

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**1 OCAK - 30 EYLÜL 2023 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLAR**

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK – 30 EYLÜL 2023 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLAR

İÇİNDEKİLER	SAYFA
ÖZET KONSOLİDE BİLANÇO	1-2
ÖZET KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU...	3
ÖZET KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU	4
ÖZET KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU	5
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR..	6-33
NOT 1 – GRUP’UN 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 ..	22
NOT 4 – KULLANIM HAKKI VARLIKLAR	25
NOT 5 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	26
NOT 6-KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERDEKİ ÖNEMLİ DEĞİŞİKLİKLER ..	27
NOT 7 - PAY BAŞINA KAZANÇ	28
NOT 8 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	29
NOT 9 - BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	31
EK DİPNOT- PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ	31

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK – 30 EYLÜL 2023 TARİHLERİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

VARLIKLAR		Sınırlı Denetimden Geçmemiş 30 Eylül 2023	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2022
Dönen Varlıklar	Dipnot	1.941.651.592	909.176.983
Nakit Ve Nakit Benzerleri	3	333.292.986	262.864.459
Finansal Yatırımlar		-	-
Ticari Alacaklar		1.016.455.246	-
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		612.955.792	-
-İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar		403.499.454	-
Diğer Alacaklar		1.714.538	125.651
-İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		1.714.538	125.651
-İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar		-	-
Türev Finansal Araçlar		-	-
Stoklar	3	-	21.323
Peşin Ödenmiş Giderler	3	517.814.397	511.622.147
-İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler		304.711.294	367.795.498
-İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler		213.103.103	143.826.649
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar		1.251.478	1.714.538
Diğer Dönen Varlıklar		71.122.947	132.828.865
Duran Varlıklar		7.238.782.840	6.016.252.364
Ticari Alacaklar		-	-
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		-	-
-İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar		-	-
Diğer Alacaklar		152.621	152.621
-İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		152.621	152.621
-İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar		-	-
Stoklar	3	1.352.283.503	580.662.237
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar		-	-
İştirakler İş Ortaklıkları Ve Bağlı Ortaklıklardaki Yatırımlar		-	-
Kiralama Hakkı Varlıkları	4	1.547.994	3.483.368
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	5	5.877.913.779	5.429.370.000
Maddi Duran Varlıklar		6.731.056	2.454.781
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		98.054	98.897
Peşin Ödenmiş Giderler	3	55.833	30.460
Diğer Duran Varlıklar		-	-
TOPLAM VARLIKLAR		9.180.434.432	6.925.429.347

İlişikteki dipnotlar, finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK – 30 EYLÜL 2023 TARİHLERİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

KAYNAKLAR		Sınırlı Denetimden Geçmemiş 30 Eylül 2023	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2022
Kısa Vadeli Yükümlülükler	Dipnot	364.590.326	97.431.434
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	3	48.853.566	42.326.353
- İlişkili Olmayan Taraflara Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	3	2.317.494	3.664.179
- İlişkili Taraflara Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	3	46.536.072	38.662.174
Ticari Borçlar		196.758.973	45.070.359
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar		169.823.877	33.026.690
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar		26.935.096	12.043.669
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		4.056.395	882.745
Diğer Borçlar	3	98.482.408	-
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		5.274	-
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar		98.477.134	-
Ertelenmiş Gelirler	3	9.090	-
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler	3	9.090	-
- İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler		-	-
Kısa Vadeli Karşılıklar		2.606.000	1.097.225
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar		1.709.400	1.097.225
- Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar		896.600	-
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		13.823.894	8.054.752
Uzun Vadeli Yükümlülükler		3.705.872.167	1.430.918.622
Uzun Vadeli Borçlanmalar	3	-	1.082.964
- İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar	3	-	1.082.964
- İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar	3	-	-
Uzun Vadeli Karşılıklar		1.976.213	861.049
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar		1.976.213	861.049
Diğer Borçlar	3	69.908.875	14.077.025
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	3	69.908.875	14.077.025
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	3	-	-
Ertelenmiş Gelirler	3	3.607.384.403	1.414.897.584
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler	3	2.751.790.590	54.540
- İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler	3	855.593.813	1.414.843.044
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü		26.602.676	-
ÖZKAYNAKLAR		5.109.971.939	5.397.079.291
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		5.109.722.653	5.397.079.291
Ödenmiş Sermaye		300.000.000	300.000.000
Kar Veya Zararda Yeniden Sınıflanmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler Veya (Giderler)		(314.930)	(463.958)
Yeniden Değerleme Ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)			
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kayıpları		(314.930)	(463.958)
Kar Veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler Veya (Giderler)		-	-
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		4.314.851	4.314.851
Ortak Kontrol Altındaki İşletmeler Arasındaki İşlemlerin Etkileri	2.7	1.635.540.115	1.857.496.784
Geçmiş Yıllar Karları / (Zararları)		3.235.731.614	31.280.575
Net Dönem Karı / (Zararı)		(65.548.997)	3.204.451.039
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		249.286	-
TOPLAM KAYNAKLAR		9.180.434.432	6.925.429.347

İlişikteki dipnotlar, finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2023 VE 2022 TARİHLERİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMLERİNE AİT ÖZET KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

	Dipnot	Sınırlı Denetimden Geçmemiş 1 Ocak – 30 Eylül 2023	Sınırlı Denetimden Geçmemiş 1 Temmuz-30 Eylül 2023	Sınırlı Denetimden Geçmemiş 1 Ocak- 30 Eylül 2022	Sınırlı Denetimden Geçmemiş 1 Temmuz- 30 Eylül 2022
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER					
Hasılat		-	-	-	-
Satışların Maliyeti (-)		-	-	-	-
BRÜT KAR / (ZARAR)		-	-	-	-
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)		(148.982.828)	(74.885.313)	(25.792.178)	(8.570.507)
Genel Yönetim Giderleri (-)		(21.565.547)	(7.557.465)	(8.613.500)	(2.744.201)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Değer Artışları		-	-	-	-
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler		47.223.333	18.464.829	23.887.476	3.166.090
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)		(9.656.321)	471.274	(7.112.648)	(6.201.402)
ESAS FAALİYET KARI / (ZARARI)		(132.981.363)	(63.506.675)	(17.630.850)	(14.350.020)
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler		-	-	49.120.000	(16.461.016)
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)		-	-	-	-
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Kar / Zararlarındaki Paylar		-	-	-	-
FİNANSMAN GELİRİ / (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI / (ZARARI)		(132.981.363)	(63.506.675)	31.489.150	(30.811.036)
Finansal Gelirler		108.022.060	9.467.687	27.397.785	7.759.866
Finansal Giderler (-)		(32.177.521)	(13.705.833)	(31.162.510)	(10.275.654)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI / (ZARARI)		(57.136.824)	(67.744.821)	27.724.425	(33.326.824)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir / (Gideri)		(8.417.887)	(99.757)	-	-
Dönem Vergi Gelir / (Gideri)		-	-	-	-
Ertelenmiş Vergi Gelir / (Gideri)		(8.417.887)	(99.757)	-	-
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI / (ZARARI)		(65.554.711)	(67.844.578)	27.724.425	(33.326.824)
DÖNEM KARI / (ZARARI)		(65.554.711)	(67.844.578)	27.724.425	(33.326.824)
Dönem Kar / Zararının Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		(5.714)	(5.714)	-	-
Ana Ortaklık Payları		(65.548.997)	(67.838.864)	27.724.425	(33.326.824)
Pay Başına Kazanç					
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)	7	(0,218)	(0,226)	0,0985	(0,1184)
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI					
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		149.028	606.778	(1.695)	3.016
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		149.028	606.778	(1.695)	3.016
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		-	-	-	-
Satılmaya Hazır Finansal Varlıkların Yeniden Değerleme Kazançları		-	-	-	-
DİĞER KAPSAMLI GELİR		149.028	606.778	(1.695)	3.016
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		(65.405.683)	(67.237.800)	27.722.730	(33.323.808)
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		(320.753)	(320.753)	-	-
Ana Ortaklık Payları		(65.084.930)	(66.917.047)	27.722.730	(33.323.808)

İlişikteki dipnotlar, finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2023 VE 2022 TARİHLERİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

					Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir ve Giderler	Birikmiş Karlar			
	Ödenmiş Sermaye	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Ortak Kontrol Altındaki işletmeler Arasındaki işlemlerin Etkileri	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	Geçmiş Yıllar Kar/Zararı	Net Dönem (Zararı)/Karı	Ana Ortaklığa Ait Özkaynak Toplamı	Kontrol Gücü Olmayan Paylar	Özkaynak Toplamı
1 Ocak 2023	300.000.000	4.314.851	1.857.496.784	(463.958)	31.280.575	3.204.451.039	5.397.079.291	-	5.397.079.291
Transferler	-	-	-	-	3.204.451.039	(3.204.451.039)	-	-	-
Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi	-	-	(221.956.669)	-	-	-	(221.956.669)	-	(221.956.669)
Bağlı Ortaklık Edinimi veya Elden Çıkarılması	-	-	-	-	-	-	-	255.000	255.000
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	149.028	-	(65.548.997)	(65.399.969)	(5.714)	(65.405.683)
- Diğer kapsamlı gelir	-	-	-	149.028	-	-	149.028	-	149.028
- Dönem kar/zararı	-	-	-	-	-	(65.548.997)	(65.548.997)	(5.714)	(65.554.711)
30 Eylül 2023 (Sınırlı Denetimden Geçmemiş)	300.000.000	4.314.851	1.635.540.115	(314.930)	3.235.731.614	(65.548.997)	5.109.722.653	249.286	5.109.971.939

					Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir ve Giderler	Birikmiş Karlar			
	Ödenmiş Sermaye	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Ortak Kontrol Altındaki işletmeler Arasındaki işlemlerin Etkileri	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	Geçmiş Yıllar Kar/Zararı	Net Dönem (Zararı)/Karı	Ana Ortaklığa Ait Özkaynak Toplamı	Kontrol Gücü Olmayan Paylar	Özkaynak Toplamı
1 Ocak 2022	240.000.000	1.857.496.784	1.857.496.784	(43.721)	(9.069.500)	104.664.926	2.193.048.489	-	2.193.048.489
Transferler	60.000.000	4.314.851	-	-	40.350.075	(104.664.926)	-	-	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	(1.695)	-	27.724.425	27.722.730	-	27.722.730
- Diğer kapsamlı gelir	-	-	-	(1.695)	-	-	(1.695)	-	(1.695)
- Dönem kar/zararı	-	-	-	-	-	27.724.425	27.724.425	-	27.724.425
30 Eylül 2022 (Sınırlı Denetimden Geçmemiş)	300.000.000	4.314.851	1.857.496.784	(45.416)	31.280.575	27.724.425	2.220.771.219	-	2.220.771.219

İlişikteki dipnotlar, finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 EYLÜL 2023 VE 2022 TARİHLERİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE
AİT ÖZET KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot	Sınırlı Denetimden Geçmemiş 1 Ocak – 30 Eylül 2023	Sınırlı Denetimden Geçmemiş 1 Ocak – 30 Eylül 2022
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		662.036.075	67.271.695
Dönem Karı/zararı		(65.554.711)	27.724.425
Dönem zararı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		28.078.416	32.108.361
Gerçekleşmemiş kur farkları ile ilgili düzeltmeler		16.572.900	-
Türev finansal araçların gerçeğe uygun değer kayıpları / (kazançları) ile ilgili düzeltmeler		-	-
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler		1.967.674	30.779.172
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler	4	471.732	1.329.189
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		648.223	-
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler		648.223	-
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların dağıtılmamış karları ile ilgili düzeltmeler		-	-
Vergi gelir gideri ile ilgili düzeltmeler		8.417.887	-
Kar/(zarar) mutabakatı ile ilgili diğer düzeltmeler		-	-
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		699.687.812	7.438.909
Ticari alacaklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		(1.016.455.246)	-
Ticari borçlardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		151.688.614	(540.254)
Stoklardaki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler	3	(771.599.943)	(255.792.595)
Peşin ödenmiş giderlerdeki artış/azalışla ilgili düzeltmeler	3	(6.217.623)	(371.966.959)
Ertelenmiş gelirlerdeki artış/azalış	3	2.192.495.909	704.829.383
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış/azalış ile ilgili düzeltmeler		149.776.101	(69.090.666)
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		662.211.517	67.271.695
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler		(175.442)	-
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		(581.296.767)	(200.158.938)
Bağlı ortaklıkların kontrolünün elde edilmesine yönelik alışırla ilişkin nakit çıkışları		(132.490.924)	-
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	4	(262.064)	(1.035.774)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların satışından kaynaklanan nakit girişleri		-	-
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları, net		(448.543.779)	(199.123.164)
Katılım (Kar) Payı ve Diğer Finansal Araçlardan Nakit Çıkışları		-	-
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		(10.848.646)	16.553.109
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri		20.561.741	363.710.980
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(28.756.142)	(317.367.533)
(Ödenen) / Alınan faizler		(2.654.245)	(29.790.338)
Ödenen temettüleri		-	-
Yabancı para çevrim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/azalış		69.890.662	(116.334.134)
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ETKİSİ		-	-
NAKİT VE NAKİT BENZERİ DEĞERLERDEKİ NET DEĞİŞİM		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

İlişikteki dipnotlar, finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 EYLÜL 2023 TARİHLİ ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 1 – GRUP’UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Kızılıbük Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (“Şirket” veya “Kızılıbük”), 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.

Grup’un 30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla personel sayısı 23 kişidir. (31 Aralık 2022: 17 kişidir.) Grup’un kayıtlı adresi Dikilitaş Mahallesi Yenidoğan Sokak. Sinpaş Plaza, No:36/1/1 34349 Beşiktaş, İstanbul’dur.

Finansal tabloların onaylanması:

Konsolide finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından 09 Kasım 2023 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.

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 EYLÜL 2023 TARİHLİ ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 1 – GRUP’UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU (devamı)

Bağlı Ortaklıklar ve İştirakler

30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla Grup’un bağlı ortaklıkları, iştirakleri ve müşterek yönetime tabi faaliyetlerinin merkezi, ana faaliyet konuları ve coğrafi bölgeleri aşağıdaki gibidir:

Bağlı Ortaklıklar	Kuruluş ve Faaliyet Yeri	Faaliyet Konusu
Beyazkum Satış Pazarlama İşletme Hizmetleri A.Ş. (“Beyazkum”) (*)	Türkiye	Gayrimenkul acentelerinin faaliyetleri
Güney Marmaris Otel Yönetimleri ve Hizmetleri A.Ş. (“Güney Marmaris”) (**)	Türkiye	Otel İşletmeciliği
Güney Marmara Gayrimenkul Yatırımları A.Ş. (“Güney Marmara”) (***)	Türkiye	Gayrimenkul alım-satımı

(*) 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 Güney Marmaris Otel Yönetimleri ve Hizmetleri A.Ş.’nin 50.000 TL sermaye karşılığı 50.000 adet hissenin tamamını, Güney Marmaris Otel Yönetimleri ve 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’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.

İştirakler	Kuruluş ve Faaliyet Yeri	Faaliyet Konusu
OSWE Real Estate GMBH (“OSWE”) (**)	Almanya	Gayrimenkul yatırımları

(**) Şirket, Servet GYO A.Ş.(“Servet”)’nin bağlı ortaklığı Almanya’da kurulu Oswe Real Estate Gmbh (“Oswe”)’nin %20 hissesi edinimine ilişkin sözleşmeyi 31.12.2021 tarihinde imzalamış ve sözleşmeye istinaden hisse alımına ilişkin 546.000.000 TL ana para ve 98.135.390 TL vade farkı toplamı olmak üzere toplam 644.135.390 TL bedeli 24 ay taksitle ödeyecektir. Hisse edinimine ve sözleşmeye ilişkin detaylar 31.12.2021 tarihinde Kamuyu Aydınlatma Platformu’nun da (“KAP”) özel durum açıklaması yapılarak Finansal Duran Varlık Edinimi şeklinde yayınlanmıştır. Almanya’daki mevzuat gereği ana sözleşmeye bağlı kalınarak 08.02.2022 tarihinde ilave bir sözleşme imzalanmış ve bu sözleşmenin 3. maddesinde “tam satın alma bedelinin tamamının ödendiği günde hisse devrinin hüküm ifade edeceği” hükmü yer almaktadır. Oswe’nin hisselerinin %20’sinin devri ve Şirket’in Oswe üzerindeki önemli etkisi (kontrolü) hisse devir işleminden sonra gerçekleşeceği için Oswe hisselerinin Şirket’e devri gerçekleşene kadar finansal tablolarda finansal varlık (özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırım) olarak sunulmayacaktır.

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 EYLÜL 2023 TARİHLİ ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 1 – GRUP’UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU (devamı)

Grup’un bağlı ortaklıkları ve iştiraklerine ilişkin etkin sahiplik ve oy kullanım oranları aşağıdadır:

Bağlı Ortaklıklar	Etkin Sahiplik Oranı		Oy Kullanma Oranı	
	2023	2022	2023	2022
Beyazkum Satış Pazarlama İşletme Hizmetleri A.Ş.	%100	-	%100	-
Güney Marmaris Otel Yönetimleri ve Hizmetleri A.Ş.	%100	-	%100	-
Güney Marmara Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.	%49	-	%49	-

İştirakler	Etkin Sahiplik Oranı		Oy Kullanma Oranı	
	2023	2022	2023	2022
OSWE Real Estate GMBH	-	-	-	-

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Finansal tabloların hazırlanış şekli

Grup, 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 konsolide finansal tablolar, gerçeğe uygun değerleri ile gösterilen finansal varlık ve yükümlülüklerin dışında, tarihi maliyet esaslı baz alınarak Türk Lirası olarak hazırlanmıştır. İlişikteki konsolide finansal tablolar, tarihi maliyet esasına göre hazırlanmış kanuni kayıtlara TMS/TFRS uyarınca doğru sunumun yapılması amacıyla gerekli düzeltme ve sınıflandırmalar yansıtılarak düzenlenmiştir.

İşletmeler, TMS 34 “Ara dönem finansal raporlama standardına” uygun olarak ara dönem finansal tablolarını tam set veya özet olarak hazırlamakla serbesttir. Grup bu çerçevede, ara dönemlerde özet konsolide finansal tablo hazırlamayı tercih etmiştir. Grup’un 30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla düzenlenmiş özet konsolide finansal tabloları, 09 Kasım 2023 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır. Genel kurulun özet finansal tabloları değiştirmeye yetkisi vardır.

TMS’ ye uygunluk beyanı

İlişikteki finansal tablolar SPK Tebliğ hükümleri uyarınca Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (“KGK”) tarafından yayımlanan ve yürürlüğe girmiş olan Türkiye Muhasebe Standartları’na (“TMS”) uygun olarak hazırlanmıştır. TMS; Türkiye Muhasebe Standartları, Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile bunlara ilişkin ek ve yorumlardan oluşmaktadır.

Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

SPK’nın 17 Mart 2005 tarih ve 11/367 sayılı Kararı uyarınca, Türkiye’de faaliyette bulunan ve finansal tablolarını SPK Tebliğ hükümlerine uygun olarak hazırlayan şirketler için, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere enflasyon muhasebesi uygulamasına son verilmiştir. Buna istinaden, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren, KGK tarafından yayımlanmış 29 No’lu “Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama” Standardı (“TMS 29”) uygulanmamıştır.

Fonksiyonel ve Raporlama Para Birimi

Grup’un 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.

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 EYLÜL 2023 TARİHLİ ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2- FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

İşletmenin sürekliliği

Grup özet konsolide 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.

Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tabloların Düzeltilmesi

Konsolide finansal durum ve performans trendlerinin tespitine imkân vermek üzere, Grup’ un cari dönem finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Grup, 30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla hazırlanan konsolide finansal durum tablosunda ve konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir ve konsolide nakit akış tabloları üzerindeki Beyazkum satın alınmasına yönelik değerlendirmesi ortak kontrole tabi işletmelerin birleşmesi olarak gerçekleşmiştir. Söz konusu ortak kontrol altındaki işletme birleşme etkilerini KGK tarafından yayınlanan “2018-1 sayılı TFRS’lerin uygulanmasına yönelik ilke kararına (“İlke Kararı”) göre ortak kontrole tabi işletme birleşmeleri kapsamında değerlendirilmiş bu itibarla, ortak kontrole tabi işletme birleşmelerinde edinen işletmelerin, TMS 8 Muhasebe Politikaları, Muhasebe Tahminlerinde Değişiklikler ve Hatalar’ın 10-12’nci paragraflarında yer verilen hiyerarşi çerçevesinde uygun bir muhasebe politikası seçmeleri gerekmektedir. Ayrıca ilke kararına göre ara dönem finansal tablolarında geçmişe dönük finansal tablolarda bir düzeltme yapmamayı tercih edebilir. Grup yönetimi ara dönem finansal tablolarda geçmişe dönük bir düzeltme yapmamayı tercih etmiştir.

2.2 Muhasebe politikalarındaki değişiklikler ve hatalar

Muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikler geriye dönük olarak uygulanmakta ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenmektedir. Grup 30 Eylül 2023 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

30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2023 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS ve TFRS yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Grup’un mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler:

TFRS 4’deki değişiklikler- TFRS 4 Sigorta Sözleşmeleri ile TFRS 9’un uygulanmasına ilişkin değişiklik TFRS 4, yeni sigorta sözleşmeleri standardı ve TFRS 9’un farklı yürürlük tarihlerinin etkilerini azaltmak amacıyla UMSK tarafından yapılan değişiklik çerçevesinde KGK tarafından da değiştirilmiştir. TFRS 4’de yapılan değişiklikler sigorta şirketleri için uygulamalarla ilgili endişeleri azaltmak için iki isteğe bağlı çözüm sunmaktadır:

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 EYLÜL 2023 TARİHLİ ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2- FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

- i) TFRS 9 uygulanırken Sigortacılar tarafından finansal varlıklarına sigorta şirketinin kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir ile TFRS 9 uyarınca kar veya zararda muhasebeleştirilen tutarlar ile TMS 39 uyarınca raporlananlar arasındaki farkı yeniden sınıflandırmasına izin verilecek; veya
- ii) 1 Ocak 2024 tarihinden önce faaliyetleri ağırlıklı olarak sigortaya bağlı olan şirketler için TFRS 9'u uygulamaya ilişkin isteğe bağlı geçici bir muafiyet. Bu şirketlerin TMS 39'da finansal araçlar için mevcut olan hükümleri uygulamaya devam etmelerine izin verilecektir.

TFRS 4'de yapılan bu değişikliğin uygulanmasının, Şirket'in konsolide finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

Yükümlülüklerin Kısa veya Uzun Vadeli Olarak Sınıflandırılması (TMS 1'de Yapılan Değişiklikler)

UMSK tarafından 23 Ocak 2020 tarihinde UMS 1'e göre yükümlülüklerin kısa veya uzun vadeli olarak sınıflandırılmasına yönelik finansal durum tablosundaki sunumunun daha açıklayıcı hale getirilmesi amacıyla yayımlanan, “Yükümlülüklerin Kısa veya Uzun Vadeli Olarak Sınıflandırılması”na ilişkin değişiklikler, KGK tarafından da 12 Mart 2020 tarihinde “TMS 1'de Yapılan Değişiklikler - Yükümlülüklerin Kısa veya Uzun Vadeli Olarak Sınıflandırılması” başlığıyla yayımlanmıştır.

Bu değişiklik, işletmenin en az on iki ay sonraya erteleyebildiği yükümlülüklerin uzun vadeli olarak sınıflandırılmasına ilişkin ek açıklamalar ve yükümlülüklerin sınıflandırılmasıyla ilgili diğer hususlara açıklık getirmiştir.

2020 değişikliklerinin belirli yönlerini yeniden ele aldıktan sonra; UMSK, bir hakkın koşulsuz olması gerekliliğini kaldırmıştır ve bunun yerine, uzlaşmayı erteleme hakkının öze sahip olmasını ve raporlama döneminin sonunda mevcut olmasını şart koşmaktadır. İlgili değişiklik KGK tarafından 3 Ocak 2023 tarihinde “TFRS 2023” olarak yayımlanmıştır.

Bu hak, bir kredi düzenlemesinde belirtilen koşullara (sözleşmelere) uyan bir şirkete tabi olabilir. Gelecekteki sözleşmelere tabi olan uzun vadeli borçlar için de ek açıklamalar gereklidir. Değişiklikler aynı zamanda bir işletmenin kendi hisseleri ile ödenebilecek bir borcu nasıl sınıflandırdığına da açıklık getirmektedir.

Şirket'in bu değişiklikleri 1 Ocak 2024 tarihinde veya sonrasında başlayan raporlama dönemlerinden itibaren geriye dönük olarak uygulaması gerekmekte birlikte, erken uygulamasına izin verilmektedir. Ayrıca, daha önce yayımlanan ancak henüz yürürlüğe girmemiş 2020 değişikliklerini erken uygulamış olabilecek şirketler için geçiş hükümlerini de belirtmektedir.

Grup TMS 1 değişikliğinin uygulanmasının konsolide finansal tabloları üzerindeki muhtemel etkilerini değerlendirmektedir.

Satış ve geri kiralama işlemlerinde kira yükümlülüğü-TFRS 16 Kiralamalar 'da yapılan Değişiklikler

Eylül 2022'de UMSK tarafından Satış ve geri kiralama işlemlerinde kira yükümlülüğü-TFRS 16 Kiralamalar 'da yapılan değişiklikler yayımlanmıştır. İlgili değişiklik KGK tarafından 3 Ocak 2023 tarihinde “TFRS 2023” olarak yayımlanmıştır. TFRS 16 Kiralamalar'da yapılan değişiklikler, satıcı-kiracı bir satış ve geri kiralama işleminde ortaya çıkan değişken kira ödemelerinin nasıl muhasebeleştiğini etkilemektedir. Değişiklikler, değişken kira ödemeleri için yeni bir muhasebe modeli getirmektedir ve satıcı-kiracıların 2019'dan bu yana yapılan satış ve geri kiralama işlemlerini yeniden değerlendirmelerini ve muhtemelen yeniden düzenlemelerini gerektirecektir.

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 EYLÜL 2023 TARİHLİ ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2- FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

Değişiklikler aşağıdakileri içermektedir:

- İlk muhasebeleştirmede, satıcı-kiracı, bir satış ve geri kiralama işleminden kaynaklanan kira yükümlülüğünü ölçtüğünde, değişken kira ödemelerini dâhil eder.
- İlk muhasebeleştirmeden sonra, satıcı-kiracı, elinde bulundurduğu kullanım hakkıyla ilgili hiçbir kazanç veya kayıp muhasebeleştirmeyecek şekilde, kiralama yükümlülüğünün sonraki muhasebeleştirilmesine ilişkin genel hükümleri uygular.

Satıcı-kiracı, sonraki ölçümlerde yeni hükümleri karşılayan farklı yaklaşımlar uygulayabilir.

Söz konusu değişiklikler, 1 Ocak 2024 veya sonrasında başlayan raporlama dönemleri için geçerli olup, erken uygulamaya izin verilmektedir.

TMS 8 *Muhasebe Politikaları, Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar* uyarınca, satıcı-kiracı, TFRS 16'nın ilk uygulama tarihinden sonra yapılan satış ve geri kiralama işlemlerine ilişkin değişiklikleri geriye dönük olarak uygulamalıdır. TFRS 16'nın 2019'da uygulanmasından bu yana yapılan satış ve geri kiralama işlemleri belirlenerek yeniden incelenmeli ve değişken kira ödemelerini içerenler imkan dâhilinde yeniden düzenlenmelidir.

Grup, TFRS 16'da yapılan bu değişikliklerin konsolide finansal tabloları üzerindeki muhtemel etkilerini değerlendirmektedir.

UMSK/USSK tarafından yayımlanmış fakat KGK tarafından henüz yayımlanmamış yeni ve güncellenmiş standartlar ve yorumlar

UFRS S1 Sürdürülebilirlikle İlgili Finansal Bilgilerin Açıklanmasına İlişkin Genel Hükümler ve UFRS S2 İklimle İlgili Açıklamalar

26 Haziran 2023 tarihinde Uluslararası Sürdürülebilirlik Standartları Kurulu (USSK) tarafından, yerel yetki alanlarının üzerine inşa edebileceği, yatırımcı odaklı küresel bir sürdürülebilirlik raporlaması temeli oluşturmak için IFRS® Sürdürülebilirlik Açıklama Standartlarını (UFRS S1 Sürdürülebilirlikle İlgili Finansal Bilgilerin Açıklanmasına İlişkin Genel Hükümler ve UFRS S2 İklimle İlgili Açıklamalar) yayımlanmıştır.

USSK'nin ilk iki standardı, birlikte uygulanmak üzere tasarlanmıştır ve şirketlerin, yatırımcıların bilgiye dayalı karar verme için ihtiyaç duyduğu bilgileri – başka bir deyişle, yatırımcıların şirketlerin gelecekteki nakit akışları hakkında yaptıkları değerlendirmeleri etkilemesi beklenen bilgileri – belirlemesine ve raporlamasına destek olacaktır.

Bunu başarmak için genel standart, şirketlerin yönetim, strateji, risk yönetimi ve ölçüt ve hedefler alanlarında sürdürülebilirlikle ilgili tüm konuları raporlaması için bir çerçeve sağlamaktadır.

Standartlar 1 Ocak 2024 tarihinden itibaren geçerlidir, ancak uygulanıp uygulanmayacağına ve ne zaman uygulanacağına bireysel yargı bölgeleri karar verecektir.

Grup, UFRS S1 Sürdürülebilirlikle İlgili Finansal Bilgilerin Açıklanmasına İlişkin Genel Hükümler ve UFRS S2 İklimle İlgili Açıklamalar standartlarının konsolide finansal tabloları üzerindeki muhtemel etkilerini değerlendirmektedir.

UMS 7 Nakit Akış Tablosu ve UFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar'da yapılan Değişiklikler – Tedarikçi Finansmanı Düzenlemeleri

UMSK tarafından, 25 Mayıs 2023 tarihinde UMS 7 Nakit Akış Tablosu ve UFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar standardında değişiklikler yayımlanmıştır. Değişiklikler, tedarikçi finansmanı düzenlemelerine (tedarik zinciri finansmanı, borç finansmanı veya ters faktoring düzenlemeleri olarak anılmaktadır) giren şirketler için ek açıklama gereklilikleri getirmektedir. Ancak, ilgili yükümlülükler ve nakit akışlarının sınıflandırılması ve sunumuna değinilmemektedir.

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 EYLÜL 2023 TARİHLİ ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2- FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

UMSK tarafından yapılan değişiklikler, aşağıdaki özelliklerin tümüne sahip olan tedarikçi finansman anlaşmaları için geçerlidir:

- Bir finans sağlayıcı, bir şirketin (alıcının) tedarikçilerine borçlu olduğu tutarları öder.
- Bir şirket, anlaşmaların hüküm ve koşulları kapsamında tedarikçilerine ödeme yaptığı tarihte veya daha sonraki bir tarihte ödeme yapmayı kabul eder.
- İlgili fatura son ödeme tarihine göre firmaya vade uzatımı sağlanır veya tedarikçiler erken ödeme koşullarından yararlanır.

Değişiklikler, finansman alacakları veya stoklara ilişkin düzenlemeler için geçerli değildir.

Değişiklikler, finansal tablo kullanıcıların (yatırımcıların) bu düzenlemelerin şirketin yükümlülükleri ve nakit akışları ile şirketin likidite riskine maruz kalması üzerindeki etkilerini değerlendirmesine olanak sağlayacak tedarikçi finansman düzenlemeleri hakkında bilgi sağlamak için biri UMS 7'de ve diğeri UFRS 7'de olmak üzere iki yeni açıklama hedefi getirmektedir.

Değişiklikler, 1 Ocak 2024 tarihinde veya sonrasında başlayan dönemler için geçerlidir ve erken uygulamaya izin verilmektedir. Bununla birlikte, ilk uygulama yılında belirli bilgileri sağlama konusunda bir miktar kolaylaştırmalar mevcuttur.

Grup, UMS 7 Nakit Akış Tablosu ve UFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar'da yapılan Değişiklikler – Tedarikçi Finansmanı Düzenlemeleri 'da yapılan bu değişikliklerin konsolide finansal tabloları üzerindeki muhtemel etkilerini değerlendirmektedir.

TFRS 17 Sigorta Sözleşmeleri

16 Şubat 2019'da, Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından TFRS 17 *Sigorta Sözleşmeleri* standardı yayımlanmıştır. Sigorta sözleşmeleri için uluslararası geçerlilikte ilk standart olan TFRS 17, yatırımcıların ve ilgili diğer kişilerin sigortacıların maruz kaldığı riskleri, kârlılıklarını ve finansal durumunu daha iyi anlamalarını kolaylaştıracaktır. TFRS 17, geçici bir standart olarak getirilen TFRS 4'ün yerini almıştır. TFRS 4, şirketlerin sigorta sözleşmelerinin yerel muhasebe standartlarını kullanarak muhasebeleştirmelerine izin verdiğinden uygulamalarda çok çeşitli muhasebe yaklaşımlarının kullanılmasına neden olmuştur. Bunun sonucu olarak, yatırımcıların benzer şirketlerin finansal performanslarını karşılaştırmaları güçleşmiştir. TFRS 17, tüm sigorta sözleşmelerinin tutarlı bir şekilde muhasebeleştirilmesini ve hem yatırımcılar hem de sigorta şirketleri açısından TFRS 4'ün yol açtığı karşılaştırılabilirlik sorununu çözmektedir. Yeni standarda göre, sigorta yükümlülükleri tarihi maliyet yerine güncel değerler kullanılarak muhasebeleştirilecektir. Bu bilgiler düzenli olarak güncelleneceğinden finansal tablo kullanıcılarına daha yararlı bilgiler sağlayacaktır. TFRS 17'nin yürürlük tarihi 1 Ocak 2024 tarihinde veya sonrasında başlayan raporlama dönemleridir.

TFRS 17'nin uygulanmasının, Şirket'in konsolide finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

TFRS 17 ile TFRS 9'un İlk Uygulaması—Karşılaştırmalı Bilgiler (TFRS 17'ye İlişkin Değişiklikler)

Aralık 2021'de UMSK, UFRS 17 ile UFRS 9'un İlk Uygulaması —Karşılaştırmalı Bilgiler (UFRS 17'ye İlişkin Değişiklikler)'i yayımlamıştır. İlgili değişiklikler KGK tarafından da TFRS 17'ye İlişkin Değişiklikler olarak 31 Aralık 2021 tarihinde yayımlanmıştır.

Değişiklik, TFRS 17'nin ilk uygulamasında finansal tablolarda sunulan finansal varlıklara yönelik karşılaştırmalı bilgiler bakımından geçiş hükümlerine ilişkindir. Değişiklik, işletmelerin finansal varlıklar ile sigorta sözleşme yükümlülükleri arasında geçici muhasebe uyumsuzluklarını gidermeyi ve dolayısıyla karşılaştırmalı bilgilerin finansal tablo kullanıcıları açısından faydasını arttırmaktadır. TFRS 17'ye İlişkin Değişiklikler, 1 Ocak 2024 tarihinde ve sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir.

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 EYLÜL 2023 TARİHLİ ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2- FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

TFRS 17’de yapılan bu değişikliğin uygulanmasının, Şirket’in konsolide finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir

Yürürlüğe girerek uygulanmaya başlanmış değişiklikler

1 Ocak 2023 tarihinde ve sonrasında başlayan hesap dönemleri için yürürlüğe girmiş olan değişiklikler ise şu şekildedir:

1. Muhasebe Politikalarının Açıklanması (TMS 1’e ilişkin Değişiklikler)
2. Muhasebe Tahminlerine İlişkin Tanım (TMS 8’e ilişkin Değişiklikler)
3. Tek Bir İşlemden Kaynaklanan Varlık ve Borçlara İlişkin Ertelenmiş Vergi – TMS 12 Gelir Vergileri’nde yapılan Değişiklikler

Yeni uygulamaya konulmuş bu standart değişikliklerinin Grup’un konsolide finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

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:

- Grup’un mülkiyetle ilgili tüm önemli riskleri ve kazanımları alıcıya devretmesi,
- Grup’un 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,
- İşlemden 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 yönteme 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 konsolide finansal tablolara yansıtılır.

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 değerlendirilmektedir.

İnşaatı tamamlanan ve satılmaya hazır konut veya devre mülkler maliyetin ya da net gerçekleştirilebilir değerin düşük olanı ile değerlendirilmektedir.

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 EYLÜL 2023 TARİHLİ ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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

Grup, stoklarının vade ayrımını 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.

Kiralama veya idari amaçlı ya da hali hazırda belirlenmemiş olan diğer amaçlar doğrultusunda inşa edilme aşamasındaki varlıklar, maliyet değerlerinden varsa değer düşüklüğü kaybı düşülerek gösterilirler. Maliyete yasal harçlar da dahil edilir. Kullanıma ve satışa hazır hale getirilmesi önemli ölçüde zaman isteyen varlıklar söz konusu olduğunda, borçlanma maliyetleri Grup'un ilgili muhasebe politikası uyarınca aktifleştirilir. Bu tür varlıklar, diğer sabit varlıklar için kullanılan amortisman yönteminde olduğu gibi, kullanıma hazır olduklarında amortisman tabi tutulurlar.

Maddi duran varlıkların maliyet tutarları, beklenen faydalı ömürlerine göre doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak amortisman 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, beklenen faydalı ömrü ile söz konusu kiralama süresinden kısa olanı ile sahip olunan maddi duran varlıklarla aynı şekilde amortisman tabi tutulur.

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 gelir tablosuna dahil edilir.

Maddi olmayan duran varlıklar

Maddi olmayan duran varlıklar, maliyet değerlerinden birikmiş itfa payları ve birikmiş değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutarıyla gösterilirler. Bu varlıklar beklenen faydalı ömürlerine göre doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak itfa edilir. 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. Grup'un bilanço tarihi itibarıyla maddi olmayan duran varlıkları bulunmamaktadır.

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.

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 EYLÜL 2023 TARİHLİ ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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, olduğu dönemde 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 (**Not 5**).

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.

Finansal araçlar

Finansal varlıklar

Grup 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 Grup, 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 kullanmak suretiyle hesaplanmaktadır.

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 EYLÜL 2023 TARİHLİ ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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.

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

İlk kayıt tarihinde makul değerleri ile muhasebeleştirilmektedir. İlk kayıt tarihinden sonraki raporlama dönemlerinde etkin faiz yöntemi kullanılarak değerlendirilir. Banka kredilerinden elde edilen nakit ile (işlem maliyetleri düşüldükten sonra) banka kredilerinin geri ödenmesi veya kapanması için ödenen tutarlar arasındaki fark Grup’un borçlanma maliyetleri ile ilgili muhasebe politikasına uygun olarak borcun vadesi süresince kayda alınır.

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 EYLÜL 2023 TARİHLİ ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

Kur değişiminin etkileri

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

Grup konsolide 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 çevrilmiştir. 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 çevrilmiştir. Tarihi maliyet cinsinden ölçülen yabancı para birimindeki parasal olmayan kalemler yeniden çevrilmeye tabi tutulmazlar.

Kur farkları, aşağıda belirtilen durumlar haricinde, oluştukları 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, dönem boyunca piyasada bulunan hisse senetlerinin ağırlıklı ortalama sayısına bölünmesi ile bulunur.

Türkiye’de şirketler, sermayelerini, hissedarlarına geçmiş yıl 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.

İlişkili taraflar

Bu konsolide 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.

Grup, bilanço tarihinden sonraki düzeltme gerektiren olayların ortaya çıkması durumunda, konsolide finansal tablolara alınan tutarları bu yeni duruma uygun şekilde düzeltir.

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 EYLÜL 2023 TARİHLİ ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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 konsolide 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.

Karşılığın ödenmesi için gerekli olan ekonomik faydanın bir kısmı ya da tamamının üçüncü taraflarca karşılanmasının beklendiği durumlarda, tahsil edilecek tutar, ilgili tutarın tahsil edilmesinin hemen hemen kesin olması ve güvenilir bir şekilde ölçülmesi halinde varlık olarak muhasebeleştirilir.

Kurum kazancı üzerinden hesaplanan vergiler

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı statüsünü kazanmış olan Grup’un 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 Grup 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 yapmamaktadır.

İşletmenin faaliyetlerine ilişkin karar almaya karar almaya yetkili mercii Yönetim Kurulu’dur.

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

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 EYLÜL 2023 TARİHLİ ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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, Grup'un konut projeleri geliştirme ve konut satışı faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımlarını gösterir.

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

Finansman faaliyetlerine ilişkin nakit akımları, Grup'un finansman faaliyetlerinde kullandığı kaynakları ve bu kaynakların geri ödemelerini gösterir.

Sermaye ve temettüler

Adi hisseler, özsermaye olarak sınıflandırılır. Adi hisseler üzerinden dağıtılan temettüler, temettü kararının alındığı dönemde birikmiş kardan indirilerek kaydedilir.

Konsolide 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.

2.5 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları

Finansal tabloların SPK'nın Seri: II No: 14.1 numaralı Tebliğ'e uygun olarak hazırlanması, yönetimin, politikaların uygulanması ve raporlanan varlık, yükümlülük, gelir ve gider tutarlarını etkileyen kararlar, tahminler ve varsayımlar yapmasını gerektirmektedir. Gerçekleşen sonuçlar bu tahminlerden farklılık gösterebilir.

Tahminler ve tahminlerin temelini teşkil eden varsayımlar sürekli olarak gözden geçirilmektedir. Muhasebe tahminlerindeki güncellemeler, güncellemenin yapıldığı dönemde ve bu güncellemelerden etkilenen müteakip dönemlerde kayıtlara alınır.

Grup'un 30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla ekli mali tabloların hazırlanması esnasında kullanılan önemli değerlendirme, tahmin ve varsayımlar aşağıda açıklanmıştır.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri:

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

Grup, yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerinin tespitine yönelik değerlendirme çalışmalarını Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla yaptırmıştır. Grup yönetimi yatırım amaçlı gayrimenkullere yapılan harcamaların ilgili gayrimenkulün gerçeğe uygun değerindeki etkisinin harcama tutarına eşit olduğunu varsaymaktadır.

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 EYLÜL 2023 TARİHLİ ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

Konsolide 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 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla konsolide finansal tablolarda yer alan önemli tahmin ve varsayımlar aşağıda belirtilmiştir.

30.09.2023	Ekspertiz Raporu Tarihi	Değerleme Yöntemi
Sinpaş Kızılbüük Wellness Resort Projesi	06 Ocak 2023	Gelir İndirgeme Yaklaşımı (İndirgenmiş Nakit Akış)

Taşınmazlar Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin mülkiyetinde iken 15 Nisan 2021 tarihinde Grup'un mülkiyetine geçmiştir.

Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkulün detayı aşağıdaki gibidir:

Grup'un 30 Eylül 2023 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 otel projesi (Sinpaş Kızılbüük Wellness Resort Projesi) bulunmaktadır.

Grup 1. Etap, 2.Etap, 3.Etap ve 4.Etaplarda yer alan 80.016 adet Devre mülkün %70'ini satmayı, %30 ise Proje konseptinin başarılı bir şekilde devam etmesini sağlamak amacıyla kiralanması suretiyle işletecektir.

Grup'un 30 Eylül 2023 tarihli konsolide finansal tablolarında Grup Portföyünü oluşturan Otel, Termal SPA, Aquapark, AVM 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 Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 6 Ocak 2023 tarih ve 2022/1549 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2022 tarihindeki değerine göre yatırım amaçlı gayrimenkule ait olan gerçeğe uygun değer 5.429.370.000 TL olarak belirlenmiştir.

Grup'un yatırımının niteliği, tamamlanma derecesi, coğrafi dağılımı aşağıdaki gibidir;

Yatırım	Yatırımın Niteliği	Coğrafi Konum (İl)	Finansal Tamamlanma Derecesi (30.09.2023)
Sinpaş Kızılbüük Wellness Resort Projesi	Karma Kullanımlı Proje (Otel, Devre mülk, AVM, Termal SPA, Aquapark, Diğer Ticari Alanlar)	Muğla	1.Etap ilerleme %59 2.Etap ilerleme % 22

Yatırım	Yatırımın Niteliği	Coğrafi Konum (İl)	Finansal Tamamlanma Derecesi (31.12.2022)
Sinpaş Kızılbüük Wellness Resort Projesi	Karma Kullanımlı Proje (Otel, Devre mülk, AVM, Termal SPA, Aquapark, Diğer Ticari Alanlar)	Muğla	1.Etap ilerleme % 33 2.Etap ilerleme % 7

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 EYLÜL 2023 TARİHLİ ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Portföy sınırlamalarına uyum

30 Eylül 2023 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.

2.7 Ortak Kontrole Tabi İşletme Birleşmelerinin Muhasebeleştirilmesi

Dipnotlar 1’de de açıklandığı üzere, Beyazkum’un Şirket tarafından hisselerinin Sinpaş Yapı Endüstrisi A.Ş.’den devralınması suretiyle Beyazkum’un kontrolü Şirket’e geçmiştir. Söz konusu satınalma ortak kontrole tabi işletme birleşmelerinin muhasebeleştirilmesine ilişkin KGK tarafından yayınlanan “2018-1 sayılı TFRS’lerin uygulanmasına yönelik ilke kararına (“İlke Kararı”) göre ortak kontrole tabi işletme birleşmeleri kapsamında değerlendirilmiştir.

Ortak kontrole tabi işletme birleşmelerinin muhasebeleştirilmesinde hakların birleştirilmesi (pooling of interest) yöntemi kullanılmıştır. Bu yöntemle göre edinen işletme, edinilen işletmenin varlık ve yükümlülüklerini birleşme tarihindeki TFRS’ye göre belirlenmiş defter değerleri üzerinden konsolide finansal tablolarına alır ve ortak kontrole tabi işletme birleşmelerinde şerefiye ortaya çıkmaz. Söz konusu birleşmenin pay değişimi yoluyla gerçekleşmesi durumunda ise;

- (a) edinen işletme tarafından ihraç edilen paylar nominal değerleri üzerinden konsolide finansal tablolara alınır ve bu paylara ilişkin herhangi bir ihraç primi konsolide finansal tablolara yansıtılmaz,
- (b) edinilen işletmenin net varlıklarının birleşme tarihindeki defter değerinden edinen işletme tarafından ihraç edilen payların nominal değeri çıkarılarak bulunan fark “Ortak Kontrole Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi” kalemine yansıtılır.
- (c) İlke Kararında belirttiği gibi Ara dönem finansal raporlama yapan işletmeler, 01/01/2018 tarihinde veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemine ilişkin ara dönem konsolide finansal tablolarında bu Kararı uygulamayabilir.

Ortak kontrole tabi işletme birleşmesi neticesinde edinilen işletmenin varlığının sona erip edinen işletme bünyesine dahil olması ya da sonradan böyle bir durumun ortaya çıkması veya bağlı ortaklığın sonradan infisah olması halinde “Ortak Kontrole Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi” kaleminde yer alan tutarlar, olayın ortaya çıktığı hesap döneminden başlamak üzere en fazla 5 hesap dönemi içerisinde eşit taksitler halinde “Geçmiş Yıllar Karları / Zararları” kalemine aktararak kapatılır.

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 EYLÜL 2023 TARİHLİ ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

Söz konusu satın alım, ortak kontrole tabi işletmelerin birleşmesi olarak dikkate alınmış olup, ortak kontrolün olduğu raporlama döneminin başı olan 1 Ocak 2023'den itibaren birleşme gerçekleşmiş gibi konsolide finansal tablolar düzeltilmiştir.

	30 Eylül 2023
Hisse satın alımına ilişkin ödenen tutar	230.723.056
01 Ocak 2023 tarihi itibarıyla Beyazkum'un toplam varlıkları	1.469.929.827
01 Ocak 2023 tarihi itibarıyla Beyazkum'un toplam yükümlülükleri	1.461.163.439
01 Ocak 2023 tarihi itibarıyla Beyazkum'un net varlıkları	8.766.388
Ortak Kontrole Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi	(221.956.669)

KGK tarafından yayınlanan "2018-1 sayılı TFRS'lerin uygulanmasına yönelik ilke kararına ("İlke Kararı") göre ortak kontrole tabi işletme birleşmeleri kapsamında değerlendirilmiş bu itibarla, ortak kontrole tabi işletme birleşmelerinde edinen işletmelerin, TMS 8 Muhasebe Politikaları, Muhasebe Tahminlerinde Değişiklikler ve Hatalar'ın 10-12'nci paragraflarında yer verilen hiyerarşi çerçevesinde uygun bir muhasebe politikası seçmeleri gerekmektedir. Ayrıca ilke kararına göre ara dönem finansal tablolarında geçmişe dönük finansal tablolarda bir düzeltme yapmamayı tercih edebilir. Grup yönetimi ara dönem konsolide finansal tablolarda geçmişe dönük bir düzeltme yapmamayı tercih etmiştir.

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 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Grup'un nakit ve nakit benzerleri aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Kasa	-	-
Banka	333.292.986	262.864.459
- Vadesiz mevduat	2.582.862	6.418.984
- Vadeli Mevduat (*)	330.710.124	256.445.475
	333.292.986	262.864.459

30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla nakit akım tablolarında yer alan nakit ve nakit benzeri kalemler aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Nakit ve nakit benzerleri	333.292.986	262.864.459
Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Faiz Gelir Reeskontları	(686.571)	(148.706)
Nakit akışları tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	332.606.415	262.715.753

30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla, Grup'un blokeli mevduatı bulunmamaktadır.

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 EYLÜL 2023 TARİHLİ ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

3.2 Stoklar

30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Grup'un kısa vadeli stokları aşağıdaki gibidir :

Kısa Vadeli Stoklar	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Diğer Stoklar	-	21.323
Toplam	-	21.323

30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Grup'un uzun vadeli stokları aşağıdaki gibidir :

Uzun Vadeli Stoklar	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden konut inşaat projeleri (*)	1.352.283.503	580.662.237
Toplam	1.352.283.503	580.662.237

(*) Grup'un, 30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla kısa vadeli geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden konut inşaat projesi Sinpaş Kızılıbük Wellness Resort Projesi'dir.

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

Stokların içerisinde aktifleştirilmiş finansman maliyeti bulunmamaktadır.

3.3 Peşin ödenmiş giderler

30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Grup'un peşin ödenmiş giderleri aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	304.711.294	367.795.498
-Verilen avanslar (**)	304.522.997	367.417.309
-Gelecek aylara ait giderler	188.297	378.189
İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler (*)	213.103.103	143.826.649
Toplam	517.814.397	511.622.147

(*) 30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla ilgili bakiyenin içerisinde Oswe Real Estate GmbH ("Oswe")' nin hisse alımı için Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.' ne 205.971.935 TL hisse alım avansı ödemesi bulunmaktadır. (31 Aralık 2022: 105.752.810 TL) (Bknz. Not:6)

(**) 30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla verilen avansların detayı aşağıdaki gibidir:

(*)Verilen avanslar detayı	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Sinpaş Kızılıbük Wellness Resort Projesi için hakediş avansları	304.522.997	367.417.309
Toplam	304.522.997	367.417.309

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 EYLÜL 2023 TARİHLİ ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

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

30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Grup’un uzun vadeli peşin ödenmiş giderleri aşağıdaki gibidir:

Uzun Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	55.833	30.460
-Gelecek yıllara ait giderler	55.833	30.460
İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	-	-
Toplam	55.833	30.460

3.4 Finansal borçlar

30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Grup’un finansal borçları aşağıdaki gibidir:

Finansal borçlanmalar	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları:	48.853.566	42.326.353
Finansal Kiralamalar	46.536.072	38.662.174
Kiralama Yükümlülükleri	2.317.494	3.664.179
Uzun Vadeli Borçlanmalar	-	1.082.964
Finansal Kiralamalar	-	-
Kiralama Yükümlülükleri	-	1.082.964
Toplam finansal borçlanmalar	48.853.566	43.409.317

Grup’un 30 Eylül 2023 ve 30 Eylül 2022 tarihleri itibarıyla finansal borçlarına ilişkin hareket tabloları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2023	30 Eylül 2022
Açılış	43.409.317	3.226.973
Girişler	21.489.621	363.710.980
Faiz ve Kur farkı	12.710.771	988.835
Ödemeler	(28.756.143)	(317.367.533)
Dönem Sonu	48.853.566	50.559.255

3.5 Ertelenmiş gelirler

30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Grup’un kısa vadeli ertelenmiş gelirlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirler	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelemiş Gelirler	9.090	-
Gelecek Aylara Ait Gelirler	9.090	-
İlişkili Taraflardan Ertelemiş Gelirler	-	-
Toplam	9.090	-

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 EYLÜL 2023 TARİHLİ ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Grup'un uzun vadeli ertelenmiş gelirlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

Uzun Vadeli Ertelenmiş Gelirler	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelemiş Gelirler	2.751.790.590	54.540
- Gelecek Yıllara Ait Gelirler	2.746.718.611	54.540
- Alınan Sipariş Avansları	5.071.979	-
İlişkili Taraflardan Ertelemiş Gelirler	855.593.813	1.414.843.044
Toplam	3.607.384.403	1.414.897.584

30 Eylül 2023 tarihine kadar Şirket, hali hazırda 24.201 adet Devre mülk için yaklaşık 4.568.879.812 TL tutarında ön satışı gerçekleştirmiş ve 2.822.850.894 TL tutarında avans tahsil etmiştir.

31.12.2022 tarihine kadar Grup, hali hazırda 18.062 adet Devre mülk için yaklaşık 2.496.500.000 TL tutarında ön satışı gerçekleştirmiş ve 1.414.843.044 TL tutarında avans tahsil etmiştir

3.6 Diğer Borçlar

30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Grup'un diğer borçları aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli Diğer Borçlar	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar (*)	5.274	-
- Diğer Borçlar	5.274	-
İlişkili taraflara diğer borçlar (*)	98.477.134	-
- Sinpaş Yapı Endüstrisi A.Ş.	98.477.134	-
Toplam	98.482.408	-

(*) Beyazkum Satış Pazarlama İşletme Hizmetleri A.Ş.'nin satın alınmasına ilişkin Sinpaş Yapı Endüstrisi A.Ş. ile yapılan anlaşmaya göre kalan tutardan oluşmaktadır. 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.

Uzun Vadeli Diğer Borçlar	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
İlişkili taraflara diğer borçlar	69.908.875	14.077.025
- Alınan Depozito ve teminatlar	69.908.875	14.077.025
Toplam	69.908.875	14.077.025

NOT 4 – KULLANIM HAKKI VARLIKLAR

30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Grup'un kullanım hakkı varlıklarının detayı aşağıdaki gibidir;

Kullanım Hakkı Varlıklar	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Kullanım Hakkı Varlıklar	9.287.963	8.360.083
Kullanım Hakkı Varlıklar Amortisman	(7.739.969)	(4.876.715)
Toplam	1.547.994	3.483.368

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 EYLÜL 2023 TARİHLİ ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 5 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

31 Aralık 2022 tarihi itibarı ile gerçeğe uygun değerinin belirlenmesinde Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş şirketinin hazırladığı değerleme raporundan faydalanılmıştır. Bağımsız değerleme kuruluşu tarafından hazırlanan 06 Ocak 2023 tarih ve 2022/1549 numaralı değerleme raporunda belirlenen yatırım amaçlı gayrimenkullerin 31.12.2022 tarihli makul değeri **5.429.370.000 TL**'dir. İlgili projenin 3. ve 4. Etap ruhsatlarında değişikliğe gidilmesi planlandığından ilgili değerleme raporunda 3. ve 4. Etap gerçeğe uygun değerleri sadece arsa/arsa payı değeri olarak dikkate alınmıştır.

Grup'un 31 Aralık 2022 tarihindeki yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri tespitinde Grup ile ilişkisi olmayan bağımsız ekspertiz şirketi tarafından gerçekleştirilen değerlemeye göre elde edilmiştir. Değerleme şirketi, SPK tarafından yetkilendirilmiş bağımsız şirket olup, söz konusu yerlerdeki taşınmazların değerlemesi konusunda uygun nitelik ve deneyime sahiptir.

30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	01 Ocak 2023	İlaveler	Çıkışlar	Gerçeğe Uygun Değer Değişimi	30 Eylül 2023
Sinpaş Kızılıbük Wellness Resort Projesi	5.429.370.000	448.543.779	-	-	5.877.913.779
Toplam	5.429.370.000	448.543.779	-	-	5.877.913.779

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	01 Ocak 2022	İlaveler	Çıkışlar	Gerçeğe Uygun Değer Değişimi	31 Aralık 2022
Sinpaş Kızılıbük Wellness Resort Projesi	2.093.400.000	177.876.122	-	3.158.093.878	5.429.370.000
Toplam	2.093.400.000	177.876.122	-	3.158.093.878	5.429.370.000

Taşınmazlar Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin mülkiyetinde iken 15 Nisan 2021 tarihinde Grup'un mülkiyetine geçmiştir.

Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkulleri (30 Eylül 2023 tarihi itibarı ile 5.877.913.779 TL) otel, avm, spa, aquapark, diğer ticari alanların %100'ü ve kira getirisi elde edilmesi planlanan devremülklerin %30'undan oluşmaktadır.

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 EYLÜL 2023 TARİHLİ ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 5 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin proje detayı aşağıdaki gibidir;

	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Gerçeğe Uygun Değeri 30 Eylül 2023	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Gerçeğe Uygun Değeri 31 Aralık 2022
1. Etap	3.927.460.198	3.568.830.000
Devre mülk (*)	645.511.248	404.730.000
Otel	2.496.848.950	2.379.000.000
AVM	646.200.000	646.200.000
SPA	53.150.000	53.150.000
Aquapark	85.750.000	85.750.000
2. Etap	1.209.330.279	1.123.140.000
Devre mülk (*)	1.209.330.279	1.123.140.000
3. Etap	444.723.302	441.000.000
Devre mülk (*)	444.723.302	441.000.000
4. Etap	296.400.000	296.400.000
Devre mülk (*)	296.400.000	296.400.000
TOPLAM	5.877.913.779	5.429.370.000

(*)Grup yönetimi Sinpaş Kızılbük 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 Wellness Resort Projesinde, devre mülkler, 5 yıldızlı 205 oda kapasiteli Resort Otel, iki adet özel bir ana adet restoran, Termal SPA, AVM, açık- kapalı Aquapark, macera parkı, konferans ve toplantı salonları ile sağlık merkezi bulunmaktadır. Proje'nin dört etap halinde yedi yıla yayılan bir süreçte tamamlanması planlanmaktadır.

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

i) Koşullu Varlık ve Yükümlülükler:

Grup, Servet GYO A.Ş.("Servet")'nin bağlı ortaklığı Almanya'da kurulu Oswe Real Estate Gmbh ("Oswe")'nin %20 hissesi edinimine ilişkin sözleşme 31.12.2021 tarihinde imzalanmış ve sözleşmeye istinaden 546.000.000 TL ana para ve 98.135.390 TL vade farkı toplamı olmak üzere toplam 644.135.390 TL bedel 24 ay taksitle ödenecektir. Hisse edinimine ve sözleşmeye ilişkin detaylar 31.12.2021 tarihinde Kamuyu Aydınlatma Platformu'nun da ("KAP") özel durum açıklaması yapılarak Finansal Duran Varlık Edinimi şeklinde yayınlanmıştır. Almanya'daki mevzuat gereği ana sözleşmeye bağlı kalınarak 08.02.2022 tarihinde ilave bir sözleşme imzalanmış ve bu sözleşmenin 3. maddesinde "tam satın alma bedelinin tamamının ödendiği günde hisse devrinin hüküm ifade edeceği" hükmü yer almaktadır. Oswe'nin hisselerinin %20'sinin devri ve Şirket'in Oswe üzerindeki önemli etkisi (kontrolü) hisse devir işleminden sonra gerçekleşeceği için Oswe hisselerinin Şirket'e devri gerçekleşene kadar konsolide finansal tablolarda finansal varlık (öz kaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırım) olarak sunulmayacaktır. 31.12.2021 tarihi itibarıyla herhangi bir ödeme gerçekleşmediği için sadece dipnotlarda konu açıklanmıştır. Ayrıca hisse devrinin gerçekleşeceği tarihe kadar Servet geri alım opsiyonunu kullanmayacaktır. 30.09.2023 tarihi itibarıyla gerçekleşen ödemelerin toplamı 205.972.335 TL' dir. (31 Aralık 2022: 105.752.810 TL)

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 EYLÜL 2023 TARİHLİ ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

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

Grup Dava Açıklamaları:

30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Şirket aleyhine açılan 1 adet dava bulunmakta olup şirket yönetimi ilgili dava için bir karşılık ayırmamıştır.

ii) Pasifte yer almayan taahhütler:

30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla Grup’un almış olduğu 181.328.262 TL tutarında teminat mektubu ve senedi bulunmaktadır. (31 Aralık 2022 : 170.344.704 TL)

Grup’un 30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla vermiş olduğu TRİ’ler aşağıdaki gibidir:

Grup tarafından verilen	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Teminat-Rehin-İpotekler (“TRİ”)		
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ’lerin toplam tutarı	-	-
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	-	-

NOT 7 - PAY BAŞINA KAZANÇ

	01 Ocak- 30 Eylül 2023	01 Temmuz- 30 Eylül 2023	01 Ocak- 30 Eylül 2022	01 Temmuz- 30 Eylül 2022
Dönem boyunca mevcut olan hisselerin ortalama sayısı (tam değeri)	300.000.000	300.000.000	281.538.462	281.538.462
Ana şirket hissedarlarına ait net dönem karı	(65.548.997)	(67.838.865)	27.724.425	(33.326.824)
Pay başına (kayıp) / kazanç	(0,218)	(0,226)	0,099	(0,118)

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

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 EYLÜL 2023 TARİHLİ ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 8 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Grup’un finansal risk politikaları ve kredi risk yönetim uygulamalarında önceki dönemlere göre önemli bir değişiklik olmamıştır.

Kur Riski Yönetimi

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

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Varlıklar	404.875.151	265.921.047
Yükümlülükler	(48.763.701)	(39.445.929)
Net bilanço pozisyonu	356.111.450	226.475.118

Aşağıdaki tablo 30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla Grup’un yabancı para pozisyonu riskini özetlemektedir. Grup tarafından tutulan yabancı para varlıkların ve borçların kayıtlı tutarları TL cinsinden aşağıdaki gibidir:

	ABD			
	Doları	Avro	GBP	TL Karşılığı
Dönen Varlıklar	1.396.034	12.630.039	-	404.875.151
Parasal Finansal Varlıklar	1.396.034	12.630.039	-	404.875.151
Ticari Alacaklar	-	-	-	-
Diğer	-	-	-	-
Toplam Varlıklar	1.396.034	12.630.039	-	404.875.151
Kısa Vadeli Yükümlülükler	(844.223)	(835.344)	-	(47.447.802)
Ticari Borçlar	(8.035)	(20.890)	-	(827.907)
Finansal yükümlülükler	(836.188)	(814.454)	-	(46.619.895)
Diğer	-	-	-	-
Uzun Vadeli Yükümlülükler	(47.980)	-	-	(1.315.899)
Ticari Borçlar	-	-	-	-
Finansal yükümlülükler	-	-	-	-
Diğer	(47.980)	-	-	(1.315.899)
Toplam Yükümlülükler	(892.203)	(835.344)	-	(48.763.701)
Net Bilanço Pozisyonu	503.831	11.794.695	-	356.111.450

Net Yabancı Para Pozisyonu para birimlerine göre aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2023
Amerikan Doları Karşısında	13.749.244
Avro Karşısında	342.362.206
GBP Karşısında	-
Net Yabancı Para Pozisyonu	356.111.450

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 EYLÜL 2023 TARİHLİ ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 8 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ
(devamı)

Aşağıdaki tablo 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Grup'un yabancı para pozisyonu riskini özetlemektedir. Grup tarafından tutulan yabancı para varlıkların ve borçların kayıtlı tutarları TL cinsinden aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2022	ABD Doları	Avro	GBP	TL Karşılığı
Dönen Varlıklar				
Parasal Finansal Varlıklar	-	12.740.512	-	256.479.251
Ticari Alacaklar	-	-	-	-
Diğer	482	468.567	-	9.441.796
Toplam Varlıklar	482	13.209.079	-	265.921.047
Kısa Vadeli Yükümlülükler				
Ticari Borçlar	(591)	(38.209)	-	(783.755)
Finansal yükümlülükler	-	(1.912.076)	-	(38.662.174)
Diğer	-	-	-	-
Uzun Vadeli Yükümlülükler				
Ticari Borçlar	-	-	-	-
Finansal yükümlülükler	-	-	-	-
Diğer	-	-	-	-
Toplam Yükümlülükler	(591)	(1.950.285)	-	(39.445.929)
Net Bilanço Pozisyonu	(109)	11.258.794	-	226.475.118

Net Yabancı Para Pozisyonu para birimlerine göre aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2022
Amerikan Doları Karşısında	(2.085)
Avro Karşısında	226.477.203
GBP Karşısında	-
Net Yabancı Para Pozisyonu	226.475.118

Kur Riskine Duyarlılık

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

Aşağıdaki tablo Grup'un ABD Doları ve Avro kurlarındaki %10'luk artışa ve azalışa olan duyarlılığını göstermektedir. %10'luk oran, üst düzey yöneticilere Grup 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 2023 tarihinde sona eren üç aylık ara dönem sonundaki %10'luk kur değişiminin etkilerini gösterir. Pozitif değer, kardaki/zarardaki artışı ifade eder.

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 EYLÜL 2023 TARİHLİ ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 8 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ
(devamı)

	Kar / Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
30 Eylül 2023				
ABD Doları'nın TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde				
1 - ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	1.374.924	(1.374.924)	1.374.924	(1.374.924)
2 - ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3 - ABD Doları net etki (1 +2)	1.374.924	(1.374.924)	1.374.924	(1.374.924)
Avro'nun TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde				
4 - Eur net varlık / yükümlülük	34.236.221	(34.236.221)	34.236.221	(34.236.221)
5 - Eur riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6 - EUR net etki (4+5)	34.236.221	(34.236.221)	34.236.221	(34.236.221)
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)	35.611.145	(35.611.145)	35.611.145	(35.611.145)

	Kar / Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
31 Aralık 2022				
ABD Doları'nın TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde				
1 - ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	(209)	209	(209)	209
2 - ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3 - ABD Doları net etki (1 +2)	(209)	209	(209)	209
Avro'nun TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde				
4 - Eur net varlık / yükümlülük	22.647.720	(22.647.720)	22.647.720	(22.647.720)
5 - Eur riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6 - EUR net etki (4+5)	22.647.720	(22.647.720)	22.647.720	(22.647.720)
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)	22.647.511	(22.647.511)	22.647.511	(22.647.511)

NOT 9 - BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Şirket'in 03 Ekim 2023 tarihli yönetim kurulu toplantısında, Almanya'nın Frankfurt şehrinde "Kızılbük Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Almanya – Frankfurt temsilciliği" ünvanlı temsilcilik açılmasına karar verilmiştir.

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 EYLÜL 2023 TARİHLİ ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“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 30.09.2023 tarihi itibarıyla aşağıdaki gibidir.

	Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	30 Eylül 2023 (TL)	31 Aralık 2022 (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	641.978.969	256.445.475
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	7.230.197.282	6.010.053.560
C	İştirakler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	-	-
	Diğer Varlıklar		230.968.058	-
			1.380.457.981	658.930.312
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	9.483.602.290	6.925.429.347
E	Finansal Borçlar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	2.317.494	4.747.143
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	-	-
G	Finansal Kiralama Borçları	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	46.536.072	38.662.174
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	98.477.134	-
I	Özkaynaklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	5.343.932.683	5.397.079.291
	Diğer Kaynaklar		3.992.338.907	1.484.940.739
D	Toplam Kaynaklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	9.483.602.290	6.925.429.347

	Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	30 Eylül 2023 (TL)	31 Aralık 2022 (TL)
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısım	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	-	-
A2	Vadeli / Vadesiz/ Döviz	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	641.978.969	262.864.459
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
A4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
B2	Atıl Tutulan Arsa / Araziler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/ (c)	-	-
C1	Yabancı İştirakler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
C2	İşletmeciler Şirkete İştirakler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.28	-	-
J	Gayrimenkul Krediler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	-	-
K	Üzerine proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.22/e	-	-
L	Tek Bir Şirketteki Para Ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.22/(1)	641.978.969	256.445.475

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2023 TARİHLİ ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

EK DİPNOT- PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ (Devamı)

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Hesaplama	Asgari/ Azami Oran	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.22/e	K/D	Azami % 10	0,00%	0,00%
2	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(a),(b)	(B+A1)/D	Asgari %51	76,24%	86,78%
3	Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	(A+C-A1)/D	Azami % 49	9,20%	3,70%
4	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	(A3+B1+C1)/D	Azami % 49	0,00%	0,00%
5	Atıl tutulan arsa / araziler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/1(c)	B2/D	Azami % 20	0,00%	0,00%
6	İşletmecisi Şirkete iştirak	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.28/1(a)	C2/D	Azami % 10	0,00%	0,00%
7	Borçlanma sınırı	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	(E+F+G+H+J)/İ	Azami % 500	2,76%	0,80%
8	Vadeli / vadesiz TL / Döviz	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.22/b	(A2-A1)/D	Azami % 10	6,77%	3,80%
9	Tek Bir Şirketteki Para Ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.22/(1)	(L/D)	Azami % 10	6,77%	3,70%

30 Eylül 2023 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. Ayrıca tablodaki bilgiler konsolide olmayan veriler olduğundan dolayı konsolide tablolarda yer alan bilgilerle örtüşmeyebilir.