



KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU

KIZILAY GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. Finansal Rapor Konsolide Olmayan 2026 - 3. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

Finansal Rapor



**MERKEZİ KAYIT
İSTANBUL**
Türkiye Sermaye Piyasası - Merkezi
Saklama ve Veri Depolama Kuruluşu

Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 30.09.2026	Önceki Dönem 31.12.2025
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)			
Varlıklar			
DÖNEN VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	1.207.828	96.051.703
Finansal Yatırımlar	5	158.446.377	44.283.810
Ticari Alacaklar		7.829.331	7.488.346
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	3-6	7.787.097	7.488.346
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	6	42.234	0
Diğer Alacaklar		1.966.538	114.216
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	3-7	1.325.538	
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	7	641.000	114.216
Peşin Ödenmiş Giderler		1.002.240	190.899
İlişkili Olmayan Taraplara Peşin Ödenmiş Giderler	8	1.002.240	190.899
ARA TOPLAM		170.452.314	148.128.974
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		170.452.314	148.128.974
DURAN VARLIKLAR			
Maddi Duran Varlıklar		1.785.888	2.194.939
Mobilya ve Demirbaşlar	9	1.785.888	2.194.939
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		0	79.162
Bilgisayar Yazılımları	10	0	79.162
Ertelenmiş Vergi Varlığı	20	887.622	1.355.246
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		2.673.510	3.629.347
TOPLAM VARLIKLAR		173.125.824	151.758.321
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Ticari Borçlar		844.375	837.127
İlişkili Taraplara Ticari Borçlar	3-6	440.967	519.441
İlişkili Olmayan Taraplara Ticari Borçlar	6	403.408	317.686
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	12	2.281.202	1.963.034
Diğer Borçlar		386.064	413.375
İlişkili Olmayan Taraplara Diğer Borçlar	7	386.064	413.375
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	20	5.831.237	3.715.347
Kısa Vadeli Karşılıklar		2.332.401	3.875.097
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	12	2.332.401	3.875.097
ARA TOPLAM		11.675.279	10.803.980
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		11.675.279	10.803.980
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Karşılıklar		1.221.778	1.071.892
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	12	1.221.778	1.071.892
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		1.221.778	1.071.892
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		12.897.057	11.875.872
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		160.228.767	139.882.449
Ödenmiş Sermaye	13	30.000.000	30.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları	13	116.551.754	116.551.754
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		-86.418	-203.124
Diğer Kazançlar (Kayıplar)		-86.418	-203.124
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		3.000.593	605.879
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		-9.466.774	-38.371.291
Net Dönem Karı veya Zararı		20.229.612	31.299.231
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		160.228.767	139.882.449
TOPLAM KAYNAKLAR		173.125.824	151.758.321

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2026 - 30.09.2026	Önceki Dönem 01.01.2025 - 30.09.2025	Cari Dönem 3 Aylık 01.07.2026 - 30.09.2026	Önceki Dönem 3 Aylık 01.07.2025 - 30.09.2025
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu					
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	14	67.808.131	61.508.127	22.443.624	19.910.044
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		67.808.131	61.508.127	22.443.624	19.910.044
BRÜT KAR (ZARAR)		67.808.131	61.508.127	22.443.624	19.910.044
Genel Yönetim Giderleri	15	-37.878.811	-36.049.182	-12.416.900	-11.765.088
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	16	838.156	777.811	180.616	146.865
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	16	-747.431	0	0	0
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		30.020.045	26.236.756	10.207.340	8.291.821
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	17	41.432.511	40.374.351	15.017.140	14.410.211
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler	17	-238.203	0	0	0
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		71.214.353	66.611.107	25.224.480	22.702.032
Finansman Giderleri	18	-6.300	-125.652	-6.300	
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)	19	-30.831.475	-27.655.060	-8.884.733	-10.277.405
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		40.376.578	38.830.395	16.333.447	12.424.627
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri		-20.146.966	-18.076.288	-6.431.254	-5.255.929
Dönem Vergi (Gideri) Geliri	20	-19.729.359	-17.869.261	-6.577.449	-5.271.423
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri	20	-417.607	-207.027	146.195	15.494
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		20.229.612	20.754.107	9.902.193	7.168.698
DÖNEM KARI (ZARARI)		20.229.612	20.754.107	9.902.193	7.168.698
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0		
Ana Ortaklık Payları		20.229.612	20.754.107	9.902.193	7.168.698
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)					
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI					
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar	12	116.706	-59.675	-258.328	-18.790
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0	0	0	0
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		116.706	-59.675	-258.328	-18.790
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		20.346.318	20.694.432	9.643.865	7.149.908
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0	0	0
Ana Ortaklık Payları		20.346.318	20.694.432	9.643.865	7.149.908

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

		Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2026 - 30.09.2026	Önceki Dönem 01.01.2025 - 30.09.2025
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)				
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI			-99.970.347	11.078.809
Dönem Karı (Zararı)			20.229.612	20.754.107
Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)			20.229.612	20.754.107
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler			33.321.416	12.769.662
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	9-10		533.865	246.635
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler			775.834	-796.037
Diğer Karşılıklar (İptalleri) İle İlgili Düzeltmeler	12		775.834	-796.037
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler			-23.960.297	-32.389.472
Faiz Gelirleri İle İlgili Düzeltmeler			-23.960.297	-32.389.472
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler	20		20.146.966	18.076.288
Parasal Pozisyon Kazanç ve Kayıplarıyla İlgili Düzeltmeler			18.352.834	19.894.735
Kar (Zarar) Mutabakatı İle İlgili Diğer Düzeltmeler			17.472.214	7.737.513
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler			-134.341.324	-2.275.651
Finansal Yatırımlardaki Azalış (Artış)	5		-131.634.781	-4.884.498
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler			-340.985	110.750
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)	6		-340.985	110.750
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler			-1.852.322	122.326
İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)	7		-1.852.322	122.326
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	8		-811.341	87.946
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler			7.248	2.289.644
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)	6		7.248	2.289.644
Faaliyetler İle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler			290.857	-1.819
İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)	7		290.857	-1.819
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları			-80.790.296	31.248.118
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler	12		-1.566.582	-1.002.359
Vergi İadeleri (Ödemeleri)	20		-17.613.469	-19.166.950
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI			23.914.645	30.453.429
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları			-45.652	-1.936.043
Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları			-45.652	-1.936.043
Alınan Faiz	17		23.960.297	32.389.472
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI			0	0
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)			-76.055.702	41.532.238
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)			-76.055.702	41.532.238
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4		96.051.703	93.271.025
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNE İLİŞKİN ENFLASYON ETKİSİ			-18.788.173	-21.220.446
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4		1.207.828	113.582.817

[illegible]

Carı Dönem 01.01.2026 - 30.09.2026	Dönemde Ödenen Kar Payı Avantları												
	Kar Payları												
	Kar Payı Harıç Pay Sahiplerine Yapılan Diğer Ödemeler												
	Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artı (Azalış)												
	Pay Bazlı İşlemler Nedeniyle Meydana Gelen Artı (Azalış)												
	Bağı Ortaklık Edinimi veya Elden Çıkılması												
	Bağı 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 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 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 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 Değerine Dahil Edilen Tutar												
	Diğer Değişiklikler Nedeni ile Artı (Azalış)												
	Dönem Sonu Bakiyeler		30.000.000	116.551.754	-86.418			3.000.593	-9.466.774	20.229.612	160.228.767	0	160.228.767