

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**1 OCAK – 30 EYLÜL 2025 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLAR VE
DİPNOTLAR**

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 EYLÜL 2025 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI

İÇİNDEKİLER	SAYFA
ÖZET BİREYSEL BİLANÇO	1-2
ÖZET BİREYSEL KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU.....	3
ÖZET BİREYSEL ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU	4
ÖZET BİREYSEL NAKİT AKIŞ TABLOSU.....	5
ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR.....	6-40
NOT 1 - ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	6
NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR.....	8
NOT 3 -FİNANSAL TABLOLARI BÜYÜKLÜĞÜ İTİBARI İLE ETKİLEYEN ÖNEMLİ OLAY VE İŞLEMLER.....	21
NOT 4 – KULLANIM HAKKI VARLIKLAR	24
NOT 5 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	24
NOT 6- KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERDEKİ ÖNEMLİ DEĞİŞİKLİKLER.....	26
NOT 7 - PAY BAŞINA KAZANÇ	27
NOT 8 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ.....	27
NOT 9 – İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI.....	27
NOT 10 – NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI/ (KAYIPLARI)'NA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR	27
NOT 11 - BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	35
EK DİPNOT- PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ	38

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOSU**

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

VARLIKLAR	Dipnot	Sınırlı	Bağımsız
		Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 30 Eylül 2025	Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31 Aralık 2024
Dönen varlıklar		6.999.907.107	5.647.782.565
Nakit Ve Nakit Benzerleri	3	5.437.592	5.066.313
Finansal Yatırımlar		-	-
Ticari Alacaklar		1.346.031.155	1.992.328.614
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		109.478.541	136.630.215
- İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	9	1.236.552.614	1.855.698.399
Diğer Alacaklar		25.265	30.076
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		25.265	30.076
- İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar		-	-
Türev Finansal Araçlar		-	-
Stoklar	3	2.591.871.270	1.738.030.404
Peşin Ödenmiş Giderler	3	2.464.952.680	1.358.940.826
- İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler		2.464.817.068	1.358.940.826
- İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	3,9	135.612	-
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar		-	-
Diğer Dönen Varlıklar		591.589.145	553.386.332
Ara Toplam		6.999.907.107	5.647.782.565
Satış Amacıyla Elde Tutulan Duran Varlıklar		-	-
Duran Varlıklar		24.469.566.684	23.611.150.871
Ticari Alacaklar		-	-
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		-	-
- İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar		-	-
Diğer Alacaklar		152.621	191.432
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		152.621	191.432
- İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar		-	-
Stoklar	3	218.277.099	189.921.055
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar		-	-
İştirakler İş Ortaklıkları Ve Bağlı Ortaklıklardaki Yatırımlar	3	604.678.904	582.170.062
Kullanım Hakkı Varlıklar	4	19.373.433	15.993.724
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	5	23.603.406.719	22.811.136.034
Maddi Duran Varlıklar		17.889.759	10.464.321
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		5.331.042	1.274.243
Peşin Ödenmiş Giderler	3	457.107	-
Diğer Duran Varlıklar		-	-
TOPLAM VARLIKLAR		31.469.473.791	29.258.933.436

İlişikteki dipnotlar, finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOSU**

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

KAYNAKLAR	Dipnot	Sınırlı	Bağımsız
		Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 30 Eylül 2025	Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31 Aralık 2024
Kısa Vadeli Yükümlülükler		2.699.636.064	1.785.412.920
Kısa Vadeli Borçlanmalar	3	31.246.519	-
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	3	1.197.865.855	976.141.483
- İlişkili Olmayan Taraflara Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	3	1.053.615.081	892.498.288
- İlişkili Taraflara Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	3,9	144.250.774	83.643.195
Ticari Borçlar		665.629.334	698.138.994
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar		505.432.863	570.417.345
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	9	160.196.471	127.721.649
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		7.194.046	5.434.543
Diğer Borçlar	3	737.747.280	-
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		-	-
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	9	737.747.280	-
Türev Finansal Araçlar		-	-
- Riskten Koruma Amaçlı Türev Araçlar		-	-
Ertelenmiş Gelirler	3	43.380.257	13.530.680
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler	3	43.380.257	13.326.420
- İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler	9	-	204.260
Kısa Vadeli Karşılıklar		4.235.694	6.740.660
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar		4.020.984	6.471.350
- Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar		214.710	269.310
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		12.337.079	85.426.560
Uzun Vadeli Yükümlülükler		7.757.764.177	6.558.228.081
Uzun Vadeli Borçlanmalar	3	1.699.347.018	577.464.487
- İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar	3	1.699.347.018	577.464.487
- İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar		-	-
Ticari Borçlar		-	-
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar		-	-
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar		-	-
Uzun Vadeli Karşılıklar		2.462.797	2.649.161
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar		2.462.797	2.649.161
Diğer Borçlar	3	169.850.376	152.292.125
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	3	169.850.376	152.292.125
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar		-	-
Ertelenmiş Gelirler	3	700.708.674	86.869.894
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler	3	5.505.105	5.505.105
- İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler	9	695.203.569	81.364.789
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü		5.185.395.312	5.738.952.414

İlişikteki dipnotlar, finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOSU**

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Dipnot	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 30 Eylül 2025	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31 Aralık 2024
ÖZKAYNAKLAR	21.012.073.550	20.915.292.435
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	21.012.073.550	20.915.292.435
Ödenmiş Sermaye	1.200.000.000	300.000.000
Sermaye Düzeltmesi Olumlu Farkları	1.596.335.943	1.445.448.037
Ortak Kontrolde Tabi Teşebbüs İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi	-	-
Birleşme Denkleştirme Hesabı	-	-
Geri Alınmış Paylar	-	-
Paylara İlişkin Primler /İskontolar	-	-
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflanmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya (Giderler)	(447.474)	(468.636)
- Yeniden Değerleme Ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	-	-
- Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	(447.474)	(468.636)
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya (Giderler)	-	-
- Yeniden Değerleme Ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	-	-
- Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılan Finansal Varlıklardan Kazançlar (Kayıplar)	-	-
- Yabancı Para Çevrim Farkları	-	-
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	272.113.434	139.893.686
Ortak Kontrol Altındaki işletmeler Arasındaki işlemlerin Etkileri	-	-
Geçmiş Yıllar Karları / (Zararları)	17.847.311.694	9.900.984.600
Net Dönem Karı / (Zararı)	96.759.953	9.129.434.748
TOPLAM KAYNAKLAR	31.469.473.791	29.258.933.436

İlişikteki dipnotlar, finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET
BİREYSEL KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU**

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Dipnot	Sınırlı Denetimden Geçmemiş 1 Ocak- 30 Eylül 2025	Sınırlı Denetimden Geçmemiş 1 Temmuz- 30 Eylül 2025	Sınırlı Denetimden Geçmemiş 1 Ocak- 30 Eylül 2024	Sınırlı Denetimden Geçmemiş 1 Temmuz- 30 Eylül 2024	
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER					
Hasılat	1.165.126.028	149.789.233	-	-	
Satışların Maliyeti	(172.658.186)	(52.028.976)	-	-	
BRÜT KAR / (ZARAR)	992.467.842	97.760.257	-	-	
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri	(142.577.732)	(24.010.926)	(303.676.848)	(190.132.420)	
Genel Yönetim Giderleri	(79.968.874)	(31.361.127)	(97.422.293)	(29.563.435)	
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Değer Artışları	-	-	6.463.331.140	40.789.047	
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	61.234.141	(8.146.782)	144.811.384	38.578.668	
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	(42.489.533)	2.056.444	(49.593.809)	(9.039.861)	
ESAS FAALİYET KARI / (ZARARI)	788.665.844	36.297.866	6.157.449.574	(149.368.001)	
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	-	-	-	-	
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler	-	-	-	-	
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Kar / Zararlarındaki Paylar	-	-	-	-	
FİNANSMAN GELİRİ / (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI / (ZARARI)	788.665.844	36.297.866	6.157.449.574	(149.368.001)	
Finansal Gelirler	78.303.402	49.351.037	3.053.109	871.471	
Finansal Giderler	(1.141.151.359)	(402.547.155)	(115.696.759)	(87.563.997)	
Net Parasal Kayıp/Kazanç	10	980.890.796	335.682.163	958.306.608	(476.471.681)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI / (ZARARI)	706.708.683	18.783.911	7.003.112.532	(712.532.208)	
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir / (Gideri)	(609.948.730)	(297.890.137)	-	-	
Dönem Vergi Gelir / (Gideri)	-	-	-	-	
Ertelenmiş Vergi Gelir / (Gideri)	(609.948.730)	(297.890.137)	-	-	
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI / (ZARARI)	96.759.953	(279.106.226)	7.003.112.532	(712.532.208)	
DÖNEM KARI / (ZARARI)	96.759.953	(279.106.226)	7.003.112.532	(712.532.208)	
Pay Başına Kazanç					
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)	7	0,0806	(0,2326)	5,8359	(0,5938)
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI					
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar	21.162	(280.406)	(553.475)	227.501	
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	21.162	(280.406)	(553.475)	227.501	
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacaklar	-	-	-	-	
Satılmaya Hazır Finansal Varlıkların Yeniden Değerleme Kazançları	-	-	-	-	
DİĞER KAPSAMLI GELİR	21.162	(280.406)	(553.475)	227.501	
TOPLAM KAPSAMLI GELİR	96.781.115	(279.386.632)	7.002.559.057	(712.304.707)	

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET
BİREYSEL ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Sınırlı Denetimden Geçmemiş Cari Dönem	Dipnot	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Birleşme Denkleştirme Hesabı	Geri Alınmış Paylar	Paylara İlişkin Primler/İskontolar	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir ve Giderler		Birikmiş Karlar		Özkaynak Toplamı
							Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Karı/(Zararı)	Net Dönem Karı/(Zararı)	
01 Ocak 2025 (Dönem Başı)		300.000.000	1.445.448.037	-	-	-	(468.636)	139.893.686	9.900.984.600	9.129.434.748	20.915.292.435
Transferler		900.000.000	150.887.906	-	-	-	-	132.219.748	7.946.327.094	(9.129.434.748)	-
Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Kar Payları		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)		-	-	-	-	-	21.162	-	-	96.759.953	96.781.115
- Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)		-	-	-	-	-	21.162	-	-	-	21.162
- Dönem Karı/(Zararı)		-	-	-	-	-	-	-	-	96.759.953	96.759.953
30 Eylül 2025 (Dönem Sonu)		1.200.000.000	1.596.335.943	-	-	-	(447.474)	272.113.434	17.847.311.694	96.759.953	21.012.073.550

Sınırlı Denetimden Geçmemiş Önceki Dönem	Dipnot	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Birleşme Denkleştirme Hesabı	Geri Alınmış Paylar	Paylara İlişkin Primler/İskontolar	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir ve Giderler		Birikmiş Karlar		Özkaynak Toplamı
							Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Karı/(Zararı)	Net Dönem Karı/(Zararı)	
01 Ocak 2024 (Dönem Başı)		300.000.000	1.445.448.038	-	-	-	(426.130)	22.353.962	15.817.708.047	(3.072.644.490)	14.512.439.427
Transferler		-	-	-	-	-	-	117.539.724	(3.190.184.214)	3.072.644.490	-
Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Kar Payları		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)		-	-	-	-	-	(553.475)	-	-	7.003.112.532	7.002.559.057
- Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)		-	-	-	-	-	(553.475)	-	-	-	(553.475)
- Dönem Karı/(Zararı)		-	-	-	-	-	-	-	-	7.003.112.532	7.003.112.532
30 Eylül 2024 (Dönem Sonu)		300.000.000	1.445.448.038	-	-	-	(979.605)	139.893.686	12.627.523.833	7.003.112.532	21.514.998.484

İlişikteki dipnotlar, finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET****BİREYSEL NAKİT AKIŞ TABLOSU**

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 01.01.2025 30.09.2025	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Önceki Dönem 01.01.2024 30.09.2024
	Dipnot	
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI	125.225.590	(231.656.029)
Dönem Karı/zararı	96.759.953	7.003.112.532
Dönem zararı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler	22.413.084	(6.308.878.989)
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	921.014.319	112.643.650
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler	10.775.398	11.012.032
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler	(2.323.845)	1.435.852
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler	(2.269.245)	1.538.483
- Diğer karşılıklar (iptalleri) ile ilgili düzeltmeler	(54.600)	(102.631)
Gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler	5	(6.463.331.140)
- Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer kazançları ile ilgili düzeltmeler	-	(6.463.331.140)
Net parasal kazanç/kayıp etkisi	(1.517.001.518)	29.360.617
Vergi gelir gideri ile ilgili düzeltmeler	609.948.730	-
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler	6.420.038	(925.889.572)
Ticari alacaklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler	646.297.459	178.161.597
Ticari borçlardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler	41.764.291	(175.446.025)
Stoklardaki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler	(882.196.910)	(902.140.164)
Peşin ödenmiş giderlerdeki artış/azalışla ilgili düzeltmeler	(1.106.468.961)	(423.117.825)
Ertelenmiş gelirlerdeki artış/azalış	643.688.357	273.804.558
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış/azalış ile ilgili düzeltmeler	663.335.802	122.848.287
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları	125.593.075	(231.656.029)
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler	(367.485)	-
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI	(882.145.944)	(494.431.878)
Bağlı ortaklıkların kontrolünün elde edilmesine yönelik alımlara ilişkin nakit çıkışları	(74.273.951)	(33.642.463)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	(15.601.309)	(3.489.509)
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları, net	(792.270.684)	(457.299.906)
FINANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI	758.318.777	584.111.095
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	6.286.455.082	724.982.038
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	(4.613.108.056)	(28.227.293)
Ödenen faizler	(915.028.249)	(112.643.650)
Yabancı para çevrim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/azalış	1.398.423	(141.976.812)
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ETKİSİ	-	-
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ENFLASYON ETKİSİ	(1.027.144)	(50.995.248)
NAKİT VE NAKİT BENZERİ DEĞERLERDEKİ NET DEĞİŞİM	371.279	(192.972.060)
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	3	5.066.313
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	3	193.200.389
		228.329

İlişikteki dipnotlar, finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 1 - ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Kızılbük Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("Şirket" veya "Kızılbük"), 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 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla personel sayısı 34 kişidir. (31 Aralık 2024: 40 kişidir.) Şirket'in kayıtlı adresi Dikilitaş Mahallesi Yenidoğan Sokak. Sinpaş Plaza, No:36/1/1 34349 Beşiktaş, İstanbul'dur.

Finansal tabloların onaylanması:

Finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından 7 Kasım 2025 tarihinde onaylanmıştır.

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.

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. Enflasyon muhasebesine geçişle ilgili tutar geçmiş yıl kar veya zararlarında muhasebeleştirilmiştir.

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Bağlı Ortaklıklar ve İştirakler

30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla Şirket'in bağlı ortaklıkları, iştirakleri ve müşterek yönetime tabi faaliyetlerinin merkezi, ana faaliyet konuları ve coğrafi bölgeleri aşağıdaki gibi olup Şirket bireysel finansal tablolarında bu iştirak veya bağlı ortaklıklarını maliyet bedeli ile sunmaktadır.

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
Kızılbük Kuşgölü Gayrimenkul Yatırımları A.Ş. ("Kızılbük 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.

(***) 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.

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Finansal tabloların hazırlanış şekli

Şirket, 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 finansal tablolar, gerçeğe uygun değerleri ile gösterilen finansal varlık ve yükümlülüklerin dışında, tarihi maliyet esaslı baz alınarak Türk Lirası olarak hazırlanmıştır. İlişikteki bu bireysel 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.

Şirket, TMS 34 "Ara dönem finansal raporlama standartlarına" uygun olarak ara dönem finansal tablolarını tam set veya özet olarak hazırlamakla serbesttir. Şirket bu çerçevede, ara dönemlerde özet finansal tablo hazırlamayı tercih etmiştir.

TMS' ye uygunluk beyanı

İlişikteki bireysel 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 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 bireysel 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 bireysel 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, finansal tablolarında uygulanmaktadır.

Şirket'in bireysel finansal tabloları işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlanmıştır.

Şirket'in bireysel Finansal tabloları faaliyette bulunduğu temel ekonomik çevrede geçerli olan fonksiyonel para birimi ile sunulmuştur. Şirket'in Finansal durumu ve faaliyet sonuçları Şirket'in geçerli para birimi olan ve finansal tablolar için sunum birimi olan Türk Lirası cinsinden ifade edilmiştir. (Şirket'in finansal tablolarındaki rakamların kuruş haneleri tamsayıya yuvarlanmıştır.)

Söz konusu bireysel 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 30.09.2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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 tabloları da dahil olmak üzere, finansal tablolarında uygulanmaktadır.

SPK'nın 28 Aralık 2023 tarih ve 81/1820 sayılı kararı uyarınca, Türkiye Muhasebe/Finansal Raporlama Standartlarını uygulayan SPK finansal raporlama düzenlemelerine tabi ihraççılar ile sermaye piyasası kurumlarının, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemlerine ait yıllık finansal raporlarından başlamak üzere TMS 29 hükümlerini uygulamak suretiyle enflasyon muhasebesi uygulamasına karar verilmiştir. Şirket, 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla sona eren yıla ait Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na ("TFRS") uygun olarak hazırlanmış olduğu finansal tablolarında TMS 29 "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" Standardını uygulamıştır. Bu nedenle Şirket'in TMS 29'u ilk uygulama tarihi 1 Ocak 2021 olarak belirlenmiştir.

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

Söz konusu 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 30 Eylül 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.

Şirket, TMS 29 uygulamasında, KGK'nın yaptığı yönlendirme uyarınca Türkiye İstatistik Kurumu tarafından yayımlanan Tüketici Fiyat Endekslerine (TÜFE) göre elde edilen düzeltme katsayılarını kullanmıştır.

30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla, bireysel finansal tabloların düzeltilmesinde kullanılan endeksler ve düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir:

Tarih	Endeks	Düzeltilme Katsayısı
30 Eylül 2025	3.367,22	1,00000
31 Aralık 2024	2.684,55	1,25429
30 Eylül 2024	2.526,16	1,33294

Şirket'in yüksek enflasyonlu ekonomilerde finansal raporlama amacıyla yaptığı düzeltme işleminin ana unsurları aşağıdaki gibidir:

- TL cinsinden hazırlanmış cari dönem finansal tablolar, bilanço tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmekte olup önceki raporlama dönemlerine ait tutarlar da yine raporlama dönemi sonundaki satın alma gücüne göre düzeltilerek ifade edilmektedir.
- Parasal varlık ve yükümlülükler, halihazırda bilanço tarihindeki cari satın alma gücü ile ifade edildiğinden düzeltilmemektedir. Parasal olmayan kalemlerin enflasyona göre düzeltilmiş değerlerinin, geri kazanılabilir tutarı ya da net gerçekleşebilir değeri aştığı durumda, sırasıyla TMS 36 "Varlıklarda Değer Düşüklüğü" ve TMS 2 "Stoklar" hükümleri uygulanacaktır.
- Bilanço tarihindeki cari satın alma gücüyle ifade edilmemiş olan parasal olmayan varlık ve yükümlülükler ile özkaynak kalemleri, ilgili düzeltme katsayıları kullanılarak düzeltilmiştir.

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

- Bilançodaki parasal olmayan kalemlerin kapsamlı gelir tablosuna etkisi olanlar dışındaki kapsamlı gelir tablosunda yer alan tüm kalemler, gelir ve gider hesaplarının mali tablolara ilk olarak yansıtıldıkları dönemler üzerinden hesaplanan katsayılar ile endekslenmişlerdir.
- Enflasyonun Şirket'in cari dönemdeki net parasal varlık pozisyonu üzerindeki etkisi, gelir tablosunda parasal kazanç/kayıp hesabına kaydedilmiştir.

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 30 Eylül 2025 tarihindeki cari ölçüm biriminden ifade edildiklerinden enflasyon düzeltmesine tabi tutulmamıştır. 30 Eylül 2025 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 30 Eylül 2025 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 endeksteği 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.

Fonksiyonel ve Raporlama Para Birimi

Şirket'in raporlama para birimi TL olup tüm finansal bilgiler aksi belirtilmedikçe TL olarak gösterilmiştir. TL dışındaki para birimleri ile ilgili bilgiler aksi belirtilmedikçe tam olarak belirtilmiştir.

İşletmenin sürekliliği

Şirket özet finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

Portföy Sınırlamalarına Uyum

"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.

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tabloların Düzeltilmesi

Finansal durum ve performans trendlerinin tespitine imkân vermek üzere, Şirket' in cari dönem bireysel finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Şirket TMS 27 Bireysel Finansal Tablolar standardına göre finansal tablo hazırlamaktadır.

2.2 Muhasebe politikalarındaki değişiklikler

Muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikler geriye dönük olarak uygulanmakta ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenmektedir. Şirket 30 Eylül 2025 tarihli finansal tablolarında belirtilen muhasebe politikalarının kısmi bölünmeden önceki dönemlerle uyumlu şekilde uygulamaya devam etmiştir.

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

Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları

30 Eylül 2025 tarihinde sona eren ara döneme ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2025 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS standartları ve TFRYK yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

a) 1 Ocak 2025 Tarihinden İtibaren Geçerli Olan Yeni Standart, Değişiklik ve Yorumlar

TMS 21 Takas Edilebilirliğin Bulunmaması

1 Ocak 2025 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bir işletme, belirli bir amaç için belirli bir ölçüm tarihinde başka bir para birimine çevrilemeyen yabancı para biriminde yapılan bir işlem veya faaliyete sahip olduğunda bu değişikliklerden etkilenir. Bir para birimi, başka bir para birimini elde etme olanağı mevcut olduğunda (normal bir idari gecikmeyle) değiştirilebilir ve işlem; uygulanabilir haklar ve yükümlülükler yaratan bir piyasa veya takas mekanizması yoluyla gerçekleşir. Şirket'in finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

b) 30 Eylül 2025 Tarihi İtibarıyla Yayımlanan Ama Yürürlüğe Girmemiş ve Erken Uygulamaya Konulmayan Standartlar

TFRS 18 Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklama

TFRS 18 Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklama" 8 Mayıs 2025 tarihli Resmî Gazete'de yayımlanmıştır. 1 Ocak 2027 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bu, kar veya zarar tablosundaki güncellemelere odaklanan, mali tabloların sunumuna ve açıklanmasına ilişkin yeni standarttır. TFRS 18'de getirilen temel yeni kavramlar aşağıdakilerle ilgilidir:

- Kar veya zarar tablosunun yapısı
- İşletmenin finansal tablolarının dışında raporlanan belirli kâr veya zarar performans ölçütleri için mali tablolarda gerekli açıklamalar
- Genel olarak temel finansal tablolar ve dipnotlar için geçerli olan toplama ve ayırtırmaya ilişkin geliştirilmiş ilkeler.

Şirket TFRS 18'in finansal tabloları üzerindeki etkilerini değerlendirmektedir.

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

TFRS 9 ve TFRS 7 Değişiklikleri- Finansal Araçların Sınıflandırılması ve Ölçümü

Ağustos 2025'te KGK, finansal araçların sınıflandırılmasına ve ölçümüne yönelik (TFRS 9 ve TFRS 7'ye ilişkin) değişiklikler yayımlamıştır. Değişiklik finansal yükümlülüklerin "sona erme tarihi"nde finansal tablo dışı bırakılacağını açıklığa kavuşturmuştur. Bununla birlikte değişiklikle, belirli koşulların sağlanması durumunda, elektronik ödeme sistemiyle yerine getirilen finansal yükümlülüklerin sona erme 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 sınırsız sorumluluk doğurmayan 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 TFRS 7'ye ilave açıklamalar eklenmiştir. Söz konusu değişiklik, 1 Ocak 2026 tarihinde ya da sonrasında başlayan yıllık raporlama döneminde yürürlüğe girecektir. İşletmelerin, finansal varlıkların sınıflandırılması ile bununla ilgili açıklamalara yönelik değişiklikleri erken uygulaması ve diğer değişiklikleri sonrasında uygulaması mümkündür. Yeni hükümler, geçmiş yıllar karları (zararları) kaleminin açılış bakiyesinde düzeltme yapılmak suretiyle geriye dönük olarak uygulanacaktır. Şirket TFRS 9 ve TFRS 7 Değişiklikleri'nin finansal tabloları üzerindeki etkilerini değerlendirmektedir.

TFRS 9 ve TFRS 7 Değişiklikleri- Doğaya Bağlı Elektriğe Dayanan Sözleşmeler

KGK, Ağustos 2025'te "Doğaya Bağlı Elektriğe Dayanan Sözleşmeler" değişikliğini (TFRS 9 ve TFRS 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. Değişiklik, 1 Ocak 2026 tarihinde ya da sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde yürürlüğe girmektedir. Erken uygulamaya izin verilmekte olup erken uygulama durumunda bu husus dipnotlarda açıklanır. "Kendi için kullanım" hükümleriyle ilgili olarak yapılan açıklığa kavuşturmalar geriye dönük olarak uygulanır, ancak riskten korunma muhasebesine izin veren hükümler ilk uygulama tarihi ya da sonrasında tanımlanan yeni riskten korunma ilişkilerine ileriye yönelik uygulanır. Şirket TFRS 9 ve TFRS 7 Değişiklikleri'nin finansal tabloları üzerindeki etkilerini değerlendirmektedir.

TFRS 19 Kamuya Hesap Verme Yükümlülüğü Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar

1 Ocak 2027 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Bu yeni standart diğer TFRS'ler ile birlikte uygulanmaktadır. Şartları sağlayan bir bağlı ortaklık, açıklama hükümleri hariç diğer TFRS Muhasebe Standartlarındaki hükümleri uygular ve bunun yerine TFRS 19'daki azaltılmış açıklama gerekliliklerini uygular. TFRS 19'un azaltılmış açıklama gereklilikleri, uygun bağlı ortaklıkların mali tablolarının kullanıcılarının bilgi ihtiyaçları ile mali tablo hazırlayıcıları için maliyet tasarruflarını dengeler. TFRS 19, şartları sağlayan bağlı ortaklıklar için gönüllü uygulanabilecek bir standarttır.

Bir bağlı ortaklık aşağıdaki durumlarda ilgili şartları sağlar.

- Halka açık olmayan ya da borsada işlem görmeyen bağlı ortaklık olması ve,
- TFRS'ye uygun, kamunun kullanımına açık konsolide mali tablolar üreten bir ana veya ara ana ortaklığının olması.

Şirket TFRS 19'un finansal tabloları üzerindeki etkilerini değerlendirmektedir.

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

TFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler- Cilt 11

Eylül 2025'te KGK tarafından "TFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler- Cilt 11" aşağıda belirtilen değişiklikleri içerek şekilde yayınlanmıştır:

TFRS 1 Türkiye Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması- TFRS'leri ilk kez uygulayan bir işletme tarafından gerçekleştirilen korunma muhasebesi: Değişiklik, TFRS 1'de yer alan ifadeler ile TFRS 9'daki korunma muhasebesine ilişkin hükümler arasındaki tutarsızlığın yaratacağı muhtemel karışıklığın ortadan kaldırılması amacıyla gerçekleştirilmiştir.

TFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar- Finansal tablo dışı bırakmaya ilişkin kazanç ya da kayıplar: TFRS 7'de, gözlemlenemeyen girdilerin ifade edilmesinde değişikliğe gidilmiş ve TFRS 13'e referans eklenmiştir.

TFRS 9 Finansal Araçlar- Kira yükümlülüğünün kiracı tarafından finansal tablo dışı bırakılması ile işlem fiyatı: Kiracı açısından kira yükümlülüğü ortadan kalktığına, kiracının TFRS 9'daki finansal tablo dışı bırakma hükümlerini uygulaması gerekliliği ile birlikte ortaya çıkan kazanç ya da kaybın kar veya zararda muhasebeleştirileceğini açıklığa kavuşturmak amacıyla TFRS 9'da değişikliğe gidilmiştir. Ayrıca, "işlem fiyatı"na yapılan referansın kaldırılması amacıyla TFRS 9'da değişiklik gerçekleştirilmiştir.

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

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

Şirket, TFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler- Cilt 11'in finansal tabloları üzerindeki etkilerini değerlendirmektedir.

2.4 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:

- Şirket'in mülkiyetle ilgili tüm önemli riskleri ve kazanımları alıcıya devretmesi,
- Şirket'in mülkiyetle ilişkilendirilen ve süregelen bir idari katılımının ve satılan mallar üzerinde etkin bir kontrolünün olmaması,
- Gelir tutarının güvenilir bir şekilde ölçülmesi,
- İşlemlerle ilişkili olan ekonomik faydaların işletmeye akışının olası olması,
- İşlemlerden kaynaklanacak maliyetlerin güvenilir 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.

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.

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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 gerçekleştirilebilir değerin düşük olanı ile değerlendirilmektedir.

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

Şirket, stoklarının vade ayırımını 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.

Maddi duran varlıklar için tahmin edilen faydalı ömürler aşağıdaki gibidir:

	Ekonomik ömrü
Tesis, Makine ve Cihazlar	15 yıl
Taşıtlar	5 yıl
Demirbaşlar	3-15 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.

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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	1-15 yıl

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.

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

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Finansal araçlar

Finansal varlıklar

Şirket 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 Şirket, 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.

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 kullanılmak suretiyle hesaplanmaktadır.

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.

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.

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

Şirket'in finansal yükümlülükleri ve özkaynak araçları, sözleşmeye bağlı düzenlemelere, finansal bir yükümlülüğün ve özkaynağa dayalı bir aracın tanımlanma esasına göre sınıflandırılır. Şirket'in tüm borçları düştükten 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.

Kur değişiminin etkileri

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

Şirket bireysel 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 çevirmektedir. 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 çevirmektedir. Tarihi maliyet cinsinden ölçülen yabancı para birimindeki parasal olmayan kalemler yeniden çevrilmeye tabi tutulmazlar.

Kur farkları, aşağıda belirtilen durumlar haricinde, oluştuğu 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

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.

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

İlişkili taraflar

Bu finansal tabloların amacı doğrultusunda ortaklar, üst düzey yöneticiler ve yönetim kurulu üyeleri, aileleri ve kendileri tarafından kontrol edilen ortaklıklar TMS 24, İlişkili Taraf Açıklamaları standardı kapsamında ilişkili taraflar olarak kabul edilmiştir.

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.

Şirket, bilanço tarihinden sonraki düzeltme gerektiren olayların ortaya çıkması durumunda, 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.

Kurum kazancı üzerinden hesaplanan vergiler

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı statüsünü kazanmış olan Şirket'in 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 sınıra 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.

Finansal bilgilerin bölümlere göre raporlanması

Faaliyet bölümleri raporlaması işletmenin faaliyetlere ilişkin karar almaya yetkili merciine yapılan raporlamayla yeknesaklığı sağlayacak biçimde düzenlenmelidir. Ancak Şirket 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 yapılmamaktadır.

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Eylül 2025 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 Şirket'in üçer aylık dönemler itibarıyla SPK tarafından kabul edilen muhasebe prensiplerine göre hazırlanan finansal tablolarını değerlendirmektedir.

Şirket'in hasılatlarının %99'u gayrimenkul ve arsa satışlarından oluştuğundan dolayı faaliyet bölümlerine göre raporlama yapılmamıştır.

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 finansal tablolara yansıtılmıştır. Hesaplanan tüm aktüeryal kazançlar ve kayıplar gelir tablosuna yansıtılmıştır.

Nakit akış tablosu

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

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

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

Finansman faaliyetlerine ilişkin nakit akımları, Şirket'in 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.

2.5 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları

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.

Şirket'in 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla ekli mali tabloların hazırlanması esnasında kullanılan önemli değerlendirme, tahmin ve varsayımlar aşağıda açıklanmıştır.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri:

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

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Şirket, yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerinin tespitine yönelik değerlendirme çalışmaları en son 8 Ocak 2025 tarihinde Focus Global Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye yaptırmıştır. Şirket yönetimi yatırım amaçlı gayrimenkullere yapılan harcamaların ilgili gayrimenkulün gerçeğe uygun değerindeki etkisinin harcama tutarına eşit olduğunu varsaymaktadır.

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.

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla finansal tablolarda yer alan önemli tahmin ve varsayımlar aşağıda belirtilmiştir.

30.09.2025	Ekspertiz Raporu Tarihi	Değerleme Yöntemi
Sinpaş Kızılbüük Thermal Wellness Resort Projesi	08 Ocak 2025	Gelir İndirgeme Yaklaşımı (İndirgenmiş Nakit Akış)
31.12.2024	Ekspertiz Raporu Tarihi	Değerleme Yöntemi
Sinpaş Kızılbüük Thermal Wellness Resort Projesi	08 Ocak 2025	Gelir İndirgeme Yaklaşımı (İndirgenmiş Nakit Akış)

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulün detayı aşağıdaki gibidir:

Şirket'in 30 Eylül 2025 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 apart otel projesi (Sinpaş Kızılbüük Thermal Wellness Resort Projesi) bulunmaktadır.

Kızılbüük 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. Şirket yönetimi revize edilen 3. Etap için ruhsat başvurusu yapmıştır.

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-villa ve apart otel üniteleri planlanmaktadır.

Şirket 1. Etap, 2. Etap ve 3. Etaplarda yer alan toplam Devremülklerin %70'ini satılması, %30 ise Proje konseptinin başarılı bir şekilde devam etmesini sağlamak amacıyla kiralanması suretiyle işletecektir.

Şirket'in 30 Eylül 2025 tarihli finansal tablolarında Şirket Portföyünü oluşturan Otel, Termal SPA, Aquapark, A alışveriş alanları ve Diğer Ticari Alanlar'ın %100'ü yatırım amaçlı gayrimenkul, Devre mülklerin %70'i stok, %30'u yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: 3 No:62.1 Tebliğ hükümlerince Focus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlanan 8 Ocak 2025 tarih ve 2023/918 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 30 Eylül 2025 tarihindeki endekslenmiş değerine göre yatırım amaçlı gayrimenkule ait olan gerçeğe uygun değer 23.603.406.719 TL olarak belirlenmiştir.

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2.6 Portföy sınırlamalarına uyum

30 Eylül 2025 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.

NOT 3 -FİNANSAL TABLOLARI BÜYÜKLÜĞÜ İTİBARI İLE ETKİLEYEN ÖNEMLİ OLAY VE İŞLEMLER

Bilançoju etkileyen önemli değişikliklerin olduğu hesap kalemleri aşağıdaki gibi sunulmuştur:

3.1 Nakit ve Nakit Benzerleri

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in nakit ve nakit benzerleri aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Kasa	-	-
Banka	5.437.592	5.066.313
- Vadesiz Mevduat	5.437.592	5.066.313
- Vadeli Mevduat	-	-
Diğer	-	-
Toplam	5.437.592	5.066.313

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla nakit akım tablolarında yer alan nakit ve nakit benzeri kalemler aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Nakit ve Nakit Benzerleri	5.437.592	5.066.313
Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Faiz Gelir Reeskontları	-	-
Nakit Akışları Tablosunda Yer Alan Toplam Nakit Ve Nakde Eşdeğer Varlıklar	5.437.592	5.066.313

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla, Şirket'in blokeli mevduatı bulunmamaktadır.

3.2 Stoklar

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in kısa vadeli stokları aşağıdaki gibidir :

Kısa Vadeli Stoklar	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Devremülkler (*)	2.538.442.283	1.738.030.404
Diğer Stoklar	53.428.987	-
Toplam	2.591.871.270	1.738.030.404

(*) Şirket'in, 1. ve 2. Etap devremülklerinden oluşmaktadır.

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in uzun vadeli stokları aşağıdaki gibidir :

Uzun Vadeli Stoklar	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Geliştirilmekte Olan Ve İnşaatı Devam Eden Konut İnşaat Projeleri (*)	218.277.099	189.921.055
Toplam	218.277.099	189.921.055

(*) Şirket'in, 30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla kısa vadeli geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden konut inşaat projesi Sinpaş Kızılbük Thermal Wellness Resort Projesi'dir.

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla, stoklar üzerindeki toplam sigorta tutarı bulunmamaktadır.

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

3.3 Peşin ödenmiş giderler

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in peşin ödenmiş giderleri aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
İlişkili Olmayan Taraplara Peşin Ödenmiş Giderler	2.464.817.068	1.358.940.826
- Verilen avanslar (*)	2.463.045.805	1.358.940.826
- Gelecek aylara ait giderler	1.771.263	-
İlişkili Taraplara Peşin Ödenmiş Giderler (Not:9)	135.612	-
Toplam	2.464.952.680	1.358.940.826

(*) 30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla verilen avansların detayı aşağıdaki gibidir:

(*) Verilen avanslar detayı	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Sinpaş Kızılbük Thermal Wellness Resort Projesi için hakediş avansları	2.463.045.805	1.358.940.826
Toplam	2.463.045.805	1.358.940.826

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in uzun vadeli peşin ödenmiş giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

Uzun Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
İlişkili Olmayan Taraplara Peşin Ödenmiş Giderler	457.107	-
- Gelecek yıllara ait giderler	457.107	-
İlişkili Taraplara Peşin Ödenmiş Giderler	-	-
Toplam	457.107	-

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

3.4 Finansal borçlar

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in finansal borçları aşağıdaki gibidir:

Finansal Borçlanmalar	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Kısa Vadeli Borçlanmalar		
Banka Kredileri	31.246.519	-
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları:		
Banka Kredileri	1.039.265.047	886.720.759
İlişkili Taraflara Finansal Kiralama İşlemlerinden Borçlar (Not:9)	144.250.774	83.643.195
İlişkili Olmayan Taraflara Kiralama Yükümlülükleri	14.350.034	5.777.529
Uzun Vadeli Borçlanmalar		
Banka Kredileri	1.694.391.773	568.125.138
İlişkili Olmayan Taraflara Kiralama Yükümlülükleri	4.955.245	9.339.349
Toplam Finansal Borçlanmalar	2.928.459.392	1.553.605.970

3.5 Ertelemiş gelirler

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in kısa vadeli ertelenmiş gelirlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli Ertelemiş Gelirler	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelemiş Gelirler	43.380.257	13.326.420
- <i>Alınan Sipariş Avansları</i>	43.380.257	13.326.420
İlişkili Taraflardan Ertelemiş Gelirler (Not:9)	-	204.260
Toplam	43.380.257	13.530.680

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in uzun vadeli ertelenmiş gelirlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

Uzun Vadeli Ertelemiş Gelirler	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelemiş Gelirler	5.505.105	5.505.105
- <i>Alınan Sipariş Avansları</i>	5.505.105	5.505.105
İlişkili Taraflardan Ertelemiş Gelirler (Not:9)	695.203.569	81.364.789
Toplam	700.708.674	86.869.894

3.6 İştirakler İş Ortaklıkları ve Bağlı Ortaklıklardaki Yatırımlar

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in kısa vadeli finansal yatırımları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Beyazkum Satış Pazarlama İşletme Hizmetleri A.Ş.	604.235.224	581.726.382
Güney Marmara Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.	443.680	443.680
Marmaris Devre Mülk İşletmeleri ve Yönetim Hizmetleri A.Ş.	-	-
Toplam	604.678.904	582.170.062

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

3.7 Diğer Borçlar

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in diğer borçları aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli Diğer Borçlar	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Borçlar	-	-
İlişkili Taraflardan Diğer Borçlar (Not:9)	737.747.280	-
Toplam	737.747.280	-

Uzun Vadeli Diğer Borçlar	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Alınan Depozito ve Teminatlar (*)	169.850.376	152.292.125
Toplam	169.850.376	152.292.125

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

NOT 4 – KULLANIM HAKKI VARLIKLAR

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in kullanım hakkı varlıklarının detayı aşağıdaki gibidir;

Kullanım Hakkı Varlıklar	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Kullanım Hakkı Varlıklar	34.026.620	23.990.585
Kullanım Hakkı Varlıklar Amortisman	(14.653.187)	(7.996.861)
Toplam	19.373.433	15.993.724

NOT 5 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

30 Eylül 2025 tarihi itibari ile gerçeğe uygun değerinin belirlenmesinde Focus Global Gayrimenkul ve Değerleme ve Danışmanlık A.Ş şirketinin hazırladığı değerlendirme raporundan faydalanılmıştır. Bağımsız değerlendirme kuruluşu tarafından hazırlanan 08 Ocak 2025 tarih ve 2024-SPK-052 numaralı değerlendirme raporunda belirlenen yatırım amaçlı gayrimenkullerin 30.09.2025 tarihli satın alma gücüne getirilmiş, makul değeri **23.603.406.719 TL**'dir.

Kızılıbük 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 etapta 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. Şirket yönetimi revize edilen 3. Etap için ruhsat başvurusu yapmıştır.

Şirket'in 30 Eylül 2025 tarihindeki yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri tespitinde Şirket ile ilişkisi olmayan bağımsız ekspertiz şirketi tarafından gerçekleştirilen değerlemeye göre elde edilmiştir. Değerleme şirketi, SPK tarafından yetkilendirilmiş bağımsız şirket olup, söz konusu yerlerdeki taşınmazların değerlendirilmesi konusunda uygun nitelik ve deneyime sahiptir.

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	1 Ocak 2025	İlaveler	Çıkışlar	Gerçeğe Uygun Değer Değişimi	30 Eylül 2025
Sinpaş Kızılbük Thermal Wellness Resort Projesi	22.811.136.034	792.270.685	-	-	23.603.406.719
Toplam	22.811.136.034	792.270.685	-	-	23.603.406.719

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri otel, alışveriş alanları, spa, aquapark, diğer ticari alanların %100'ü ve kira getirisi elde edilmesi planlanan devremülklerin %30'undan oluşmaktadır.

30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	1 Ocak 2024	İlaveler	Çıkışlar	Gerçeğe Uygun Değer Değişimi	30 Eylül 2024
Sinpaş Kızılbük Thermal Wellness Resort Projesi	14.221.324.315	457.299.905	-	6.463.331.140	21.141.955.360
Toplam	14.221.324.315	457.299.905	-	6.463.331.140	21.141.955.360

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri otel, avm, spa, aquapark, diğer ticari alanların %100'ü ve kira getirisi elde edilmesi planlanan devremülklerin %30'undan oluşmaktadır.

30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin proje detayı aşağıdaki gibidir:

	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Gerçeğe Uygun Değeri 30 Eylül 2025	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Gerçeğe Uygun Değeri 31 Aralık 2024
1. Etap	12.876.355.205	12.437.706.473
Devre mülk(*)	1.747.161.980	1.687.901.208
Otel	9.022.886.349	8.643.498.390
Alışveriş Alanları	1.749.108.159	1.749.108.160
SPA	244.540.269	244.540.268
Aquapark	112.658.448	112.658.447
2. Etap	7.750.318.782	7.420.239.670
Devre mülk(*)	7.750.318.782	7.420.239.670
3. Etap	2.976.732.732	2.953.189.891
Devre mülk ve Apart Otel(*)	2.976.732.732	2.953.189.891
TOPLAM	23.603.406.719	22.811.136.034

(*)Şirket yönetimi Sinpaş Kızılbük Thermal 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 Kızılbük Thermal 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.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin üzerinde Türkiye Halk Bankası A.Ş. tarafından kredi karşılığı konulan 1.000.000.000 TL'lik ipotek mevcuttur. (31 Aralık 2024: 1.254.295.878 TL)

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 6-KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERDEKİ ÖNEMLİ DEĞİŞİKLİKLER

i) Koşullu Varlık ve Yükümlülükler:

Şirket Dava Açıklamaları:

30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla Şirket aleyhine açılan 4 adet dava bulunmakta olup dava detayı aşağıdaki gibidir:

Davacı	Davalı	Konu	Dosya No	30 Eylül 2025
Arzu Alper, Ufuk Beytekin, Neslişah Çetinkaya, Haydar Küreş	Kızılıbük GYO A.Ş.	İdari İşlemin İptali	2022 – 1131 Muğla 3.İdare Mahkemesi	Derdest
Nurullah Rahman	Kızılıbük GYO A.Ş.	İşçilik Alacağı	2023 – 706 Anadolu 27. İş Mahkemesi	Derdest
Mesut Yılmaz	Kızılıbük GYO A.Ş.	İşçilik Alacağı	2023 – 705 Anadolu 27. İş Mahkemesi	Derdest
Bilal Özdemir	Kızılıbük GYO A.Ş.	Alacak Davası	2023 – 121 Marmaris 3. Asliye Hukuk Mahkemesi	Derdest

Şirket yönetimi yukarıdaki davalarla ilgili olarak 214.710 TL dava karşılığı ayırmıştır. (31 Aralık 2024: 269.310 TL)

ii) Pasifte yer almayan taahhütler:

30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla Şirket'in almış olduğu 139.907.321 TL'lik teminat mektubu ve senedi bulunmaktadır. Türkiye Halk Bankası A.Ş. tarafından kredi karşılığı konulan 1.000.000.000 TL'lik ipotek mevcuttur. (31 Aralık 2024: Şirket'in almış olduğu 426.416.188 TL tutarında teminat mektubu ve senedi bulunmaktadır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin üzerinde Türkiye Halk Bankası A.Ş. tarafından kredi karşılığı konulan 1.254.295.878 TL'lik ipotek mevcuttur.)

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Şirket'in 30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla vermiş olduğu TRİ'ler aşağıdaki gibidir:

Şirket tarafından verilen Teminat-Rehin-İpotekler ("TRİ")	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	1.001.622.717	1.255.832.314
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	1.001.622.717	1.255.832.314

NOT 7 - PAY BAŞINA KAZANÇ

Pay başına kazanç	1.01.2025	1.07.2025	1.01.2024	1.07.2024
	30.09.2025	30.09.2025	30.09.2024	30.09.2024
Dönem boyunca mevcut olan hisselerin ortalama sayısı (tam değeri)	1.200.000.000	1.200.000.000	1.200.000.000	1.200.000.000
Ana Şirket Hissedarlarına Ait Net Dönem Karı	96.759.953	(279.106.226)	7.003.112.532	(712.532.208)
Pay başına (zarar)/kar (TL)	0,0806	(0,2326)	5,8359	(0,5938)

Sermaye Piyasası Kurulu 1 Eylül 2009 tarih 27/748 sayılı İlke Kararı gereği, geri alım işlemi müteakip dönemlerde, ilgili paylar elden çıkarılıncaya kadar yatırım ortaklıkları için hesaplanan birim pay değeri, toplam pay sayısından geri alınan payların çıkarılması sonucunda bulunacak tedavüldeki pay sayısı esas alınarak hesaplanır.

NOT 8 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Şirket'in finansal risk politikaları ve kredi risk yönetim uygulamalarında önceki dönemlere göre önemli bir değişiklik olmamıştır.

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Kur Riski Yönetimi

Yabancı para cinsinden işlemler, kur riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir. Şirket'in yabancı para cinsinden parasal ve parasal olmayan varlıklarının ve parasal ve parasal olmayan yükümlülüklerinin bilanço tarihi itibarıyla dağılımı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Varlıklar	151.414.204	170.967.296
Diğer	(1.528.097)	(34.018.939)
Ticari Borçlar	(17.028.659)	(126.971.689)
Yükümlülükler	(2.461.034.221)	(1.973.014)
Net bilanço pozisyonu	(2.328.176.773)	8.003.654

Aşağıdaki tablo 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla Şirket'in yabancı para pozisyonu riskini özetlemektedir. Şirket tarafından tutulan yabancı para varlıkların ve borçların kayıtlı tutarları TL cinsinden aşağıdaki gibidir:

30 Eylül 2025	ABD			
	Doları	Avro	GBP	TL Karşılığı
Dönen Varlıklar	1.475.402	1.853.881	-	151.414.204
Parasal Finansal Varlıklar	1.294	39.906	-	1.995.006
Ticari Alacaklar	378	-	-	15.686
Diğer	1.473.730	1.813.975	-	149.403.512
Toplam Varlıklar	1.475.402	1.853.881	-	151.414.204
Kısa Vadeli Yükümlülükler	(1.277.627)	(17.651.843)	-	(911.744.546)
Ticari Borçlar	(100.702)	(264.137)	-	(17.028.659)
Finansal yükümlülükler	(1.176.925)	(17.387.706)	-	(894.715.887)
Diğer	-	-	-	-
Uzun Vadeli Yükümlülükler	(672)	(32.227.877)	-	(1.567.846.431)
Ticari Borçlar	-	-	-	-
Finansal yükümlülükler	-	(32.197.039)	-	(1.566.318.334)
Diğer	(672)	(30.838)	-	(1.528.097)
Toplam Yükümlülükler	(1.278.299)	(49.879.720)	-	(2.479.590.977)
Net Bilanço Pozisyonu	197.103	(48.025.839)	-	(2.328.176.773)

Net Yabancı Para Pozisyonu para birimlerine göre aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2025
Amerikan Doları Karşısında	8.179.443
Avro Karşısında	(2.336.356.216)
GBP Karşısında	-
Net Yabancı Para Pozisyonu	(2.328.176.773)

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

31 Aralık 2024	ABD		GBP	TL Karşılığı
	Doları	Avro		
Dönen Varlıklar	1.172.939	2.646.209	-	170.967.296
Parasal Finansal Varlıklar	1.304	531	-	83.558
Ticari Alacaklar	-	-	-	-
Diğer	1.171.635	2.645.678	-	170.883.738
Toplam Varlıklar	1.172.939	2.646.209	-	170.967.296
Kısa Vadeli Yükümlülükler	(910.001)	(2.727.196)	-	(162.427.452)
Ticari Borçlar	(894.408)	(1.940.940)	-	(126.971.689)
Finansal yükümlülükler	(15.593)	(16.256)	-	(1.436.824)
Diğer	-	(770.000)	-	(34.018.939)
Uzun Vadeli Yükümlülükler	(9.559)	(2.165)	-	(536.190)
Ticari Borçlar	-	-	-	-
Finansal yükümlülükler	(9.559)	(2.165)	-	(536.190)
Diğer	-	-	-	-
Toplam Yükümlülükler	(919.560)	(2.729.361)	-	(162.963.642)
Net Bilanço Pozisyonu	253.379	(83.152)	-	8.003.654

Net Yabancı Para Pozisyonu para birimlerine göre aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024
Amerikan Doları Karşısında	11.677.344
Avro Karşısında	(3.673.690)
GBP Karşısında	-
Net Yabancı Para Pozisyonu	8.003.654

Kur Riskine Duyarlılık

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

Aşağıdaki tablo Şirket'in ABD Doları ve Avro kurlarındaki %10'luk artışa ve azalışa olan duyarlılığını göstermektedir. %10'luk oran, üst düzey yöneticilere Şirket içinde kur riskinin raporlanması sırasında kullanılan oran olup, söz konusu oran yönetimin döviz kurlarında beklediği olası değişikliği ifade etmektedir. Duyarlılık analizi sadece açık yabancı para cinsinden parasal kalemleri kapsar ve söz konusu kalemlerin 30 Eylül 2025 tarihinde %10'luk kur değişiminin etkilerini gösterir. Pozitif değer, kardaki/zarardaki artışı ifade eder.

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

	Kar / Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
30 Eylül 2025				
ABD Doları'nın TL karşısında %10 değerlenmesi halinde				
1 - ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	817.944	(817.944)	817.944	(817.944)
2 - ABD Doları riskinden korunan kısım	-	-	-	-
3 - ABD Doları net etki (1 +2)	817.944	(817.944)	817.944	(817.944)
Avro'nun TL karşısında %10 değerlenmesi halinde				
4 - Eur net varlık / yükümlülük	(233.635.622)	233.635.622	(233.635.622)	233.635.622
5 - Eur riskinden korunan kısım	-	-	-	-
6 - EUR net etki (4+5)	(233.635.622)	233.635.622	(233.635.622)	233.635.622
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)	(232.817.677)	232.817.677	(232.817.677)	232.817.677

	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	1.167.734	(1.167.734)	1.167.734	(1.167.734)
2 - ABD Doları riskinden korunan kısım	-	-	-	-
3 - ABD Doları net etki (1 +2)	1.167.734	(1.167.734)	1.167.734	(1.167.734)
Avro'nun TL karşısında %10 değerlenmesi halinde				
4 - Eur net varlık / yükümlülük	(367.369)	367.369	(367.369)	367.369
5 - Eur riskinden korunan kısım	-	-	-	-
6 - EUR net etki (4+5)	(367.369)	367.369	(367.369)	367.369
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)	800.365	(800.365)	800.365	(800.365)

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 9-İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

Şirket ile ilişkili taraflar arasındaki alacak ve borç bakiyeleri aşağıda açıklanmıştır.

İlişkili taraflarla olan bakiyeler	30 Eylül 2025										
	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	Ertelenmiş Gelirler	Finansal
Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	-	-	-	125.862.243	235.178.380	-	-	-	-	-	-
Sinpaş Tasarruf Finansman A.Ş.	-	-	-	1.419	-	-	-	-	-	-	-
Sinpaş Yapı Endüstrisi A.Ş.	-	-	-	19.220.610	502.568.900	-	-	-	-	-	-
Beyazkum Satış Pazarlama İşletme Hiz. A.Ş.	1.113.269.875	-	-	-	-	-	-	-	-	695.203.569	-
Mülk Gayrimenkul Yatırım ve İşletme Tic. A.Ş.	-	-	-	13.740.204	-	-	-	-	-	-	-
Prodek Mek.Tas.Proje Dek.Ürn.San.ve Tic.A.Ş.	-	-	132.062	-	-	-	-	-	-	-	-
Arı Finansal Kiralama A.Ş.	106.381.761	-	-	-	-	144.250.774	-	-	-	-	-
KızılıbüK KuşgöLü Gay. Yat. A.Ş.	2.543.683	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Marmaris Devre Mülk İşletmeleri ve Yönetim Hizmetleri A.Ş.	14.357.030	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Güney Marmara Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.	-	-	3.550	-	-	-	-	-	-	-	-
Servet GYO A.Ş.	265	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
OSWE Real Estate GMBH	-	-	-	1.250.875	-	-	-	-	-	-	-
Halit Serhan Ercivelek Avukatlık Bürosu	-	-	-	111.520	-	-	-	-	-	-	-
Seranit Granit Seramik San. A.Ş.	-	-	-	9.600	-	-	-	-	-	-	-
Toplam	1.236.552.614	-	135.612	160.196.471	737.747.280	144.250.774	-	-	-	695.203.569	-

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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	Ertelenmiş Gelirler	Finansal	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ertelenmiş Gelirler	Finansal
Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	-	-	-	16.695.124	-	-	-	-	-	-	-
Sinpaş Tasarruf Finansman A.Ş.	-	-	-	162	-	-	-	-	-	-	-
Sinpaş Yapı Endüstrisi A.Ş.	-	-	-	102.485.880	-	-	-	-	-	-	-
Beyazkum Satış Pazarlama İşletme Hiz. A.Ş.	475.418.887	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Mülk Gayrimenkul Yatırım ve İşletme Tic. A.Ş.	-	-	-	7.149.767	-	-	-	-	-	-	-
Prodek Mek.Tas.Proje Dek.Ürn.San.ve Tic.A.Ş.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Arı Finansal Kiralama A.Ş.	1.376.057.226	-	-	-	-	83.643.195	-	-	-	81.364.789	-
Kızılbük Kuşgözü Gay. Yat. A.Ş.	4.164.339	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Marmaris Devre Mülk İşletmeleri ve Yönetim Hizmetleri A.Ş.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Güney Marmara Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.	-	-	-	-	204.260	-	-	-	-	-	-
Servet GYO A.Ş.	57.947	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
OSWE Real Estate GMBH	-	-	-	1.185.015	-	-	-	-	-	-	-
Halit Serhan Ercivelek	-	-	-	205.701	-	-	-	-	-	-	-
Toplam	1.855.698.399	-	-	127.721.649	204.260	83.643.195	-	-	-	81.364.789	-

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 10 -NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI / (KAYIPLARI)'NA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

Şirket'in 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla kâr veya zarar tablosunda raporlanan "Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)" kalemi aşağıda belirtilen parasal/parasal olmayan finansal tablo kalemlerinden kaynaklanmaktadır:

	30 Eylül 2025
Finansal Durum Tablosu Kalemleri	1.141.132.353
Stoklar	435.255.445
Peşin Ödenmiş Giderler	191.975.315
Ertelenmiş Gelirler	(80.466.708)
Finansal Yatırımlar	121.260.977
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	4.708.671.680
Maddi Duran Varlıklar	1.928.965
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	2.294.069
Kullanım Hakkı Varlıkları	791.565
Sermaye	(353.872.040)
Kârdan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	(28.362.038)
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kayıpları/Kazançları	95.011
Geçmiş Yıllar Kârları/Zararları	(3.858.439.888)
Kâr veya Zarar Tablosu Kalemleri	(160.241.557)
NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI/(KAYIPLARI)	980.890.796

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 11 - BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

- 1- Şirket tarafından Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP) aracılığıyla, 6 Ekim 2025 tarihinde, yapılan açıklama aşağıdaki gibidir;

"Şirketimizin 2021–2025 yılları için geçerli olan 1.200.000.000 TL tutarındaki mevcut kayıtlı sermaye tavanının artırılarak, 2025–2029 yılları için 6.000.000.000 TL olarak belirlenmesine yönelik olarak esas sözleşmemizin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8. maddesinde yapılması planlanan değişikliğe ilişkin Sermaye Piyasası Kuruluna yapılan başvurumuz, Kurul tarafından uygun bulunmuştur.

Şirketimizin 2021–2025 yılları için geçerli olan 1.200.000.000 TL tutarındaki mevcut kayıtlı sermaye tavanının, 2025–2029 yılları için 6.000.000.000 TL olarak artırılmasına yönelik olarak esas sözleşmemizin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8. maddesinde yapılması planlanan değişiklik, Şirketimizin 14 Ağustos 2025 Perşembe günü saat 10:00'da gerçekleştirilen 2024 Yılı Olağan Genel Kurul Toplantısında kabul edilmiştir.

Şirketimizin 14 Ağustos 2025 Perşembe günü saat 10:00'da, Dikilitaş Mahallesi, Yenidoğan Sokak, No: 36 Sinpaş Plaza, Beşiktaş/İstanbul adresinde yapılan 2024 Yılı Olağan Genel Kurul Toplantısında alınan kararlar, İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü tarafından 06.10.2025 tarihinde tescil edilmiş olup, 11431 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde yayımlanmıştır.

Kamuoyunun bilgisine sunarız."

- 2- Şirket tarafından Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP) aracılığıyla, 8 Ekim 2025 tarihinde, yapılan açıklama aşağıdaki gibidir;

"KızılbüK Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yönetim Kurulu 08.10.2025 tarihinde Şirket merkezinde toplanarak;

1- Şirketimizin 6.000.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisindeki 1.200.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin, 1.291.550.265,90 TL' si sermaye düzeltmesi olumlu farklarından ve 1.508.449.734,10 TL' sinin ise olağanüstü yedeklerden karşılanmak üzere beheri 1 TL nominal değerde 2.800.000.000 adet pay karşılığı 2.800.000.000 TL artırılmak sureti ile 4.000.000.000 TL'ye çıkarılmasına,

2- Sermaye artırımında ihraç edilecek paylar ile ilgili olmak üzere; (A) grubu paylar karşılığında (A) grubu ve (B) grubu paylar karşılığında (B) grubu pay çıkartılmasına,

3- Sermaye artırımında ihraç edilecek payların "borsada işlem görmeyen" nitelikte olan paylar karşılığında "borsada işlem görmeyen" nitelikte, "borsada işlem gören" nitelikte olan paylar karşılığında "borsada işlem gören" nitelikte oluşturulmasına,

4- Sermayeye ilave edilecek 2.800.000.000 TL'yi temsil eden payların tüm pay sahiplerine payları oranında dağıtılmasına,

5- Sermaye artırımını işlemlerinin gerçekleştirilmesi amacıyla gerekli başvuruların yapılması, izinlerin alınması ve işlemlerin ifa ve ikmal için Sermaye Piyasası Kurulu, Borsa İstanbul A.Ş., Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş., Ticaret Bakanlığı ve ilgili diğer resmi kurum ve kuruluşlar nezdinde gerekli her türlü işlemlerin yapılması hususunda Şirket Genel Müdürlüğü'ne yetki verilmesine, toplantıya katılanların oybirliği ile karar vermiştir.

Kamuoyuna saygıyla duyurulur."

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

- 3- Şirket tarafından Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP) aracılığıyla, 14 Ekim 2025 tarihinde, yapılan açıklama aşağıdaki gibidir;

"Marmaris'te yer alan projemizle ilgili Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından verilen "Çevresel Etki Değerlendirmesi (ÇED) Olumlu" kararının iptali istemiyle Muğla 3. İdare Mahkemesi'nin 2024/847 esas sayılı dosyası üzerinden açılan davada; Mahkeme, "ÇED raporunda projenin çevresel etkilerinin yürürlükteki mevzuat çerçevesinde kapsamlı şekilde incelendiği, raporda eksiklik bulunmadığı, çevreye olabilecek olumsuz etkilerin minimize edilmesi için gerekli önlemlerin öngörüldüğü" gerekçesiyle davanın reddine karar vermiş idi.

Söz konusu kararın, davacılar tarafından temyiz edilmesi üzerine dosya Danıştay Dördüncü Dairesi'nin 2025/2992 esas sayılı dosyasında incelenmiş; Danıştay, 06.05.2025 tarihli Muğla 3. İdare Mahkemesi kararının usul ve hukuka uygun olduğu kanaatine vararak, 2025/4475 sayılı kararı ile onanmasına kesin olarak karar vermiştir.

Bu kararla birlikte, projemizle ilgili olarak Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın "ÇED Olumlu" kararı kesinleşmiştir.

Kamuoyuna saygıyla duyurulur."

- 4- Şirket tarafından Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP) aracılığıyla, 15 Ekim 2025 tarihinde, yapılan açıklama aşağıdaki gibidir;

"Marmaris'te yer alan projemizle ilgili Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından verilen "Çevresel Etki Değerlendirmesi (ÇED) Olumlu" kararının başka tarafların itirazıyla iptali istemiyle Muğla 2. İdare Mahkemesi'nin 2024/534 esas sayılı dosyası üzerinden açılan davada; Mahkeme, "ÇED raporunda bir eksiklik bulunmadığı, ÇED raporunun yeterli ve uygun olduğu, yapılan incelemelerin, hesaplamaların ve değerlendirmelerin yeterli düzeyde veri, bilgi ve belgeye dayandırıldığı, projenin çevreye olabilecek kümülatif etkilerinin kapsamlı bir şekilde incelendiği ve çevreye olabilecek olumsuz etkilerin minimize edilmesi için gerekli önlemlerin raporda yer aldığı" gerekçesiyle davanın reddine karar vermiş idi.

Söz konusu kararın, davacılar tarafından temyiz edilmesi üzerine dosya Danıştay Dördüncü Dairesi'nin 2025/4108 esas sayılı dosyasında incelenmiş; Danıştay, 25.06.2025 tarihli Muğla 2. İdare Mahkemesi kararının usul ve hukuka uygun olduğu kanaatine vararak, 2025/4477 sayılı kararı ile onanmasına kesin olarak karar vermiştir.

Bu kararla birlikte, projemizle ilgili olarak Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın "ÇED Olumlu" kararı Danıştay 4. İdaresi tarafından onanmıştır.

Kamuoyuna saygıyla duyurulur"

- 5- Şirket'in ana ortaklığı tarafından Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP) aracılığıyla, 16 Ekim 2025 tarihinde, yapılan açıklama aşağıdaki gibidir;

"Bağlı ortaklığımız, Kızılbüük Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin (Şirket) 1.200.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin %14,20'sine tekabül eden, şirketimiz Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin Şirket sermayesinde sahip olduğu 170.400.000 TL nominal değerli (B) grubu payların, borsada işlem gören niteliğe dönüştürülmesi ve akabinde borsada satışa konu edilmesi amacıyla VII-128.1 sayılı Pay Tebliği'nin 27. maddesi çerçevesinde hazırlanan Pay Satış Bilgi Formu'nun onaylanması talebimiz, Sermaye Piyasası Kurulunun 09.10.2025 tarihli ve 54/1857 sayılı toplantısında olumlu karşılanmıştır.

Kamuoyuna saygıyla duyurulur."

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

- 6- Şirket tarafından Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP) aracılığıyla, 17 Ekim 2025 tarihinde, yapılan açıklama aşağıdaki gibidir;

"Marmaris'te yer alan projemizle ilgili Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından verilen "Çevresel Etki Değerlendirmesi (ÇED) Olumlu" kararının başka tarafların itirazıyla iptali istemiyle Muğla 3. İdare Mahkemesi'nin 2024/697 esas sayılı dosyası üzerinden açılan davada; Mahkeme, "ÇED raporunda bir eksiklik bulunmadığı, ÇED raporunun yeterli ve uygun olduğu, yapılan incelemelerin, hesaplamaların ve değerlendirmelerin yeterli düzeyde veri, bilgi ve belgeye dayandırıldığı, projenin çevreye olabilecek kümülatif etkilerinin kapsamlı bir şekilde incelendiği ve çevreye olabilecek olumsuz etkilerin minimize edilmesi için gerekli önlemlerin raporda yer aldığı" gerekçesiyle davanın reddine karar vermiş idi.

Söz konusu kararın, davacılar tarafından temyiz edilmesi üzerine dosya Danıştay Dördüncü Dairesi'nin 2025/2890 esas sayılı dosyasında incelenmiş; Danıştay, 28.03.2025 tarihli Muğla 3. İdare Mahkemesi kararının usul ve hukuka uygun olduğu kanaatine vararak, 2025/4475 sayılı kararı ile onanmasına kesin olarak karar vermiştir.

Bu kararla birlikte, projemizle ilgili olarak Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın "ÇED Olumlu" kararı Danıştay 4. İdaresi tarafından onanmıştır.

Kamuoyuna saygıyla duyurulur."

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

EK DİPNOT- PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM 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 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 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 30.09.2025 tarihi itibarıyla aşağıdaki gibidir.

	Konsolide Olmayan / Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	30 Eylül 2025 (TL)	31 Aralık 2024 (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	1.995.006	82.059
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)	26.413.555.088	24.739.087.493
C	İştirakler	Md.24/(b)	604.678.904	582.170.062
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	-	-
	Diğer Varlıklar		4.449.244.793	3.937.593.822
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md.3/(p)	31.469.473.791	29.258.933.436
E	Finansal Borçlar	Md.31	2.784.208.618	1.469.962.775
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md.31	-	-
G	Finansal Kiralama Borçları	Md.31	144.250.774	83.643.195
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	737.747.280	-
İ	Özkaynaklar	Md.31	21.012.073.550	20.915.292.435
	Diğer Kaynaklar		6.791.193.569	6.790.035.031
D	Toplam Kaynaklar	Md.3/(p)	31.469.473.791	29.258.933.436

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

EK DİPNOT- PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ (Devamı)

	Konsolide Olmayan / Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	30 Eylül 2025 (TL)	31 Aralık 2024 (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)	1.995.006	82.059
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	1.001.622.717	1.255.832.314
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)	5.038.124	24.690

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir, 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

EK DİPNOT- PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ (Devamı)

Hesaplama	Asgari/ Azami Oran		Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Hesaplama	Asgari/ Azami Oran	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
K/D	Azami %10	1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Md.22/e	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	83,93%	84,55%
(A+C-A1)/D	Azami %49	3	Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	Md.24/(b)	(A+C-A1)/D	≤%49	1,93%	1,99%
(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	İşletmeci 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	22,21%	13,43%
(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	0,01%	0,00%
(L/D)	Azami %10	9	Tek Bir Şirketteki Para Ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(1)	(L/D)	≤%10	0,02%	0,00%

30 Eylül 2025 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.