



KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU

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

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

01.01.2023 - 30.09.2023 Dönemi Finansal Raporlar ve Dipnotlar



MERKEZİ KAYIT
İSTANBUL

Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

		Dipnot Referansı	Cari Dönem 30.09.2023	Önceki Dönem 31.12.2022
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)				
Varlıklar				
DÖNEN VARLIKLAR				
Nakit ve Nakit Benzerleri	3		333.292.986	262.864.459
Ticari Alacaklar			1.016.455.246	0
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar			403.499.454	
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar			612.955.792	0
Diğer Alacaklar			1.714.538	125.651
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar			1.714.538	125.651
Stoklar	3		0	21.323
Peşin Ödenmiş Giderler	3		517.814.397	511.622.147
İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler			213.103.103	143.826.649
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler			304.711.294	367.795.498
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar			1.251.478	1.714.538
Diğer Dönen Varlıklar			71.122.947	132.828.865
ARA TOPLAM			1.941.651.592	909.176.983
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR			1.941.651.592	909.176.983
DURAN VARLIKLAR				
Diğer Alacaklar			152.621	152.621
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar			152.621	152.621
Stoklar	3		1.352.283.503	580.662.237
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	5		5.877.913.779	5.429.370.000
Maddi Duran Varlıklar			6.731.056	2.454.781
Kullanım Hakkı Varlıkları	4		1.547.994	3.483.368
Maddi Olmayan Duran Varlıklar			98.054	98.897
Peşin Ödenmiş Giderler	3		55.833	30.460
TOPLAM DURAN VARLIKLAR			7.238.782.840	6.016.252.364
TOPLAM VARLIKLAR			9.180.434.432	6.925.429.347
KAYNAKLAR				
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER				
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	3		48.853.566	42.326.353
İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	3		46.536.072	38.662.174
İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	3		2.317.494	3.664.179
Ticari Borçlar			196.758.973	45.070.359
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar			26.935.096	12.043.669
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar			169.823.877	33.026.690
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar			4.056.395	882.745
Diğer Borçlar	3		98.482.408	0
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar			98.477.134	0
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar			5.274	0
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	3		9.090	0
İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	3		9.090	0
Kısa Vadeli Karşılıklar			2.606.000	1.097.225
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar			1.709.400	1.097.225
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar			896.600	0
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler			13.823.894	8.054.752
ARA TOPLAM			364.590.326	97.431.434
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			364.590.326	97.431.434
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER				
Uzun Vadeli Borçlanmalar	3		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		69.908.875	14.077.025
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	3		0	0
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	3		69.908.875	14.077.025

Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	3	3.607.384.403	1.414.897.584
İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	3	855.593.813	1.414.843.044
İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	3	2.751.790.590	54.540
Uzun Vadeli Karşılıklar		1.976.213	861.049
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar		1.976.213	861.049
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü		26.602.676	0
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		3.705.872.167	1.430.918.622
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		4.070.462.493	1.528.350.056
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		5.109.722.653	5.397.079.291
Ödenmiş Sermaye		300.000.000	300.000.000
Ortak Kontrole Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi	2,7	1.635.540.115	1.857.496.784
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		-314.930	-463.958
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-314.930	-463.958
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-314.930	-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		-65.548.997	3.204.451.039
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		249.286	0
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		5.109.971.939	5.397.079.291
TOPLAM KAYNAKLAR		9.180.434.432	6.925.429.347

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2023 - 30.09.2023	Önceki Dönem 01.01.2022 - 30.09.2022	Cari Dönem 3 Aylık 01.07.2023 - 30.09.2023	Önceki Dönem 3 Aylık 01.07.2022 - 30.09.2022
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		-21.565.547	-8.613.500	-7.557.465	-2.744.201
Pazarlama Giderleri		-148.982.828	-25.792.178	-74.885.313	-8.570.507
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler		47.223.333	23.887.476	18.464.829	3.166.090
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler		-9.656.321	-7.112.648	471.274	-6.201.402
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		-132.981.363	-17.630.850	-63.506.675	-14.350.020
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler		0	49.120.000	0	-16.461.016
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		-132.981.363	31.489.150	-63.506.675	-30.811.036
Finansman Gelirleri		108.022.060	27.397.785	9.467.687	7.759.866
Finansman Giderleri		-32.177.521	-31.162.510	-13.705.833	-10.275.654
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		-57.136.824	27.724.425	-67.744.821	-33.326.824
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri		-8.417.887	0	-99.757	0
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri		-8.417.887	0	-99.757	0
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		-65.554.711	27.724.425	-67.844.578	-33.326.824
DÖNEM KARI (ZARARI)		-65.554.711	27.724.425	-67.844.578	-33.326.824
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		-5.714	0	-5.714	0
Ana Ortaklık Payları		-65.548.997	27.724.425	-67.838.864	-33.326.824
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)					
<i>Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar) ifrs-full_BasicEarningsLossPerShareFromDiscontinuedOperations http://www.xbrl.org/2003/role/terseLabel Durdurulan Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)</i>	7	-0,21800000	0,24300000	-0,22600000	0,16800000
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)					
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI					
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		149.028	-1.695	606.778	3.016
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		149.028	-1.695	606.778	3.016
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0	0		0
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		149.028	-1.695	606.778	3.016
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		-65.405.683	27.722.730	-67.237.800	-33.323.808
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		-320.753	0	-320.753	0
Ana Ortaklık Payları		-65.084.930	27.722.730	-66.917.047	-33.323.808

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2023 - 30.09.2023	Önceki Dönem 01.01.2022 - 30.09.2022
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)			
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		662.036.075	67.271.695
Dönem Karı (Zararı)		-65.554.711	27.724.425
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		28.078.416	32.108.361
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	4	471.732	1.329.189
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		648.223	0
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler		648.223	0
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		1.967.674	30.779.172
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları İle İlgili Düzeltmeler		16.572.900	0
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler		8.417.887	
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		699.687.812	7.438.909
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		-1.016.455.246	0
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler	3	-771.599.943	-255.792.595
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	3	-6.217.623	-371.966.959
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		151.688.614	-540.254
Ertelenmiş Gelirlerdeki (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) Artış (Azalış)	3	2.192.495.909	704.829.383
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		149.776.101	-69.090.666
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		662.211.517	67.271.695
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler		-175.442	0
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		-581.296.767	-200.158.938
Bağlı Ortaklıkların Kontrolünün Elde Edilmesine Yönelik Alışlara İlişkin Nakit Çıkışları		-132.490.924	0
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	4	-262.064	-1.035.774
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-448.543.779	-199.123.164
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		-10.848.646	16.553.109
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		20.561.741	363.710.980
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		-28.756.142	-317.367.533
Ödenen Faiz		-2.654.245	-29.790.338
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		69.890.662	-116.334.134
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		69.890.662	-116.334.134
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		262.715.753	338.255.830
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		332.606.415	221.921.696

Önceki Dönem 01.01.2022 - 30.09.2022	Özkaynaklar Değişim Tablosu															
	Özkaynaklar Değişim Tablosu															
	Dönem Başı Baklıyeler		240.000.000	0	-9.069.500				1.857.496.784	-43.721	104.664.926	2.193.048.489			2.193.048.489	
	Muhasebe Politikalarındaki Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler															
	Muhasebe Politikalarındaki Zorunlu Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler															
	Muhasebe Politikalarındaki Gönüllü Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler															
	Hatalara İlişkin Düzeltmeler															
	Diğer Düzeltmeler															
	Düzeltmelerden Sonraki Tutar															
	Transferler		60.000.000	4.314.851	40.350.075						-104.664.926					
	Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)									-1.695	27.724.425	27.722.730			27.722.730	
	Dönem Kanı (Zararı)														27.724.425	
	Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)									-1.695		-1.695			-1.695	
	Sermaye Artırımı															
	Sermaye Azaltımı															
	Sermaye Avansı															
	Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi															
	Ortak Kontrolde Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi															
	Dönemde Ödenen Kar Payı Avansları															
	Kar Payları															
	Kar Payı Hariç Pay Sahiplerine Yapılan Diğer Ödemeler															
	Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)															
	Pay Bazılı İşlemler Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)															
	Bağlı Ortaklık Edinimi veya Elden Çıkartılması															
	Bağlı Ortaklıklarda Kontrol Kaybı ile Sonuçlanmayan Pay Oranı Değişikliklerine Bağlı Artış/Azalış															
	Kontrol Gücü Olmayan Pay Sahipleriyle Yapılan İşlemler															
	Pay Sahiplerinin Diğer Katkıları															
	Nakit Akışı 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															
	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															
	Forward Sözleşmesinin Forward Bileşenin 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															
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																
Diğer Değişiklikler Nedeni ile Artış (Azalış)																
Dönem Sonu Baklıyeler		300.000.000	4.314.851	31.280.575				1.857.496.784	45.416	27.724.425	2.220.771.219			2.220.771.219		
Özkaynaklar Değişim Tablosu																
Özkaynaklar Değişim Tablosu																
Dönem Başı Baklıyeler		300.000.000	1.857.496.784	-463.958				4.314.851	31.280.575	3.204.451.039	5.397.079.291			5.397.079.291		
Muhasebe Politikalarındaki Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler																
Muhasebe Politikalarındaki Zorunlu Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler																
Muhasebe Politikalarındaki Gönüllü Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler																
Hatalara İlişkin Düzeltmeler																
Diğer Düzeltmeler																
Düzeltmelerden Sonraki Tutar																
Transferler										3.204.451.039	-3.204.451.039					
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)																
Dönem Kanı (Zararı)																
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)																
Sermaye Artırımı																
Sermaye Azaltımı																
Sermaye Avansı																
Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi			-221.956.669									-221.956.669		-221.956.669		
Ortak Kontrolde Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi																

Carı Dönem 01.01.2023 – 30.09.2023	Dönemde Ödenen Kar Payı Avantları												
	Kar Payları												
	Kar Payı Harış Pay Sahiplerine Yapılan Diğer Ödemeler												
	Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)												
	Pay Bazlı İşlemler Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)												
	Bağlı Ortaklık Edinimi veya Elden Çıkartılması											255.000	255.000
	Bağlı Ortaklıklarda Kontrol Kaybı ile Sonuçlanmayan Pay Oranı Değişikliklerine Bağlı Artış/Azalış												
	Kontrol Gücü Olmayan Pay Sahipleriyle Yapılan İşlemler												
	Pay Sahiplerinin Diğer Katkıları												
	Nakit Akış Riskinden Korunma Kazançları (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												
	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												
	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												
	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												
	Diğer Değişiklikler Nedeni ile Artış (Azalış)												
	Dönem Sonu Bakıyeler		300.000.000	1.635.540.115	-314.930		4.314.851	3.235.731.614	-65.548.997	5.109.722.653	249.286	5.109.971.939	