



KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Finansal Rapor Konsolide Olmayan 2023 - 2. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

01.01.2023 - 30.06.2023 Dönemi Finansal Raporlar ve Dipnotlar



MERKEZİ KAYIT
İSTANBUL

Bağımsız Denetçi Görüşü

Bağımsız Denetim Kuruluşu	ARSEN BAĞIMSIZ DENETİM HİZMETLERİ A.Ş.
Denetim Türü	Sınırlı
Denetim Sonucu	Olumlu

ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL BİLGİLERE İLİŞKİN SINIRLI DENETİM RAPORU

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

Giriş

1. Kızılbük Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") 30 Haziran 2023 tarihli ilişikteki özet bireysel finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren 1 Ocak-30 Haziran 2023 dönemine ait ilgili özet bireysel kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun, özkaynak değişim tablosunun ve nakit akış tablosunun sınırlı denetimini yürütmüş bulunuyoruz. Şirket yönetimi, söz konusu ara dönem finansal bilgilerin Türkiye Muhasebe Standardı 34'e ("TMS 34") "Ara Dönem Finansal Raporlama" uygun olarak hazırlanmasından ve gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan sorumludur. Sorumluluğumuz, yaptığımız sınırlı denetime dayanarak söz konusu ara dönem bireysel finansal bilgilere ilişkin bir sonuç bildirmektir.

Sınırlı Denetimin Kapsamı

2. Yaptığımız sınırlı denetim, Sınırlı Bağımsız Denetim Standardı ("SBDS") 2410 "Ara Dönem Finansal Bilgilerin, İşletmenin Yıllık Finansal Tablolarının Bağımsız Denetimini Yürüten Denetçi Tarafından Sınırlı Bağımsız Denetimi'ne uygun olarak yürütülmüştür. Ara dönem özet bireysel finansal bilgilere ilişkin sınırlı denetim, başta finans ve muhasebe konularından sorumlu kişiler olmak üzere ilgili kişilerin sorgulanması ve analitik prosedürler ile diğer sınırlı denetim prosedürlerinin uygulanmasından oluşur. Ara dönem özet bireysel finansal bilgilerin sınırlı denetiminin kapsamı; Bağımsız Denetim Standartları'na uygun olarak yapılan ve amacı finansal tablolar hakkında bir görüş bildirmek olan bağımsız denetimin kapsamına kıyasla önemli ölçüde dardır. Sonuç olarak ara dönem özet bireysel finansal bilgilerin sınırlı denetimi, denetim şirketinin, bir bağımsız denetimde belirlenebilecek tüm önemli hususlara vakıf olabileceğine ilişkin bir güvence sağlamamaktadır. Bu sebeple, bir bağımsız denetim görüşü bildirmemekteyiz.

Sonuç

3. Sınırlı denetimimize göre ilişikteki ara dönem özet bireysel finansal bilgilerin, tüm önemli yönleriyle, TMS 34'e uygun olarak hazırlanmadığı kanaatine varmamıza sebep olacak herhangi bir husus dikkatimizi çekmemiştir.

ARSEN BAĞIMSIZ DENETİM HİZMETLERİ A.Ş.

An Independent Member of SFAI Global

Erkan EREN

Sorumlu Denetçi

İstanbul, 18 Ağustos 2023

Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

		Dipnot Referansı	Cari Dönem 30.06.2023	Önceki Dönem 31.12.2022
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)				
Varlıklar				
DÖNEN VARLIKLAR				
Nakit ve Nakit Benzerleri	3		321.532.770	262.864.459
Diğer Alacaklar			1.748.454	125.651
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar			1.748.454	125.651
Stoklar	3		0	21.323
Peşin Ödenmiş Giderler	3		629.360.869	511.622.147
İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler			261.301.160	143.826.649
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler			368.059.709	367.795.498
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar			390.018	1.714.538
Diğer Dönen Varlıklar			242.599.195	132.828.865
ARA TOPLAM			1.195.631.306	909.176.983
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR			1.195.631.306	909.176.983
DURAN VARLIKLAR				
İştirakler, İş Ortaklıkları ve Bağlı Ortaklıklardaki Yatırımlar	3		228.560.806	0
Diğer Alacaklar			152.622	152.621
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar			152.622	152.621
Stoklar	3		944.768.661	580.662.237
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	5		5.667.932.053	5.429.370.000
Maddi Duran Varlıklar			2.337.358	2.454.781
Kullanım Hakkı Varlıkları	4		2.321.991	3.483.368
Maddi Olmayan Duran Varlıklar			100.730	98.897
Peşin Ödenmiş Giderler	3		55.833	30.460
TOPLAM DURAN VARLIKLAR			6.846.230.054	6.016.252.364
TOPLAM VARLIKLAR			8.041.861.360	6.925.429.347
KAYNAKLAR				
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER				
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	3		54.604.222	42.326.353
İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	3		51.217.152	38.662.174
İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	3		3.387.070	3.664.179
Ticari Borçlar			209.174.121	45.070.359
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar			81.736.115	12.043.669
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar			127.438.006	33.026.690
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar			1.789.660	882.745
Diğer Borçlar			117.136.540	0
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	3		117.136.540	0
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	3		18.180	0
Kısa Vadeli Karşılıklar			2.249.634	1.097.225
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar			2.249.634	1.097.225
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler			24.202.032	8.054.752
ARA TOPLAM			409.174.389	97.431.434
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			409.174.389	97.431.434
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER				
Uzun Vadeli Borçlanmalar			0	1.082.964
İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar	3		0	0
İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar	3		0	1.082.964
Diğer Borçlar	3		31.177.803	14.077.025
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar			31.177.803	14.077.025
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	3		2.201.759.898	1.414.897.584
İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	3		2.201.741.718	1.414.843.044
İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)			18.180	54.540

Uzun Vadeli Karşılıklar		1.320.540	861.049
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar		1.320.540	861.049
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		2.234.258.241	1.430.918.622
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		2.643.432.630	1.528.350.056
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		5.398.428.730	5.397.079.291
Ödenmiş Sermaye		300.000.000	300.000.000
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)		-921.708	-463.958
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-921.708	-463.958
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-921.708	-463.958
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		4.314.851	4.314.851
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		3.235.731.614	31.280.575
Net Dönem Karı veya Zararı		1.807.189	3.204.451.039
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		5.398.428.730	5.397.079.291
TOPLAM KAYNAKLAR		8.041.861.360	6.925.429.347

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2023 - 30.06.2023	Önceki Dönem 01.01.2022 - 30.06.2022	Cari Dönem 3 Aylık 01.04.2023 - 30.06.2023	Önceki Dönem 3 Aylık 01.04.2022 - 30.06.2022
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu					
KAR VEYA ZARAR KISMI					
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		0	0	0	0
BRÜT KAR (ZARAR)		0	0	0	0
Genel Yönetim Giderleri		-11.756.393	-5.869.299	-6.878.410	-3.133.156
Pazarlama Giderleri		-84.946.055	-17.221.671	-78.753.245	-7.884.872
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler		28.463.998	20.721.386	11.813.263	5.132.380
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler		-10.037.046	-911.246	-5.587.237	-798.161
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		-78.275.496	-3.280.830	-79.405.629	-6.683.809
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler		0	65.581.016	0	65.581.016
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		-78.275.496	62.300.186	-79.405.629	58.897.207
Finansman Gelirleri		98.554.373	19.637.919	97.219.179	-12.561
Finansman Giderleri		-18.471.688	-20.886.856	-14.440.682	-14.820.725
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		1.807.189	61.051.249	3.372.868	44.063.921
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		1.807.189	61.051.249	3.372.868	44.063.921
DÖNEM KARI (ZARARI)		1.807.189	61.051.249	3.372.868	44.063.921
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0	0	0
Ana Ortaklık Payları		1.807.189	61.051.249	3.372.868	44.063.921
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	0,00600000	0,24300000	0,01120000	0,16780000
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)					
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI					
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		-457.750	-4.711	-302.810	-7.283
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-457.750	-4.711	-302.810	-7.283
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0	0	0	0
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		-457.750	-4.711	-302.810	-7.283
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		1.349.439	61.046.538	3.070.058	44.056.638
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0	0	0
Ana Ortaklık Payları		1.349.439	61.046.538	3.070.058	44.056.638

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

		Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2023 - 30.06.2023	Önceki Dönem 01.01.2022 - 30.06.2022
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)				
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI				
Dönem Karı (Zararı)			408.545.513	65.688.565
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler			1.807.189	61.051.249
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler			14.050.597	-47.431.748
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler			308.259	212.649
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler			1.327.850	0
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları İle İlgili Düzeltmeler			-2.245.465	2.755.418
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler	5		14.659.953	-50.399.815
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler			0	0
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler	3		392.863.169	52.069.064
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	3		-364.085.101	-171.467.277
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler			-117.764.095	-244.024.963
Ertelenmiş Gelirlerdeki (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) Artış (Azalış)	3		164.103.762	19.115.197
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler			786.880.494	427.085.979
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları			-76.271.891	21.360.128
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler			408.720.955	65.688.565
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI				
Bağlı Ortaklıkların Kontrolünün Elde Edilmesine Yönelik Alışlara İlişkin Nakit Çıkışları	3		-350.178.990	-513.631.478
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları			-111.424.266	0
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	5		-192.671	-626.811
Katılım (Kar) Payı ve Diğer Finansal Araçlardan Nakit Çıkışları			-238.562.053	-133.731.651
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI			0	-379.273.016
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri	3		-655.470	344.933.481
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	3		3.038.619	345.574.041
Ödenen Faiz	3		-4.833.590	0
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)			1.139.501	-640.560
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)			57.711.053	-103.009.432
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ			57.711.053	-103.009.432
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ			262.715.753	338.255.830
			320.426.806	235.246.398

[illegible]

Carı Dönem 01.01.2023 – 30.06.2023	Dönemde Ödenen Kar Payı Avantları												
	Kar Payları												
	Kar Payı Harıç Pay Sahiplerine Yapılan Diğer Ödemeler												
	Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)												
	Pay Bazlı İşlemler Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)												
	Bağı Ortaklık Edinimi veya Elden Çıkartılması												
	Bağı Ortaklıklarda Kontrol Kaybı ile Sonuçlanmayan Pay Oranı Değişikliklerine Bağlı Artış/Azalış												
	Kontrol Gücü Olmayan Pay Sahipleriyle Yapılan İşlemler												
	Pay Sahiplerinin Diğer Katkıları												
	Nakit Akış Riskinden Korunma Kazançları (Kayıplar) Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçekçe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdü Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar												
	Opsiyonların Zaman Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçekçe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdü Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar												
	Forward Sözleşmesinin Forward Bileşeninin Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçekçe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdü Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar												
	Yabancı Para Alım Satım Marjlarındaki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçekçe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdü Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar												
	Diğer Değişiklikler Nedeni ile Artış (Azalış)												
	Dönem Sonu Bakiyeler		300.000.000	1.857.496.784	-921.708		4.314.851	3.235.731.614	1.807.189	5.398.428.730		5.398.428.730	