” ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği” nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.