



KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Finansal Rapor

Konsolide Olmayan

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 Olmayan

		Dipnot Referansı	Cari Dönem 30.09.2023	Önceki Dönem 31.12.2022
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)				
Varlıklar				
DÖNEN VARLIKLAR				
Nakit ve Nakit Benzerleri	3		331.291.419	262.864.459
Ticari Alacaklar			1.099.838.340	
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar			1.099.706.484	
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar			131.856	
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		515.787.714	511.622.147
İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler			212.993.103	143.826.649
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler			302.794.611	367.795.498
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar			1.251.478	1.714.538
Diğer Dönen Varlıklar			68.453.004	132.828.865
ARA TOPLAM			2.018.336.493	909.176.983
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR			2.018.336.493	909.176.983
DURAN VARLIKLAR				
İştirakler, İş Ortaklıkları ve Bağlı Ortaklıklardaki Yatırımlar	3		230.968.058	0
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			2.245.110	2.454.781
Kullanım Hakkı Varlıkları	4		1.547.994	3.483.368
Maddi Olmayan Duran Varlıklar			98.899	98.897
Peşin Ödenmiş Giderler			55.833	30.460
TOPLAM DURAN VARLIKLAR			7.465.265.797	6.016.252.364
TOPLAM VARLIKLAR			9.483.602.290	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			301.410.197	45.070.359
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar			134.259.204	12.043.669
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar			167.150.993	33.026.690
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar			2.464.154	882.745
Diğer Borçlar	3		98.477.134	
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar			98.477.134	
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			1.709.400	1.097.225
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar			1.709.400	1.097.225
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler			13.776.696	8.054.752
ARA TOPLAM			466.700.237	97.431.434
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			466.700.237	97.431.434
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER				
Uzun Vadeli Borçlanmalar	3		0	1.082.964
İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar	3		0	1.082.964
Diğer Borçlar	3		69.908.875	14.077.025
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	3		69.908.875	14.077.025
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	3		3.602.312.425	1.414.897.584

İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	3	3.602.294.245	1.414.843.044
İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)		18.180	54.540
Uzun Vadeli Karşılıklar		748.070	861.049
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar		748.070	861.049
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		3.672.969.370	1.430.918.622
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		4.139.669.607	1.528.350.056
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		5.343.932.683	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)		-314.931	-463.958
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-314.931	-463.958
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-314.931	-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		-53.295.635	3.204.451.039
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		5.343.932.683	5.397.079.291
TOPLAM KAYNAKLAR		9.483.602.290	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 - 30.09.2023	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					
Satışların Maliyeti		0	0	0	0
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		0	0	0	0
BRÜT KAR (ZARAR)		0	0	0	0
Genel Yönetim Giderleri		-19.066.008	-8.613.500	-7.309.615	-2.744.201
Pazarlama Giderleri		-146.858.607	-25.792.178	-61.912.552	-8.570.507
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler		46.223.131	23.887.476	17.759.133	3.166.090
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler		-9.438.692	-7.112.648	598.354	-6.201.402
Diğer Kazançlar (Kayıplar)		0	0	0	0
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		-129.140.176	-17.630.850	-50.864.680	-14.350.020
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler		0	49.120.000	0	-16.461.016
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		-129.140.176	31.489.150	-50.864.680	-30.811.036
Finansman Gelirleri		108.022.061	27.397.785	9.467.687	7.759.866
Finansman Giderleri		-32.177.520	-31.162.510	-13.705.832	-10.275.654
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		-53.295.635	27.724.425	-55.102.825	-33.326.824
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		-53.295.635	27.724.425	-55.102.825	-33.326.824
DÖNEM KARI (ZARARI)		-53.295.635	27.724.425	-55.102.825	-33.326.824
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0	0	0
Ana Ortaklık Payları		-53.295.635	27.724.425	-55.102.825	-33.326.824
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)	7	-0,17800000	0,24300000	-0,18400000	0,16780000
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Diğer Kapsamlı Gelir Kismi					
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		149.026	-1.695	606.777	3.016
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		149.026	-1.695	606.777	3.016
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0	0	0	0
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)		149.026	-1.695	606.777	3.016
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		-53.146.609	27.722.730	-54.496.048	-33.323.808
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0	0	0
Ana Ortaklık Payları		-53.146.609	27.722.730	-54.496.048	-33.323.808

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	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		660.034.508	67.271.695
Dönem Karı (Zararı)		-53.295.635	27.724.425
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		19.660.529	32.108.361
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler		471.732	1.329.189
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		648.223	
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler		648.223	
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
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler	5	0	0
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		693.845.057	7.438.909
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		-1.099.838.340	0
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler	3	-771.599.943	-255.792.595
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	3	-4.190.940	-371.966.959
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		256.339.838	-540.254
Ertelenmiş Gelirlerdeki (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) Artış (Azalış)	3	2.187.423.931	704.829.383
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		125.710.511	-69.090.666
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		660.209.951	67.271.695
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler		-175.443	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	
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-262.064	-1.035.774
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	5	-448.543.779	-199.123.164
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		-10.848.646	16.553.109
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri	3	20.561.741	363.710.980
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	3	-28.756.142	-317.367.533
Ödenen Faiz	3	-2.654.245	-29.790.338
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		67.889.095	-116.334.134
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		67.889.095	-116.334.134
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		262.715.753	338.255.830
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		330.604.848	221.921.696

[illegible]

Carı Dönem 01.01.2023 – 30.09.2023	Dönemde �dlenen Kar Payı Avantıan												
	Kar Payıan												
	Kar Payı Harış Pay Sahiplerine Yapılan Diğer �demeler												
	Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)												
	Pay Bazlı İşlemler Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)												
	Bağlı Ortaklık Edinimi veya Elden �kanılması												
	Bağlı Ortaklıklarda Kontrol Kaybı ile Sonuçlanmayan Pay Oranı Değişikliklerine Bağlı Artış/Azalış												
	Kontrol Gücü Olmayan Pay Sahipleriyle Yapılan İşlemler												
	Pay Sahiplerinin Diğer Katkıan												
	Nakit Akış Riskinden Korunma Kazan�an (Kayıplan) Kaleminden �kanılan 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 �kanılan 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 �kanılan 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 �kanılan 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	1.857.496.784	-314.931		4.314.851	3.235.731.614	-53.295.635	5.343.932.683		5.343.932.683	