



KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Finansal Rapor

Konsolide Olmayan

2022 - 1. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

01.01.2022 - 31.03.2022 Dönemi Finansal Raporlar ve Dipnotlar



Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

		Dipnot Referansı	Cari Dönem 31.03.2022	Önceki Dönem 31.12.2021
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)				
Varlıklar				
DÖNEN VARLIKLAR				
Nakit ve Nakit Benzerleri	3		664.927.309	338.350.082
Diğer Alacaklar			14.129	0
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar			14.129	0
Peşin Ödenmiş Giderler	3		168.739.976	97.125.575
İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler			38.626.068	
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler			130.113.908	97.125.575
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar			447.635	125.651
Diğer Dönen Varlıklar			45.866.583	27.785.199
ARA TOPLAM			879.995.632	463.386.507
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR			879.995.632	463.386.507
DURAN VARLIKLAR				
Diğer Alacaklar			43.000	43.000
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar			43.000	43.000
Stoklar	3		200.640.190	137.738.240
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	5		2.148.771.067	2.093.400.000
Maddi Duran Varlıklar			1.958.407	1.729.496
Kullanım Hakkı Varlıkları	4		2.615.505	2.942.443
Maddi Olmayan Duran Varlıklar			47.966	47.799
Peşin Ödenmiş Giderler	3		23.139	
TOPLAM DURAN VARLIKLAR			2.354.099.274	2.235.900.978
TOPLAM VARLIKLAR			3.234.094.906	2.699.287.485
KAYNAKLAR				
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER				
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları			332.583.176	1.220.471
İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	3		11.881.805	
İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	3		320.701.371	1.220.471
Ticari Borçlar			59.449.724	44.318.205
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar			16.521.300	11.450.885
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar			42.928.424	32.867.320
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar			444.890	359.290
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	3		27.270	36.360
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler			5.351.896	4.454.648
ARA TOPLAM			397.856.956	50.388.974
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			397.856.956	50.388.974
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER				
Uzun Vadeli Borçlanmalar			1.666.180	2.006.502
İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar	3		417	
İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar	3		1.665.763	2.006.502
Diğer Borçlar			4.694.843	3.100.202
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar			4.694.843	3.100.202
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	3		619.821.308	450.729.174
İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	3		619.766.768	450.674.634
İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)			54.540	54.540
Uzun Vadeli Karşılıklar			17.231	14.144
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar			17.231	14.144
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			626.199.562	455.850.022
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER			1.024.056.518	506.238.996
ÖZKAYNAKLAR				
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar			2.210.038.388	2.193.048.489
Ödenmiş Sermaye			240.000.000	240.000.000

Ortak Kontrole Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi		1.857.496.784	1.857.496.784
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		-41.149	-43.721
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-41.149	-43.721
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-41.149	-43.721
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		95.595.426	-9.069.500
Net Dönem Karı veya Zararı		16.987.327	104.664.926
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		2.210.038.388	2.193.048.489
TOPLAM KAYNAKLAR		3.234.094.906	2.699.287.485

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2022 - 31.03.2022	Önceki Dönem 01.01.2021 - 31.03.2021
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu			
KAR VEYA ZARAR KISMI			
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		0	
BRÜT KAR (ZARAR)		0	
Genel Yönetim Giderleri		-2.736.143	
Pazarlama Giderleri		-9.336.799	-21.293
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler		15.589.006	
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler		-113.085	
Diğer Kazançlar (Kayıplar)		0	
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		3.402.979	-21.293
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		3.402.979	-21.293
Finansman Gelirleri		19.650.480	
Finansman Giderleri		-6.066.132	
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		16.987.327	-21.293
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		16.987.327	-21.293
DÖNEM KARI (ZARARI)		16.987.327	-21.293
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0
Ana Ortaklık Payları		16.987.327	-21.293
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)			
<i>Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)</i>	7	0,07078050	0,00008870
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)			
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		2.572	
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0	
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		2.572	
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		16.989.899	-21.293
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0
Ana Ortaklık Payları		16.989.899	-21.293

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2022 - 31.03.2022	Önceki Dönem 01.01.2021 - 31.03.2021
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)			
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		51.692.353	0
Dönem Karı (Zararı)		16.987.327	-21.293
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		-28.220.940	
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	4	435.714	
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		-13.583.349	
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları İle İlgili Düzeltmeler		-15.073.305	
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler	5	0	
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		62.925.966	21.293
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler	3	-62.901.950	-2.866.018
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	3	-71.637.540	
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		15.131.519	-73.806.616
Ertelenmiş Gelirlerdeki (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) Artış (Azalış)	3	169.083.044	76.822.514
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		13.250.893	-128.587
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		51.692.353	0
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		-55.708.920	
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	4	-337.853	
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-55.371.067	
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		319.172.083	
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		325.382.223	
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		-284.990	
Ödenen Faiz		-5.925.150	
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		315.155.516	0
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		315.155.516	0
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		338.255.830	9.501.831
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		653.411.346	9.501.831

Önceki Dönem
01.01.2021 - 31.03.2021

Özkaynaklar Değişim Tablosu

Özkaynaklar Değişim Tablosu

Dönem Başı Baklıyeler		240.000.000	1.857.496.784					-9.069.500	2.088.427.284		2.088.427.284
Muhasebe Politikalarındaki Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler											0
Muhasebe Politikalarındaki Zorunlu Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler											0
Muhasebe Politikalarındaki Gönüllü Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler											0
Hatalara İlişkin Düzeltmeler											0
Diğer Düzeltmeler											0
Düzeltmelerden Sonraki Tutar											0
Transferler											0
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)								-21.293	-21.293		-21.293
Dönem Karı (Zararı)											0
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)											0
Sermaye Artırımı											0
Sermaye Azaltımı											0
Sermaye Avansı											0
Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi											0
Ortak Kontrolde Tabii Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi											0
Dönemde Ödenen Kar Payı Avansları											0
Kar Payları											0
Kar Payı Hariç Pay Sahiplerine Yapılan Diğer Ödemeler											0
Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)											0
Pay Bazlı İşlemler Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)											0
Bağlı Ortaklık Edinimi veya Elden Çıkarılması											0
Bağlı Ortaklıklarda Kontrol Kaybı ile Sonuçlanmayan Pay Oranı Değişikliklerine Bağlı Artış/Azalış											0
Kontrol Gücü Olmayan Pay Sahipleriyle Yapılan İşlemler											0
Pay Sahiplerinin Diğer Katkıları											0
Nakit Akış Riskinden Korunma Kazançları (Kayıplar) Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Detter Değerine Dahil Edilen Tutar											0
Opsiyonların Zaman Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Detter Değerine Dahil Edilen Tutar											0
Forward Sözleşmesinin Forward Bileşeninin Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Detter Değerine Dahil Edilen Tutar											0
Yabancı Para Alım Satım Marjlarındaki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Detter Değerine Dahil Edilen Tutar											0
Diğer Değişiklikler Nedeni İle Artış (Azalış)											0
Dönem Sonu Baklıyeler		240.000.000	1.857.496.784					-9.069.500	-21.293	2.088.405.991	2.088.405.991

Özkaynaklar Değişim Tablosu

Özkaynaklar Değişim Tablosu

Dönem Başı Baklıyeler		240.000.000	1.857.496.784	-43.721				-9.069.500	104.664.926	2.193.048.489		2.193.048.489
Muhasebe Politikalarındaki Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler												0
Muhasebe Politikalarındaki Zorunlu Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler												0
Muhasebe Politikalarındaki Gönüllü Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler												0
Hatalara İlişkin Düzeltmeler												0
Diğer Düzeltmeler												0
Düzeltmelerden Sonraki Tutar												0
Transferler								104.664.926	-104.664.926			0
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)				2.572					16.987.327	16.989.899		16.989.899
Dönem Karı (Zararı)									16.987.327	16.987.327		16.987.327
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)				2.572						2.572		2.572
Sermaye Artırımı												0
Sermaye Azaltımı												0
Sermaye Avansı												0
Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi												0
Ortak Kontrolde Tabii Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi												0

Carı Dönem 01.01.2022 - 31.03.2022	Dönemde Ödenen Kar Payı Avantları												0
	Kar Payları												0
	Kar Payı Harıç Pay Sahiplerine Yapılan Diğer Ödemeler												0
	Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)												0
	Pay Bazlı İşlemler Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)												0
	Bağı Ortaklık Edinimi veya Elden Çıkartılması												0
	Bağı Ortaklıklarda Kontrol Kaybı ile Sonuçlanmayan Pay Oranı Değişikliklerine Bağlı Artış/Azalış												0
	Kontrol Gücü Olmayan Pay Sahipleriyle Yapılan İşlemler												0
	Pay Sahiplerinin Diğer Katkıları												0
	Nakit Akış Riskinden Korunma Kazançları (Kayıplar) Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar												0
	Opsiyonların Zaman Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar												0
	Forward Sözleşmesinin Forward Bileşeninin Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar												0
	Yabancı Para Alım Satım Marjlarındaki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar												0
	Diğer Değişiklikler Nedeni ile Artış (Azalış)												0
	Dönem Sonu Bakiyeler		240.000.000	1.857.496.784	41.149			95.595.426	16.987.327	2.210.038.388			2.210.038.388