



KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU

KIZILAY GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. Finansal Rapor Konsolide Olmayan 2023 - 2. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

Finansal Rapor



MERKEZİ KAYIT
İSTANBUL

Bağımsız Denetçi Görüşü

Bağımsız Denetim Kuruluşu	YEDİTEPE BAĞIMSIZ DENETİM VE YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.
Denetim Türü	Sınırlı
Denetim Sonucu	Olumlu

Ara Dönem Finansal Bilgilere İlişkin Sınırlı Denetim Raporu

Kızılay Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.

Yönetim Kurulu'na

Giriş

Kızılay Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.'nin ("Şirket") 30 Haziran 2023 tarihli ilişikteki özet finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren altı aylık dönemine ait özet kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun, özet özkaynaklar değişim tablosunun ve özet nakit akış tablosu ile diğer açıklayıcı dipnotlarının ("ara dönem özet finansal bilgiler") sınırlı denetimini yürütmüş bulunuyoruz. Şirket yönetimi, söz konusu ara dönem özet finansal bilgilerin Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe Standartları 34 "Ara Dönem Finansal Raporlama" ("TMS 34")'ya uygun olarak hazırlanmasından ve gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan sorumludur. Sorumluluğumuz, yaptığımız sınırlı denetime dayanarak söz konusu ara dönem özet finansal bilgilere ilişkin bir sonuç bildirmektir.

Sınırlı Denetimin Kapsamı

Yaptığımız sınırlı denetim, Sınırlı Bağımsız Denetim Standardı (SBDS) 2410 "Ara Dönem Finansal Bilgilerin, İşletmenin Yıllık Finansal Tablolarının Bağımsız Denetimini Yürüten Denetçi Tarafından Sınırlı Bağımsız Denetimi"ne uygun olarak yürütülmüştür. Ara dönem özet finansal bilgilere ilişkin sınırlı denetim, başta finans ve muhasebe konularından sorumlu kişiler olmak üzere ilgili kişilerin sorgulanması ve analitik prosedürler ile diğer sınırlı denetim prosedürlerinin uygulanmasından oluşur. Ara dönem özet finansal bilgilerin sınırlı denetiminin kapsamı; Bağımsız Denetim Standartlarına uygun olarak yapılan ve amacı finansal tablolar hakkında bir görüş bildirmek olan bağımsız denetimin kapsamına kıyasla önemli ölçüde dardır. Sonuç olarak ara dönem özet finansal bilgilerin sınırlı denetimi, denetim şirketinin, bir bağımsız denetimde belirlenebilecek tüm önemli hususlara vakıf olabileceğine ilişkin bir güvence sağlamamaktadır. Bu sebeple, bir bağımsız denetim görüşü bildirmemekteyiz.

Sonuç

Sınırlı denetimimize göre ilişikteki ara dönem özet finansal bilgilerin, Şirket'in tüm önemli yönleriyle, TMS 34 "Ara Dönem Finansal Raporlama" Standartı'na uygun olarak hazırlanmadığı kanaatine varmamıza sebep olacak herhangi bir husus dikkatimizi çekmemiştir.

Yeditepe Bağımsız Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.

(Associate member of PRAXITY AISBL)

Hüseyin Çetin, YMM

Sorumlu Denetçi

İstanbul, 11 Ağustos 2023

Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 30.06.2023	Önceki Dönem 31.12.2022
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)			
Varlıklar			
DÖNEN VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	116.859	271.430
Finansal Yatırımlar	5	13.899.986	7.376.158
Ticari Alacaklar		1.756.998	1.681.053
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	3-6	1.756.998	1.681.053
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	6	0	0
Diğer Alacaklar	7		11.070
Peşin Ödenmiş Giderler	8	186.620	19.644
ARA TOPLAM		15.960.463	9.359.355
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		15.960.463	9.359.355
DURAN VARLIKLAR			
Maddi Duran Varlıklar	9	26.115	30.843
Kullanım Hakkı Varlıkları	10	47.301	104.070
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	9	48.675	
Ertelenmiş Vergi Varlığı	19	89.504	1.514.665
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		211.595	1.649.578
TOPLAM VARLIKLAR		16.172.058	11.008.933
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Kısa Vadeli Borçlanmalar		51.060	108.314
İlişkili Olmayan Taraflardan Kısa Vadeli Borçlanmalar		51.060	108.314
Kiralama İşlemlerinden Borçlar	10	51.060	108.314
Ticari Borçlar		27.850	138.152
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	3-6	1.298	213
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	6	26.552	137.939
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	12	211.530	611.497
Diğer Borçlar		80.548	51.155
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	7	80.548	51.155
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	21	301.022	
Kısa Vadeli Karşılıklar	12	190.678	48.548
ARA TOPLAM		862.688	957.666
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		862.688	957.666
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Borçlanmalar		0	3.522
İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar		0	3.522
Kiralama İşlemlerinden Borçlar	10	0	3.522
Uzun Vadeli Karşılıklar		176.222	115.902
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	12	176.222	115.902
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		176.222	119.424
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		1.038.910	1.077.090
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		15.133.148	9.931.843
Ödenmiş Sermaye	13	14.000.000	14.000.000
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		-4.068.157	-4.825.162
Net Dönem Karı veya Zararı		5.201.305	757.005
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		15.133.148	9.931.843
TOPLAM KAYNAKLAR		16.172.058	11.008.933

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2023 - 30.06.2023	Önceki Dönem 01.01.2022 - 30.06.2022	Cari Dönem 3 Aylık 01.04.2023 - 30.06.2023	Önceki Dönem 3 Aylık 01.04.2022 - 30.06.2022
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu					
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	14	8.951.570	2.391.416	4.519.393	1.225.762
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		8.951.570	2.391.416	4.519.393	1.225.762
BRÜT KAR (ZARAR)		8.951.570	2.391.416	4.519.393	1.225.762
Genel Yönetim Giderleri	15	-4.961.584	-2.379.895	-2.540.630	-1.200.580
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	16	71.177	0	71.177	0
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		4.061.163	11.521	2.049.940	25.182
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	17	3.437.581	312.035	2.951.871	160.620
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler	17	-561.161	-504	-356.467	-504
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		6.937.583	323.052	4.645.344	185.298
Finansman Gelirleri	18	13.928			
Finansman Giderleri	18		-9.395		-4.404
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		6.951.511	313.657	4.645.344	180.894
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri		-1.750.206	263.731	-1.173.664	7.768
Dönem Vergi (Gideri) Geliri	19	-325.045	0	-325.045	
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri	19	-1.425.161	263.731	-848.619	7.768
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		5.201.305	577.388	3.471.680	188.662
DÖNEM KARI (ZARARI)		5.201.305	577.388	3.471.680	188.662
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0		
Ana Ortaklık Payları		5.201.305	577.388	3.471.680	188.662
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			
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0	0		
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		0	0	0	0
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		5.201.305	577.388	3.471.680	188.662
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0			
Ana Ortaklık Payları		5.201.305	577.388	3.471.680	188.662

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

		Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2023 - 30.06.2023	Önceki Dönem 01.01.2022 - 30.06.2022
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)				
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI			-38.227	89.626
Dönem Karı (Zararı)			5.201.305	577.388
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler			2.021.046	-122.371
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	9,10		68.390	97.953
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler	12		202.450	33.508
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler			202.450	33.508
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	18			9.395
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler	19		1.750.206	-263.731
Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler	17			504
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler			-7.236.555	-365.391
Finansal Yatırımlardaki Azalış (Artış)	5		-6.523.828	-41.976
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	6		-75.945	-146.201
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	7		11.070	6.720
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	8		-166.976	-98.765
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	6		-110.302	-80.704
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)	12		-399.967	-28.183
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler			0	0
Diğer Sözleşme Yükümlülüklerindeki Artış (Azalış)				0
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	7		29.393	23.718
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları			-14.204	89.626
Vergi İadeleri (Ödemeleri)	19		-24.023	
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI			-55.568	14.856
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	9-10			14.856
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	9-10		-55.568	
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI			-60.776	-63.300
Kira Sözleşmelerinden Kaynaklanan Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	10		-60.776	-63.300
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)			-154.571	41.182
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)			-154.571	41.182
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4		271.430	211.177
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4		116.859	252.359

[illegible]

Cari Dönem 01.01.2023 - 30.06.2023	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			14.000.000				-4.068.157	5.201.305	15.133.148			15.133.148