

**KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

**1 OCAK - 31 MART 2023 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT  
FİNANSAL TABLOLAR**

# KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 MART 2023 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLAR VE ÖZET DİPNOTLAR

İÇİNDEKİLER	SAYFA
ÖZET BİLANÇO .....	1-2
ÖZET KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU.....	3
ÖZET ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU .....	4
ÖZET NAKİT AKIŞ TABLOSU .....	5
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR.....	6-28
NOT 1 - ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU .....	6
NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR.....	7
NOT 3 -FİNANSAL TABLOLARI BÜYÜKLÜĞÜ İTİBARI İLE ETKİLEYEN ÖNEMLİ OLAY VE İŞLEMLER.....	18
NOT 4 – KULLANIM HAKKI VARLIKLAR.....	21
NOT 5 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER .....	21
NOT 5 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı).....	22
NOT 6 -KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERDEKİ ÖNEMLİ DEĞİŞİKLİKLER.....	23
NOT 7 - PAY BAŞINA KAZANÇ .....	24
NOT 8 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ.....	25
NOT 9 - BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR .....	28
EK DİPNOT- PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ .....	28

# KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 MART 2023 - 31 ARALIK 2022 TARİHLERİ İTİBARIYLA BİLANÇO

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

<b>VARLIKLAR</b>	<b>Dipnot</b>	<b>Sınırlı Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 31 Mart 2023</b>	<b>Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31 Aralık 2022</b>
<b>Dönen varlıklar</b>		<b>958.738.459</b>	<b>909.176.983</b>
Nakit ve Nakit Benzerleri	3	236.149.596	262.864.459
Finansal Yatırımlar		-	-
Ticari Alacaklar		-	-
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		-	-
-İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar		-	-
Diğer Alacaklar		-	125.651
-İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		-	125.651
-İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar		-	-
Stoklar	3	-	21.323
Peşin Ödenmiş Giderler	3	549.491.523	511.622.147
-İlişkili Olmayan Taraflara peşin Ödenmiş Giderler		372.642.115	367.795.498
-İlişkili Taraflara peşin Ödenmiş Giderler		176.849.408	143.826.649
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar		1.935.332	1.714.538
Diğer Dönen Varlıklar		171.162.008	132.828.865
<b>Duran Varlıklar</b>		<b>6.225.119.512</b>	<b>6.016.252.364</b>
Diğer Alacaklar		152.621	152.621
-İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		152.621	152.621
-İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar		-	-
Stoklar	3	704.409.130	580.662.237
Kullanım Hakkı Varlıkları	4	2.786.695	3.483.368
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	5	5.515.200.784	5.429.370.000
Maddi Duran Varlıklar		2.437.280	2.454.781
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		102.542	98.897
Peşin ödenmiş giderler	3	30.460	30.460
Diğer Duran Varlıklar		-	-
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>		<b>7.183.857.971</b>	<b>6.925.429.347</b>

İlişikteki dipnotlar, finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

# KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 MART 2023 - 31 ARALIK 2022 TARİHLERİ İTİBARIYLA BİLANÇO

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

KAYNAKLAR	Dipnot	Sınırlı	Bağımsız
		Denetimden	Denetimden
		Geçmemiş	Geçmiş
		Cari Dönem	Önceki Dönem
		31 Mart 2023	31 Aralık 2022
<b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>		<b>100.171.694</b>	<b>97.431.434</b>
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları		41.524.858	42.326.353
- İlişkili Olmayan Taraplara Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	3	3.504.117	3.664.179
- İlişkili Taraplara Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	3	38.020.741	38.662.174
Ticari Borçlar		43.314.666	45.070.359
- İlişkili olmayan Taraplara ticari Borçlar		34.539.065	33.026.690
- İlişkili Taraplara Ticari Borçlar		8.775.601	12.043.669
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		1.260.732	882.745
Kısa Vadeli Karşılıklar		1.569.716	1.097.225
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar		1.569.716	1.097.225
Ertelenmiş Gelirler	3	27.270	-
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		12.474.452	8.054.752
<b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>		<b>1.688.327.605</b>	<b>1.430.918.622</b>
Uzun Vadeli Borçlanmalar		264.725	1.082.964
-İlişkili Olmayan Taraplardan Uzun Vadeli Borçlanmalar	3	264.725	1.082.964
-İlişkili Taraplardan Uzun Vadeli Borçlanmalar		-	-
Diğer borçlar		19.735.897	14.077.025
- İlişkili olmayan Taraplara Diğer Borçlar		19.735.897	14.077.025
- İlişkili Taraplara Diğer Borçlar		-	-
Uzun Vadeli Karşılıklar		865.759	861.049
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar		865.759	861.049
Ertelenmiş Gelirler	3	1.667.461.224	1.414.897.584
- İlişkili Olmayan Taraplardan Ertelenmiş Gelirler		18.180	54.540
- İlişkili Taraplardan Ertelenmiş Gelirler	3	1.667.443.044	1.414.843.044
<b>ÖZKAYNAKLAR</b>		<b>5.395.358.672</b>	<b>5.397.079.291</b>
<b>Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar</b>		<b>5.395.358.672</b>	<b>5.397.079.291</b>
Ödenmiş Sermaye		300.000.000	300.000.000
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflanmayacak Birikmiş			
Diğer Kapsamlı Gelirler veya (Giderler)		(618.898)	(463.958)
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları		(618.898)	(463.958)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		4.314.851	4.314.851
Ortak Kontrol Altındaki İşletmeler Arasındaki İşlemlerin Etkileri		1.857.496.784	1.857.496.784
Geçmiş Yıllar Karları / (Zararları)		3.235.731.614	31.280.575
Net Dönem Karı / (Zararı)		(1.565.679)	3.204.451.039
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>		<b>7.183.857.971</b>	<b>6.925.429.347</b>

İlişikteki dipnotlar, finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

# KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 MART 2023 – 31 MART 2022 HESAP DÖNEMLERİNE AİT KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI

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

	Dipnot Referansı	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 1 Ocak-31 Mart 2023	Bağımsız Denetimden Geçmemiş Önceki Dönem 1 Ocak -31 Mart 2022
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER</b>			
Hasılat		-	-
Satışların Maliyeti (-)		-	-
<b>BRÜT KAR / (ZARAR)</b>			
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)		(6.192.810)	(9.336.799)
Genel Yönetim Giderleri (-)		(4.877.983)	(2.736.143)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Değer Artışları		-	-
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler		16.650.735	15.589.006
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)		(4.449.809)	(113.085)
<b>ESAS FAALİYET KARI / (ZARARI)</b>			
		<b>1.130.133</b>	<b>3.402.979</b>
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler		-	-
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)		-	-
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Kar / Zararlarındaki Paylar		-	-
<b>FİNANSMAN GELİRİ / (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI / (ZARARI)</b>			
		<b>1.130.133</b>	<b>3.402.979</b>
Finansal Gelirler		1.335.194	19.650.480
Finansal Giderler (-)		(4.031.006)	(6.066.132)
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI / (ZARARI)</b>			
		<b>(1.565.679)</b>	<b>16.987.327</b>
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir / (Gideri)		-	-
Dönem Vergi Gelir / (Gideri)		-	-
Ertelenmiş Vergi Gelir / (Gideri)		-	-
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI / (ZARARI)</b>			
		<b>(1.565.679)</b>	<b>16.987.327</b>
<b>DÖNEM KARI / (ZARARI)</b>			
		<b>(1.565.679)</b>	<b>16.987.327</b>
<b>Pay Başına Kazanç</b>			
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)	7	(0,0052189)	0,0707805
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI</b>			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		(154.940)	2.572
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		(154.940)	2.572
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		-	-
Satılmaya Hazır Finansal Varlıkların Yeniden Değerleme Kazançları		-	-
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİR</b>			
		<b>(154.940)</b>	<b>2.572</b>
<b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR</b>			
		<b>(1.720.619)</b>	<b>16.989.899</b>

İlişikteki dipnotlar, finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

# KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 MART 2023 – 31 MART 2022 HESAP DÖNEMLERİNE AİT ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU

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

Sınırlı Denetimden Geçmemiş Cari Dönem	Dipnot	Ödenmiş Sermaye	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Ortak Kontrol Altındaki İşletmeler Arasındaki işlemlerin Etkileri	Geçmiş Yıllar Kar/Zararı	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir ve Giderler	Birikmiş Karlar	
						Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	Net Dönem (Zararı)/Karı	Özkaynak Toplamı
<b>1 Ocak 2023</b>		<b>300.000.000</b>	<b>4.314.851</b>	<b>1.857.496.784</b>	<b>31.280.575</b>	<b>(463.958)</b>	<b>3.204.451.039</b>	<b>5.397.079.291</b>
Transferler		-	-	-	3.204.451.039	-	(3.204.451.039)	-
Sermaye Taahhüdü		-	-	-	-	-	-	-
Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi		-	-	-	-	-	-	-
Kar Payları		-	-	-	-	-	-	-
Toplam kapsamlı gelir		-	-	-	-	(154.940)	(1.565.679)	(1.720.619)
- Diğer kapsamlı gelir		-	-	-	-	(154.940)	-	(154.940)
- Dönem kar/zararı		-	-	-	-	-	(1.565.679)	(1.565.679)
<b>31 Mart 2023</b>		<b>300.000.000</b>	<b>4.314.851</b>	<b>1.857.496.784</b>	<b>3.235.731.614</b>	<b>(618.898)</b>	<b>(1.565.679)</b>	<b>5.395.358.672</b>

# KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 MART 2023 – 31 MART 2022 HESAP DÖNEMLERİNE AİT ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU

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

İlişikteki dipnotlar, finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

Sınırlı Denetimden Geçmemiş Önceki Dönem	Dipnot	Ödenmiş Sermaye	Ortak Kontrol Altındaki işletmeler Arasındaki işlemlerin Etkileri	Geçmiş Yıllar Kar/Zararı	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir ve Giderler	Birikmiş Karlar
						Net Dönem (Zararı)/Karı	Özkaynak Toplamı
<b>1 Ocak 2022</b>		<b>240.000.000</b>	<b>1.857.496.784</b>	<b>(9.069.500)</b>	<b>(43.721)</b>	<b>104.664.926</b>	<b>2.193.048.489</b>
Transferler		-	-	104.664.926	-	(104.664.926)	-
Kar Payları		-	-	-	-	-	-
Toplam kapsamlı gelir		-	-	-	2.572	16.987.327	16.989.899
- Diğer kapsamlı gelir		-	-	-	2.572	-	2.572
- Dönem kar/zararı		-	-	-	-	16.987.327	16.987.327
<b>31 Mart 2022</b>		<b>240.000.000</b>	<b>1.857.496.784</b>	<b>95.595.426</b>	<b>(41.149)</b>	<b>16.987.327</b>	<b>2.210.038.388</b>

**KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**31 MART 2023 – 31 MART 2022 HESAP DÖNEMLERİNE AİT**  
**NAKİT AKIŞ TABLOLARI**

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

	Dipnot	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 1 Ocak - 31 Mart 2023	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Önceki Dönem 1 Ocak - 31 Mart 2022
<b>İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>62.458.379</b>	<b>51.692.353</b>
<b>Dönem Karı/zararı</b>		<b>(1.565.679)</b>	<b>16.987.327</b>
<b>Dönem zararı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler</b>		<b>2.528.628</b>	<b>(28.220.940)</b>
Gerçekleşmemiş kur farkları ile ilgili düzeltmeler		1.498.464	(15.073.305)
Türev finansal araçların gerçeğe uygun değer kayıpları / (kazançları) ile ilgili düzeltmeler		-	-
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler		381.311	(13.583.349)
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler	4	151.150	435.714
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		497.703	-
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler		497.703	-
Gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler	5	-	-
<b>İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler</b>		<b>61.670.872</b>	<b>62.925.966</b>
Ticari alacaklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		-	-
Ticari borçlardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		(1.755.693)	15.131.519
Stoklardaki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler	3	(123.725.570)	(62.901.950)
Peşin ödenmiş giderlerdeki artış/azalışla ilgili düzeltmeler	3	(37.869.376)	(71.637.540)
Ertelenmiş gelirlerdeki artış/azalış	3	252.590.910	169.083.044
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış/azalış ile ilgili düzeltmeler		(27.569.399)	13.250.893
<b>Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları</b>		<b>62.633.821</b>	<b>51.692.353</b>
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler		(175.442)	-
Alınan kar payları		-	-
<b>YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>(85.968.079)</b>	<b>(55.708.920)</b>
Alınan temettüleri		-	-
Bağlı ortaklıkların kontrolünün elde edilmesine yönelik alışlara ilişkin nakit çıkışları		-	-
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	4	(137.295)	(337.853)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların satışından kaynaklanan nakit girişleri		-	-
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları, net		(85.830.784)	(55.371.067)
<b>FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>(3.118.198)</b>	<b>319.172.083</b>
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri		3.049.020	325.382.223
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları (Ödenen) / Alınan faizler		(5.785.907)	(284.990)
		(381.311)	(5.925.150)
<b>Yabancı para çevrim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/azalış</b>		<b>(26.627.898)</b>	<b>315.155.516</b>
<b>YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ETKİSİ</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>NAKİT VE NAKİT BENZERİ DEĞERLERDEKİ NET DEĞİŞİM</b>		<b>(26.627.898)</b>	<b>315.155.516</b>
<b>DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>		<b>262.715.753</b>	<b>338.255.830</b>
<b>DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>		<b>236.087.855</b>	<b>653.411.346</b>

İlişikteki dipnotlar, finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

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

---

**NOT 1 - ŞİRKET’İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU**

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

Şirket’in 31 Mart 2023 tarihi itibarıyla personel sayısı 20 kişidir. (31 Aralık 2022 : 17 kişidir.) Şirket’in kayıtlı adresi Dikilitaş Mahallesi Yenidoğan Sokak. Sinpaş Plaza, No:36/1/1 34349 Beşiktaş, İstanbul’dur.

*Finansal tabloların onaylanması:*

Finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından 02 Mayıs 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.**  
**31 MART 2023 TARİHLİ ARA HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI ÖZET DİPNOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

---

**NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR**

**2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar**

**Finansal tabloların hazırlanış şekli**

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

**2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)**

İşletmeler, TMS 34 “Ara dönem finansal raporlama standardına” uygun olarak ara dönem finansal tablolarını tam set veya özet olarak hazırlamakla serbesttir. Şirket bu çerçevede, ara dönemlerde özet finansal tablo hazırlamayı tercih etmiştir. Şirket’in 31 Mart 2023 tarihi itibarıyla düzenlenmiş özet finansal tabloları, 02 Mayıs 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**

KGK, 20 Ocak 2022 tarihinde, Türkiye Finansal Raporlama Standartlarını (IFRS) uygulayan işletmelerin 2021 yılı finansal raporlama döneminde TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama’yı uygulayıp uygulamayacakları konusunda oluşan tereddütleri gidermek üzere açıklamada bulunmuştur. Buna göre, IFRS’yi uygulayan işletmelerin TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama (“TMS 29”) kapsamında herhangi bir düzeltme yapmalarına gerek bulunmadığı belirtilmiş, sonrasında KGK tarafından TMS 29 uygulaması hakkında yeni bir açıklama yapılmamıştır. Bu konsolide finansal tabloların hazırlanmış olduğu tarih itibarıyla yeni bir açıklama yapılmamış olması dikkate alınarak 31 Mart 2023 tarihli konsolide finansal tablolar hazırlanırken TMS 29’a göre enflasyon düzeltmesi yapılmamıştır.

**Fonksiyonel ve Raporlama Para Birimi**

Şirket’in 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.

**İşletmenin sürekliliği**

Şirket özet finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

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

---

**NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**

**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**

Finansal durum ve performans trendlerinin tespitine imkan vermek üzere, Şirket’in finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. İşletme faaliyetleri akışındaki eğilimleri belirleyebilmek amacıyla, önceki dönemle karşılaştırmalı hazırlanmaktadır. Finansal tabloların kalemlerinin gösterimi veya sınıflandırılması değiştiğinde karşılaştırılabilirliği sağlamak amacıyla, önceki dönem finansal tabloları da buna uygun olarak yeniden sınıflandırılmakta ve bu hususlara ilişkin olarak açıklama yapılmaktadır. Şirket 30 Mart 2021 tarihinde kurulmuştur. Şirket’in 31.03.2023 tarihli finansal durum tablosu, 31 Aralık 2022 tarihli finansal durum tablosu ile 1 Ocak – 31 Mart 2023 tarihli diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynak değişim tablosu ve nakit akış tablosu ise 1 Ocak -31 Mart 2022 hesap dönemi ile karşılaştırmalı olarak sunulmuştur.

**2.2 Muhasebe politikalarındaki değişiklikler ve hatalar**

Muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikler geriye dönük olarak uygulanmakta ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenmektedir. Şirket 31 Mart 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**

31 Mart 2023 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait özet finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2023 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (“TMS”)/TFRS ve TMS/TFRS yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Şirket’in mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

**31 Mart 2023 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:**

**TFRS 7 ve TFRS 16 ‘daki değişiklikler - Gösterge faiz oranı reformu Faz 2;** 1 Ocak 2021 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu Faz 2 değişiklikleri, bir gösterge faiz oranının alternatifiyle değiştirilmesi de dahil olmak üzere reformların uygulanmasından kaynaklanan hususları ele almaktadır. Faz 2 değişiklikleri, IBOR reformundan doğrudan etkilenen riskten korunma ilişkilerine belirli TMS 39 ve TFRS 9 riskten korunma muhasebesi gerekliliklerinin uygulanmasında geçici ek kolaylıklar sağlar. Bu değişikliğin Şirket’in finansal durumu ve performansı üzerinde etkisi bulunmamaktadır.

**TFRS 16 ‘Kiralamalar’ - COVID 19 kira imtiyazları kolaylaştırıcı uygulamanın uzatılmasına ilişkin değişiklikler;** Mart 2021 itibarıyla bu değişiklik Haziran 2022’ye kadar uzatılmış ve 1 Nisan 2021’den itibaren geçerlidir. COVID-19 salgını sebebiyle kiracılara kira ödemelerinde bazı imtiyazlar sağlanmıştır. Mayıs 2020’de, UMSK UFRS 16 Kiralamalar standardında yayımladığı değişiklik ile

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

---

**NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**

kiracıların kira ödemelerinde COVID-19 sebebiyle tanınan imtiyazların, kiralamada yapılan bir değişiklik olup olmadığını değerlendirmemeleri konusunda isteğe bağlı kolaylaştırıcı bir uygulama getirmiştir. 31 Mart 2021 tarihinde, UMSK kolaylaştırıcı uygulamanın tarihini 30 Haziran 2021’den 30 Haziran 2022’ye uzatmak için ilave bir değişiklik yayınlamıştır. Kiracılar, bu tür kira imtiyazlarını kiralamada yapılan bir değişiklik olmaması durumunda geçerli olan hükümler uyarınca muhasebeleştirmeyi seçebilirler. Bu uygulama kolaylığı çoğu zaman kira ödemelerinde azalmayı tetikleyen olay veya koşulun ortaya çıktığı dönemlerde kira imtiyazının değişken kira ödemesi olarak muhasebeleştirilmesine neden olur. Bu değişikliğin Şirket’in finansal durumu ve performansı üzerinde etkisi bulunmamaktadır.

**2.3 Türkiye Finansal Raporlama Standartları’ndaki değişiklikler ve karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tabloların düzeltilmesi (Devamı)**

**2.3.1 Yeni Muhasebe Standartları ve Yorumlar (Devamı)**

**31 Mart 2022 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler:**

**TFRS 3, TMS 16, TMS 37’de yapılan dar kapsamlı değişiklikler ve TFRS 1, TFRS 9, TMS 41 ve TFRS 16’da yapılan bazı yıllık iyileştirmeler;** 1 Ocak 2022 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir.

- **TFRS 3 ‘İşletme Birleşmeleri’nde yapılan değişiklikler;** bu değişiklik İşletme birleşmeleri için muhasebe gerekliliklerini değiştirmeden TFRS 3’te Finansal Raporlama için Kavramsal Çerçeveye yapılan bir referansı güncellemektedir.
- **TMS 16 ‘Maddi Duran Varlıklar’ da yapılan değişiklikler;** bir şirketin, varlık kullanıma hazır hale gelene kadar üretilen ürünlerin satışından elde edilen gelirin maddi duran varlığın tutarından düşülmesini yasaklamaktadır. Bunun yerine, şirket bu tür satış gelirlerini ve ilgili maliyeti kar veya zarara yansıtacaktır.
- **TMS 37, ‘Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar’ da yapılan değişiklikler’** bu değişiklik bir sözleşmeden zarar edilip edilmeyeceğine karar verirken şirketin hangi maliyetleri dahil edeceğini belirtir.

Yıllık iyileştirmeler, TFRS 1 ‘Türkiye Finansal Raporlama Standartları’nın İlk Uygulaması’, TFRS 9 ‘Finansal Araçlar’, TMS 41 ‘Tarımsal Faaliyetler’ ve TFRS 16’nın açıklayıcı örneklerinde küçük değişiklikler yapmaktadır.

**TMS 1, “Finansal Tabloların Sunuluşu” standardının yükümlülüklerin sınıflandırılmasına ilişkin değişikliği;** yürürlük tarihi 1 Ocak 2024 ve sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemlerine ertelenmiştir. TMS 1, "Finansal Tabloların Sunuluşu" standardında yapılan bu dar kapsamlı değişiklikler, raporlama dönemi sonunda mevcut olan haklara bağlı olarak yükümlülüklerin cari veya cari olmayan olarak sınıflandırıldığını açıklamaktadır. Sınıflandırma, raporlama tarihinden sonraki olaylar veya işletmenin beklentilerinden etkilenmemektedir (örneğin, bir imtiyazın alınması veya sözleşmenin ihlali). Değişiklik ayrıca, TMS 1’de bir yükümlülüğün “ödenmesi”nin neyi ifade ettiğini açıklığa kavuşturmaktadır.

**TMS 1, Uygulama Bildirimi 2 ve TMS 8’deki dar kapsamlı değişiklikler,** 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler muhasebe politikası açıklamalarını iyileştirmeyi ve finansal tablo kullanıcılarının muhasebe tahminlerindeki değişiklikler ile muhasebe politikalarındaki değişiklikleri ayırt etmelerine yardımcı olmayı amaçlamaktadır.

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

---

**NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**

**TMS 12, Tek bir işlemten kaynaklanan varlık ve yükümlülüklerle ilişkin ertelenmiş vergiye ilişkin değişiklik**, 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, şirketler tarafından ilk defa finansal tablolara alındığında vergilendirilebilir ve indirilebilir geçici farkların eşit tutarlarda oluşmasına neden olan işlemler üzerinden ertelenmiş vergi muhasebeleştirmelerini gerektirmektedir.

**2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti**

**Konsolidasyon esasları**

Şirket’in konsolidasyona tabi bir ortaklığı bulunmamaktadır.

**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:

- Şirket’in mülkiyetle ilgili tüm önemli riskleri ve kazanımları alıcıya devretmesi,
- Şirket’in 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,
- İşlemlerden 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 yöntemle 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 finansal tablolara yansıtılır.

**Stoklar**

İnşaat projelerine ait yarı mamuller; doğrudan maliyetleri, projeye konu işlemlerle ilişkisi kurulabilen ve projeye yüklenilebilecek olan dolaylı maliyetleri kapsar. Bu yarı mamuller maliyetin ya da net gerçekleştirilebilir değerinin düşük olması ile değerlendirilmektedir.

İnşaat projelerinde değerlendirilmek üzere satın alınan araziler “arsalar” altında ve maliyetin ya da net gerçekleştirilebilir değerinin düşük olması ile gösterilmektedir.

İnşaatı tamamlanan ve satılmaya hazır konut veya devre mülkleri maliyetin ya da net gerçekleştirilebilir değerinin düşük olması ile değerlendirilmektedir.

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

---

**NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**

**2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (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.

Şirket, stoklarının vade ayırımını 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 Şirket'in ilgili muhasebe politikası uyarınca aktifleştirilir. Bu tür varlıklar, diğer sabit varlıklar için kullanılan amortisman yönteminde olduğu gibi, kullanıma hazır olduklarında amortismanına tabi tutulurlar.

Maddi duran varlıkların maliyet tutarları, beklenen faydalı ömürlerine göre doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak amortismanına 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 amortismanına 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. Şirket'in 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.**  
**31 MART 2023 TARİHLİ ARA HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI ÖZET DİPNOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

---

**NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**

**2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (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, özellikle 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

Şirket 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 Şirket, 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.**  
**31 MART 2023 TARİHLİ ARA HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI ÖZET DİPNOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

---

**NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**

**2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (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 Şirket'in borçlanma maliyetleri ile ilgili muhasebe politikasına uygun olarak borcun vadesi süresince kayda alınır.

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

---

**NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**

**2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)**

**Kur değişiminin etkileri**

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

Şirket 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 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.

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

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

---

**NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**

**2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (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 Şirket'in 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 merciiine yapılan raporlamayla yeknesaklığı sağlayacak biçimde düzenlenmelidir. Ancak Şirket 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 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.**  
**31 MART 2023 TARİHLİ ARA HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI ÖZET DİPNOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

---

**NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**

**2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (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, Şirket'in konut projeleri geliştirme ve konut satışı faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımlarını gösterir.

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

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

**Sermaye ve temettüleri**

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

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, güncelleme yapıldığı dönemde ve bu güncellemelerden etkilenen müteakip dönemlerde kayıtlara alınır.

Şirket'in 31 Mart 2023 tarihi itibarıyla ekli mali tabloların hazırlanması esnasında kullanılan önemli değerlendirme, tahmin ve varsayımlar aşağıda açıklanmıştır.

*Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri:*

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

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

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

**NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**

**2.5 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları (Devamı)**

Finansal tablolarda, yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılan taşınmazların gerçeğe uygun değerinin bulunması esnasında ekspertiz raporlarının temel varsayımları olarak değerlendirme yöntemi ve emsal m<sup>2</sup> değerleri aşağıda tablo formatında gösterilmiştir.

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

31.03.2023	Ekspertiz Raporu Tarihi	Değerleme Yöntemi
Sinpaş Kızılbük 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 Şirket’in mülkiyetine geçmiştir.

**Şirket’in yatırım amaçlı gayrimenkulün detayı aşağıdaki gibidir:**

Şirket’in 31 Aralık 2021 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 Kızılbük Wellness Resort Projesi) bulunmaktadır.

Şirket 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.

Şirket’in 31 Aralık 2021 tarihli finansal tablolarında Şirket 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 hazırlanan 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.

Şirket’in yatırımının niteliği, tamamlanma derecesi, coğrafi dağılımı aşağıdaki gibidir;

Yatırım	Yatırımın Niteliği	Coğrafi Konum (İl)	Finansal Tamamlanma Derecesi (31.03.2023)
Sinpaş Kızılbük Wellness Resort Projesi	Karma Kullanımlı Proje (Otel, Devre mülk, AVM, Termal SPA, Aquapark, Diğer Ticari Alanlar)	Muğla	1.Etap ilerleme % 38 2.Etap ilerleme % 10

Yatırım	Yatırımın Niteliği	Coğrafi Konum (İl)	Finansal Tamamlanma Derecesi (31.03.2022)
Sinpaş Kızılbük Wellness Resort Projesi	Karma Kullanımlı Proje (Otel, Devre mülk, AVM, Termal SPA, Aquapark, Diğer Ticari Alanlar)	Muğla	1.Etap ilerleme % 18 2.Etap ilerleme %4

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

**NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**

**2.6 Portföy sınırlamalarına uyum**

31 Mart 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.

**NOT 3 - FİNANSAL TABLOLARI BÜYÜKLÜĞÜ İTİBARI İLE ETKİLEYEN ÖNEMLİ OLAY VE İŞLEMLER**

**Bilançoyu etkileyen önemli değişikliklerin olduğu hesap kalemleri aşağıdaki gibi sunulmuştur:**

**3.1 Nakit ve Nakit Benzerleri**

31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Şirket’in nakit ve nakit benzerleri aşağıdaki gibidir:

	<b>31 Mart 2023</b>	<b>31 Aralık 2022</b>
Kasa	-	-
Banka	236.149.596	262.864.459
- Vadesiz mevduat	1.977.214	6.418.984
- Vadeli Mevduat (*)	234.172.382	256.445.475
	<b>236.149.596</b>	<b>262.864.459</b>

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

	<b>31 Mart 2023</b>	<b>31 Aralık 2022</b>
Nakit ve nakit benzerleri	236.149.596	262.864.459
Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Faiz Gelir Reeskontları	(61.741)	(148.706)
<b>Nakit akışları tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar</b>	<b>236.087.855</b>	<b>262.715.753</b>

31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla, Şirket’in blokeli mevduatı bulunmamaktadır.

**3.2 Stoklar**

31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Şirket’in kısa vadeli stokları aşağıdaki gibidir :

<b>Kısa Vadeli Stoklar</b>	<b>31 Aralık 2022</b>	<b>31 Aralık 2022</b>
Diğer Stoklar	-	21.323
<b>Toplam</b>	<b>-</b>	<b>21.323</b>

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

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

31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Şirket'in uzun vadeli stokları aşağıdaki gibidir :

<b>Uzun Vadeli Stoklar</b>	<b>31 Mart 2023</b>	<b>31 Aralık 2022</b>
Geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden konut inşaat projeleri (*)	704.409.130	580.662.237
Diğer Stoklar	-	-
<b>Toplam</b>	<b>704.409.130</b>	<b>580.662.237</b>

(\*) Şirket'in, 31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla kısa vadeli geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden konut inşaat projesi Sinpaş Kızılbük Wellness Resort Projesi'dir.

31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla, stoklar üzerindeki toplam sigorta tutarı bulunmamaktadır.

Stoklar maliyet bedeliyle gösterilmekte olup, Şirket Devremülklerin %70'ini stok, %30'unu ise yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılmaktadır. Stoklar şirketin ileride sadece Sinpaş Kızılbük 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**

31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Şirket'in peşin ödenmiş giderleri aşağıdaki gibidir:

<b>Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler</b>	<b>31 Mart 2023</b>	<b>31 Aralık 2022</b>
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	372.642.115	367.795.498
-Verilen avanslar (*)	372.151.557	367.417.309
-Gelecek aylara ait giderler	490.558	378.189
İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	176.849.408	143.826.649
<b>Toplam</b>	<b>549.491.523</b>	<b>511.622.147</b>

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

<b>(*)Verilen avanslar detayı</b>	<b>31 Mart 2023</b>	<b>31 Aralık 2022</b>
Sinpaş Kızılbük Wellness Resort Projesi için hakediş avansları	372.151.557	367.417.309
<b>Toplam</b>	<b>372.151.557</b>	<b>367.417.309</b>

31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Şirket'in uzun vadeli peşin ödenmiş giderleri aşağıdaki gibidir:

<b>Uzun Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler</b>	<b>31 Mart 2023</b>	<b>31 Aralık 2022</b>
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	30.460	30.460
-Gelecek yıllara ait giderler	30.460	30.460
İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	-	-
<b>Toplam</b>	<b>30.460</b>	<b>30.460</b>

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

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

**3.4 Finansal borçlar**

31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Şirket'in finansal borçları bulunmamaktadır.

<b>Finansal borçlanmalar</b>	<b>31 Mart 2023</b>	<b>31 Aralık 2022</b>
<b>Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları:</b>		
Krediler	-	-
<b>Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları:</b>		
Finansal Kiralamalar	38.020.741	38.662.174
Kiralama Yükümlülükleri	3.504.117	3.664.179
<b>Uzun Vadeli Borçlanmalar</b>		
Finansal Kiralamalar	-	-
Kiralama Yükümlülükleri	264.725	1.082.964
<b>Toplam finansal borçlanmalar</b>	<b>41.789.583</b>	<b>43.409.317</b>

Şirket'in 31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla kiralama yükümlülüklerine ilişkin hareket tabloları aşağıdaki gibidir:

	<b>31 Mart 2023</b>	<b>31 Aralık 2022</b>
Açılış	4.747.143	3.226.973
Girişler	-	1.520.170
Faiz	379.054	-
Ödemeler	(1.357.355)	-
<b>Dönem Sonu</b>	<b>3.768.842</b>	<b>4.747.143</b>

**3.5 Ertelenmiş gelirler**

31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Şirket'in kısa vadeli ertelenmiş gelirlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

<b>Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirler</b>	<b>31 Mart 2023</b>	<b>31 Aralık 2022</b>
İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler	27.270	-
<b>Toplam</b>	<b>27.270</b>	<b>-</b>

31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Şirket'in uzun vadeli ertelenmiş gelirlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

<b>Uzun Vadeli Ertelenmiş Gelirler</b>	<b>31 Mart 2023</b>	<b>31 Aralık 2022</b>
İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler	1.667.443.044	1.414.843.044
İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler	18.180	54.540
<b>Toplam</b>	<b>1.667.461.224</b>	<b>1.414.897.584</b>

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

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

31 Mart 2023 tarihine kadar Şirket, hali hazırda 19.414 adet Devre mülk için yaklaşık 2.829.053.309 TL tutarında ön satışı gerçekleştirmiş ve 1.667.443.044 TL tutarında avans tahsil etmiştir.

31.12.2022 tarihine kadar Şirket, 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

**NOT 4 – KULLANIM HAKKI VARLIKLAR**

31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Şirket'in kullanım hakkı varlıklarının detayı aşağıdaki gibidir;

<b>Kullanım Hakkı Varlıklar</b>	<b>31 Mart 2023</b>	<b>31 Aralık 2022</b>
Kullanım Hakkı Varlıklar	8.360.083	8.360.083
Kullanım Hakkı Varlıklar Amortisman	(5.573.388)	(4.876.715)
<b>Toplam</b>	<b>2.786.695</b>	<b>3.483.368</b>

**NOT 5 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER**

31 Aralık 2022 tarihi itibarı ile gerçeğe uygun değerinin belirlenmesinde Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş şirketinin hazırladığı değerlendirme raporundan faydalanılmıştır. Bağımsız değerlendirme kuruluşu tarafından hazırlanan 06 Ocak 2023 tarih ve 2022/1549 numaralı değerlendirme 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 değerlendirme raporunda 3. ve 4. Etap gerçeğe uygun değerleri sadece arsa/arsa payı değeri olarak dikkate alınmıştır.

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

31 Mart 2023 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

<b>Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller</b>	<b>1 Ocak 2023</b>	<b>İlaveler</b>	<b>Çıkışlar</b>	<b>Gerçeğe Uygun Değer Değişimi</b>	<b>31 Mart 2023</b>
Sinpaş Kızılbük Wellness Resort Projesi	5.429.370.000	85.830.784	-	-	5.515.200.784
<b>Toplam</b>	<b>5.429.370.000</b>	<b>85.830.784</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>5.515.200.784</b>

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

<b>Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller</b>	<b>31 Aralık 2021</b>	<b>İlaveler</b>	<b>Çıkışlar</b>	<b>Gerçeğe Uygun Değer Değişimi</b>	<b>31 Aralık 2022</b>
Sinpaş Kızılbük Wellness Resort Projesi	2.093.400.000	177.876.122	-	3.158.093.878	5.429.370.000
<b>Toplam</b>	<b>2.093.400.000</b>	<b>177.876.122</b>	<b>-</b>	<b>3.158.093.878</b>	<b>5.429.370.000</b>

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

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

**NOT 5 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)**

Şirket’in yatırım amaçlı gayrimenkulleri (31 Mart 2023 tarihi itibari ile 5.515.200.784 TL) otel, avm, spa, aquapark, diğer ticari alanların %100’ü ve kira getirisi elde edilmesi planlanan devremülklerin %30’undan oluşmaktadır.

31 Mart 2023 tarihi itibariyle yatırım amaçlı gayrimenkullerin proje detayı aşağıdaki gibidir;

	<b>Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Gerçeğe Uygun Değeri 31 Mart 2023</b>	<b>Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Gerçeğe Uygun Değeri 31 Aralık 2022</b>
<b>1. Etap</b>	<b>3.647.582.554</b>	<b>3.568.830.000</b>
<i>Devre mülk(*)</i>	450.686.153	404.730.000
<i>Otel</i>	2.411.796.401	2.379.000.000
<i>AVM</i>	646.200.000	646.200.000
<i>SPA</i>	53.150.000	53.150.000
<i>Aquapark</i>	85.750.000	85.750.000
<b>2. Etap</b>	<b>1.130.137.691</b>	<b>1.123.140.000</b>
<i>Devre mülk(*)</i>	1.130.137.691	1.123.140.000
<b>3. Etap</b>	<b>441.080.539</b>	<b>441.000.000</b>
<i>Devre mülk(*)</i>	441.080.539	441.000.000
<b>4. Etap</b>	<b>296.400.000</b>	<b>296.400.000</b>
<i>Devre mülk(*)</i>	296.400.000	296.400.000
<b>TOPLAM</b>	<b>5.515.200.784</b>	<b>5.429.370.000</b>

(\*)Şirket 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.

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

---

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

*i) Koşullu Varlık ve Yükümlülükler:*

Şirket, 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 finansal tablolarda finansal varlık (özkaynak 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. 31.03.2023 tarihi itibarıyla gerçekleşen ödemelerin toplamı 130.972.335 TL’ dir. (31 Aralık 2022: 105.752.810 TL)

Şirket Dava Açıklamaları:

31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Şirket aleyhine açılan 1 adet dava bulunmakta olup dava detayı aşağıdaki gibidir:

<b>Davacı</b>	<b>Davalı</b>	<b>Dosya No</b>	<b>Dava Tutarı</b>	<b>31 Mart 2023</b>
Arzu Alper, Ufuk Beytekin, Neslişah Çetinkaya, Haydar Küreş	KızılbüK A.Ş.	GYO 2022 – 1131 Muğla 3.İdare Mahkemesi	-	Derdest

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

*ii) Pasifte yer almayan taahhütler:*

31 Mart 2023 tarihi itibarıyla Şirket’in almış olduğu 194.760.293 TL tutarında teminat mektubu ve senedi bulunmaktadır. (31 Aralık 2022 : 170.344.704 TL)

Şirket’in 31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla vermiş olduğu TRİ’ler aşağıdaki gibidir:

<b>Şirket tarafından verilen</b>	<b>31 Mart 2023</b>	<b>31 Aralık 2022</b>
<b>Teminat-Rehin-İpotekler (“TRİ”)</b>		
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	-	-
<b>Toplam</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**NOT 7 - PAY BAŞINA KAZANÇ**

	<b>1 Ocak - 31 Mart 2023</b>	<b>1 Ocak - 31 Mart 2022</b>
Dönem boyunca mevcut olan hisselerin ortalama sayısı (tam değeri)	300.000.000	240.000.000
Ana Şirket Hissedarlarına Ait Net Dönem Karı	(1.565.679)	16.987.328
<b>Pay başına (zarar)/kar (TL)</b>	<b>(0,0052)</b>	<b>0,0707</b>

Sermaye Piyasası Kurulu 1 Eylül 2009 tarih 27/748 sayılı İlke Kararı gereği, geri alım işlemi müteakip dönemlerde, ilgili paylar elden çıkarılıncaya 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.**  
**31 MART 2023 TARİHLİ ARA HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI ÖZET DİPNOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

**NOT 8 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ**

Şirket'in 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. Şirket'in yabancı para cinsinden parasal ve parasal olmayan varlıklarının ve parasal ve parasal olmayan yükümlülüklerinin bilanço tarihi itibarıyla dağılımı aşağıdaki gibidir:

	<b>31 Mart 2023</b>	<b>31 Aralık 2022</b>
Varlıklar	235.081.086	256.479.251
Diğer	48.041.705	9.441.796
Ticari Borçlar	(5.104.901)	(783.755)
Yükümlülükler	-	(38.662.174)
<b>Net bilanço pozisyonu</b>	<b>278.017.890</b>	<b>226.475.118</b>

Aşağıdaki tablo 31 Mart 2023 tarihi itibarıyla Şirket'in yabancı para pozisyonu riskini özetlemektedir. Şirket tarafından tutulan yabancı para varlıkların ve borçların kayıtlı tutarları TL cinsinden aşağıdaki gibidir:

<b>31 Mart 2023</b>	<b>ABD Doları</b>	<b>Avro</b>	<b>GBP</b>	<b>TL Karşılığı</b>
<b>Dönen Varlıklar</b>				
Parasal Finansal Varlıklar		11.240.477		235.081.086
Ticari Alacaklar				-
Diğer	88.915	2.215.757		48.041.705
<b>Toplam Varlıklar</b>	<b>88.915</b>	<b>13.456.234</b>	<b>-</b>	<b>283.122.791</b>
<b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>				
Ticari Borçlar	(769)	(243.386)	-	(5.104.901)
Finansal yükümlülükler			-	-
Diğer	-	-	-	-
<b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>				
Ticari Borçlar	-	-	-	-
Finansal yükümlülükler	-	-	-	-
Diğer	-	-	-	-
<b>Toplam Yükümlülükler</b>	<b>(769)</b>	<b>(243.386)</b>	<b>-</b>	<b>(5.104.901)</b>
<b>Net Bilanço Pozisyonu</b>	<b>88.146</b>	<b>13.212.848</b>	<b>-</b>	<b>278.017.890</b>

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

**NOT 8 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ**

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

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

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

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

Kur Riskine Duyarlılık

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

Aşağıdaki tablo Şirket’in ABD Doları ve Avro kurlarındaki %10’luk artışa ve azalışa olan duyarlılığını göstermektedir. %10’luk oran, üst düzey yöneticilere Şirket 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 31 Mart 2023 tarihinde sona eren üç aylık ara dönem sonundaki %10’luk kur değişiminin etkilerini gösterir. Pozitif değer, kardaki/zarardaki artışı ifade eder.

	Kar / Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
<b>31 Mart 2023</b>				
ABD Doları'nın TL karşısında % 10 değerlendirilmesi halinde				
1 - ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	168.709	(168.709)	168.709	(168.709)
2 - ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
<b>3 - ABD Doları net etki (1 +2)</b>	<b>168.709</b>	<b>(168.709)</b>	<b>168.709</b>	<b>(168.709)</b>
Avro'nun TL karşısında % 10 değerlendirilmesi halinde				
4 - Eur net varlık / yükümlülük	27.633.086	(27.633.086)	27.633.086	(27.633.086)
5 - Eur riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
<b>6 - EUR net etki (4+5)</b>	<b>27.633.086</b>	<b>(27.633.086)</b>	<b>27.633.086</b>	<b>(27.633.086)</b>
Diğer döviz kurlarının TL karşısında % 10 değerlendirilmesi halinde				
7 - Diğer döviz net varlık / yükümlülüğü	-	-	-	-
8 - Diğer döviz kuru riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
<b>9 - Diğer Döviz Varlıkları net etki (7+8)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOPLAM (3 + 6 +9)</b>	<b>27.801.795</b>	<b>(27.801.795)</b>	<b>27.801.795</b>	<b>(27.801.795)</b>

	Kar / Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
<b>31 Aralık 2022</b>				
ABD Doları'nın TL karşısında % 10 değerlendirilmesi halinde				
1 - ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	(209)	209	(209)	209
2 - ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
<b>3 - ABD Doları net etki (1 +2)</b>	<b>(209)</b>	<b>209</b>	<b>(209)</b>	<b>209</b>
Avro'nun TL karşısında % 10 değerlendirilmesi halinde				
4 - Eur net varlık / yükümlülük	22.647.720	(22.647.720)	22.647.720	(22.647.720)
5 - Eur riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
<b>6 - EUR net etki (4+5)</b>	<b>22.647.720</b>	<b>(22.647.720)</b>	<b>22.647.720</b>	<b>(22.647.720)</b>
Diğer döviz kurlarının TL karşısında % 10 değerlendirilmesi halinde				
7 - Diğer döviz net varlık / yükümlülüğü	-	-	-	-
8 - Diğer döviz kuru riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
<b>9 - Diğer Döviz Varlıkları net etki (7+8)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOPLAM (3 + 6 +9)</b>	<b>22.647.511</b>	<b>(22.647.511)</b>	<b>22.647.511</b>	<b>(22.647.511)</b>

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

**NOT 9 - BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR**

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.

**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 kullabilirler. 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 31.03.2022 tarihi itibarıyla aşağıdaki gibidir.

	<b>Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri</b>	<b>İlgili Düzenleme</b>	<b>31 Mart 2023</b>	<b>31 Aralık 2022</b>
			<b>(TL)</b>	<b>(TL)</b>
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	234.205.456	256.445.475
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	6.219.609.914	6.010.053.560
C	İştirakler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	-	-
	Diğer Varlıklar		730.042.601	658.930.312
<b>D</b>	<b>Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)</b>		<b>7.183.857.971</b>	<b>6.925.429.347</b>
E	Finansal Borçlar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	3.768.842	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	38.020.741	38.662.174
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	-	-
I	Özkaynaklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	5.395.358.672	5.397.079.291
	Diğer Kaynaklar		1.746.709.716	1.484.940.739
<b>D</b>	<b>Toplam Kaynaklar</b>	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	<b>7.183.857.971</b>	<b>6.925.429.347</b>

	<b>Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri</b>	<b>İlgili Düzenleme</b>	<b>31 Mart 2023</b>	<b>31 Aralık 2022</b>
			<b>(TL)</b>	<b>(TL)</b>
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)	234.205.456	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)	234.205.456	256.445.475

**KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**31 MART 2023 TARİHLİ ARA HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI ÖZET 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	31 Mart 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	86,58%	86,78%
3	Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	(A+C-A1)/D	Azami % 49	3,26%	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	İşletmeci 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	0,77%	0,80%
8	Vadeli / vadesiz TL / Döviz	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.22/b	(A2-A1)/D	Azami % 10	3,26%	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	3,26%	3,70%

31 Mart 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.