

**KIZILAY GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY
YÖNETİMİ A.Ş.
Finansal Rapor
Konsolide Olmayan
2021 - 3. 3 Aylık Bildirim**

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

FINANSAL RAPOR

Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 30.09.2021	Önceki Dönem 31.12.2020
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)			
Varlıklar			
DÖNEN VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	1.355.173	182.973
Finansal Yatırımlar	5	2.389.447	3.332.608
Ticari Alacaklar		596.619	19.358
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	3 6	596.619	19.358
Diğer Alacaklar		6.909	0
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	6	6.909	
Peşin Ödenmiş Giderler	8	55.614	
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	20	7.847	
Diğer Dönen Varlıklar	13	521	
ARA TOPLAM		4.412.130	3.534.939
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		4.412.130	3.534.939
DURAN VARLIKLAR			
Maddi Duran Varlıklar	9	48.375	50.596
Kullanım Hakkı Varlıkları	10	0	15.655
Ertelenmiş Vergi Varlığı	20	1.233.014	1.136.727
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		1.281.389	1.202.978
TOPLAM VARLIKLAR		5.693.519	4.737.917
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	10	0	17.764
İlişkili Olmayan Taraflardan Kısa Vadeli Borçlanmalar		0	17.764
Kiralama İşlemlerinden Borçlar	10	0	17.764
Ticari Borçlar		342.518	893.434
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	44261	329.089	828.333
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	6	13.429	65.101
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	12	229.342	314.190
Diğer Borçlar		1.332	1.804
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	44262	479	
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	7	853	1.804
Kısa Vadeli Karşılıklar	12	21.156	22.767
ARA TOPLAM		594.348	1.249.959
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		594.348	1.249.959
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Karşılıklar		33.043	34.865
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	12	33.043	34.865
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		33.043	34.865
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		627.391	1.284.824
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		5.066.128	3.453.093
Ödenmiş Sermaye	14	10.000.000	8.000.000
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		-4.546.907	-1.169.460
Net Dönem Karı veya Zararı		-386.965	-3.377.447
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		5.066.128	3.453.093
TOPLAM KAYNAKLAR		5.693.519	4.737.917

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2021 - 30.09.2021	Önceki Dönem 01.01.2020 - 30.09.2020	Cari Dönem 3 Aylık 01.07.2021 - 30.09.2021	Önceki Dönem 3 Aylık 01.07.2020 - 30.09.2020
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu					
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	15	2.331.376	84.415	966.050	55.378
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		2.331.376	84.415	966.050	55.378
BRÜT KAR (ZARAR)		2.331.376	84.415	966.050	55.378
Genel Yönetim Giderleri	16	-3.136.500	-2.627.689	-1.000.739	-888.048
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	17	2.851	1.200		
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler		-195	-12.302	-195	-12.302
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		-802.468	-2.554.376	-34.884	-844.972
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	18	319.422	141.725	123.321	23.926
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		-483.046	-2.412.651	88.437	-821.046
Finansman Giderleri	19	-206	-1.584	0	-404
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		-483.252	-2.414.235	88.437	-821.450
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri		96.287	451.836	-17.676	164.274
Dönem Vergi (Gideri) Geliri	20	0	0		0
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri	20	96.287	451.836	-17.676	164.274
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		-386.965	-1.962.399	70.761	-657.176
DÖNEM KARI (ZARARI)		-386.965	-1.962.399	70.761	-657.176
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0		
Ana Ortaklık Payları	21	-386.965	-1.962.399	70.761	-657.176
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Diğer Kapsamlı Gelir Kısmı					
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		0	0		
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0	0		
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)		0	0		
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		-386.965	-1.962.399	70.761	-657.176
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0		
Ana Ortaklık Payları	21	-386.965	-1.962.399	70.761	-657.176

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

		Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2021 - 30.09.2021	Önceki Dönem 01.01.2020 - 30.09.2020
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)				
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI			-809.222	60.009
Dönem Karı (Zararı)			-386.965	-1.305.223
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler			-73.183	-246.236
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	9 10		27.682	18.179
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler			-3.433	21.967
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	12		-3.433	21.967
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler			206	1.180
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler	20		-96.287	-287.562
Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler			-1.351	0
Maddi Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) ile İlgili Düzeltmeler	18		-1.351	0
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler			-349.074	1.611.468
Finansal Yatırımlardaki Azalış (Artış)	5		943.161	1.663.398
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	6		-584.170	-615
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	8		-55.614	-74.496
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	6		-550.916	-1.314
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)	12		-92.695	20.697
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	7		-472	3.798
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler			-8.368	
Faaliyetlerle İlgili Diğer Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış)			-8.368	
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları			-809.222	60.009
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI			-608	-8.165
Başka İşletmelerin veya Fonların Paylarının veya Borçlanma Araçlarının Satılması Sonucu Elde Edilen Nakit Girişleri			21.230	0
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	9		0	0
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	9		-21.838	-8.165
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI			1.982.030	-17.970
Pay ve Diğer Özkaynağa Dayalı Araçların İhracından Kaynaklanan Nakit Girişleri			2.000.000	
Pay İhracından Kaynaklanan Nakit Girişleri			2.000.000	
Kira Sözleşmelerinden Kaynaklanan Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	10		-17.970	-17.970
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)			1.172.200	33.874
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)			1.172.200	33.874
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4		182.973	155.485
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4		1.355.173	189.359



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 Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		Birikmiş Karlar					
			Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç / Kayıplar	Risiken Korunma Kazanç / Kayıplar	Yeniden Değerleme ve Sınıflandırma Kazanç / Kayıplar	Geçmiş Yıllar Kar / Zararları	Net Dönem Karı Zararı				
Önceki Dönem 01.01.2020 - 30.09.2020	Özkaynaklar Değişim Tablosu										
	Özkaynaklar Değişim Tablosu										
	Dönem Başı Baklıyeler	5.000.000						-1.169.460	3.830.540		3.830.540
	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							-1.169.460	1.169.460		
	Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)							-1.962.399	-1.962.399		-1.962.399
	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 (Yükümlülüğün) 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 (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar										
	Forward Sözleşmesinin Forward Bileşeninin Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar										
	Yabancı Para Alım Satım Marjlarındaki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar										
	Diğer Değişiklikler Nedeni ile Artış (Azalış)										
	Dönem Sonu Baklıyeler	5.000.000						-1.169.460	-1.962.399	1.868.141	
Özkaynaklar Değişim Tablosu											
Özkaynaklar Değişim Tablosu											
Dönem Başı Baklıyeler	8.000.000						-1.169.460	-3.377.447	3.453.093		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	0		0
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)							0	-386.965	-386.965		-386.965
Dönem Karı (Zararı)											
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)											0
Sermaye Artırımı	2.000.000								2.000.000		2.000.000
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 01.01.2021 - 30.09.2021	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				-4.546.907	-386.965	5.066.128		5.066.128