



KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU

KIZILAY GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. Finansal Rapor Konsolide Olmayan 2022 - 1. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

Finansal Rapor



MERKEZİ KAYIT
İSTANBUL

Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 31.03.2022	Önceki Dönem 31.12.2021
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)			
Varlıklar			
DÖNEN VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	241.076	211.177
Finansal Yatırımlar	5	3.688.954	3.909.234
Ticari Alacaklar		454.632	358.669
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	3 6	454.632	357.489
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	6	0	1.180
Diğer Alacaklar	7	2.100	6.720
Peşin Ödenmiş Giderler	8	161.496	6.854
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	19	8.702	8.702
ARA TOPLAM		4.556.960	4.501.356
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		4.556.960	4.501.356
DURAN VARLIKLAR			
Maddi Duran Varlıklar	9	40.402	44.388
Kullanım Hakkı Varlıkları	10	162.727	203.973
Ertelenmiş Vergi Varlığı	19	1.169.858	1.206.530
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		1.372.987	1.454.891
TOPLAM VARLIKLAR		5.929.947	5.956.247
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	10	104.086	120.471
İlişkili Olmayan Taraflardan Kısa Vadeli Borçlanmalar		104.086	120.471
Kiralama İşlemlerinden Borçlar	10	104.086	120.471
Ticari Borçlar		14.798	132.289
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	3 6	0	103.169
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	6	14.798	29.120
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	12	353.258	352.866
Diğer Borçlar		443	443
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	7	443	443
Kısa Vadeli Karşılıklar	12	32.094	18.865
ARA TOPLAM		504.679	624.934
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		504.679	624.934
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Borçlanmalar		91.394	101.668
İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar		91.394	101.668
Kiralama İşlemlerinden Borçlar	10	91.394	101.668
Uzun Vadeli Karşılıklar		62.945	54.807
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	12	62.945	54.807
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		154.339	156.475
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		659.018	781.409
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		5.270.929	5.174.838
Ödenmiş Sermaye	13	10.000.000	10.000.000
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		-4.825.162	-4.546.907
Net Dönem Karı veya Zararı		96.091	-278.255
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		5.270.929	5.174.838
TOPLAM KAYNAKLAR		5.929.947	5.956.247

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2022 - 31.03.2022	Önceki Dönem 01.01.2021 - 31.03.2021
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu			
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat	14	1.165.654	382.929
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		1.165.654	382.929
BRÜT KAR (ZARAR)		1.165.654	382.929
Genel Yönetim Giderleri	15	-1.179.315	-1.187.915
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	16	0	2.851
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		-13.661	-802.135
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	17	151.415	98.914
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		137.754	-703.221
Finansman Giderleri	18	-4.991	-162
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		132.763	-703.383
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri		-36.672	140.302
Dönem Vergi (Gideri) Geliri	19	0	0
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri	19	-36.672	140.302
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		96.091	-563.081
DÖNEM KARI (ZARARI)		96.091	-563.081
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0
Ana Ortaklık Payları		96.091	-563.081
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)			
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		0	0
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0	0
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		0	0
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		96.091	-563.081
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0
Ana Ortaklık Payları		96.091	-563.081

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2022 - 31.03.2022	Önceki Dönem 01.01.2021 - 31.03.2021
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)			
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		61.549	154.734
Dönem Karı (Zararı)		96.091	-563.081
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		108.262	-126.458
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	9 10	45.232	12.629
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		21.367	1.053
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	12	21.367	1.053
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		4.991	162
Faiz Gelirleri ile İlgili Düzeltmeler		4.991	162
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler	19	36.672	-140.302
Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler		0	0
Maddi Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) ile İlgili Düzeltmeler		0	0
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		-142.804	844.273
Finansal Yatırımlardaki Azalış (Artış)	5	220.280	1.137.850
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	6	-95.963	-282.343
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	7	4.620	0
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	8	-154.642	-128.979
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	6	-117.491	159.882
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)	19	392	-54.284
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	7	0	12.147
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		61.549	154.734
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		0	0
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri			0
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		-31.650	-8.985
Pay ve Diğer Özkaynağa Dayalı Araçların İhracından Kaynaklanan Nakit Girişleri		0	0
Kira Sözleşmelerinden Kaynaklanan Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	10	-31.650	-8.985
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		29.899	145.749
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		29.899	145.749
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	211.177	182.973
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	241.076	328.722



Özkaynaklar Değişim Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

		Dipnot Referansı	Özkaynaklar								
			Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar						Kontrol Gücü Olmayan Paylar		
			Ödenmiş Sermaye	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birlikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birlikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	Birlikmiş Karlar					
				Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç / Kayıplar	Risikten Korunma Kazanç / Kayıplar	Yeniden Değerleme ve Sınıflandırma Kazanç / Kayıplar	Geçmiş Yıllar Kar / Zararları	Net Dönem Karı Zararı			
Önceki Dönem 01.01.2021 - 31.03.2021	Özkaynaklar Değişim Tablosu										
	Özkaynaklar Değişim Tablosu										
	Dönem Başı Baklıyeler		8.000.000				-1.169.460	3.377.447	3.453.093	0	3.453.093
	Muhasebe Politikalarındaki Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler										
	Muhasebe Politikalarındaki Zorunlu Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler										
	Muhasebe Politikalarındaki Gönüllü Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler										
	Hatalara İlişkin Düzeltmeler										
	Diğer Düzeltmeler										
	Düzeltmelerden Sonraki Tutar										
	Transferler						-3.377.447	3.377.447			
	Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)							-563.081	-563.081		-563.081
	Dönem Karı (Zararı)										
	Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)										
	Sermaye Artırımı										
	Sermaye Azaltımı										
	Sermaye Avansı										
	Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi										
	Ortak Kontrolde Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi										
	Dönemde Ödenen Kar Payı Avansları										
	Kar Payları										
	Kar Payı Hariç Pay Sahiplerine Yapılan Diğer Ödemeler										
	Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)										
	Pay Bazlı İşlemler Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)										
	Bağlı Ortaklık Edinimi veya Elden Çıkartılması										
	Bağlı Ortaklıklarda Kontrol Kaybı ile Sonuçlanmayan Pay Oranı Değişikliklerine Bağlı Artış/Azalış										
	Kontrol Gücü Olmayan Pay Sahipleriyle Yapılan İşlemler										
	Pay Sahiplerinin Diğer Katkıları										
	Nakit Akış Riskinden Korunma Kazançları (Kayıplar) Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğü) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar										
	Opsiyonların Zaman Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğü) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar										
	Forward Sözleşmesinin Forward Bileşeninin Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğü) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar										
	Yabancı Para Alım Satım Marjlarındaki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğü) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar										
	Diğer Değişiklikler Nedeni ile Artış (Azalış)										
	Dönem Sonu Baklıyeler		8.000.000				-4.546.907	-563.081	2.890.012	0	2.890.012
	Özkaynaklar Değişim Tablosu										
	Özkaynaklar Değişim Tablosu										
	Dönem Başı Baklıyeler		10.000.000				-4.456.907	-278.255	5.174.838	0	5.174.838
	Muhasebe Politikalarındaki Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler										
	Muhasebe Politikalarındaki Zorunlu Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler										
	Muhasebe Politikalarındaki Gönüllü Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler										
	Hatalara İlişkin Düzeltmeler										
	Diğer Düzeltmeler										
	Düzeltmelerden Sonraki Tutar										
	Transferler						-278.255	278.255			0
	Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)						0	96.091	96.091		96.091
	Dönem Karı (Zararı)										
	Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)										0
	Sermaye Artırımı										0
	Sermaye Azaltımı										
	Sermaye Avansı										
	Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi										
	Ortak Kontrolde Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi										
	Dönemde Ödenen Kar Payı Avansları										
	Kar Payları										

Cari Dönem 01.01.2022 - 31.03.2022	Kar Payı Hariç Pay Sahiplerine Yapılan Diğer Ödemeler										
	Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)										
	Pay Bazlı İşlemler Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)										
	Bağlı Ortaklık Edinimi veya Elden Çıkarılması										
	Bağlı Ortaklıklarda Kontrol Kaybı ile Sonuçlanmayan Pay Oranı Değişikliklerine Bağlı Artış/Azalış										
	Kontrol Gücü Olmayan Pay Sahipleriyle Yapılan İşlemler										
	Pay Sahiplerinin Diğer Katkıları										
	Nakit Akış Riskinden Korunma Kazançları (Kayıplar) Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçekçe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar										
	Opsiyonların Zaman Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçekçe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar										
	Forward Sözleşmesinin Forward Bileşeninin Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçekçe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar										
	Yabancı Para Alım Satım Marjlarındaki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçekçe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar										
	Diğer Değişiklikler Nedeni ile Artış (Azalış)										
	Dönem Sonu Bakiyeler		10.000.000				-4.825.162		5.270.929		0 5.270.929