

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**1 OCAK – 31 MART 2024 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI**

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 MART 2024 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI

İÇİNDEKİLER	SAYFA
ÖZET BİREYSEL BİLANÇO	1-2
ÖZET BİREYSEL KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU.....	3
ÖZET BİREYSEL ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU	4
ÖZET BİREYSEL NAKİT AKIŞ TABLOSU.....	5
ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR.....	6-36
NOT 1 - ŞİRKET'İN 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.....	23
NOT 4 – KULLANIM HAKKI VARLIKLAR	26
NOT 5 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	26
NOT 6-KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERDEKİ ÖNEMLİ DEĞİŞİKLİKLER.....	28
NOT 7 - PAY BAŞINA KAZANÇ	29
NOT 8 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ.....	30
NOT 9 - BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	33
EK DİPNOT- PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ	34

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOSU**

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

VARLIKLAR		Bağımsız Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 31 Mart 2024	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31 Aralık 2023
Dipnot			
Dönen varlıklar		1.535.574.032	1.809.926.263
Nakit ve Nakit Benzerleri	3	9.707.700	122.755.994
Finansal Yatırımlar		-	-
Ticari Alacaklar		5.517.961	117.736.103
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		223.389	31.228
- İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar		5.294.572	117.704.875
Diğer Alacaklar		971.699	351.062.408
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		14.538	16.729
- İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar		957.161	351.045.679
Türev Finansal Araçlar		-	-
Stoklar	3	-	-
Peşin Ödenmiş Giderler	3	1.194.196.653	957.731.104
- İlişkili Olmayan Taraflara peşin Ödenmiş Giderler		763.143.804	308.872.356
- İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler		431.052.849	648.858.748
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar		1.752.762	2.016.768
Diğer Dönen Varlıklar		323.427.257	258.623.886
Ara Toplam		1.535.574.032	1.809.926.263
Satış Amacıyla Elde Tutulan Duran Varlıklar		0	0
Duran Varlıklar		13.735.127.593	13.231.829.282
Diğer Alacaklar		152.622	175.612
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		152.622	175.612
- İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar		-	-
Stoklar	3	4.162.905.330	3.841.402.743
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar		-	-
İştirakler İş Ortaklıkları ve Bağlı Ortaklıklardaki Yatırımlar		345.052.106	345.052.106
Kullanım Hakkı Varlıklar		831.122	2.493.365
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	4	9.218.267.836	9.035.969.355
Maddi Duran Varlıklar		7.671.328	6.484.114
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		247.249	251.987
Peşin ödenmiş giderler	3	-	-
Diğer Duran Varlıklar		-	-
TOPLAM VARLIKLAR		15.270.701.625	15.041.755.545

İlişikteki dipnotlar, finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOSU**

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

KAYNAKLAR	Dipnot	Bağımsız Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 31 Mart 2024	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31 Aralık 2023
Kısa Vadeli Yükümlülükler		999.672.081	519.341.570
Kısa vadeli borçlanmalar		-	-
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	3	79.645.829	81.057.610
- İlişkili Olmayan Taraflara Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları		493.535	2.323.138
- İlişkili Taraflara Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları		79.152.294	78.734.472
Ticari Borçlar		499.393.074	303.378.343
- İlişkili Olmayan Taraflara ticari Borçlar		422.064.355	273.774.775
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar		77.328.719	29.603.568
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		5.396.812	3.680.645
Diğer Borçlar	3	11.832.247	72.328.629
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		-	-
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar		11.832.247	72.328.629
Ertelenmiş Gelirler	3	373.785.374	-
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler		16.273.558	-
- İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler		357.511.816	-
Kısa Vadeli Karşılıklar		6.103.063	5.819.788
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar		5.888.353	5.572.735
- Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar		214.710	247.053
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		23.515.682	53.076.555
Uzun Vadeli Yükümlülükler		4.601.989.877	5.301.475.403
Uzun Vadeli Borçlanmalar		-	-
- İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar		-	-
- İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar		-	-
Uzun Vadeli Karşılıklar		1.093.915	929.887
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar		1.093.915	929.887
Diğer borçlar	3	69.227.077	92.528.822
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		69.227.077	92.528.822
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar		-	-
Ertelenmiş Gelirler	3	4.531.668.885	5.208.016.694
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler		4.407.180	20.918
- İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler		4.527.261.705	5.207.995.776
Türev Finansal Araçlar		-	-
- Riskten Koruma Amaçlı Türev Araçlar		-	-
ÖZKAYNAKLAR		9.669.039.667	9.220.938.572
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		9.669.039.667	9.220.938.572
Ödenmiş Sermaye		300.000.000	300.000.000
Sermaye Düzeltmesi Olumlu Farkları		809.025.758	809.025.758
Ortak Kontrole Tabi Teşebbüs İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi		-	-
Birleşme Denkleştirme Hesabı		-	-
Geri Alınmış Paylar		-	-
Paylara İlişkin Primler /İskontolar		-	-
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflanmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya (Giderler)		(364.149)	(270.755)
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları		(364.149)	(270.755)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		14.203.298	14.203.298
Geçmiş Yıllar Karları / (Zararları)		8.097.980.271	10.050.282.380
Net Dönem Karı / (Zararı)		448.194.489	(1.952.302.109)
TOPLAM KAYNAKLAR		15.270.701.625	15.041.755.545

İlişikteki dipnotlar, finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET
BİREYSEL KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU**

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

	Bağımsız Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 1 Ocak 2024 Dipnot 31 Mart 2024	Bağımsız Denetimden Geçmemiş Önceki Fönem 1 Ocak 2023 31 Mart 2023
Hasılat	-	-
Satışların Maliyeti	-	-
BRÜT KAR / (ZARAR)	-	-
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri	(37.448.895)	(18.520.927)
Genel Yönetim Giderleri	(27.441.069)	(8.438.751)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Değer Artışları	-	-
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	39.228.575	28.055.718
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	(18.235.281)	(7.497.722)
ESAS FAALİYET KARI / (ZARARI)	(43.896.670)	(6.401.682)
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	-	-
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler	-	-
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Kar / Zararlarındaki Paylar	-	-
FİNANSMAN GELİRİ / (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI / (ZARARI)	(43.896.670)	(6.401.682)
Finansal Gelirler	1.352.519	2.294.878
Finansal Giderler	(27.030)	(6.792.058)
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)	490.765.670	142.085.892
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI / (ZARARI)	448.194.489	131.187.030
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir / (Gideri)	-	-
Dönem Vergi Gelir / (Gideri)	-	-
Ertelenmiş Vergi Gelir / (Gideri)	-	-
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI / (ZARARI)	448.194.489	131.187.030
DÖNEM KARI / (ZARARI)	448.194.489	131.187.030
Pay Başına Kazanç		
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)	1,4940	0,4373
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI		
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar	(93.394)	(261.066)
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	(93.394)	(261.066)
DİĞER KAPSAMLI GELİR	(93.394)	(261.066)
TOPLAM KAPSAMLI GELİR	448.101.095	130.925.964

İlişikteki dipnotlar, finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET
BİREYSEL ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Bağımsız Denetimden Geçmemiş Cari Dönem	Dipnot	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Birleşme Denkleştirme Hesabı	Geri Alınmış Paylar	Paylara İlişkin Primler/İskontolar	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir ve Giderler	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Birikmiş Karlar		Özkaynak Toplamı
							Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları		Geçmiş Yıllar Karı/(Zararı)	Net Dönem Karı/(Zararı)	
01 Ocak 2024 (Dönem Başı)		300.000.000	809.025.758	-	-	-	(270.755)	14.203.298	10.050.282.380	(1.952.302.109)	9.220.938.572
Transferler		-	-	-	-	-	-	-	(1.952.302.109)	1.952.302.109	-
Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Kar Payları		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Toplam kapsamlı gelir (gider)		-	-	-	-	-	(93.394)	-	-	448.194.489	448.101.095
- Diğer kapsamlı gelir (gider)		-	-	-	-	-	(93.394)	-	-	-	(93.394)
- Dönem karı/(zararı)		-	-	-	-	-	-	-	-	448.194.489	448.194.489
31 Mart 2024 (Dönem Sonu)		300.000.000	809.025.758	-	-	-	(364.149)	14.203.298	8.097.980.271	448.194.489	9.669.039.667

Bağımsız Denetimden Geçmemiş Önceki Dönem	Dipnot	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Birleşme Denkleştirme Hesabı	Geri Alınmış Paylar	Paylara İlişkin Primler/İskontolar	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir ve Giderler	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Birikmiş Karlar		Özkaynak Toplamı
							Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları		Geçmiş Yıllar Karı/(Zararı)	Net Dönem Karı/(Zararı)	
01 Ocak 2023 (Dönem Başı)		300.000.000	809.025.758	-	-	-	(796.743)	10.202.912	6.361.241.155	3.693.041.610	11.172.714.692
Transferler		-	-	-	-	-	-	-	3.693.041.610	(3.693.041.610)	-
Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Kar Payları		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Toplam kapsamlı gelir (gider)		-	-	-	-	-	(261.066)	-	-	131.187.030	130.925.964
- Diğer kapsamlı gelir (gider)		-	-	-	-	-	(261.066)	-	-	-	(261.066)
- Dönem karı/(zararı)		-	-	-	-	-	-	-	-	131.187.030	131.187.030
31 Mart 2023 (Dönem Sonu)		300.000.000	809.025.758	-	-	-	(1.057.809)	10.202.912	10.054.282.765	131.187.030	11.303.640.656

İlişikteki dipnotlar, finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET
BİREYSEL NAKİT AKIŞ TABLOSU**

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

	Bağımsız Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 01.01.2024 31.03.2024	Bağımsız Denetimden Geçmemiş Önceki Dönem 01.01.2023 31.03.2023
Dipnot		
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI	88.482.602	285.142.938
Dönem Karı/zararı	448.194.489	131.187.030
Dönem zararı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler	19.914.846	239.407.710
Gerçekleşmemiş kur farkları ile ilgili düzeltmeler	-	2.524.843
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	27.030	642.491
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler	2.202.695	9.241.735
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler	1.237.547	838.607
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler	1.237.547	838.607
- Diğer karşılıklar (iptalleri) ile ilgili düzeltmeler	-	-
Yatırım ya da finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışlarına neden olan diğer kalemlere ilişkin düzeltmeler	-	-
Gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler	-	-
- Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer kazançları ile ilgili düzeltmeler	-	-
Net parasal kazanç/kayıp etkisi	16.447.574	226.160.034
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler	(379.626.733)	(85.156.190)
Finansal Yatırımlardaki Azalış (Artış)	-	-
Ticari alacaklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler	112.218.141	-
Ticari borçlardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler	196.014.735	(12.467.351)
Stoklardaki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler	(321.502.587)	(213.983.799)
Peşin ödenmiş giderlerdeki artış/azalışla ilgili düzeltmeler	(236.465.549)	38.622.992
Ertelenmiş gelirlerdeki artış/azalış	(302.562.436)	127.084.414
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış/azalış ile ilgili düzeltmeler	172.670.963	(24.412.446)
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları	88.482.602	285.438.550
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler	-	(295.612)
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI	(184.021.410)	(144.852.235)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	(1.722.929)	(231.336)
Yatırım amaçlı gayrimenkul satımından kaynaklanan nakit girişleri, net	(182.298.481)	(144.620.899)
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI	(1.438.811)	(5.254.019)
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	-	5.137.458
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	(1.411.781)	(9.748.986)
Ödenen faizler	(27.030)	(642.491)
Yabancı para çevrim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/azalış	(96.977.619)	135.036.684
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ETKİSİ	-	-
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ENFLASYON ETKİSİ	(16.070.675)	(235.509.970)
NAKİT VE NAKİT BENZERİ DEĞERLERDEKİ NET DEĞİŞİM	(113.048.294)	(100.473.286)
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	122.755.994	498.374.429
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	9.707.700	397.901.143

İlişkitedeki dipnotlar, finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre 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 2024 tarihi itibarıyla personel sayısı 23 kişidir. (31 Aralık 2023: 23 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 14 Haziran 2024 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. Enflasyon muhasebesine geçişle ilgili tutar geçmiş yıl kar veya zararlarında muhasebeleştirilmiştir.

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Bağlı Ortaklıklar ve İştirakler

31 Mart 2024 tarihi itibarıyla Şirket'in bağlı ortaklıkları, iştirakleri ve müşterek yönetime tabi faaliyetlerinin merkezi, ana faaliyet konuları ve coğrafi bölgeleri aşağıdaki gibi olup Şirket bireysel finansal tablolarında bu iştirak veya bağlı ortaklıklarını maliyet bedeli ile sunmaktadır.

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
Kızılıbük Kuşgölü Gayrimenkul Yatırımları A.Ş. ("Kızılıbük Kuşgölü") (****)	Türkiye	Devre tatil projesi geliştirme

(*) 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.

(****) Şirket'in 28 Kasım 2023 tarihli özel durum açıklaması ile Güney Marmara Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.'nin %100 bağlı ortaklığı olan Kızılıbük Kuşgölü Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.'nin Balıkesi İli, Susurluk İlçesi, Okçugöl Mahallesi, Muradiye Yolu mevkiinde yer alan toplam 343.151,54 m2 arsalar için arsa sahibi ile "Düzenlenme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Yapımı ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmesi" imzalanmıştır. Sözleşmeye göre arsa üzerinde Kızılıbük Kuşgölü Gayrimenkul Yatırımları A.Ş. tarafından bir devretatil projesi geliştirilecektir. Arsa payı karşılığında inşa edilecek yapıların devretatil olarak satışından elde edilecek hasılatın %12'si arsa sahibine verilecek olup kalan %88'i Kızılıbük Kuşgölü Gayrimenkul Yatırımları A.Ş'ye ait olacaktır.

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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.

Şirket tarafından hisse alışı için Servet'e 205.971.935 -TL ödeme yapmış, bu ödemeye karşılık 115.196,97 adet Oswe hissesi almıştır. Servet'in geri alım opsiyonunu kullanmak istemesi sebebiyle, Şirket'in almış olduğu 115.196,97 adet OSWE hissesinin Servet'e sözleşme şartlarına göre geri iade edilmiştir. Hisselerin Servet'e iade edilmesi sebebiyle OSWE üzerinde Şirket'in herhangi bir hakkı kalmamıştır.

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 bu bireysel finansal tablolar, Türkiye Muhasebe Standardı ("TMS") 29 "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" 'ya göre, parasal varlık ve yükümlülükler ile gerçeğe uygun değer üzerinden ölçülen varlık ve yükümlülükler hariç, raporlama tarihindeki enflasyonun Türk Lirası üzerindeki etkilerine göre düzeltilmiş tarihi maliyet esasına göre hazırlanmıştır.

Şirket, TMS 34 "Ara dönem finansal raporlama standartlarına" uygun olarak ara dönem finansal tablolarını tam set veya özet olarak hazırlamakla serbesttir. Şirket bu çerçevede, ara dönemlerde özet finansal tablo hazırlamayı tercih etmiştir.

TMS' ye uygunluk beyanı

İlişikteki bireysel finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri II, 14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümlerine uygun olarak hazırlanmış olup Tebliğin 5. Maddesine istinaden Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TFRS") ile bunlara ilişkin ek ve yorumları esas alınmıştır. Ayrıca finansal tablolar, KGK tarafından 15 Nisan 2019 tarihinde yayımlanan "TFRS Taksonomisi Hakkında Duyuru" ile SPK tarafından yayımlanan Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi'nde belirlenmiş olan formatlara uygun olarak sunulmuştur.

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Bu bireysel finansal tablolar, Türkiye Muhasebe Standardı ("TMS") 29 "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" 'ya göre, parasal varlık ve yükümlülükler ile gerçeğe uygun değer üzerinden ölçülen varlık ve yükümlülükler hariç, raporlama tarihindeki enflasyonun Türk Lirası üzerindeki etkilerine göre düzeltilmiş tarihi maliyet esasına göre hazırlanmıştır.

Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından 23 Kasım 2023 tarihinde yapılan açıklamayla birlikte, 31 Aralık 2023 tarihinde veya sonrasında sona eren yıllık raporlama dönemine ait bireysel finansal tablolarından itibaren TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama ("TMS 29") göre enflasyon muhasebesi uygulamaya başlamıştır. TMS 29, geçerli para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan işletmelerin, finansal tabloları da dahil olmak üzere, finansal tablolarında uygulanmaktadır.

Şirket'in bireysel finansal tabloları işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlanmıştır.

Şirket'in bireysel Finansal tabloları faaliyette bulunduğu temel ekonomik çevrede geçerli olan fonksiyonel para birimi ile sunulmuştur. Şirket'in Finansal durumu ve faaliyet sonuçları Şirket'in geçerli para birimi olan ve finansal tablolar için sunum birimi olan Türk Lirası cinsinden ifade edilmiştir. (Şirket'in finansal tablolarındaki rakamların kuruş haneleri tamsayıya yuvarlanmıştır.)

Söz konusu bireysel finansal tablolar ile önceki dönemlere ait karşılaştırmalı tüm tutarlar TMS 29 uyarınca Türk Lirası'nın genel satın alma gücünde meydana gelen değişimlere göre düzeltilmiş ve nihayetinde Türk Lirası'nın 31.03.2024 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.

Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

TFRS'leri uygulayan işletmeler, Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından 23 Kasım 2023 tarihinde yapılan açıklamayla birlikte, 31 Aralık 2023 tarihinde veya sonrasında sona eren yıllık raporlama dönemine ait finansal tablolarından itibaren TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Standardına göre enflasyon muhasebesi uygulamaya başlamıştır. TMS 29, geçerli para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan işletmelerin, finansal tablolarında uygulanmaktadır.

İlişikteki finansal tablolar, gerçeğe uygun değeri üzerinden ölçülen finansal yatırımlar ve yeniden değerlendirilmiş tutarları ile ölçülen yatırım amaçlı gayrimenkuller haricinde tarihi maliyet esasına göre hazırlanmaktadır.

Söz konusu finansal tablolar ile önceki dönemlere ait karşılaştırmalı tüm tutarlar, TMS 29 uyarınca Türk lirasının genel satın alma gücünde meydana gelen değişimlere göre düzeltilmiş ve nihayetinde Türk lirasının 31 Mart 2024 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.

Şirket TMS 29 uygulamasında, KGK'nın yaptığı yönlendirme uyarınca Türkiye İstatistik Kurumu tarafından yayımlanan Tüketici Fiyat Endekslerine (TÜFE) göre elde edilen düzeltme katsayılarını kullanmıştır. Türk lirasının yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olarak tanımlanmasına son verildiği 1 Ocak 2005 tarihinden bu yana cari ve geçmiş dönemlere ait TÜFE ile karşılık gelen düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir:

Dönem	Endeks	Endeks, %	Düzeltilme katsayısı
2022-12	1128,45	0,64269597	1,895937
2023-03	1269,75	0,125216	1,684954
2023-12	1859,38	0,464367	1,150636
2024-03	2139,47	0,15063623	1

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

TMS 29 uyarınca finansal tablolarda gerekli düzeltmeleri yapmak üzere, varlık ve yükümlülükler ilk olarak parasal ve parasal olmayan olarak ayrıştırılmış, parasal olmayan varlık ve yükümlülükler ayrıca cari değeriyle ölçülenler ve maliyet değeriyle ölçülenler olarak ilave bir ayrıştırmaya tabi tutulmuştur. Parasal kalemler (bir endekse bağlı olanlar hariç) ile raporlama dönemi sonundaki cari değerleriyle ölçülen parasal olmayan kalemler halihazırda 31 Mart 2024 tarihindeki cari ölçüm biriminden ifade edildiklerinden enflasyon düzeltmesine tabi tutulmamıştır. 31 Mart 2024 tarihindeki ölçüm biriminden ifade edilmeyen parasal olmayan kalemler ise ilgili katsayı kullanılarak enflasyon düzeltmesine tabi tutulmuştur. Parasal olmayan kalemlerin enflasyona göre düzeltilmiş değerinin geri kazanılabilir tutarı ya da net gerçekleşebilir değeri aştığı durumda, ilgili TFRS uygulanarak defter değerinde azaltıma gidilmiştir. Bunun yanı sıra, özkaynak unsurları ile kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosundaki tüm kalemlerde enflasyon düzeltmesi yapılmıştır.

Türk lirasının yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olarak tanımlanmasına son verildiği 1 Ocak 2005 tarihinden önce edinilmiş ya da üstlenilmiş parasal olmayan kalemler ile bu tarihten önce işletmeye konmuş ya da oluşmuş özkaynaklar TÜFE’de 1 Ocak 2005 tarihinden 31 Mart 2024 tarihine kadar meydana gelen değişime göre düzeltmeye tabi tutulmuştur.

TMS 29’un uygulanması, Türk lirasının satın alma gücündeki azalıştan kaynaklı ve kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun kar veya zarar bölümündeki Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları) kaleminde sunulan düzeltmeleri gerekli kılmıştır. Parasal varlık veya yükümlülüklerin değeri endeksteği değişimlere bağlı olmadığı sürece, enflasyon döneminde, parasal yükümlülüklerden daha yüksek tutarda parasal varlık taşıyan işletmelerin satın alma gücü zayıflarken, parasal varlıklardan daha yüksek tutarda parasal yükümlülük taşıyan işletmelerin satın alma gücü artış gösterir. Net parasal pozisyon kazanç ya da kaybı, parasal olmayan kalemlerin, özkaynakların, kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosundaki kalemlerin ve endekse bağlı parasal varlık ve yükümlülüklerin düzeltme farklarından elde edilmiştir.

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.

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 imkân vermek üzere, Şirket’ in cari dönem bireysel finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Şirket TMS 27 Bireysel Finansal Tablolar standardına göre finansal tablo hazırlamaktadır.

2.2 Muhasebe politikalarındaki değişiklikler

Muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikler geriye dönük olarak uygulanmakta ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenmektedir. Şirket 31 Mart 2024 tarihli finansal tablolarında belirtilen muhasebe politikalarının kısmi bölünmeden önceki dönemlerle uyumlu şekilde uygulamaya devam etmiştir.

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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 2024 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 Şirket'in mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

31 Mart 2024 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş ve erken uygulanmayan değişiklikler

31 Mart 2024 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 Şirket'in mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

1 Ocak 2023 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar

TMS 8 Değişiklikleri – Muhasebe Tahminlerinin Tanımı

Ağustos 2021'de KGK, TMS 8'de "muhasebe tahminleri" için yeni bir tanım getiren değişiklikler yayınlamıştır. Değişiklikler, muhasebe tahminlerindeki değişiklikler ile muhasebe politikalarındaki değişiklikler ve hataların düzeltilmesi arasındaki ayrıma açıklık getirmektedir. Ayrıca, değiştirilen standart, girdideki bir değişikliğin veya bir ölçüm tekniğindeki değişikliğin muhasebe tahmini üzerindeki etkilerinin, önceki dönem hatalarının düzeltilmesinden kaynaklanmıyorsa, muhasebe tahminlerindeki değişiklikler olduğuna açıklık getirmektedir. Muhasebe tahminindeki değişikliğin önceki tanımı, muhasebe tahminlerindeki değişikliklerin yeni bilgilerden veya yeni gelişmelerden kaynaklanabileceğini belirtmekteydi. Bu nedenle, bu tür değişiklikler hataların düzeltilmesi olarak değerlendirilmemektedir. Tanımın bu yönü KGK tarafından korunmuştur. Değişiklikler yürürlük tarihinde veya sonrasında meydana gelen muhasebe tahmini veya muhasebe politikası değişikliklerine uygulanacaktır.

Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

TMS 1 Değişiklikleri – Muhasebe Politikalarının Açıklanması

Ağustos 2021'de KGK, TMS 1 için işletmelerin muhasebe politikası açıklamalarına önemlilik tahminlerini uygulamalarına yardımcı olmak adına rehberlik ve örnekler sağladığı değişiklikleri yayınlamıştır. TFRS'de "kayda değer" teriminin bir tanımının bulunmaması nedeniyle, KGK, muhasebe politikası bilgilerinin açıklanması bağlamında bu terimi "önemli" terimi ile değiştirmeye karar vermiştir. 'Önemli' TFRS'de tanımlanmış bir terimdir ve KGK'ya göre finansal tablo kullanıcıları tarafından büyük ölçüde anlaşılmaktadır. Muhasebe politikası bilgilerinin önemliliğini değerlendirirken, işletmelerin hem işlemlerin boyutunu, diğer olay veya koşulları hem de bunların niteliğini dikkate alması gerekir. Ayrıca işletmenin muhasebe politikası bilgilerini önemli olarak değerlendirebileceği durumlara örnekler eklenmiştir.

Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

TMS 12 Değişiklikleri – Tek bir işlemten kaynaklanan varlık ve yükümlülüklerle ilişkin ertelenmiş vergi

Ağustos 2021'de KGG, TMS 12'de ilk muhasebeleştirme istisnasının kapsamını daraltan ve böylece istisnanın eşit vergilendirilebilir ve indirilebilir geçici farklara neden olan işlemlere uygulanmamasını sağlayan değişiklikler yayınlamıştır. Değişiklikler, bir yükümlülüğe ilişkin yapılan ödemelerin vergisel açıdan indirilebilir olduğu durumlarda, bu tür indirimlerin, finansal tablolarda muhasebeleştirilen yükümlülükle (ve faiz giderine) ya da ilgili varlık bileşeniyle (ve faiz giderine) vergisel açıdan ilişkilendirilebilir olup olmadığının (geçerli vergi kanunu dikkate alındığında) bir muhakeme meselesi

olduğuna açıklık getirmektedir. Bu muhakeme, varlık ve yükümlülüğün ilk defa finansal tablolara alınmasında herhangi bir geçici farkın olup olmadığının belirlenmesinde önemlidir. Değişiklikler karşılaştırmalı olarak sunulan en erken dönemin başlangıcında ya da sonrasında gerçekleşen işlemlere uygulanır. Ayrıca, karşılaştırmalı olarak sunulan en erken dönemin başlangıcında, kiralamalar ile hizmetten çekme, restorasyon ve benzeri yükümlülüklerle ilgili tüm indirilebilir ve vergilendirilebilir geçici farklar için ertelenmiş vergi varlığı (yeterli düzeyde vergiye tabi gelir olması koşuluyla) ve ertelenmiş vergi yükümlülüğü muhasebeleştirilir.

Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

TMS 12 Değişiklikleri – Uluslararası Vergi Reformu – İkinci Sütun Modeli Kuralları

Eylül 2023'te KGG, İkinci Sütun gelir vergileriyle ilgili ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülüklerinin muhasebeleştirilmesi ve açıklanmasına zorunlu bir istisna getiren TMS 12'ye yönelik değişiklikler yayımlamıştır. Söz konusu değişiklikler, Ekonomik İşbirliği ve Kalkınma Teşkilatı (OECD) tarafından yayımlanan İkinci Sütun Modeli Kurallarının uygulanması amacıyla yürürlüğe girmiş ya da yürürlüğe girmesi kesine yakın olan vergi kanunlarından ortaya çıkan gelir verilerine TMS 12'nin uygulanacağını açıklığa kavuşturmuştur. Bu değişiklikler ayrıca bu tür vergi kanunlarından etkilenen işletmeler için belirli açıklama hükümleri getirmektedir. Bu kapsamdaki ertelenmiş vergiler hakkındaki bilgilerin muhasebeleştirilmeyeceğine ve açıklanmayacağına yönelik istisna ile istisnanın uygulanmış olduğuna yönelik açıklama hükmü değişikliğin yayımlanmasıyla birlikte uygulanır. Bununla birlikte, değişiklikle getirilen belirli açıklama hükümlerinin 31 Mart 2024 tarihi öncesinde sona eren ara hesap dönemlerinde uygulanması zorunlu değildir.

Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

31 Mart 2024 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş ve erken uygulanmayan değişiklikler

Finansal tabloların onaylanma tarihi itibarıyla yayımlanmış fakat cari raporlama dönemi için henüz yürürlüğe girmemiş ve Şirket tarafından erken uygulanmaya başlanmamış yeni standartlar, yorumlar ve değişiklikler aşağıdaki gibidir. Şirket aksi belirtilmedikçe yeni standart ve yorumların yürürlüğe girmesinden sonra konsolide finansal tablolarını ve dipnotlarını etkileyecek gerekli değişiklikleri yapacaktır.

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

TFRS 10 ve TMS 28 Değişiklikleri: Yatırımcı İşletmenin İştirak veya İş Ortaklığına Yaptığı Varlık Satışları veya Katkıları

KGK, özkaynak yöntemi ile ilgili devam eden araştırma projesi çıktılarına bağlı olarak değiştirilmek üzere, Aralık 2017'de TFRS 10 ve TMS 28'de yapılan söz konusu değişikliklerin geçerlilik tarihini süresiz olarak ertelemiştir. Ancak, erken uygulamaya halen izin vermektedir. Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

TFRS 17 – Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı

KGK Şubat 2019'da sigorta sözleşmeleri için muhasebeleştirme ve ölçüm, sunum ve açıklamayı kapsayan kapsamlı yeni bir muhasebe standardı olan TFRS 17'yi yayımlamıştır. TFRS 17 hem sigorta sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin güncel bilanço değerleri ile ölçümünü hem de karın hizmetlerin sağlandığı dönem boyunca muhasebeleştirmesini sağlayan bir model getirmektedir. KGK tarafından yapılan duyuruyla Standardın zorunlu yürürlük tarihi 1 Ocak 2024 ya da sonrasında başlayan hesap dönemleri olarak ertelenmiştir. Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

TMS 1 Değişiklikleri- Yükümlülüklerin kısa ve uzun vade olarak sınıflandırılması

Ocak 2021 ve Ocak 2023'te KGK, yükümlülüklerin kısa ve uzun vadeli sınıflandırılmasına yönelik esasları belirlemek üzere TMS 1'de değişiklikler yapmıştır. Ocak 2023'te yapılan değişikliklere göre, işletmenin bir yükümlülüğü ödemeyi erteleme hakkı, raporlama döneminden sonraki bir tarihte kredi sözleşmesi şartlarına uygunluk sağlamasına bağlıysa, raporlama dönemi sonu itibarıyla söz konusu yükümlülüğü erteleme hakkı bulunmaktadır (raporlama dönemi sonunda ilgili şartlara uygunluk sağlamıyor olsa bile). Kredi sözleşmesinden doğan bir yükümlülük uzun vadeli olarak sınıflandırıldığında ve işletmenin ödemeyi erteleme hakkı 12 ay içinde kredi sözleşmesi şartlarına uygunluk sağlamasına bağlı olduğunda, Ocak 2023 değişiklikleri işletmelerin çeşitli açıklamalar yapmasını istemektedir. Bu açıklamalar kredi sözleşme şartları ve ilgili yükümlülükler hakkındaki bilgileri içermelidir. Ayrıca, söz konusu değişiklikler, sözleşme şartlarına uyumun raporlama tarihinde ya da sonraki bir tarihte test edilecek olmasına bakılmaksızın, uzun vadeli sınıflama için ödemeyi erteleme hakkının raporlama dönemi sonu itibarıyla bulunması gerektiğini açıklığa kavuşturmuştur. Değişikliklerde, ödemeyi raporlama döneminden sonraki en az on iki ay sonraya erteleme hakkını işletmenin kullanmama ihtimalinin yükümlülüğün sınıflandırılmasını etkilemeyeceği açıkça ifade edilmiştir. Değişiklikler 1 Ocak 2024 tarihinde ya da bu tarihten sonra başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Yapılan değişiklikler TMS 8'e göre geriye dönük olarak uygulanır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Ancak değişikliklerden herhangi birini erken uygulayan işletmenin diğer değişikliği de erken uygulaması zorunludur. Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

TFRS 16 Değişiklikleri – Satış ve geri kiralama işlemlerinde kira yükümlülükleri

Ocak 2023'te KGK TFRS 16'ya yönelik değişiklikler yayımlanmıştır. Söz konusu değişiklikler, elde kalan kullanım hakkıyla ilgili herhangi bir kazanç ya da zarar muhasebeleştirilmemesini sağlayacak şekilde, satıcı-kiracı tarafından satış ve geri kiralama işleminden doğan kira yükümlülüklerinin ölçümünde uygulanacak hükümleri belirlemektedir. Bu kapsamda, satıcı-kiracı satış ve geri kiralama işleminin fiilen başladığı tarihten sonra "Kira yükümlülüğünün sonraki ölçümü" başlığı altındaki TFRS 16 hükümlerini uygularken, elde kalan kullanım hakkıyla ilgili herhangi bir kazanç ya da zarar muhasebeleştirmeyecek şekilde "kira ödemeleri"ni ya da "revize edilmiş kira ödemeleri"ni belirleyecektir. Değişiklikler, geri kiralamadan ortaya çıkan kira yükümlülüklerinin ölçümüne yönelik spesifik bir hüküm içermemektedir. Söz konusu kira yükümlülüğünün ilk ölçümü, TFRS 16'da yer alan kira ödemeleri tanımına dahil edilenlerden farklı ödemelerin kira ödemesi olarak belirlenmesine neden olabilecektir. Satıcı-kiracının TMS 8'e göre güvenilir ve ihtiyaca uygun bilgi sağlayacak muhasebe politikası geliştirmesi ve uygulaması gerekecektir. Değişiklikler 1 Ocak 2024 tarihinde ya da bu tarihten sonra başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Satıcı-kiracı değişiklikleri TFRS 16'nın ilk uygulama tarihinden sonra girdiği satış ve geri kiralama işlemlerine TMS 8'e göre geriye dönük uygular.

Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

TMS 7 ve TFRS 7 Değişiklikleri - Açıklamalar: Tedarikçi Finansmanı Anlaşmaları

KGK tarafından Eylül 2023'te yayımlanan değişiklikler, tedarikçi finansmanı anlaşmalarının işletmenin yükümlülükleri, nakit akışları ve maruz kaldığı likidite riskleri üzerindeki etkilerinin finansal tablo kullanıcıları tarafından anlaşılmasına katkı sağlamak üzere, mevcut hükümlerde iyileştirmeler yapan açıklamalar getirmektedir. Tedarikçi finansmanı anlaşmaları; bir ya da daha fazla finansman sağlayıcısının işletmenin tedarikçisine olan borcunu ödemeyi üstlendiği ve işletmenin de tedarikçiye ödeme yapıldığı gün ya da sonrasında ödemeyi kabul ettiği anlaşmalar olarak tanımlanmıştır. Söz konusu değişiklikler, bu tür anlaşmaların hüküm ve koşulları, raporlama dönemi başı ve sonu itibarıyla bunlardan ortaya çıkan yükümlülüklerle ilgili nicel bilgiler ile bu yükümlülüklerin defter değerinde meydana gelen nakit dışı değişikliklerin niteliği ve etkileri hakkında açıklamalar yapılmasını zorunlu kılmaktadır. Ayrıca, TFRS 7'de öngörülen likidite riskine yönelik niceliksel açıklamalar kapsamında, tedarikçi finansmanı anlaşmaları, açıklanması gerekli olabilecek diğer faktörlere örnek olarak gösterilmiştir. Değişiklikler 1 Ocak 2024 tarihinde başlayan yıllık raporlama dönemlerinde yürürlüğe girmektedir. Erken uygulamaya izin verilmekte olup bu durumda bu husus açıklanır. Genel anlamda, Şirket finansal tablolar üzerinde önemli bir etki beklememektedir.

Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu (UMSK) tarafından yayınlanmış fakat KGK tarafından yayınlanmamış değişiklikler

Aşağıda belirtilen UMS 21'e yönelik değişiklikler UMSK tarafından yayınlanmış ancak henüz KGK tarafından TFRS'ye uyarlanmamıştır/yayınlanmamıştır. Bu sebeple TFRS'nin bir parçasını oluşturmazlar. Şirket finansal tablolarında ve dipnotlarda gerekli değişiklikleri bu değişiklikler TFRS'de yürürlüğe girdikten sonra yapacaktır.

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

UMS 21 Değişiklikleri – Konvertibl olmama

Ağustos 2023'te UMSK, UMS 21'e yönelik değişiklikler yayımlamıştır. Değişiklikler bir para biriminin konvertibl olup olmadığının nasıl değerlendirileceği ile para birimi konvertibl olmadığında döviz kurunun ne şekilde tespit edileceğini belirlemektedir. Değişikliğe göre, bir para birimi konvertibl olmadığı için döviz kuru tahmini yapıldığında, ilgili para biriminin konvertibl olmaması durumunun işletmenin performansı, finansal durumu ve nakit akışını nasıl etkilediğini ya da nasıl etkilemesinin beklendiğini finansal tablo kullanıcılarının anlamasını sağlayan bilgiler açıklanır.

Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu veya performansı 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:

- 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,
- İşlemle 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 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 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 gösterilmektedir.

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

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

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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. Arazi ve arsalar amortismanına tabi tutulmazlar ve maliyet değerlerinden birikmiş değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutar üzerinden gösterilirler. Arazi ve yapılmakta olan yatırımlar dışında, 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, sahip olunan maddi duran varlıklarda olduğu gibi beklenen faydalı ömrüne göre amortismanına tabi tutulur. Eğer finansal kiralama döneminin sonunda sahipliğin kazanılıp kazanılmayacağı kesin değil ise beklenen faydalı ömrü ile söz konusu kiralama süresinden kısa olanına göre amortismanına tabi tutulur. Enflasyon muhasebesine uygun olarak maddi duran varlıklar, aktive giriş tarihleri itibarıyla endekslenmekte ve ilgili raporlama döneminin satın alım gücüne getirilerek finansal tablolarda gösterilmektedir. Yasal kayıtlarda Yurt İçi Üretici Fiyat Endeksine göre endekslenen sabit kıymetler, TFRS'ye uygun olarak hazırlanan finansal tablolarda Tüketici Fiyat Endeksine uygun olarak endekslenmektedir. Bir maddi duran varlık elden çıkarıldığında veya kullanımı ya da satışından, gelecekte ekonomik yarar elde edilmesinin beklenmemesi durumunda finansal durum tablosu dışı bırakılır. 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 kar veya zarar tablosuna dahil edilir. Maddi duran varlıklar faydalı ömürlerine göre itfa edilir.

Maddi duran varlıklar için tahmin edilen faydalı ömürler aşağıdaki gibidir:

	Ekonomik ömrü
Taşıtlar	5 yıl
Demirbaşlar	4-10 yıl
Özel Maliyetler	5 yıl

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.

Maddi olmayan duran varlıklar

Enflasyon muhasebesine uygun olarak maddi olmayan duran varlıklar, aktive giriş tarihleri itibarıyla endekslenmekte ve ilgili raporlama döneminin satın alım gücüne getirilerek finansal tablolarda gösterilmektedir. Yasal kayıtlarda Yurt İçi Üretici Fiyat Endeksine göre endekslenen sabit kıymetler, TFRS'ye uygun olarak hazırlanan finansal tablolarda Tüketici Fiyat Endeksine uygun olarak endekslenmektedir.

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.

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Maddi olmayan duran varlıklar için tahmin edilen faydalı ömürler aşağıdaki gibidir:

	Ekonomik ömrü
Haklar	15 yıl

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.

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 kapsamlı 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.

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.

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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.

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.

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Finansal yükümlülükler

Şirket'in finansal yükümlülükleri ve özkaynak araçları, sözleşmeye bağlı düzenlemelere, finansal bir yükümlülüğün ve özkaynağa dayalı bir aracın tanımlanma esasına göre sınıflandırılır. Şirket'in tüm borçları düştükten sonra kalan varlıklarındaki hakkı temsil eden sözleşme, özkaynağa dayalı finansal araçtır. Belirli finansal yükümlülükler ve özkaynağa dayalı finansal araçlar için uygulanan muhasebe politikaları aşağıda belirtilmiştir.

Finansal yükümlülükler gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler veya diğer finansal yükümlülükler olarak sınıflandırılır.

Kur değişiminin etkileri

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

Şirket bireysel finansal tablolarının hazırlanması sırasında, yabancı para cinsinden (TL dışındaki para birimleri) gerçekleşen işlemler, işlem tarihindeki kurlar esas alınmak suretiyle kaydedilmektedir. Bilançoda yer alan dövizle 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 muhasebeleştirilir:

- 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, yıl boyunca piyasada bulunan hisse senetlerinin ağırlıklı ortalama sayısına bölünmesi ile bulunmuştur.

Türkiye'de şirketler, sermayelerini, hissedarlarına geçmiş dönem 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.

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade 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.

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 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.

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 sınırlara 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 karar almaya yetkili mercii Yönetim Kurulu'dur. Yönetim Kurulu, karar alma sürecinde Şirket'in üçer aylık dönemler itibarıyla SPK tarafından kabul edilen muhasebe prensiplerine göre hazırlanan finansal tablolarını değerlendirmektedir.

Şirket'in hasılatlarının %99'u gayrimenkul ve arsa satışlarından oluştuğundan dolayı faaliyet bölümlerine göre raporlama yapılmamıştır.

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

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 temettüler

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

2.5 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları

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.

Şirket’in 31 Mart 2024 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 çalışmaları en son 2024 yılında 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.

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.

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla finansal tablolarda yer alan önemli tahmin ve varsayımlar aşağıda belirtilmiştir.

31.03.2024	Ekspertiz Raporu Tarihi	Değerleme Yöntemi
Sinpaş Kızılıbük Wellness Resort Projesi	08 Ocak 2024	Gelir İndirgeme Yaklaşımı (İndirgenmiş Nakit Akış)
31.12.2023	Ekspertiz Raporu Tarihi	Değerleme Yöntemi
Sinpaş Kızılıbük Wellness Resort Projesi	06 Ocak 2023	Gelir İndirgeme Yaklaşımı (İndirgenmiş Nakit Akış)

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulün detayı aşağıdaki gibidir:

Şirket'in 31 Aralık 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 Kızılıbük Wellness Resort Projesi) bulunmaktadır.

Kızılıbük projesi toplamda 173.477,72 m2 yüzölçümlü 1598 parsel ve 2518 parsel üzerinde yer almaktadır. Proje, karma kullanım projesi olarak hâlihazırda inşaat işleri devam eden 2 etaptan oluşmaktadır. Daha önce 4 etap halinde planlanan proje, arazinin fiziki şartları göz önüne alınarak teknik sebepler dolayısıyla revize edilmiş ve 4. etabın planlanmasından vazgeçilmiştir. 1598 nolu parsel ve kısmen 2518 nolu parselde 3. Etap için yeniden proje çalışması yapılmıştır. Şirket yönetimi revize edilen 3. Etap için ruhsat başvurusu yapmıştır. Değerleme raporları 1. ve 2. etaplar dikkate alınarak yapılmıştır.

Projede, 1. ve 2. Etaplar 2518 parsel üzerinde yer almaktadır. 1598 parsel gelişme alanı olarak planlanmıştır. 2518 nolu parsel ve 1598 nolu parsellerde 3. Etap devremülk-villa üniteleri planlanmaktadır.

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

Şirket'in 31 Aralık 2023 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 hazırlatılan 8 Ocak 2024 tarih ve 2023/918 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2023 tarihindeki değerine göre yatırım amaçlı gayrimenkule ait olan gerçeğe uygun değer 9.218.267.836 TL olarak belirlenmiştir.

2.6 Portföy sınırlamalarına uyum

31 Aralık 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.

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

Bilançoju etkileyen önemli değışikliklerin olduğu hesap kalemleri aşağıdaki gibi sunulmuştur:

3.1 Nakit ve Nakit Benzerleri

31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla şirket'in nakit ve nakit benzerleri aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Kasa	-	-
Banka	9.687.750	122.733.038
- Vadesiz Mevduat	310.502	12.792.538
- Vadeli Mevduat	9.377.248	109.940.500
Diğer	19.950	22.956
Toplam	9.707.700	122.755.994

31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla nakit akım tablolarında yer alan nakit ve nakit benzeri kalemler aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Nakit ve Nakit Benzerleri	9.707.700	122.755.994
Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Faiz Gelir Reeskontları	-	-
Nakit Akışları Tablosunda Yer Alan Toplam Nakit Ve Nakde Eşdeğer Varlıklar	9.707.700	122.755.994

31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla, şirket'in blokeli mevduatı bulunmamaktadır.

3.2 Stoklar

31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla şirket'in kısa vadeli stokları aşağıdaki gibidir :

Kısa Vadeli Stoklar	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Diğer Stoklar	-	-
Toplam	-	-

31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla şirket'in uzun vadeli stokları aşağıdaki gibidir :

Uzun Vadeli Stoklar	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Geliştirilmekte Olan Ve İnşaatı Devam Eden Konut İnşaat Projeleri (*)	4.162.905.330	3.841.402.743
Diğer Stoklar	-	-
Toplam	4.162.905.330	3.841.402.743

(*) şirket'in, 31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla kısa vadeli geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden konut inşaat projesi Sinpaş Kızılıbük Wellness Resort Projesi'dir.

31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla, stoklar üzerindeki toplam sigorta tutarı

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

bulunmamaktadır.

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

31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla Şirket'in peşin ödenmiş giderleri aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	763.143.804	308.872.356
- Verilen avanslar (*)	762.384.386	308.557.213
- Gelecek aylara ait giderler	759.418	315.143
İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	431.052.849	648.858.748
Toplam	1.194.196.653	957.731.104

(*) 31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla verilen avansların detayı aşağıdaki gibidir:

(*) Verilen avanslar detayı	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Sinpaş Kızılıbük Wellness Resort Projesi için hakediş avansları	762.384.386	308.557.213
Toplam	762.384.386	308.557.213

31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla Şirket'in uzun vadeli peşin ödenmiş giderleri aşağıdaki gibidir:

Uzun Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	-	-
- Gelecek yıllara ait giderler	-	-
İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	-	-
Toplam	-	-

3.4 Finansal borçlar

31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla Şirket'in finansal borçları aşağıdaki gibidir:

Finansal Borçlanmalar	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları:		
İlişkili Taraflara Finansal Kiralama İşlemlerinden Borçlar	79.152.294	78.734.472
İlişkili Olmayan Taraflara Kiralama Yükümlülükleri	493.535	2.323.138
Uzun Vadeli Borçlanmalar		
İlişkili Olmayan Taraflara Kiralama Yükümlülükleri	-	-
Toplam Finansal Borçlanmalar	79.645.829	81.057.610

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Şirket'in 31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla finansal borçlarına ilişkin hareket tabloları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
1.Oca	81.057.610	9.000.284
Girişler	10.687.535	78.734.472
Parasal Kayıp Kazanç Etkisi	(10.572.731)	(3.512.306)
Çıkışlar	(1.526.585)	(3.164.840)
31.Ara	79.645.829	81.057.610

3.5 Ertelenmiş gelirler

31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla Şirket'in kısa vadeli ertelenmiş gelirlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirler	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelemiş Gelirler	16.273.558	-
- <i>Gelecek Aylara Ait Giderler</i>	16.273.558	-
İlişkili Taraflardan Ertelemiş Gelirler	357.511.816	-
Toplam	373.785.374	-

31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla Şirket'in uzun vadeli ertelenmiş gelirlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

Uzun Vadeli Ertelenmiş Gelirler	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelemiş Gelirler	4.407.180	20.918
- <i>Gelecek Yıllara Ait Gelirler</i>	4.407.180	20.918
İlişkili Taraflardan Ertelemiş Gelirler (Not:32)	4.527.261.705	5.207.995.776
Toplam	4.531.668.885	5.208.016.694

3.6 İştirakler İş Ortaklıkları ve Bağlı Ortaklıklardaki Yatırımlar

31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla Şirket'in kısa vadeli finansal yatırımları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Beyazkum Satış Pazarlama İşletme Hizmetleri A.Ş.	344.770.199	344.770.199
Güney Marmaris Otel Yönetimleri ve Hizmetleri A.Ş.	1	1
Güney Marmara Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.	281.906	281.906
	345.052.106	345.052.106

3.7 Diğer Borçlar

31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla Şirket'in diğer borçları aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli Diğer Borçlar	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Borçlar	-	-
İlişkili Taraflardan Diğer Borçlar	11.832.247	72.328.629
Toplam	11.832.247	72.328.629

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Uzun Vadeli Diğer Borçlar	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Alınan Depozito Ve Teminatlar (*)	69.227.077	92.528.822
Toplam	69.227.077	92.528.822

NOT 4 – KULLANIM HAKKI VARLIKLAR

31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla Şirket'in kullanım hakkı varlıklarının detayı aşağıdaki gibidir;

Kullanım Hakkı Varlıklar	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Kullanım Hakkı Varlıklar	29.920.376	29.920.376
Kullanım Hakkı Varlıklar Amortisman	(29.089.254)	(27.427.011)
Toplam	831.122	2.493.365

NOT 5 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

31 Mart 2024 tarihi itibari ile gerçeğe uygun değerinin belirlenmesinde Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş şirketinin hazırladığı değerleme raporundan faydalanılmıştır. Bağımsız değerleme kuruluşu tarafından hazırlanan 08 Ocak 2024 tarih ve 2023/918 numaralı değerleme raporunda belirlenen yatırım amaçlı gayrimenkullerin 31.12.2023 tarihli makul değeri **9.218.267.836 TL**'dir.

Kızılbük projesi toplamda 173.477,72 m2 yüzölçümlü 1598 parsel ve 2518 parsel üzerinde yer almaktadır. Proje, karma kullanım projesi olarak hâlihazırda inşaat işleri devam eden 2 etaptan oluşmaktadır. Daha önce 4 etap halinde planlanan proje, arazinin fiziki şartları göz önüne alınarak teknik sebepler dolayısıyla revize edilmiş ve 4. etabın planlanmasından vazgeçilmiştir. 1598 nolu parsel ve kısmen 2518 nolu parselde 3. Etap için yeniden proje çalışması yapılmıştır. Şirket yönetimi revize edilen 3. Etap için ruhsat başvurusu yapmıştır. Değerleme raporları 1. ve 2. etaplar dikkate alınarak yapılmıştır.

Şirket'in 31 Mart 2024 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 değerlemesi konusunda uygun nitelik ve deneyime sahiptir.

31 Mart 2024 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	1 Ocak 2024	İlaveler	Çıkışlar	Gerçeğe Uygun Değer Değişimi	31 Mart 2024
Sinpaş Kızılbük Wellness Resort Projesi	9.035.969.355	182.298.481	-	-	9.218.267.836
Toplam	9.035.969.355	182.298.481	-	-	9.218.267.836

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	1 Ocak 2023	İlaveler	Çıkışlar	Gerçeğe Uygun Değer Değişimi	31 Aralık 2023
Sinpaş Kızılıbük Wellness Resort Projesi	10.293.742.952	964.205.464	-	(2.221.979.061)	9.035.969.355
Toplam	10.293.742.952	964.205.464	-	(2.221.979.061)	9.035.969.355

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri (9.035.969.355 TL) otel, avm, spa, aquapark, diğer ticari alanların %100'ü ve kira getirisi elde edilmesi planlanan devremülklerin %30'undan oluşmaktadır.

31 Mart 2024 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin proje detayı aşağıdaki gibidir;

	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Gerçeğe Uygun Değeri 31.03.2024	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Gerçeğe Uygun Değeri 31.12.2023
1. Etap	7.382.007.743	7.199.709.262
Devre mülk(*)	490.809.639	490.809.639
Otel	5.445.308.613	5.263.010.132
AVM	1.071.990.247	1.071.990.247
SPA	199.290.196	199.290.196
Aquapark	174.609.048	174.609.048
2. Etap	1.836.260.093	1.836.260.093
Devre mülk(*)	1.836.260.093	1.836.260.093
TOPLAM	9.218.267.836	9.035.969.355

(*)Şirket yönetimi Sinpaş Kızılıbük 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.

Kızılıbük projesi toplamda 173.477,72 m2 yüzölçümlü 1598 parsel ve 2518 parsel üzerinde yer almaktadır. Proje, karma kullanım projesi olarak hâlihazırda inşaat işleri devam eden 2 etaptan oluşmaktadır. Daha önce 4 etap halinde planlanan proje, arazinin fiziki şartları göz önüne alınarak teknik sebepler dolayısıyla revize edilmiş ve 4. etabın planlanmasından vazgeçilmiştir. 1598 nolu parsel ve kısmen 2518 nolu parselde 3. Etap için yeniden proje çalışması yapılmıştır. Şirket yönetimi revize edilen 3. Etap için ruhsat başvurusu yapmıştır. Değerleme raporları 1. ve 2. etaplar dikkate alınarak yapılmıştır.

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre 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 kalmarak 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.

Şirket tarafından 31.12.2023 tarihine kadar hisse alışı için Servet'e 205.971.935 -TL ödeme yapılmış, bu ödemeye karşılık 115.196,97 adet Oswe hissesi almıştır. Servet'in geri alım opsiyonunu kullanmak istemesi sebebiyle, Şirket'in almış olduğu 115.196,97 adet OSWE hissesinin Servet'e sözleşme şartlarına göre geri iade edilmiştir. Hisselerin Servet'e iade edilmesi sebebiyle OSWE üzerinde Şirket'in herhangi bir hakkı kalmamıştır. Ödenen tutarlar ilişkin geri ödeme protokolü 29.12.2023 tarihli KAP açıklamasında duyurulmuştur. Hisse için ödenen tutarlar 31.12.2023 tarihli finansal tablolarda ilişkili taraflardan diğer alacakların içerisinde sunulmuştur.

Şirket Dava Açıklamaları:

31 Mart 2024 tarihi itibarıyla Şirket aleyhine açılan 4 adet dava bulunmakta olup dava detayı aşağıdaki gibidir:

Davacı	Davalı	Konu	Dosya No	31 Mart 2024
Arzu Alper, Ufuk Beytekin, Neslişah Çetinkaya, Haydar Küreş	Kızılbük GYO A.Ş.	İdari İşlemin İptali	2022 – 1131 Muğla 3.İdare Mahkemesi	Derdest
Nurullah Rahman	Kızılbük GYO A.Ş.	İşçilik Alacağı	2023 – 706 Anadolu 27. İş Mahkemesi	Derdest
Mesut Yılmaz	Kızılbük GYO A.Ş.	İşçilik Alacağı	2023 – 705 Anadolu 27. İş Mahkemesi	Derdest
Bilal Özdemir	Kızılbük GYO A.Ş.	Alacak Davası	2023 – 121 Marmaris 3. Asliye Hukuk Mahkemesi	Derdest

Şirket yönetimi yukarıdaki davalarla ilgili olarak 247.053 TL dava karşılığı ayırmıştır.

ii) Pasifte yer almayan taahhütler:

31 Mart 2024 tarihi itibarıyla Şirket'in almış olduğu 246.832.384 TL tutarında teminat mektubu ve senedi bulunmaktadır. (31 Aralık 2023: 175.016.596 TL)

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Şirket'in 31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla vermiş olduğu TRİ'ler aşağıdaki gibidir:

Şirket tarafından verilen	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
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

	1.01.2024	1.01.2023
Pay başına kazanç	31.03.2024	31.03.2023
Dönem boyunca mevcut olan hisselerin ortalama sayısı (tam değeri)	300.000.000	300.000.000
Ana Şirket Hissedarlarına Ait Net Dönem Karı	448.194.489	131.187.030
Pay başına (zarar)/kar (TL)	1,4940	0,4373

Sermaye Piyasası Kurulu 1 Eylül 2009 tarih 27/748 sayılı İlke Kararı gereği, geri alım işlemini 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 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre 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:

	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Varlıklar	142.176	514.241.856
Yükümlülükler	-	(62.129.428)
Net bilanço pozisyonu	142.176	452.112.428

Aşağıdaki tablo 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla Şirket'in yabancı para pozisyonu riskini özetlemektedir. Şirket tarafından tutulan yabancı para varlıkların ve borçların kayıtlı tutarları TL cinsinden aşağıdaki gibidir:

31 Mart 2024	ABD		GBP	TL Karşılığı
	Doları	Avro		
Dönen Varlıklar				
Parasal Finansal Varlıklar	2.314	1.939	-	142.176
Ticari Alacaklar	-	-	-	-
Diğer	-	-	-	-
Toplam Varlıklar	2.314	1.939	-	142.176
Kısa Vadeli Yükümlülükler				
Ticari Borçlar	-	-	-	-
Finansal yükümlülükler	-	-	-	-
Diğer	-	-	-	-
Uzun Vadeli Yükümlülükler				
Ticari Borçlar	-	-	-	-
Finansal yükümlülükler	-	-	-	-
Diğer	-	-	-	-
Toplam Yükümlülükler	-	-	-	-
Net Bilanço Pozisyonu	2.314	1.939	-	142.176

Net Yabancı Para Pozisyonu para birimlerine göre aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2024
Amerikan Doları Karşısında	74.707
Avro Karşısında	67.469
GBP Karşısında	-
Net Yabancı Para Pozisyonu	142.176

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Aşağıdaki tablo 31 Aralık 2023 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 2023	ABD		GBP	TL Karşılığı
	Doları	Avro		
Dönen Varlıklar				
Parasal Finansal Varlıklar	2.662	3.376.937	-	110.078.390
Ticari Alacaklar	-	-	-	-
Diğer Alacaklar	-	10.726.817	-	349.414.255
Diğer	299.770	1.409.857	-	54.749.211
Toplam Varlıklar	302.432	15.513.611	-	514.241.856
Kısa Vadeli Yükümlülükler				
Ticari Borçlar	(12.731)	(29.586)	-	(1.338.516)
Finansal yükümlülükler	(937.167)	(969.402)	-	(59.165.698)
Diğer	-	-	-	-
Uzun Vadeli Yükümlülükler				
Ticari Borçlar	-	-	-	-
Finansal yükümlülükler	-	-	-	-
Diğer	(55.208)	-	-	(1.625.214)
Toplam Yükümlülükler	(1.005.106)	(998.988)	-	(62.129.428)
Net Bilanço Pozisyonu	(702.674)	14.514.623	-	452.112.428

Net Yabancı Para Pozisyonu para birimlerine göre aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023
Amerikan Doları Karşısında	(20.685.443)
Avro Karşısında	472.797.871
GBP Karşısında	-
Net Yabancı Para Pozisyonu	452.112.428

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 2024 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.**31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

31 Mart 2024	Kar / Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde				
1 - ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	7.470	(7.470)	7.470	(7.470)
2 - ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3 - ABD Doları net etki (1 +2)	7.470	(7.470)	7.470	(7.470)
Avro'nun TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde				
4 - Eur net varlık / yükümlülük	6.747	(6.747)	6.747	(6.747)
5 - Eur riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6 - EUR net etki (4+5)	6.747	(6.747)	6.747	(6.747)
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)	14.217	(14.217)	14.217	(14.217)

31 Aralık 2023	Kar / Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde				
1 - ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	(2.068.544)	2.068.544	(2.068.544)	2.068.544
2 - ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3 - ABD Doları net etki (1 +2)	(2.068.544)	2.068.544	(2.068.544)	2.068.544
Avro'nun TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde				
4 - Eur net varlık / yükümlülük	47.279.787	(47.279.787)	47.279.787	(47.279.787)
5 - Eur riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6 - EUR net etki (4+5)	47.279.787	(47.279.787)	47.279.787	(47.279.787)
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)	45.211.243	(45.211.243)	45.211.243	(45.211.243)

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 9 - BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

- 1- Şirket tarafından Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP) aracılığıyla, 13 Haziran 2024 tarihinde, yapılan açıklama aşağıdaki gibidir;

"Basın ve yayın organlarında çıkan Danıştay kararları hakkındaki haberlere istinaden kamuoyuna saygıyla duyurulur:

Muğla 3. İdare Mahkemesi'nin 27/11/2023 tarih, 2023/643 Esas ve 2023/2467 sayılı ve Muğla 2. İdare Mahkemesi'nin 23/01/2024 tarih, 2023/767 Esas ve 2024/181 sayılı davaların reddi kararlarının temyiz edildiği Danıştay 4. Dairesinin 2024/223 Esas ve 2024/2505 Sayılı ve 2024/648 Esas ve 2024/2506 sayılı kararlarda özetle; yeni bir bilirkişi heyetiyle mahallinde keşif ve inceleme yaptırılması suretiyle hazırlanacak rapor ve dosyadaki bilgi ve belgelerin yeniden değerlendirilmesi gerektiği kanaati ile temyize konu yukarıda anılan kararların bozulmasına ve yeniden karar verilmek üzere dosyaların anılan İdare Mahkemesine gönderilmesine karar vermiştir.

Süreç ile ilgili en güncel bilgiler paylaşılmış olup 10.03.2023 tarihindeki KAP açıklamamızda (<https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1122935> adresinden ulaşılabilir) belirttiğimiz, şirketimizin Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'na 02.03.2023 tarihinde sunulan ÇED Raporu (<https://eced.csib.gov.tr/jsp/ek1/40521#> adresinden ulaşılabilir) hakkında ilgili bakanlık tarafından verilen "Çevresel Etki Değerlendirmesi Olumlu" kararı hala yürürlüktedir.

Öte yandan, basın ve yayın organlarında çıkan Marmaris Belediyesinin şirketimizin proje alanındaki tespiti hakkındaki haberlere istinaden açıklamamız aşağıda yer almaktadır:

12.06.2024 tarihinde Marmaris Belediyesi ekipleri Sinpaş Kızılbük Thermal Resort projemizin inşaat alanının önündeki sahilde bulunan dolgu alanla ilgili tespit yapmışlardır. Söz konusu dolgu alan 1990'lı yıllarda o tarihte gayrimenkulde mülkiyet hakkına sahip olan malik tarafından inşa edilmiş olup, projemizin deniz tarafındaki Devletin hüküm ve tasarrufu altında kalan alanında bulunan bir dolgu alanıdır. 2012 yılından itibaren Milli Emlak Genel Müdürlüğü ile şirketimiz arasında ön izin sözleşmesi olup yıllık bedelleri şirketimiz tarafından ödenmektedir. Şirketimiz tarafından herhangi bir deniz dolgusu yapılmamıştır. Bu konuyla ilgili Marmaris Belediyesi tarafından şirketimize tebliğ edilen bir ceza bulunmamaktadır.

Sinpaş Kızılbük Thermal Resort projemizde 205 oda otel ve 555 bağımsız bölümden oluşan 1. etap inşaatımızın inşaat çalışmaları tamamlanmıştır. 2. etapta inşaat kısıtlamaları (Kültür ve Turizm Bakanlığının 10.03.2015 tarihli ve 2015/3 sayılı Genelgesi ile turizm sezonu olarak nitelendirilen 15 Mayıs - 15 Ekim ayları arasında turistik yörelerde ağır nakliyat, hafriyat ve harçlı inşaat faaliyetlerine kısıtlama getirilmektedir) kapsamı dışında kalan çalışmalarımız devam etmektedir."

- 2- Şirket Yönetim Kurulu tarafından 11 Haziran 2024'de yapılan açıklama ile, 4 Temmuz 2024 Perşembe günü, saat 10:00'da Dikilitaş Mahallesi, Yenidoğan Sokak, No: 36 Sinpaş Plaza, Beşiktaş, İstanbul adresinde 2023 Yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı düzenlenmesine karar vermiştir.

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre 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 31.03.2024 tarihi itibarıyla aşağıdaki gibidir.

	Konsolide Olmayan / Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	31 Mart 2024 (TL)	31 Aralık 2023 (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	9.519.424	110.017.523
B	(Değişiklik:RG-9/10/2020-31269) Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, Gayrimenkul Yatırım Fonu Katılma Payları ve Sermayesine %100 Oranında İştirak Ettikleri 28 inci Maddenin Birinci Fıkrasının (ç) Bendi Kapsamındaki Şirketler	Md.24/(a)	13.381.173.166	12.877.372.098
C	İştirakler	Md.24/(b)	345.052.106	345.052.106
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	957.161	351.045.679
	Diğer Varlıklar		1.533.999.768	1.358.268.139
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md.3/(p)	15.270.701.625	15.041.755.545
E	Finansal Borçlar	Md.31	493.535	2.823.138
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md.31	-	-
G	Finansal Kiralama Borçları	Md.31	79.152.294	78.234.472
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	11.832.247	72.328.629
İ	Özkaynaklar	Md.31	9.669.039.667	9.220.938.572
	Diğer Kaynaklar		5.510.183.882	5.667.430.734
D	Toplam Kaynaklar	Md.3/(p)	15.270.701.625	15.041.755.545

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

EK DİPNOT- PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ (Devamı)

	Konsolide Olmayan / Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	31 Mart 2024 (TL)	31 Aralık 2023 (TL)
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısım	Md.24/(b)	-	-
A2	Döviz Cinsinden Vadeli - Vadesiz Mevduat / Özel Cari Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat/Katılma Hesabı	Md.24/(b)	9.519.424	110.017.523
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	-	-
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(d)	-	-
B2	Atıl Tutulan Arsa / Araziler	Md.24/(c)	-	-
C1	Yabancı İştirakler	Md.24/(d)	-	-
C2	İşletmeci Şirkete İştirakler	Md.28/1(a)	-	-
J	Gayrinakdi Krediler	Md.31	-	-
K	Üzerine proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Md.22/(e)	-	-
L	Tek Bir Şirketteki Para Ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(1)	9.356.729	95.547.573

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir, 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

EK DİPNOT- PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ (Devamı)

Hesaplama	Asgari/ Azami Oran		Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Hesaplama	Asgari/ Azami Oran	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
K/D	Azami % 10	1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Md.22/e	K/D	≤%10	0,00%	0,00%
(B+A1)/D	Asgari %51	2	(Değişiklik:RG-9/10/2020-31269) Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar Gayrimenkul Yatırım Fonu Katılma Payları ve Sermayesine %100 Oranında İştirak Ettikleri 28 inci maddenin Birinci Fıkrasının (ç) Bendi Kapsamındaki Şirketler	Md.24/(a),(b)	(B+A1)/D	≥%51	87,63%	85,61%
(A+C-A1)/D	Azami % 49	3	Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	Md.24/(b)	(A+C-A1)/D	≤%49	2,32%	3,03%
(A3+B1+C1)/D	Azami % 49	4	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları	Md.24/(d)	(A3+B1+C1)/D	≤%49	0,00%	0,00%
B2/D	Azami % 20	5	Atıl tutulan arsa / araziler	Md.24/(c)	B2/D	≤%20	0,00%	0,00%
C2/D	Azami % 10	6	İşletmeci Şirkete iştirak	Md.28/1(a)	C2/D	≤%10	0,00%	0,00%
(E+F+G+H+J)/İ	Azami % 500	7	Borçlanma sınırı	Md.31	(E+F+G+H+J)/İ	≤%500	0,95%	1,66%
(A2-A1)/D	Azami % 10	8	Döviz Cinsinden Vadeli - Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat/Katılma Hesabı	Md.24/(b)	(A2-A1)/D	≤%10	0,06%	0,64%
(L/D)	Azami % 10	9	Tek Bir Şirketteki Para Ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(1)	(L/D)	≤%10	0,06%	0,73%

31 Mart 2024 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.