

**Kızılay Gayrimenkul ve Girişim
Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.**

31 Aralık 2019 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait
Finansal Tablolar ve
Bağımsız Denetçi Raporu

Aksis Uluslararası Bağımsız Denetim Anonim Şirketi
31 Mart 2020

Bu rapor 3 sayfa bağımsız denetim raporu ve 37 sayfa finansal tablolar ve finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotları içermektedir.

**Kızılay Gayrimenkul ve Girişim
Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.**

İçindekiler

Bağımsız Denetim Raporu
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu
Özkaynak Değişim Tablosu
Nakit Akış Tablosu
Finansal Tablolara Ait Dipnotlar

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Kızılay Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Genel Kurulu'na

A) Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1) Görüş

Kızılay Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.'nin (Şirket) 31 Aralık 2019 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynak değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre ilişikteki finansal tablolar, Şirketin 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Muhasebe Standartlarına (TMS'lere) uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

2) Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan Bağımsız Denetim Standartları'na ve Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartlarının bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartlarına (BDS'lere) uygun olarak yürütülmüştür. Bu Standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun *Bağımsız Denetçi'nin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları* bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. Finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili olarak KGK tarafından yayımlanan *Bağımsız Denetçiler İçin Etik Kurallar (Etik Kurallar)* ile finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Şirket'ten bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

3) Kilit Denetim Konuları

Tarafımızca raporumuzda bildirilecek bir kilit denetim konusunun olmadığına karar verilmiştir.

4) Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

Şirket yönetimi; finansal tabloların TMS'lere uygun olarak hazırlanmasından, gerçeğe uygun bir biçimde sunumunda ve hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içermeyecek şekilde hazırlanması için gerekli gördüğü iç kontrolden sorumludur.

Finansal tabloları hazırlarken yönetim; Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetinin değerlendirilmesinden, gerektiğinde süreklilikle ilgili hususları açıklamaktan ve Şirket'i tasfiye etme ya da ticari faaliyeti sona erdirmeye niyeti ya da mecburiyeti bulunmadığı sürece işletmenin sürekliliği esasını kullanmaktan sorumludur.

Üst yönetimden sorumlu olanlar, Şirket'in finansal raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur.

5) Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

Amacımız, bir bütün olarak finansal tabloların hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içerip içermediğine ilişkin makul güvence elde etmek ve görüşümüzü içeren bir bağımsız denetçi raporu düzenlemektir. Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan Bağımsız Denetim Standartlarına ve BDS'lere uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetim sonucunda verilen makul güvence; yüksek bir güvence seviyesidir ancak, var olan önemli bir yanlışlığın her zaman tespit edileceğini garanti etmez. Yanlışlıklar hata veya hile kaynaklı olabilir. Yanlışlıkların, tek başına veya toplu olarak, finansal tablo kullanıcılarının bu tablolara istinaden alacakları ekonomik kararları etkilemesi makul ölçüde bekleniyorsa bu yanlışlıklar önemli olarak kabul edilir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan Bağımsız Denetim Standartlarına ve BDS'lere uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca mesleki muhakememizi kullanmakta ve mesleki şüpheciliğimizi sürdürmekteyiz. Tarafımızca ayrıca:

- Finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı “önemli yanlışlık” riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak teşkil edecek yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. Hile; muvazaa, sahtekârlık, kasıtlı ihmal, gerçeğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir.
- Şirket'in iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ama duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.
- Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ile yapılan muhasebe tahminlerinin ve ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.
- Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak, Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği esasını kullanmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız hâlinde, raporumuzda, finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Şirketin sürekliliğini sona erdirebilir.
- Finansal tabloların, açıklamalar dâhil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtıp yansıtmadığı değerlendirilmektedir.

Diğer hususların yanı sıra, denetim sırasında tespit ettiğimiz önemli iç kontrol eksiklikleri dâhil olmak üzere, bağımsız denetimin planlanan kapsamı ve zamanlaması ile önemli denetim bulgularını üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmekteyiz.

Bağımsızlığa ilişkin etik hükümlere uygunluk sağladığımızı üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmiş bulunmaktayız. Ayrıca bağımsızlık üzerinde etkisi olduğu düşünülebilecek tüm ilişkiler ve diğer hususları ve varsa ilgili önlemleri üst yönetimden sorumlu olanlara iletmiş bulunmaktayız.

Üst yönetimden sorumlu olanlara bildirilen konular arasından, cari döneme ait finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konuları yani kilit denetim konularını belirlemekteyiz. Mevzuatın konunun kamuya açıklanmasına izin vermediği durumlarda veya konuyu kamuya açıklamanın doğuracağı olumsuz sonuçların, kamuya açıklamanın doğuracağı kamu yararını aşacağına makul şekilde beklendiği oldukça istisnai durumlarda, ilgili hususun bağımsız denetçi raporumuzda bildirilmemesine karar verebiliriz.

B) Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

1) 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Şirket'in 10 Mayıs-31 Aralık 2019 hesap döneminde defter tutma düzeninin kanun ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanılmamıştır.

2) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve talep edilen belgeleri vermiştir.

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Abdulaziz Ural'dır..

Abdulaziz Ural, SMMM
Sorumlu Denetçi

31 Mart 2020
İstanbul, Türkiye
Aksis Uluslararası Bağımsız Denetim Anonim Şirketi

Kızılay Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.

31 Aralık 2019 Tarihi İtibarıyla

Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

Para Birimi: Türk Lirası ("TL")

		Bağımsız Denetimden Geçmiş
	<i>Dipnot Referansı</i>	31 Aralık 2019
VARLIKLAR		
Dönen Varlıklar		
Nakit ve nakit benzerleri	4	155.485
Finansal yatırımlar	5	3.507.880
<i>Gerçeğe uygun değer farkı kar/ zarara yansıtılan finansal varlıklar</i>		3.507.880
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	14	26.871
Toplam Dönen Varlıklar		3.690.236
Duran Varlıklar		
Maddi duran varlıklar	7	28.015
Kullanım hakkı varlıkları	8	51.201
Ertelenmiş vergi varlığı	14	329.645
Toplam Duran Varlıklar		408.861
Toplam Varlıklar		4.099.097
KAYNAKLAR		
Kısa Vadeli Yükümlülükler		
Kiralama işlemlerinden kaynaklanan yükümlülükler	8	34.123
Ticari borçlar	6	2.223
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	9	214.500
Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler		250.846
Uzun Vadeli Yükümlülükler		
Kiralama işlemlerinden kaynaklanan yükümlülükler	8	17.711
Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler		17.711
Toplam Yükümlülükler		268.557
ÖZKAYNAKLAR		
Ödenmiş sermaye	10	5.000.000
Dönem net zararı		(1.169.460)
Toplam Özkaynaklar		3.830.540
Toplam Özkaynaklar ve Yükümlülükler		4.099.097

İlişikteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

Kızılay Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.

31 Aralık 2019 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Para Birimi: Türk Lirası ("TL")

		Bağımsız Denetimden Geçmiş
KAR VEYA ZARAR KISMI	Dipnot Referansı	10 Mayıs - 31 Aralık 2019
Genel yönetim giderleri (-)	11	(1.687.082)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler		2.491
Esas Faaliyet Zararı		(1.684.591)
Yatırım faaliyetlerinden gelirler		7.880
Finansman Gideri Öncesi Faaliyet Zararı		(1.676.711)
Finansman gelirleri	13	179.142
Finansman giderleri (-)	13	(1.536)
Finansman Gelirleri/ (Giderleri), Net		177.606
Vergi Öncesi Zararı		(1.499.105)
Vergi Geliri		329.645
Dönem vergi gideri	14	--
Ertelenmiş vergi geliri	14	329.645
Dönem Zararı		(1.169.460)
Pay Başına Kazanç		
Sürdürülen faaliyetlerden pay başına kazanç (TL)	15	(0,2339)

İlişikteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

Kızılay Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.

31 Aralık 2019 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Özkaynak Değişim Tablosu

Para Birimi: Türk Lirası ("TL")

	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	Tanımlanmış Fayda Planlarının Birikmiş Yeniden Ölçüm (Kazançları)/Kayıpları	Kârdan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Birikmiş Kârlar		Özkaynaklar Toplamı
				Geçmiş Yıllar Kârları	Net Dönem Zararı	
10 Mayıs 2019 İtibarıyla Bakiye (Kuruluş)	1.500.000	--	--	--	--	1.500.000
Sermaye Ödemesi	3.500.000	--	--	--	--	3.500.000
Dönem Net Karı	--	--	--	--	(1.169.460)	(1.169.460)
31 Aralık 2019 İtibarıyla Bakiye	5.000.000	--	--	--	(1.169.460)	3.830.540

İlişikteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

Kızılay Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.

31 Aralık 2019 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Nakit Akış Tablosu

Para Birimi: Türk Lirası ("TL")

		Bağımsız Denetimden Geçmiş
	Dipnot Referansı	10 Mayıs - 31 Aralık 2019
A. İşletme Faaliyetlerden Nakit Akışları		(4.806.363)
Dönem Net Zararı		(1.169.460)
<u>Dönem Net Karı / Zararı Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler</u>		
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	7,8	26.301
Kiralama yükümlülüklerinden faiz gideri	8	1.536
Vergi geliri ile ilgili düzeltmeler	14	(329.645)
<u>İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler</u>		
Ticari borçlardaki değişimler	6	2.223
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlardaki değişimler	9	214.500
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		
Vergi ödemeleri	14	(26.871)
B. Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları		(3.545.129)
Maddi duran varlıkların alımı		(37.249)
Katılım fonu alımı	5	(3.507.880)
C. Finansman Faaliyetlerinden Nakit Akışları		4.982.030
Sermaye ödemesi		5.000.000
Kira sözleşmelerinden kaynaklanan borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	8	(17.970)
Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış/(Azalış) (A+B+C)		155.485
D. Dönem Başı Nakit ve Nakit Benzerleri		--
Dönem Sonu Nakit ve Nakit Benzerleri (A+B+C+D)	4	155.485

İlişikteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

Kızılay Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.

31 Aralık 2019 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

Para Birimi: Türk Lirası ("TL")

İÇİNDEKİLER

1. Şirket'in Organizasyonu ve Faaliyet Konusu	6
2. Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar	6
2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar	6
2.2. TMS'ye uygunluk beyanı	8
2.3. Muhasebe politikalarında değişiklikler	8
2.4. Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler ve hatalar	11
2.5. Önemli muhasebe politikalarının özeti	12
2.6. Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları	24
3. İlişkili Taraf Açıklamaları	25
4. Nakit ve Nakit Benzerleri	25
5. Finansal Yatırımlar	25
6. Ticari Borçlar	25
7. Maddi Duran Varlıklar	26
8. Kiralama İşlemleri	26
9. Çalışanlara Sağlanan Faydalar	27
10. Özkaynaklar, Yedekler ve Diğer Özkaynak Kalemleri	28
11. Faaliyet Giderleri	28
12. Çeşit Esasına Göre Sınıflandırılmış Giderler	28
13. Finansman Gelirleri ve Giderleri	29
14. Gelir Vergileri	29
15. Pay Başına Kazanç	32
16. Finansal Araçlar- Risk Yönetimi ve Gerçeğe Uygun Değerler	32
17. Raporlama Tarihinden Sonra Ortaya Çıkan Hususlar	36
18. Finansal Tabloları Önemli Ölçüde Etkileyen Ya Da Finansal Tabloların Açık, Yorumlanabilir ve Anlaşılabilir Olması Açısından Açıklanması Gereken Diğer Hususlar	37

Kızılay Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.

31 Aralık 2019 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

Para Birimi: Türk Lirası ("TL")

1. Şirket'in Organizasyonu ve Faaliyet Konusu

Kızılay Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. ("Şirket"), 10 Mayıs 2019 tarihinde İstanbul'da kurulmuştur.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 22 Ağustos 2019 tarihli ve GGSPYŞ/PY.6/1057 numaralı faaliyet yetki belgesi ile Şirket'in Portföy Yöneticiliği faaliyetinde bulunulması uygun görülmüştür.

Şirket'in ana faaliyet konusu Sermaye Piyasası Kurulu'nun ve ilgili mevzuat hükümleri çerçevesinde gayrimenkul ve girişim sermayesi yatırım fonlarının kurulması ve yönetimidir. Şirket, sermaye piyasası mevzuatında yer alan şartları sağlamak ve Sermaye Piyasası Kurulu'ndan gerekli izin ve/veya yetki belgelerini almak kaydıyla, kolektif portföy yöneticiliği ve kurucusu veya yöneticisi olduğu yatırım fonlarının katılma paylarının pazarlanması ve dağıtılması faaliyetinde bulunabilir.

Şirket'in ana faaliyet merkezi Sütlüce Mah. İmrahor Cad. No:28 Beyoğlu / İstanbul'dur.

Şirket'in 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla kayıtlı sermaye tavanı 5.000.000 TL'dir. Şirket'in ana sermayedarı Kızılay Yatırım Holding A.Ş.'dir.

Şirket bünyesinde 31 Aralık 2019 tarihinde sona eren dönemde ortalama 5 kişi istihdam edilmiştir.

Şirket; 17 Ekim 2019 tarihinde kuruluşuna izin verilen Kızılay Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Girişim Sermayesi Yatırım Fonu'nu yönetmektedir.

2. Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar

2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar

(a) Finansal tabloların hazırlanış şekli

İlişikteki 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 Muhasebe Standartları ile bunlara ilişkin ek ve yorumları ("TMS") esas alınmıştır.

Ayrıca finansal tablolar ve tamamlayıcı dipnotlar SPK tarafından 7 Haziran 2013 tarihli duyuru ile açıklanan formatlara uygun olarak sunulmuştur.

Kızılay Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.

31 Aralık 2019 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

Para Birimi: Türk Lirası ("TL")

2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar (devamı)

(b) Ölçüm esasları

Finansal tablolar, gerçeğe uygun değeri ile ölçülen finansal varlıklar hariç olmak üzere tarihi maliyetler üzerinden hazırlanmıştır.

(c) Geçerli para birimi ve raporlama para birimi

İlişikteki finansal tablolar Şirket'in geçerli para birimi olan TL cinsinden sunulmuştur. Bütün finansal bilgiler aksi belirtilmedikçe TL olarak sunulmuştur.

(d) Karşılaştırmalı bilgiler

İlişikteki finansal tablolar, Şirket'in finansal durumu, performansı ve nakit akışındaki eğilimleri belirleyebilmek amacıyla, önceki dönemle karşılaştırmalı hazırlanmaktadır. Cari dönem finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgiler gerekli görüldüğünde yeniden sınıflandırılır ve ilgili farklar ilgili dipnotlarda açıklanır.

Şirket 10 Mayıs 2019 tarihinde kurulduğu için ekli finansal tablolar sadece cari dönemden oluşmaktadır.

(e) Yabancı para

Yabancı para işlemleri, ilgili Şirket'in geçerli para birimine işlemin gerçekleştiği tarihteki kurdan çevrilmiştir. Yabancı para cinsinden olan parasal varlık ve yükümlülükler raporlama tarihindeki kurlardan geçerli para birimine çevrilmişlerdir. Parasal kalemlere ilişkin yabancı para çevirim farkı kazancı veya zararı, dönem başındaki geçerli para birimi cinsinden itfa edilmiş tutarın etkin faiz oranı ve ödemelerin etkisi düzeltilmesiyle dönem sonundaki yabancı para birimi cinsinden itfa edilmiş tutarın dönem sonu kurundan çevrilmiş tutarı ile arasındaki farkı ifade eder.

Yabancı para cinsinden olan ve gerçeğe uygun değerleriyle ölçülen parasal olmayan varlıklar ve yükümlülükler, gerçeğe uygun değerinin tespit edildiği tarihteki kurdan geçerli para birimine çevrilir. Yabancı para cinsinden tarihi maliyetiyle ölçülen parasal olmayan kalemler, işlemin gerçekleştiği tarihteki kurdan çevrilmişlerdir. Yeniden çevirimle oluşan kur farkları, diğer kapsamlı gelirden kayıtlara alınan nakit akış riskinden korunma araçlarının etkin olan kısmından doğan farklar hariç, kar veya zararda kayıtlara alınır.

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla sona eren dönemde yabancı para pariteleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2019
ABD Doları/TL ("USD")	5,9402
Avro /TL	6,6506
İngiliz Sterlini ("GBP")	7,7765

Kızılay Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.

31 Aralık 2019 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

Para Birimi: Türk Lirası ("TL")

2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

2.2. TMS'ye uygunluk beyanı

İlişikteki finansal tablolar, Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 13 Eylül 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri II, 14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümleri esas alınarak hazırlanmış olup Tebliğin 5. Maddesine istinaden Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGGK") tarafından yayımlanan ve yürürlüğe girmiş olan Türkiye Muhasebe Standartları'na ("TMS") uygun olarak hazırlanmıştır.

İlişikteki finansal tablolar, Şirket'in yasal kayıtlarına dayanarak yapılan sınıflama ve düzeltmelerle, finansal tabloların gerçeği yansıtması ilkesi doğrultusunda, TMS'ye uygun olarak hazırlanmıştır.

Şirket, muhasebe kayıtlarını Tek Düzen Hesap Planı, Türk Ticaret Kanunu ve Türk Vergi Kanunları'na uygun olarak tutmakta ve yasal finansal tablolarını da buna uygun olarak TL bazında hazırlamaktadır.

Bu finansal tablolar TFRS 1 "Türkiye Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması" standardında yer alan hükümler çerçevesinde geçiş uygulaması yapılarak hazırlanmıştır.

Finansal tablolar şirket yönetimi tarafından 31 Mart 2020 tarihinde onaylanmıştır. Şirket Yönetim Kurulunun finansal tabloları yayımlanmasından sonra değiştirme hakkına sahiptir.

2.3. Muhasebe politikalarında değişiklikler

Şirket, TMS ve Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TFRS") tarafından yayınlanan ve 31 Aralık 2019 tarihinden itibaren geçerli olan yeni ve revize edilmiş standartlar ve yorumlardan kendi faaliyet konusu ile ilgili olanları uygulamıştır.

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:

Yeni TMS/TFRS'nin finansal tablolara etkileri ile ilgili açıklamalar:

- a) TMS/TFRS'nin başlığı,
- b) muhasebe politikası değişikliğinin varsa ilgili geçiş hükümlerine uygun olarak yapıldığı,
- c) muhasebe politikasında değişikliğin açıklaması,
- d) varsa geçiş hükümlerinin açıklaması,
- e) varsa geçiş hükümlerinin ileriki dönemlere olabilecek etkileri,
- f) mümkün olduğunca, cari ve sunulan her bir önceki dönem ile ilgili düzeltme tutarları:
 - i. etkilenen her bir finansal tablo kalemi için sunulmalı ve
 - ii. Şirket için "TMS 33, Hisse Başına Kazanç" standardı geçerliyse adi hisse ve seyreltilmiş hisse başına kazanç tutarları tekrar hesaplanmalıdır.

Eğer mümkünse sunulmayan dönemlerden önceki dönemlere ait düzeltme tutarları ve geçmişe dönük uygulama herhangi bir dönem veya dönemler için mümkün değilse bu duruma yol açan olaylar açıklanmalı ve muhasebe politikasındaki değişikliğin hangi tarihten itibaren ve ne şekilde uygulandığı açıklanmalıdır.

Kızılay Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.

31 Aralık 2019 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

Para Birimi: Türk Lirası ("TL")

2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

2.3. Muhasebe politikalarında değişiklikler (devamı)

Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (devamı)

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar (devamı)

TFRS 9, "Finansal araçlardaki değişiklikler"; 1 Ocak 2019 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklik iki konuya açıklık getirmiştir: bir finansal varlığın sadece anapara ve anaparaya ilişkin faizi temsil edip etmediği dikkate alınırken, erken ödenen bedelin hem negatif hem de pozitif nakit akışları olabileceği ve itfa edilmiş maliyet ile ölçülen finansal bir yükümlülüğün, finansal tablo dışı bırakılma sonucu doğurmadan değiştirildiğinde, ortaya çıkan kazanç veya kaybın doğrudan kar veya zararda muhasebeleştirilmesi konusunu doğrulamaktadır. Kazanç veya kayıp, orijinal sözleşmeye dayalı nakit akışları ile orijinal etkin faiz oranından iskonto edilmiş değiştirilmiş nakit akışları arasındaki fark olarak hesaplanır. Bu, farkın TMS 39'dan farklı olarak enstrümanın kalan ömrü boyunca yayılarak muhasebeleştirilmesinin mümkün olmadığı anlamına gelmektedir.

TMS 28, "İştiraklerdeki ve iş ortaklıklarındaki yatırımlardaki değişiklikler"; 1 Ocak 2019 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Şirketlerin özkaynak metodunu uygulamadığı uzun vadeli iştirak veya müşterek yönetime tabi yatırımlarını, TFRS 9 kullanarak muhasebeleştirileceklerini açıklığa kavuşturmuştur.

TFRS 16, "Kiralama işlemleri"; 1 Ocak 2019 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. TFRS 15, 'Müşteri sözleşmelerinden hasılat' standardı ile birlikte erken uygulamaya izin verilmektedir. Bu yeni standart mevcut TMS 17 rehberliğinin yerini alır ve özellikli kiralyanlar açısından muhasebesinde geniş kapsamlı bir değişiklik yapar. Şu anki TMS 17 kurallarına göre kiralyanlar bir kiralama işlemine taraf olduklarında bu işlem için finansal kiralama (bilanço içi) ya da faaliyet kiralaması (bilanço dışı) ayrımı yapmak zorundalar. Fakat TFRS 16'ya göre artık kiralyanlar neredeyse tüm kiralama sözleşmeleri için gelecekte ödeyecekleri kiralama yükümlülüklerini ve buna karşılık olarak da bir varlık kullanım hakkını bilançolarına yazmak zorunda olacaklardır. UMSK kısa dönemli kiralama işlemleri ve düşük değerli varlıklar için bir istisna öngörmüştür, fakat bu istisna sadece kiraya verenler açısından uygulanabilir. Kiraya verenler için muhasebe neredeyse aynı kalmaktadır. Ancak UMSK'nın kiralama işlemlerinin tanımını değiştirmesinden ötürü (sözleşmelerdeki içeriklerin birleştirilmesi ya da ayrıştırılmasındaki rehberliği değiştirdiği gibi) kiraya verenler de bu yeni standarttan etkileneceklerdir. Bu durumda, yeni muhasebe modelinin kiraya verenler ve kiralyanlar arasında birtakım değerlendirmelere neden olacağı beklenmektedir. TFRS 16'ya göre bir sözleşme belirli bir süre için belirli bir tutar karşılığında bir varlığın kullanım hakkını ve o varlığı kontrol etme hakkını içeriyorsa o sözleşme bir kiralama sözleşmesidir ya da kiralama işlemi içermektedir.

Kızılay Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.

31 Aralık 2019 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

Para Birimi: Türk Lirası ("TL")

2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

2.3. Muhasebe politikalarında değişiklikler (devamı)

Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (devamı)

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar (devamı)

TFRS Yorum 23, "Vergi uygulamalarındaki belirsizlikler"; 1 Ocak 2019 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu yorum TMS 12 Gelir Vergileri standardının uygulamalarındaki bazı belirsizliklere açıklık getirmektedir. UFRS Yorum Komitesi daha önce vergi uygulamalarında bir belirsizlik olduğu zaman bu belirsizliğin TMS 12'ye göre değil TMS 37 'Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar' standardının uygulanması gerektiğini açıklığa kavuşturmuştu. TFRS Yorum 23 ise gelir vergilerinde belirsizlikler olduğu durumlarda ertelenmiş vergi hesaplamasının nasıl ölçüleceği ve muhasebeleştirileceği ile ilgili açıklama getirmektedir. Vergi uygulaması belirsizliği, bir şirket tarafından yapılan bir vergi uygulamasının vergi otoritesince kabul edilir olup olmadığı bilinmediği durumlarda ortaya çıkar. Örneğin, özellikle bir giderin indirim olarak kabul edilmesi ya da iade alınabilir vergi hesaplamasına belirli bir kalemin dahil edilip edilmemesiyle ilgili vergi kanunda belirsiz olması gibi. TFRS Yorum 23 bir kalemin vergi uygulamalarının belirsiz olduğu; vergilendirilebilir gelir, gider, varlık ya da yükümlülüğün vergiye esas tutarları, vergi gideri, alacağı ve vergi oranları da dahil olmak üzere her durumda geçerlidir.

2015-2017 yıllık iyileştirmeler; 1 Ocak 2019 ve sonrası yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bu iyileştirmeler aşağıdaki değişiklikleri içermektedir:

- TFRS 3 'İşletme Birleşmeleri', kontrolü sağlayan işletme, müşterek faaliyette daha önce edindiği payı yeniden ölçer.
- TFRS 11 'Müşterek Anlaşmalar', müşterek kontrolü sağlayan işletme, müşterek faaliyette daha önce edindiği payı yeniden ölçmez.
- TMS 12 'Gelir Vergileri', işletme, temettülerin gelir vergisi etkilerini aynı şekilde muhasebeleştirir.
- TMS 23 'Borçlanma Maliyetleri, bir özellikli varlığın amaçlanan kullanıma veya satışa hazır hale gelmesi için yapılan her borçlanmayı, genel borçlanmanın bir parçası olarak değerlendirir.

TMS 19 'Çalışanlara Sağlanan Faydalar', planda yapılan değişiklik, küçülme veya yerine getirme ile ilgili iyileştirmeler; 1 Ocak 2019 ve sonrasında olan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bu iyileştirmeler aşağıdaki değişiklikleri gerektirir:

- Planda yapılan değişiklik, küçülme ve yerine getirme sonrası dönem için; cari hizmet maliyeti ve net faizi belirlemek için güncel varsayımların kullanılması;
- Geçmiş dönem hizmet maliyetinin bir parçası olarak kar veya zararda muhasebeleştirme, ya da varlık tavanından kaynaklanan etkiyle daha önce finansal tablolara alınmamış olsa bile, fazla değerdeki herhangi bir azalmanın, yerine getirmedeki bir kazanç ya da zararın finansal tablolara alınması.

Kızılay Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.

31 Aralık 2019 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

Para Birimi: Türk Lirası ("TL")

2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

2.3. Muhasebe politikalarında değişiklikler (devamı)

Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (devamı)

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler:

TMS 1 ve TMS 8 önemlilik tanımındaki değişiklikler; 1 Ocak 2020 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. TMS 1 "Finansal Tabloların Sunuluşu" ve TMS 8 "Muhasebe Politikaları, Muhasebe Politikalarındaki Değişiklikler ve Hatalar" daki değişiklikler ile bu değişikliklere bağlı olarak diğer TFRS'lerdeki değişiklikler aşağıdaki gibidir:

- i) TFRS ve finansal raporlama çerçevesi ile tutarlı önemlilik tanımı kullanımı,
- ii) Önemlilik tanımının açıklamasının netleştirilmesi,
- iii) Önemli olmayan bilgilerle ilgili olarak TMS 1 'deki bazı rehberliklerin dahil edilmesi.

TFRS 3'teki değişiklikler- işletme tanımı; 1 Ocak 2020 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikte birlikte işletme tanımı revize edilmiştir. UMSK tarafından alınan geri bildirimlere göre, genellikle mevcut uygulama rehberliğinin çok karmaşık olduğu düşünülmektedir ve bu işletme birleşmeleri tanımının karşılanması için çok fazla işlemle sonuçlanmaktadır.

TFRS 9, TMS 39 ve TFRS 7 'deki değişiklikler- Gösterge faiz oranı reformu; 1 Ocak 2020 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler gösterge faiz oranı reformu ile ilgili olarak belirli kolaylaştırıcı uygulamalar sağlar. Bu uygulamalar korunma muhasebesi ile ilgilidir ve IBOR reformunun etkisi genellikle riskten korunma muhasebesinin sona ermesine neden olmamalıdır. Bununla birlikte herhangi bir riskten korunma etkinliğinin gelir tablosunda kaydedilmeye devam etmesi gerekir. IBOR bazlı sözleşmelerde korunma muhasebesinin yaygın olması göz önüne alındığında bu kolaylaştırıcı uygulamalar sektördeki tüm şirketleri etkileyecektir.

TFRS 17, "Sigorta Sözleşmeleri"; 1 Ocak 2021 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart, hali hazırda çok çeşitli uygulamalara izin veren TFRS 4'ün yerine geçmektedir. TFRS 17, sigorta sözleşmeleri ile isteğe bağlı katılım özelliğine sahip yatırım sözleşmeleri düzenleyen tüm işletmelerin muhasebesini temelden değiştirecektir.

2.4. Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler ve hatalar

Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise; değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise hem değişikliğin yapıldığı dönemde hem de gelecek dönemlerde, ileriye yönelik olarak uygulanır.

Şirket 10 Mayıs 2019 tarihinde kurulduğundan dolayı muhasebe politikalarında değişiklik bulunmamaktadır.

Kızılay Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.

31 Aralık 2019 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

Para Birimi: Türk Lirası ("TL")

2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

2.5. Önemli muhasebe politikalarının özeti

Şirket 10 Mayıs 2019 tarihinde kurulduğu için ekli finansal tablolar sadece cari dönemden oluşmaktadır. Finansal tabloların hazırlanmasında izlenen önemli muhasebe politikaları aşağıda özetlenmiştir.

a) Ücret komisyon ve faiz gelir / giderleri

(i) Ücret ve komisyon gelirleri ve giderleri

Alınan ücret ve komisyonlar portföy yönetim hizmetleri sonucunda elde edilen komisyon gelirlerinden oluşmaktadır. Tüm ücret ve komisyonlar tahakkuk ettikleri zaman kar veya zarar tablosuna yansıtılmaktadır.

(ii) Faiz gelir ve gideri

Faiz gelir ve giderleri ilgili dönemdeki kar veya zarar tablosunda tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilmektedir. Faiz geliri sabit getirili yatırım araçlarının kuponlarından sağlanan gelirleri, iskontolu devlet tahvillerinin iç iskonto esasına göre değerlendirilmelerini ve vadeli mevduatlardan alınan faizleri kapsar.

b) Kiralama İşlemleri

Şirket, 1 Ocak 2019 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlardan, "TFRS 16 Kiralamalar" standardının ilk kez uygulanmasından kaynaklanan muhasebe politikası değişikliklerini, ilgili standardın geçiş hükümlerine uygun olarak uygulamıştır.

Söz konusu standart kaynaklı muhasebe politikası değişiklikleri ve ilgili standartların ilk kez uygulanmasının etkileri aşağıdaki gibidir:

Şirket – kiracı olarak

Eğer bir sözleşme, sözleşmede tanımlanan varlığın kullanımını kontrol etme hakkını, belirli bir süre için ve belirli bir bedel karşılığında devretmesi halini düzenliyorsa, bu sözleşmenin kiralama niteliği taşıdığı ya da bir kiralama işlemi içerdiği kabul edilir. Şirket, bir sözleşmenin başlangıcında, sözleşmenin kiralama niteliği taşıyıp taşımadığını ya da kiralama işlemi içerip içermediğini değerlendirir. Şirket, bir sözleşmenin tanımlanan bir varlığın kullanımını kontrol etme hakkını belirli bir süre için devredip devretmediğini değerlendirirken aşağıdaki koşulları göz önünde bulundurur:

a) Kiralama sözleşmesinin konusunu oluşturan, açık veya zımni şekilde tanımlanabilir bir varlık bulunması,

b) Kiracının, kiralama sözleşmesinin konusunu oluşturan tanımlı varlığın kullanımından sağlanacak ekonomik yararların tamamına yakınına elde etme hakkının olması,

c) Kiracının, kiralama sözleşmesinin konusunu oluşturan tanımlı varlığın kullanımını yönetme hakkının olması. Aşağıda sayılan hallerde, kiracının kiralama sözleşmesinin konusunu oluşturan tanımlı varlığı yönetme hakkına sahip olduğu kabul edilmektedir;

i. Kiracının, kullanım süresi boyunca varlığı işletme hakkına sahip olması (veya varlığı kendi belirlediği şekilde işletmeleri için başkalarını yönlendirmesi) ve kiralayana bu işletme talimatlarını değiştirme hakkının bulunmaması veya,

ii Kiracının, kullanım süresi boyunca varlığın nasıl ve ne amaçla kullanılacağını önceden belirleyecek şekilde varlığı (ya da varlığın belirli özelliklerini) tasarlamış olması.

Sözleşmenin bu şartları sağlaması halinde Şirket, kiralamanın fiilen başladığı tarihte finansal tablolara bir kullanım hakkı varlığı ve bir kira yükümlülüğü yansıtır.

Kızılay Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.

31 Aralık 2019 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

Para Birimi: Türk Lirası ("TL")

2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

2.5. Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

b) Kiralama İşlemleri (devamı)

Kullanım hakkı varlığı

Kullanım hakkı varlığı ilk olarak maliyet yöntemiyle muhasebeleştirilir ve aşağıdakileri içerir:

- a) Kullanım hakkı varlığı olarak kayıtlara alınacak kira yükümlülüğünün ilk ölçüm tutarı,
- b) Kullanım hakkı varlığı olarak kayıtlara alınan kira yükümlülüğünün ilk ölçüm tutarından, kiralama ile ilgili tüm kiralama teşvikleri indirim konusu yapılır,
- c) Kiralama ile ilgili Şirket tarafından katlanılan tüm doğrudan maliyetler kullanım hakkı varlığı olarak kayıtlara alınacak kira yükümlülüğünün ilk ölçüm tutarına ilave edilir ve
- d) Kiracının, kiralama sözleşmesinin konusunu oluşturan tanımlı varlığın sökülmesi ve taşınmasıyla, yerleştirildiği alanın restorasyonu ya da tanımlı varlığın kiralama hüküm ve koşullarının gerektirdiği duruma getirilmesine ilişkin restorasyonu ilgili olarak Şirket tarafından katlanılacak tahmini maliyetler de ilk ölçüm tutarına ilave edilir.

Şirket maliyet yöntemini uygularken, kullanım hakkı varlığını:

- a) birikmiş amortisman ve birikmiş değer düşüklüğü zararları düşülmüş,
- b) kira yükümlülüğünün yeniden ölçümüne göre düzeltilmiş maliyeti üzerinden ölçer.

Şirket, kullanım hakkı varlığını amortisman tabii tutarken "TMS 16 Maddi Duran Varlıklar" standardında yer alan amortisman hükümlerini uygular. Kullanım hakkı varlığının değer düşüklüğüne uğramış olup olmadığını belirlemek ve belirlenen herhangi bir değer düşüklüğü zararını muhasebeleştirme için "TMS 36 Varlıklarda Değer Düşüklüğü" standardını uygular.

Kira yükümlülüğü

Kiralamanın fiilen başladığı tarihte, Şirket kira yükümlülüğünü o tarihte gerçekleşmemiş olan kira ödemelerinin bugünkü değeri üzerinden ölçer. Kira ödemeleri, kiralamadaki zımnî faiz oranının kolaylıkla belirlenebilmesi durumunda, bu oran kullanılarak; zımnî faiz oranının kolaylıkla belirlenememesi durumunda ise kiracının alternatif borçlanma faiz oranı kullanılarak iskonto edilir.

Şirket'in kira yükümlülüğünün ölçümüne dâhil olan ve kiralamanın fiilen başladığı tarihte gerçekleşmemiş olan kira ödemeleri aşağıdakilerden oluşur:

- a) Sabit ödemelerden her türlü kiralama teşvik alacaklarının düşülmesiyle elde edilen tutar,
- b) Bir endeks ya da orana bağlı olan, ilk ölçümü kiralamanın fiilen başladığı tarihte bir endeks veya oran kullanılarak yapılan kira ödemeleri,
- c) Kiralama süresinin kiracının kiralamayı sonlandırmak için bir opsiyon kullanacağını göstermesi durumunda, kiralamanın sonlandırılmasına ilişkin ceza ödemeleri.

Kiralamanın fiilen başladığı tarihten sonra Şirket, kira yükümlülüğünü aşağıdaki şekilde ölçer:

- a) Kayıtlı değerini, kira yükümlülüğündeki faizi yansıtacak şekilde artırır,
- b) Kayıtlı değerini, yapılmış olan kira ödemelerini yansıtacak şekilde azaltır,
- c) Kayıtlı değerini, varsa yeniden değerlendirmeleri ve yeniden yapılandırılmaları yansıtacak şekilde yeniden ölçer. Şirket, kira yükümlülüğünün yeniden ölçüm tutarını, kullanım hakkı varlığında düzeltme olarak finansal tablolarına yansıtır.

Kızılay Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.

31 Aralık 2019 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

Para Birimi: Türk Lirası ("TL")

2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

2.5. Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

b) Kiralama İşlemleri (devamı)

Uzatma ve erken sonlandırma opsiyonları

Kiralama yükümlülüğü, sözleşmelerdeki uzatma ve erken sonlandırma opsiyonları dikkate alınarak belirlenmektedir. Sözleşmelerde yer alan uzatma ve erken sonlandırma opsiyonlarının büyük kısmı Şirket ve kiralayan tarafından müştereken uygulanabilir opsiyonlardan oluşmaktadır. Ancak eğer söz konusu uzatma ve erken sonlandırma opsiyonları, sözleşmeye göre Şirket'in inisiyatifindeyse ve opsiyonların kullanımı makul derecede kesinse, kiralama süresi bu husus göz önünde bulundurularak belirlenir. Eğer şartlarda önemli bir değişiklik olursa yapılan değerlendirme Şirket tarafından gözden geçirilmektedir.

Kolaylaştırıcı uygulamalar

Kiralama süresi 12 ay ve daha kısa olan kısa vadeli kiralama sözleşmeleri ile Şirket tarafından düşük değerli olarak belirlenen bilgi teknolojileri ekipman kiralamalarına (ağırlıklı olarak yazıcı) ilişkin sözleşmeler, TFRS 16 Kiralamalar Standardının tanıdığı istisna kapsamında değerlendirilmiş olup, bu sözleşmelere ilişkin ödemeler oluştuğu dönemde gider olarak muhasebeleştirilmeye devam edilmektedir.

Şirket, araç kiralaması yapmaktadır. Şirketin, finansal durum tablosuna yansıttığı "Kullanım Hakkı Varlıkları" ve kira yükümlülüklerini gösteren "Kiralama İşlemlerinden Kaynaklanan Yükümlülükler" aşağıdaki gibidir:

Kullanım Hakkı Varlıkları	31 Aralık 2019
Taahhütler	51.201
Toplam	51.201

Kiralama İşlemlerinden Kaynaklanan Yükümlülükler	31 Aralık 2019
Taahhütler	51.834
Toplam	51.834

c) İlişkili Taraflar

Bu finansal tablolar açısından Şirket'in ortakları ve Şirket ile dolaylı sermaye ilişkisinde olan grup şirketleri ve yönetim kurulu üyeleri ile üst düzey yöneticiler "ilişkili taraflar" olarak tanımlanmaktadır.

d) Kurumlar vergisi

Kurumlar vergisi Vergi Usul Kanunu hükümlerine göre hesaplanmakta olup, bu vergi dışındaki vergi giderleri faaliyet giderleri içerisinde muhasebeleştirilmektedir.

e) Çalışanlara Sağlanan Faydalar

Şirket, kıdem tazminatı ve izin haklarına ilişkin yükümlülüklerini "Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Türkiye Muhasebe Standardı" ("TMS 19") hükümlerine göre muhasebeleştirmekte ve bilançoda "Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar" hesabında sınıflandırmaktadır.

Şirket, Türkiye'de mevcut iş kanunlarına göre, emeklilik veya istifa nedeniyle ve İş Kanunu'nda belirtilen davranışlar dışındaki sebeplerle işine son verilen çalışanlara belirli bir toplu ödeme yapmakla yükümlüdür. Kıdem tazminatı karşılığı, bu kanun kapsamında oluşması muhtemel yükümlülüğün, belirli aktüeryal tahminler kullanılarak bugünkü değeri üzerinden hesaplanmakta ve finansal tablolara yansıtılmaktadır. Hesaplanan tüm aktüeryal kazançlar ve kayıplar diğer kapsamlı gelir tablosuna yansıtılmaktadır.

Kızılay Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.

31 Aralık 2019 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

Para Birimi: Türk Lirası ("TL")

2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

2.5. Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

f) Nakit Akış Tablosu

Nakit akım tablolarının düzenlenmesi amacıyla, Şirket nakit ve nakit benzeri değerler olarak kasa ve bankalardan alacakları dikkate almıştır.

g) Sermaye ve Temettüleri

Adi hisseler, sermaye olarak sınıflandırılır. Adi hisseler üzerinden dağıtılan temettüleri, beyan edildiği dönemde kaydedilir. Sermaye artırımına ilişkin katlanılan vazgeçilmez ve kaçınılmaz doğrudan masraflar toplam ödenmiş sermaye içerisinde sınıflandırılmaktadır.

h) Finansal araçlar

(i) Finansal Varlıklar

Sınıflandırma

Şirket, finansal varlıklarını "itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen finansal varlıklar", "gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelir tablosuna yansıtılan finansal varlıklar" ve "gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar" olarak üç sınıfta muhasebelemektedir. Sınıflandırma, finansal varlıkların yönetimi için işletmenin kullandığı iş modeli ve finansal varlığın sözleşmeye bağlı nakit akışlarının özellikleri esas alınarak yapılmaktadır.

Şirket, finansal varlıklarının sınıflandırmasını satın alındıkları tarihte yapmaktadır. Şirket'in finansal varlıkların yönetiminde kullandığı iş modelinin değiştiği durumlar hariç, finansal varlıklar ilk muhasebeleştirilmelerinden sonra yeniden sınıflanmazlar; iş modeli değişikliği durumunda ise, değişikliğin akabinde takip eden raporlama döneminin ilk gününde finansal varlıklar yeniden sınıflanırlar.

Muhasebeleştirme ve Ölçümleme

"İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen finansal varlıklar", sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulan ve sözleşme şartlarında belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarının bulunduğu, türev araç olmayan finansal varlıklardır. Şirket'in itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen finansal varlıkları, "nakit ve nakit benzerleri", "ticari alacaklar", "diğer alacaklar" ve "finansal yatırımlar" kalemlerini içermektedir. İlgili varlıklar, finansal tablolara ilk kayda alımlarında gerçeğe uygun değerleri ile sonraki muhasebeleştirilmelerde ise etkin faiz oranı yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş bedelleri üzerinden ölçülmektedir. İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen ve türev olmayan finansal varlıkların değerlendirilmesi sonucu oluşan kazanç ve kayıplar kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

"Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar", sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini ve finansal varlığın satılmasını amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulan ve sözleşme şartlarında belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarının bulunduğu türev araç olmayan finansal varlıklardır. İlgili finansal varlıklardan kaynaklanan kazanç veya kayıplardan, değer düşüklüğü kazanç ya da kayıpları ile kur farkı gelir veya giderleri dışında kalanlar diğer kapsamlı gelire yansıtılır.

Kızılay Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.

31 Aralık 2019 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

Para Birimi: Türk Lirası ("TL")

2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

2.5. Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

h) Finansal araçlar (devamı)

Şirket, özkaynağa dayalı finansal varlıklara yapılan yatırımlar için, gerçeğe uygun değerinde sonradan oluşan değişimlerin diğer kapsamlı gelire yansıtılması yöntemini, ilk defa finansal tablolara alma sırasında geri dönülemez bir şekilde tercih edebilir. Söz konusu tercihin yapılması durumunda, ilgili yatırımlardan elde edilen temettüler kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilir.

"Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar", itfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen ve gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar dışında kalan finansal varlıklardan oluşmaktadır. Söz konusu varlıkların değerlendirilmesi sonucu oluşan kazanç ve kayıplar kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

Finansal Tablo Dışı Bırakma

Şirket, finansal varlıklarla ilgili sözleşme uyarınca meydana gelen nakit akışları ile ilgili hakları sona erdiğinde veya ilgili haklarını, bu finansal varlık ile ilgili bütün risk ve getirilerinin sahipliğini bir alım satım işlemiyle devrettiğinde söz konusu finansal varlığı kayıtlarından çıkarır. Şirket tarafından devredilen finansal varlıkların yaratılan veya elde tutulan her türlü hak, ayrı bir varlık veya yükümlülük olarak muhasebeleştirilir.

Değer Düşüklüğü

Finansal varlıklar ve sözleşme varlıkları değer düşüklüğü "Beklenen Kredi Zararı" (BKZ) modeli ile hesaplanmaktadır. Değer düşüklüğü modeli, itfa edilmiş maliyet finansal varlıklara ve sözleşme varlıklarına uygulanmaktadır. Zarar karşılıkları aşağıdaki bazda ölçülmüştür;

– 12 aylık BKZ'ler: Raporlama tarihinden sonraki 12 ay içinde olası temerrüt olaylarından kaynaklanan BKZ'lerdir.

– Ömür boyu BKZ'ler: Bir finansal aracın beklenen ömrü boyunca muhtemel bütün temerrüt olaylarından kaynaklanan BKZ'lerdir.

Ömür boyu BKZ ölçümü, raporlama tarihinde bir finansal varlık ile ilgili kredi riskinin ilk muhasebeleştirme anından sonra önemli ölçüde artması halinde uygulanır. İlgili artışın yaşanmadığı diğer her türlü durumda 12 aylık BKZ hesaplaması uygulanmıştır. Topluluk, finansal varlığın kredi riskinin raporlama tarihinde düşük bir kredi riskine sahip olması durumunda, finansal varlığın kredi riskinin önemli ölçüde artmadığını tespit edebilir. Bununla birlikte, ömür boyu BKZ ölçümü (basitleştirilmiş yaklaşım), önemli bir finansman unsuru olmaksızın ticari alacaklar ve sözleşme varlıkları için daima geçerlidir.

Ticari Alacaklar

Alıcıya ürün veya hizmet sağlanması sonucunda oluşan ticari alacaklar orijinal fatura değerinden kayda alınan alacakların izleyen dönemlerde elde edilecek tutarlarının etkin faiz yöntemi ile itfa edilmiş değerinden muhasebeleştirilirler. Belirlenmiş faiz oranı olmayan kısa vadeli alacaklar, orijinal etkin faiz oranının etkisinin çok büyük olmaması durumunda, fatura tutarından gösterilmiştir.

Finansal tablolarda itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen ve önemli bir finansman bileşeni içermeyen (1 yıldan kısa vadeli olan) ticari alacakların değer düşüklüğü hesaplamaları kapsamında "basitleştirilmiş yaklaşımı" uygulanmaktadır. Söz konusu yaklaşım ile, ticari alacakların belirli sebeplerle değer düşüklüğüne uğramadığı durumlarda (gerçekleşmiş değer düşüklüğü zararları haricinde), ticari alacaklara ilişkin zarar karşılıkları "ömür boyu beklenen kredi zararlarına" eşit bir tutardan ölçülmektedir.

Kızılay Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.

31 Aralık 2019 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

Para Birimi: Türk Lirası ("TL")

2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

2.5. Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

h) Finansal araçlar (devamı)

Değer düşüklüğü karşılığı ayrılmasını takiben, değer düşüklüğüne uğrayan alacak tutarının tamamının veya bir kısmının tahsil edilmesi durumunda, tahsil edilen tutar ayrılan değer düşüklüğü karşılığında düşülerek esas faaliyetlerden diğer gelirlere kaydedilir.

Ticari işlemlere ilişkin vade farkı gelirleri/giderleri ile kur farkı kar/zararları, kar veya zarar tablosunda "Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler/Giderler" hesabı içerisinde muhasebeleştirilirler.

Şirket, fatura alacaklarının bir kısmını faktoring yoluyla tahsil ettiği durumlarda faktoring işlemine konu olan alacaklardan, faktoring şirketinin tahsilat riskini üstlendiği tutarlar ilgili alacak hesaplarından düşülmektedir. Şirket'in tahsilat riskinin devam ettiği tutarlar ise finansal tablolarda taşınmaya devam etmekte, bu alacaklar karşılığında faktoring şirketinden alınan avans, finansal tablolarda "Borçlanmalar" hesabı altında faktoring işlemlerinden borçlar olarak gösterilmektedir.

Nakit ve Nakit Benzerleri

Nakit ve nakit benzeri kalemler, eldeki nakit, vadesiz mevduat ve vadeleri 3 ay veya 3 aydan daha az olan, nakde kolayca çevrilebilen ve önemli tutarda değer değişikliği riskini taşımayan yüksek likiditeye sahip diğer kısa vadeli yatırımlardır. Vadesi 3 aydan daha uzun 1 yıldan kısa olan banka mevduatları kısa vadeli finansal yatırımlar altında sınıflandırılır.

(ii) Finansal Yükümlülükler

Finansal yükümlülükler, ilk muhasebeleştirilmesi sırasında gerçeğe uygun değerinden ölçülür. İlgili finansal yükümlülüğün yüklenimi ile doğrudan ilişkilendirilebilen işlem maliyetleri de söz konusu gerçeğe uygun değere ilave edilir. Finansal yükümlülükler özkaynağa dayalı finansal araçlar ve diğer finansal yükümlülükler olarak sınıflandırılır.

Diğer Finansal Yükümlülükler

Diğer finansal yükümlülükler sonraki dönemlerde etkin faiz oranı üzerinden hesaplanan faiz gideri ile birlikte etkin faiz yöntemi kullanılarak itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilir. Etkin faiz yöntemi; finansal yükümlülüğün itfa edilmiş maliyetlerinin hesaplanması ve ilgili faiz giderinin ilişkili olduğu döneme dağıtılması yöntemidir. Etkin faiz oranı; finansal aracın beklenen ömrü boyunca veya uygun olması durumunda daha kısa bir zaman dilimi süresince gelecekte yapılacak tahmini nakit ödemelerini tam olarak ilgili finansal yükümlülüğün net bugünkü değerine indirgeyen orandır.

Ticari Borçlar

Ticari borçlar, olağan faaliyetler içerisinde tedarikçilerden sağlanan mal ve hizmetlere ilişkin yapılması gereken ödemeleri ifade etmektedir. Ticari borçlar, ilk olarak gerçeğe uygun değerinden ve müteakip dönemlerde etkin faiz yöntemiyle hesaplanan itfa edilmiş maliyetinden ölçülürler.

Kızılay Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.

31 Aralık 2019 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

Para Birimi: Türk Lirası ("TL")

2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

i) Maddi duran varlıklar

(i) Muhasebeleştirme ve ölçüm

Maddi duran varlıklar, maliyet değerlerinden birikmiş amortisman ve her türlü değer düşüklüğü karşılığı düşülerek ölçülmürlür.

Maliyet, varlık alımlarıyla doğrudan ilişkilendirilebilen harcamaları içermektedir. Şirket tarafından inşa edilen varlıkların maliyeti aşağıdaki kalemleri içermektedir:

- Malzeme ve doğrudan işçilik maliyetleri;
- Varlığın Şirket'in kullanım amacına uygun olarak çalışır hale getirilmesiyle doğrudan ilişkilendirilebilen maliyetler;
- Şirket'in varlığı elden çıkarma veya bulunduğu sahayı eski haline getirme yükümlülüğü bulunması durumunda parçalarının sökülmesine veya restorasyonuna, parçaların yer değiştirmesine ve yerleştirildiği alanın restorasyonuna ilişkin maliyetler; ve
- Aktifleştirilmiş borçlanma maliyetleri.

Maliyetler, yabancı para ile satın alınan maddi duran varlıklar için, özellikli nakit akışı riskinden korunma işlemlerinden doğan kazanç veya kayıpların özkaynaktan transferlerini içerir. Satın alınan yazılım, ilgili ekipmanın kullanılabilmesi için tamamlayıcı unsur olduğunda ekipmanın parçası olarak aktifleştirilir.

Maddi duran varlıkları oluşturan parçalar farklı faydalı ömürlere sahip olduğunda bunlar maddi duran varlığın ayrı kısımları (önemli parçaları) olarak muhasebeleştirilir.

Bir maddi varlığın elden çıkartılmasıyla oluşan kazanç veya kayıplar (söz konusu maddi duran varlığın elden çıkartılmasıyla elde edilen net tutar ile defter değeri arasındaki hesaplanan fark) kar veya zararda muhasebeleştirilir.

(ii) Sonradan oluşan maliyetler

Sonradan yapılan harcamalar sadece bu harcamalar sonucunda ileride oluşacak ekonomik faydaların Şirket'e aktarılmasının mümkün olduğu durumlarda aktifleştirilebilir. Devam eden onarım ve bakım yapıldıkça gider olarak muhasebeleştirilir.

Kızılay Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.

31 Aralık 2019 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

Para Birimi: Türk Lirası ("TL")

2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

i) Maddi duran varlıklar (devamı)

(iii) Amortisman

Maddi duran varlık kalemleri, hali hazırda kullanılabilir oldukları veya Şirket tarafından inşa edilen varlıklar için bu varlıkların tamamlandığı ve kullanıma hazır hale geldikleri gün itibariyle amortismanına tabi tutulurlar.

Amortisman, maddi duran varlık kalemlerinin maliyetlerinden tahmini kalıntı değerlerinin düşülmesinden sonra, bu kalemlerin tahmini faydalı ömürleri boyunca doğrusal yöntem ile hesaplanmaktadır. Amortisman, başka bir varlığın defter değerine dahil edilmediği sürece, genellikle kar veya zararda muhasebeleştirilir. Kiralanan varlıklar, Şirket kiralanan varlığın mülkiyetini kiralama sonunda makul bir kesinlikte üzerine almayacaksa, varlığın kiralama süresi ile faydalı ömürden kısa olanı üzerinden amortismanına tabi tutulur. Arazi amortismanına tabi değildir.

Cari ve karşılaştırmalı dönemlerde önemli maddi duran varlık kalemlerinin tahmin edilen faydalı ömürler aşağıdaki gibidir:

Açıklama	Ömür (Yıl)
Demirbaşlar	4-16 yıl

Amortisman yöntemleri, faydalı ömürler ve kalıntı değerler her raporlama tarihi itibariyle gözden geçirilir ve gerektiğinde düzeltilir.

j) Varlıklarda değer düşüklüğü

(i) Finansal olmayan varlıklar

Şirket, her bir raporlama tarihinde, stoklar ve ertelenmiş vergi varlıkları dışında kalan finansal olmayan varlıklar için değer düşüklüğü göstergesi olup olmadığını değerlendirir. Eğer böyle bir gösterge mevcutsa, o varlığın geri kazanılabilir tutarı tahmin edilir. Şerefiye ve belirsiz faydalı ömre sahip varlıklar için geri kazanılabilir tutar her sene aynı dönemde tahmin edilir. Bir varlıkla ilgili nakit yaratan birimin ("NYB") defter değeri geri kazanılabilir tutarını aşyorsa değer düşüklüğü gideri kayıtlara alınır.

Bir varlığın veya NYB'nin geri kazanılabilir tutarı satış maliyetleri düşülmüş gerçeğe uygun değeri ile kullanım değerinden yüksek olanıdır. Kullanım değeri, ilerideki nakit akışlarının ilgili varlık ya da NYB'deki belirli riskleri ve paranın zaman değerini yansıtan cari piyasa değerlendirmelerini göstermek için vergi öncesi iskonto oranı kullanılarak bugünkü değerine indirgenmesi ile bulunur. Değer düşüklüğü testi için, ayrı ayrı test edilemeyen varlıklar, gruplanmak suretiyle, diğer varlıklar ve varlık gruplarından bağımsız olarak sürdürülebilir faaliyetlerden nakit girişi yaratan en küçük birimlere ya da NYB'lere ayrılır. Faaliyet bölümü tavanı testine tabi olmak şartıyla, şerefiyenin dağıtılmış olduğu NYB'ler şerefiye değer düşüklüğü testinin yapıldığı seviyede toparlanır, böylelikle şerefiyenin iç raporlama amaçlı izlendiği en düşük seviye yansıtılır. İşletme birleşmesinde ortaya çıkan şerefiye, değer düşüklüğü testi için birleşme sinerjisinden yararlanması beklenen NYB'lere dağıtılır.

Kızılay Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.

31 Aralık 2019 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

Para Birimi: Türk Lirası ("TL")

2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

j) Varlıklarda değer düşüklüğü (devamı)

(i) Finansal olmayan varlıklar (devamı)

Değer düşüklüğü zararları kar veya zararda muhasebeleştirilir. NYB'lerden kaynaklanan ve muhasebeleştirilen değer düşüklüğü karşılığı öncelikle NYB'lere (NYB gruplarına) dağıtılan şerefiyenin defter değerlerinden daha sonra NYB'lerdeki (NYB gruplarındaki) diğer varlıkların defter değerlerinden oransal esasa göre düşülür.

Şerefiyede meydana gelen değer düşüklüğü zararı geri çevrilmez. Diğer varlıklarda ise önceki dönemlerde ayrılan değer düşüklükleri bu varlığın değer düşüklüğü kayıtlara alınmasaydı, söz konusu varlık için belirlenecek olan defter değerinin amortisman veya itfa payları düşüldükten sonraki tutarını aşmayacak ölçüde geri çevrilir.

k) Çalışanlara sağlanan faydalar

(i) Kıdem tazminatı karşılığı

Şirket, kıdem tazminatı ve izin haklarına ilişkin yükümlülüklerini "Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Türkiye Muhasebe Standardı" ("TMS 19") hükümlerine göre muhasebeleştirmekte ve bilançoda "Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar" hesabında sınıflandırmaktadır.

Şirket, Türkiye'de mevcut iş kanunlarına göre, emeklilik veya istifa nedeniyle ve İş Kanunu'nda belirtilen davranışlar dışındaki sebeplerle işine son verilen çalışanlara belirli bir toplu ödeme yapmakla yükümlüdür. Kıdem tazminatı karşılığı, bu kanun kapsamında oluşması muhtemel yükümlülüğün, belirli aktüeryal tahminler kullanılarak bugünkü değeri üzerinden hesaplanmakta ve finansal tablolara yansıtılmaktadır Hesaplanan tüm aktüeryal kazançlar ve kayıplar diğer kapsamlı gelir tablosuna yansıtılmaktadır.

(ii) Çalışanlara sağlanan kısa vadeli faydalar

Çalışanlara sağlanan kısa vadeli fayda yükümlülükleri iskonto edilmeksizin ölçülür ve ilgili hizmet verildikçe giderleştirilir. Çalışanlarının geçmiş hizmetleri sonucunda Şirket'in yasal veya zımni kabulden doğan, ödemekle yükümlü olduğu ve bu yükümlülüğün güvenilir olarak tahmin edilebildiği durumlarda kısa vadeli nakit ikramiye veya kar paylaşım planları kapsamında ödenmesi beklenen tutarlar için bir yükümlülük kaydedilir. Çalışanlara sağlanan kısa vadeli karşılıklar, ikramiye karşılıkları ve kullanılmamış izin hakları karşılıklarından oluşmaktadır.

l) Raporlama döneminden sonraki olaylar

Raporlama döneminden 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. Bilanço tarihinden sonraki düzeltme gerektirmeyen olaylar, önemli olması durumunda, finansal tablo dipnotlarında açıklanmıştır.

Kızılay Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.

31 Aralık 2019 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

Para Birimi: Türk Lirası ("TL")

2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

m) Karşılıklar

Geçmiş olaylardan kaynaklanan mevcut bir yükümlülüğün bulunması, yükümlülüğün yerine getirilmesi için ekonomik fayda çıkışlarının muhtemel olması ve yükümlülük tutarının güvenilir bir şekilde ölçülebilmesi durumlarında karşılık ayrılır. Karşılıklar, ilerideki tahmini nakit akışlarının paranın zaman değeri ve yükümlülüğe özel riskleri yansıtan vergi öncesi iskonto oranı kullanılarak bugünkü değerine indirgenmesiyle belirlenir. İskonto tutarı finansal gider olarak muhasebeleştirilir.

(i) Ekonomik açıdan dezavantajlı sözleşmeler

Eğer Şirket bir sözleşmeden beklediği faydalar sözleşme kapsamında yükümlülüğünü yerine getirmek için katlandığı kaçınılmaz maliyetlerin altında ise bu gibi ekonomik açıdan dezavantajlı sözleşmeler için karşılık ayrılır. Karşılık, sözleşmenin feshedilmesi sonucu beklenen maliyetin bugünkü değeri ile sözleşmenin devam etmesinden dolayı oluşması beklenen net maliyetin bugünkü değerinin düşük olanı ile ölçülür. Bir karşılık ayırmadan önce, Şirket sözleşme ile ilgili varlıklara değer düşüklüğü muhasebeleştirir.

Şirket, taahhüt edilmiş bir mal veya hizmeti müşterisine devrederek edim yükümlülüğünü yerine getirdiğinde veya getirdikçe hasılatı finansal tablolarına kaydeder. Bir varlığın kontrolü müşterinin eline geçtiğinde (veya geçtikçe) varlık devredilmiş olur.

n) İlişkili taraflar

Aşağıdaki kriterlerden birinin varlığında taraf, Şirket ile ilişkili sayılır:

(a) Söz konusu tarafın, doğrudan ya da dolaylı olarak bir veya birden fazla aracı yoluyla:

- (i) İşletmeyi kontrol etmesi, işletme tarafından kontrol edilmesi ya da işletme ile ortak kontrol altında bulunması (ana ortaklıklar, bağlı ortaklıklar ve aynı iş dalındaki bağlı ortaklıklar dâhil olmak üzere);
- (ii) Şirket üzerinde önemli etkisinin olmasını sağlayacak payının olması veya
- (iii) Şirket üzerinde ortak kontrole sahip olması;

(b) Tarafın, Şirket'in bir iştiraki olması;

(c) Tarafın, Şirket'in ortak girişimci olduğu bir iş ortaklığı olması;

(d) Tarafın, Şirket'in veya ana ortaklığının kilit yönetici personelinin bir üyesi olması;

(e) Tarafın, (a) ya da (d)'de bahsedilen herhangi bir bireyin yakın bir aile üyesi olması;

(f) Tarafın; kontrol edilen, ortak kontrol edilen ya da önemli etki altında veya (d) ya da (e)'de bahsedilen herhangi bir bireyin doğrudan ya da dolaylı olarak önemli oy hakkına sahip olduğu bir işletme olması;

(g) Tarafın, işletmenin ya da işletme ile ilişkili taraf olan bir işletmenin çalışanlarına işten ayrılma sonrasında sağlanan fayda planları olması gerekir.

İlişkili taraflarla yapılan işlem ilişkili taraflar arasında kaynakların, hizmetlerin ya da yükümlülüklerin bir bedel karşılığı olup olmadığına bakılmaksızın transferidir.

Olağan faaliyetler nedeniyle ilişkili taraflarla bazı iş ilişkilerine girilebilir.

Kızılay Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.

31 Aralık 2019 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

Para Birimi: Türk Lirası ("TL")

2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

o) Finansman gelirleri ve finansman giderleri

Finansman gelirleri, nakit ve nakit benzerlerinden elde edilen faiz gelirlerini kar veya zararda muhasebeleştirilen riskten korunma amaçlı elde tutulan finansal araçlardan elde edilen gelirleri ve önceden diğer kapsamlı gelirden muhasebeleştirilmiş net kazançların sınıflamalarını içerir. Faiz geliri, etkin faiz yöntemi kullanılarak tahakkuk esasına göre kar veya zararda muhasebeleştirilir.

Bir özellikli varlık satın alımı, inşası veya üretimiyle doğrudan ilgili olmayan borçlanma maliyetleri etkin faiz yöntemi kullanılarak kar veya zararda muhasebeleştirilir. Finansal varlık ve yükümlülüklerin üzerindeki kur farkı gelir ve giderleri kur farkı hareketlerinin net pozisyonuna göre finansal gelirler veya finansal giderler içerisinde net olarak raporlanır.

p) Vergi

Dönem karı üzerindeki gelir vergisi yükümlülüğü, cari dönem vergisi ve ertelenen vergiyi içermektedir. Cari dönem vergisi ve ertelenen vergi doğrudan özkaynaklarda veya diğer kapsamlı gelir tablosunda kayıtlara alınan kalemlerin vergi etkileri hariç kar veya zarar hesaplarında muhasebeleştirilir.

(i) Dönem vergisi

Dönem vergisi, raporlama dönemi sonu itibarıyla yürürlükte olan veya yürürlüğe girmesi kesine yakın olan vergi oranları dikkate alınarak hesaplanan cari yılda vergiye konu kar veya zarar üzerinden beklenen vergi yükümlülüğü veya alacağıdır ve geçmiş yıllardaki vergi yükümlülükleri ile ilgili düzeltme kayıtlarını da içerir. Dönem vergi yükümlülüğü aynı zamanda temettü dağıtım bildirimlerinden kaynaklanan vergi yükümlülüklerini de içerir.

(ii) Ertelenmiş vergi

Ertelenmiş vergi, varlık ve yükümlülüklerin finansal tablolarda yer alan defter değerleri ile vergi matrahında kullanılan değerleri arasındaki geçici farklar üzerinden hesaplanır. Aşağıdaki durumlarda meydana gelen geçici farklar için ertelenmiş vergi muhasebeleştirilmez:

- Bir işletme birleşmesi olmayan ve ne muhasebe karını ne de vergiye tabi kar veya zararı etkilemeyen bir işlem sonucu oluşan varlık veya yükümlülüklerin ilk kayıtlara alınmasında ortaya çıkan geçici farklar;
- Öngörülebilir bir gelecekteki tersine dönmesi muhtemel olmayan ve Şirket'in geri çevrim zamanını kontrol edebildiği bağlı ortaklık, iştirak ve müştereken kontrol edilen işletmelerdeki yatırımlarıyla ilgili geçici farklar ve
- Şerefiyenin ilk muhasebeleştirilmesi sırasında oluşan vergilendirilebilir geçici farklar.

Kızılay Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.

31 Aralık 2019 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

Para Birimi: Türk Lirası ("TL")

2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

p) Vergi (devamı)

(ii) Ertelenmiş vergi (devamı)

Şirket, ertelenmiş vergi borçlarını ve ertelenmiş vergi varlıklarını, varlıklarının defter değerlerini ne şekilde geri kazanacağı veya borçlarını ne şekilde ödeyeceği ile ilgili raporlama dönemi sonundaki beklentilerinin vergisel sonuçlarıyla tutarlı bir şekilde ölçer. Gerçeğe uygun değer yöntemi kullanılarak ölçülen yatırım amaçlı gayrimenkuller için, söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulün defter değerinin satış yoluyla geri kazanılacağına ilişkin aksi ispat edilene kadar geçerli bir varsayım bulunmaktadır.

Ertelenmiş vergi, raporlama dönem sonu itibarıyla geçici farkların geri çevrileceği zamandaki yürürlükte olan veya yürürlüğe girmesi kesine yakın olan vergi oranı ile ölçülür.

Ertelenmiş vergi varlığı ve ertelenmiş vergi yükümlülüğü, yasal olarak dönem vergi varlıklarını dönem vergi yükümlülüklerine mahsup etme hakkının olması ve aynı vergi mükellefi olması veya vergiye tabi işletmeler farklı işletmeler olmakla birlikte bu işletmeler vergi borçlarını ve vergi alacaklarını ya net esasa göre yerine getirecek veya tahsilat ve ödemeyi ayrı ayrı ancak aynı zamanda yapacak olması durumunda mahsuplaştırılabilmektedir.

Kullanılmamış geçmiş yıl mali zararları, vergi avantajları ve indirilebilir geçici farklar için ilerideki dönemde bunların mahsup edilmesine yeterli olacak tutarda vergilendirilebilir kar elde edileceğinin muhtemel olması halinde ertelenmiş vergi varlığı muhasebeleştirilir. Ertelenmiş vergi varlıkları her raporlama tarihinde gözden geçirilir ve ilgili vergi avantajının kullanımının muhtemel olmadığı kısımlar için ertelenmiş vergi varlıkları azaltılır.

(iii) Vergi riski

Dönem vergi gideri ile ertelenmiş vergi gideri tutarları belirlenirken Şirket belirsiz vergi pozisyonlarını ve ödenmesi gereken ek vergi ve faiz yükümlülüğü olup olmadığını dikkate almaktadır. Bu değerlendirme gelecekteki olaylarla ilgili birçok mesleki kanaat içerebilir ve tahmin ve varsayımlara dayanmaktadır. Şirket'in mevcut vergi yükümlülüğünün yeterliliği ile ilgili mesleki kanaatini değiştirecek yeni bilgiler ortaya çıkması durumunda vergi yükümlülüğündeki bu değişim, bu durumun belirlendiği döneme ait vergi giderini etkileyecektir.

q) Nakit akış tablosu

Nakit akış tablosunda döneme ilişkin nakit akımları işletme yatırım ve finansman faaliyetlerine dayalı bir biçimde sınıflandırılarak raporlanır. İşletme faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımları, Şirket'in faaliyet alanına giren konulardan kaynaklanan nakit akımlarını gösterir. Şirket, işletme faaliyetlerine ilişkin nakit akımlarını, net kar/zararın gayri nakdi işlemlerin geçmiş ya da gelecek işlemlerle ilgili nakit giriş ve çıkışları tahakkuklarının veya ertelemelerinin ve yatırım veya finansman ile ilgili nakit akımlarına ilişkin gelir veya gider kalemlerinin etkilerine göre düzeltildiği dolaylı yöntemle gösterir.

Yatırım faaliyetleriyle ilgili nakit akımları, Şirket'in yatırım faaliyetlerinde (maddi ve maddi olmayan varlık yatırımları 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.

Nakit ve nakit benzeri değerler, kasa ve bankalardaki üç aydan kısa vadeli mevduat, oluştuğu tarihte vadesi üç ayı geçmeyen ve değer kaybetme riski bulunmayan kısa vadeli yüksek likiditeye sahip yatırımları ifade etmektedir.

Kızılay Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.

31 Aralık 2019 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

Para Birimi: Türk Lirası ("TL")

2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

r) Temettüler

Temettü alacakları, beyan edildikleri dönemde gelir olarak kaydedilir. Temettü borçları kar dağıtımının bir unsuru olarak, Genel Kurul'da kar dağıtım kararının alındığı dönemde finansal tablolara yansıtılır.

s) Finansal bilgilerin bölümlere göre raporlanması

Şirket'in ürün veya hizmet grubu sunumunda risk ve getiri açısından diğer faaliyet alanlarından farklı özellikler taşıyan, ayırt edilebilir faaliyet bölümünün ve farklı risk ve getiri özelliklerine sahip ayırt edilebilir coğrafi bölümünün olmaması nedeniyle bölümlere göre raporlama yapılmamıştır.

ş) Gerçeğe uygun değer belirlenmesi

Şirket'in çeşitli muhasebe politikaları ve açıklamaları hem finansal hem de finansal olmayan varlık ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesini gerektirmektedir. Gerçeğe uygun değerler ölçme ve açıklama amacıyla aşağıdaki yöntemlerle belirlenmektedir. Uygulanabilir olması halinde, gerçeğe uygun değerlerin belirlenmesinde kullanılan varsayımlarla ilgili ilave bilgiler varlık veya yükümlülüğe özgü dipnotlarda sunulmuştur.

(i) Ticari ve diğer alacaklar

Ticari ve diğer alacakların gerçeğe uygun değerleri gelecekteki nakit akışlarının ölçüm tarihindeki piyasa faiz oranları ile indirgenmesiyle bulunacak değer olarak tahmin edilir. Belirli bir faiz oranı olmayan kısa vadeli alacaklar indirgenme etkisinin önemsiz olması durumunda orijinal fatura tutarından değerlendirilir. Bu gerçeğe uygun değerler ilk muhasebeleştirme sırasında ve açıklama amacıyla her raporlama dönemi sonunda belirlenir.

(ii) Diğer türev olmayan finansal yükümlülükler

Diğer türev olmayan finansal yükümlülüklerin gerçeğe uygun değerleri, ilk muhasebeleştirme sırasında ve açıklama amacıyla her raporlama dönemi sonunda belirlenir. Gerçeğe uygun değer, gelecekteki anapara ve faiz nakit akışlarının ölçüm tarihindeki piyasa faiz oranları ile bugünkü değere indirgenmesi ile hesaplanmaktadır. Dönüştürülebilir senetlerin yükümlülük kısmı ile ilgili olarak, piyasa faiz oranı dönüştürme seçeneği olmayan benzer yükümlülüklere referans verilerek belirlenir. Finansal kiralama işlemleri için piyasa faizi benzer kira anlaşmalarına göre belirlenir.

2.6 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları

Finansal tabloların TFRS'ye uygun olarak hazırlanması, yönetimin, politikaların uygulanması ve raporlanan varlık, yükümlülük, gelir ve gider tutarlarını etkileyen kararlar, tahminler ve varsayımlar yapmasını gerektirmektedir. Gerçekleşen sonuçlar bu tahminlerden farklılık gösterebilir.

Tahminler ve tahminlerin temelini teşkil eden varsayımlar sürekli olarak gözden geçirilmektedir. Muhasebe tahminlerindeki güncellemeler, güncellenmenin yapıldığı dönemde ve bu güncellemelerden etkilenen müteakip dönemlerde kayıtlara alınır.

Finansal tablolarda kayıtlara alınan tutarlar üzerinde önemli etkisi olan tahminlere ilişkin bilgiler aşağıda belirtilen dipnotlarda açıklanmıştır:

- Not 2.5 (a) Maddi duran varlıkların faydalı ömürleri
- Not 14 Vergi varlık ve yükümlülükleri
- Not 16 Gerçeğe uygun değerlerin belirlenmesi

Kızılay Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.

31 Aralık 2019 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

Para Birimi: Türk Lirası ("TL")

3 İlişkili Taraf Açıklamaları

Finansal tablolarda ortaklar, önemli yönetim personeli ve yönetim kurulu üyeleri, aileleri ve kendileri tarafından kontrol edilen veya kendilerine bağlı şirketler ile birlikte, iştirak ve müştereken kontrol edilen ortaklıklar ilişkili taraflar olarak kabul edilmiştir. Şirket'in normal faaliyetlerini sürdürmesi esnasında ilişkili taraflarla herhangi bir işlemi olmamıştır.

İlişkili Taraf

Kızılay Yatırım Holding A.Ş

Tanım

Ortak

4 Nakit ve Nakit Benzerleri

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla nakit ve nakit benzerlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2019
Bankalar	
-Vadesiz Mevduat	155.485
Toplam	155.485

5 Finansal Yatırımlar

Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla Şirket'in gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklarının detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2019
ZPK- Ziraat Portföy Yönetimi Katılım Fonları	3.507.880
Toplam	3.507.880

6 Ticari Borçlar

Kısa Vadeli Ticari Borçlar

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla kısa vadeli ilişkili olmayan taraflara ticari borçlar aşağıdaki kalemlerden oluşmaktadır:

	31 Aralık 2019
Satıcılar	2.223
Toplam	2.223

Kızılay Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.

31 Aralık 2019 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

Para Birimi: Türk Lirası ("TL")

7 Maddi Duran Varlıklar

31 Aralık 2019 tarihinde sona eren döneme ait maddi duran varlık hareket tabloları aşağıdaki şekilde özetlenmiştir:

	Demirbaşlar	Toplam
Maliyet değeri		
10 Mayıs 2019 açılış bakiyesi	--	--
İlaveler	37.249	37.249
31 Aralık 2019 kapanış bakiyesi	37.249	37.249
Eksi: Birikmiş amortisman		
10 Mayıs 2019 açılış bakiyesi	--	--
Cari dönem amortismanı	(9.234)	(9.234)
31 Aralık 2019 kapanış bakiyesi	(9.234)	(9.234)
10 Mayıs 2019 net defter değeri	--	--
31 Aralık 2019 net defter değeri	28.015	28.015

Şirket'in sabit kıymetler üzerinde herhangi bir rehin ipotek bulunmamaktadır.

8 Kiralama İşlemleri

a) Kullanım Hakkı Varlığı

Şirket'in 31 Aralık 2019 ve 10 Mayıs 2019 tarihleri itibarıyla kullanım hakkı varlıklarının detayı aşağıdaki gibidir:

	Taahhütler	Toplam
10 Mayıs 2019 Açılış Bakiyesi	--	--
İlaveler	68.268	68.268
31 Aralık 2019 Kapanış Bakiyesi	68.268	68.268
Eksi: Birikmiş Amortisman		
10 Mayıs 2019 Açılış Bakiyesi	--	--
Cari Dönem Amortismanı	(17.067)	(17.067)
31 Aralık 2019 Kapanış Bakiyesi	(17.067)	(17.067)
10 Mayıs 2019 Net Defter Değeri	--	--
31 Aralık 2019 Net Defter Değeri	51.201	51.201

Kızılay Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.

31 Aralık 2019 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

Para Birimi: Türk Lirası ("TL")

8 Kiralama İşlemleri (devamı)

b) Kiralama İşlemlerinden Kaynaklanan Yükümlülükler

Şirket'in 31 Aralık 2019 ve 10 Mayıs 2019 tarihleri itibarıyla kiralama işlemlerinden kaynaklanan yükümlülüklerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2019	10 Mayıs 2019
Kiralama işlemlerinden yükümlülükler (Kısa Vade)	34.123	--
Kiralama işlemlerinden yükümlülükler (Uzun Vade)	17.711	--
Toplam	51.834	--

31 Aralık 2019 sona eren yılda kiralama işlemlerinden yükümlülüklerinin hareketleri aşağıdaki gibidir:

	2019
TFRS 16 ilk uygulama	--
Girişler	68.268
Ödemeler / Çıkışlar	(17.970)
Faiz Giderleri (Not 13)	1.536
Dönem Sonu Bakiyesi	51.834

9 Çalışanlara Sağlanan Faydalar

Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar

Şirket'in 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında kısa vadeli borçlar detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2019
Ödenecek Sosyal Güvenlik Kesintileri	19.422
Ödenecek Personel Gelir Vergileri	61.083
Personele Borçlar	133.995
Toplam	214.500

Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar

Şirket 10 Mayıs 2019 tarihinde kurulduğundan kıdem tazminatı karşılığı ayrılmamıştır.

Türkiye'de mevcut kanunlar çerçevesinde, Şirket bir yıllık hizmet süresini dolduran ve herhangi bir geçerli nedene bağlı olmaksızın işine son verilen, askerlik hizmeti için göreve çağrılan, vefat eden, emeklilik için gerekli hizmet süresini dolduran ya da emeklilik yaşına gelmiş personeline kıdem tazminatı ödemesi yapmak zorundadır. Ödenecek tazminat her hizmet yılı için bir aylık maaş tutarı kadardır ve bu miktar 31 Aralık 2019 itibarıyla 6.379 TL ile sınırlandırılmıştır.

Kıdem tazminatı yükümlülüğü yasal olarak herhangi bir fonlamaya tabi değildir. Kıdem tazminatı karşılığı, Şirket'in, çalışanların emekli olmasından kaynaklanan gelecekteki muhtemel yükümlülük tutarının bugünkü değerinin tahmin edilmesi yoluyla hesaplanmaktadır. TMS 19 ("Çalışanlara Sağlanan Faydalar"), şirket yükümlülüklerinin, tanımlanmış fayda planları kapsamında aktüeryal değerlendirme yöntemleri kullanılarak geliştirilmesini öngörür.

Ana varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülük tutarının enflasyona paralel olarak artacak olmasıdır. Dolayısıyla, uygulanan iskonto oranı, gelecek enflasyon etkilerinin düzeltilmesinden sonraki beklenen reel oranı ifade eder.

Kızılay Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.

31 Aralık 2019 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

Para Birimi: Türk Lirası ("TL")

10 Özkaynaklar, Yedekler ve Diğer Özkaynak Kalemleri

Ödenmiş Sermaye

Şirket'in 31 Aralık 2019 tarihindeki sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2019	
	Pay Tutarı	Pay Oranı (%)
Kızılay Yatırım Holding A.Ş.	5.000.000	100%
Ödenmiş Sermaye	5.000.000	100%

Şirketin sermayesi 5.000.000 TL 'dir. Bu sermayenin her biri 1 TL nominal bedelli 5.000.000 adet paya bölünmüş olup imtiyazlı pay bulunmamaktadır. Sermayenin tamamı ödenmiştir.

11 Faaliyet Giderleri

Genel Yönetim Giderleri

Şirket'in 31 Aralık 2019 tarihinde sona eren yılda genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir:

	10 Mayıs-31 Aralık 2019
Personel giderleri	1.224.017
Danışmanlık giderleri	168.294
Vergi , harç ve komisyon giderleri	182.323
Malzeme alımları	22.641
Amortisman giderleri	26.301
Dava, icra ve noter giderleri	9.876
Diğer giderler	53.631
Toplam	1.687.082

12 Çeşit Esasına Göre Sınıflandırılmış Giderler

Personel Giderleri

Şirket'in 31 Aralık 2019 tarihinde sona eren yılda personel giderleri aşağıdaki gibidir:

	10 Mayıs-31 Aralık 2019
Genel yönetim giderleri (Not 11)	1.224.017
Toplam	1.224.017

Amortisman ve İtfa Payı Giderleri

Şirket'in 31 Aralık 2019 tarihinde sona eren yılda amortisman ve itfa payı giderleri aşağıdaki gibidir:

	10 Mayıs-31 Aralık 2019
Genel Yönetim Giderleri (Not 11)	26.301
Toplam	26.301

Kızılay Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.

31 Aralık 2019 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

Para Birimi: Türk Lirası ("TL")

13 Finansman Gelirleri ve Giderleri

Şirket'in 31 Aralık 2019 tarihinde sona eren yılda finansman gelir ve giderleri aşağıdaki gibidir:

	10 Mayıs-31 Aralık 2019
Faiz / vade farkı geliri	179.142
Faiz gideri (*)	(1.536)
Finansman Gelirleri/(Giderleri), Net	177.606

(*)TFRS 16 kapsamında hesaplanan kiralama işlemlerinden faiz gideridir.

14 Gelir Vergileri

Şirket, Türkiye'de yürürlükte bulunan vergi mevzuatı ve uygulamalarına tabidir.

Türkiye'de, kurumlar vergisi oranı %22'dir (2018 - %22). 5 Aralık 2017'de resmi gazetede yayınlanan 7061 sayılı "Bazı Vergi Kanunları ile Diğer Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun" ile getirilen düzenleme uyarınca bu oran; 2018, 2019 ve 2020 yılı vergilendirme dönemlerine ait kurum kazançlarına uygulanmak üzere %22 olarak belirlenmiştir. Ayrıca, Cumhurbaşkanı söz konusu %22 oranını %20'ye kadar indirmeye yetkili kılınmıştır. Kurumlar vergisi, ilgili olduğu hesap döneminin sonunu takip eden dördüncü ayın yirmi beşinci günü akşamına kadar beyan edilmekte ve ilgili ayın sonuna kadar tek taksitte ödenmektedir. Vergi mevzuatı uyarınca üçer aylık dönemler itibarıyla oluşan kazançlar üzerinden %22 (2018 - %22) oranında geçici vergi hesaplanarak ödenmekte ve bu şekilde ödenen tutarlar yıllık kazanç üzerinden hesaplanan vergiden mahsup edilmektedir.

Kurumlar Vergisi Kanunu'na göre beyanname üzerinde gösterilen mali zararlar 5 yılı aşmamak kaydıyla dönemin kurumlar vergisi matrahından indirilebilir. Beyanlar ve ilgili muhasebe kayıtları vergi dairesince beş yıl içerisinde incelenebilmekte ve vergi hesapları revize edilebilmektedir.

Kurumların tam mükellefiyete tabi bir başka kurumun sermayesine iştiraktan elde ettikleri temettü kazançları (yatırım fonlarının katılma belgeleri ile yatırım ortaklıkları hisse senetlerinden elde edilen kar payları hariç) kurumlar vergisinden istisnadır. Ayrıca kurumların, en az iki tam yıl süreyle aktiflerinde yer alan iştirak hisselerinin, gayrimenkullerinin, rüçhan hakkı, kurucu senedi ve intifa senetleri satışından doğan kazançlarının %50'si kurumlar vergisinden istisnadır. İstisnadan yararlanmak için söz konusu kazancın pasifte bir fon hesabında tutulması ve 5 yıl süre ile işletmeden çekilmemesi gerekmektedir. Satış bedelinin satışın yapıldığı yılı izleyen ikinci takvim yılı sonuna kadar tahsil edilmesi gerekir.

Kurumlar vergisine ek olarak, dağıtılması durumunda kar payı elde eden ve bu kar paylarını kurum kazancına dahil ederek beyan eden tam mükellef kurumlara ve yabancı şirketlerin Türkiye'deki şubelerine dağıtılanlar hariç olmak üzere kar payları üzerinden ayrıca gelir vergisi stopajı hesaplanması gerekmektedir. Gelir vergisi stopajı 24 Nisan 2003 – 22 Temmuz 2006 tarihleri arasında tüm şirketlerde %10 olarak uygulanmıştır. Bu oran, 22 Temmuz 2006 tarihinden itibaren, 2006/10731 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile %15 olarak uygulanmaktadır. Ancak yeni Cumhurbaşkanı Kararı ile değiştirilinceye kadar %10 oranı uygulanacaktır. Dağıtılmayıp sermayeye ilave edilen kar payları gelir vergisi stopajına tabi değildir.

Kızılay Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.

31 Aralık 2019 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

Para Birimi: Türk Lirası ("TL")

14 Gelir Vergileri (devamı)

Transfer Fiyatlaması Düzenlemesi

Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 13. Maddesinin "transfer fiyatlandırması yoluyla örtülü kazanç dağıtımı" başlığı altında transfer fiyatlandırması konusu işlenmektedir. 18 Kasım 2007 tarihinde yayımlanan transfer fiyatlandırması yoluyla örtülü kazanç dağıtımı hakkında Genel Tebliğ'de uygulamadaki detayları belirlemiştir.

Eğer vergi mükellefleri ilgili kuruluşlarla, fiyatlandırmaları emsallere uygunluk ilkesi çerçevesinde yapılmayan ürün, mal veya hizmet alım ve satım işlemlerine giriyorlarsa, o zaman ilgili karlar transfer fiyatlaması yoluyla örtülü bir şekilde dağıtıldığı kanaatine varılacaktır. Bu tarz transfer fiyatlaması yoluyla örtülü kar dağıtımları kurumlar vergisi açısından vergi matrahından indirilemeyecektir.

Vergi Gideri

Şirket'in 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla vergi gelir/giderinin detayı aşağıdaki gibidir:

	10 Mayıs- 31 Aralık 2019
<u>Kar veya Zararda Muhasebeleştirilen</u>	
Cari Dönem Vergi Gideri :	
Dönem Vergi Gideri	--
Ertelenmiş Vergi Geliri:	
Mali Zararlardan Kaynaklanan	329.645
Toplam	329.645
<u>Kapsamlı Gelir Tablosunda Muhasebeleştirilen</u>	
Ertelenmiş Vergi Gideri/(Geliri):	
Aktüeryal Farkların Vergi Etkileri	--
Toplam	--
Toplam Vergi Geliri / (Gideri)	329.645
Cari Dönem Vergi Varlığı/Yükümlülüğü	
31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla cari dönem vergisiyle ilgili varlık ve yükümlülükleri aşağıdaki gibidir:	
	31 Aralık 2019
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	26.871
Dönem Sonu Bakiyesi	26.871
Kayıtlara alınan cari dönem vergi mutabakatı ile yıl içerisindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:	
	10 Mayıs-31 Aralık 2019
1 Ocak Bakiyesi	--
Hesaplanan Kurumlar Vergisi	--
Ödenen Vergiler	(26.871)
31 Aralık Bakiyesi	(26.871)

Kızılay Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.

31 Aralık 2019 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

Para Birimi: Türk Lirası ("TL")

14 Gelir Vergileri (devamı)

Etkin vergi oranının mutabakatı

31 Aralık 2019 tarihinde sona eren yıla ait raporlanan vergi karşılığı, vergi öncesi kar üzerinden yasal vergi oranı kullanılarak hesaplanan tutardan farklıdır. İlgili mutabakat dökümü aşağıdaki gibidir:

			2019
Dönem zararı			(1.169.460)
Tenzil: Dönem Vergi Geliri			329.645
Vergi öncesi zarar			(1.499.105)
Yasal oranla hesaplanan kurumlar vergisi	22%		329.803
Diğer	0%		(158)
Kar veya zararda muhasebeleştirilen toplam vergi geliri	22%		329.645

Ertelenmiş vergi ile ilgili varlıklar ve yükümlülükler

Kayıtlara alınan ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğü ile dönem içerisindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

		10 Mayıs-31 Aralık 2019
1 Ocak bakiyesi		--
Kar veya zarara kaydedilen		329.645
31 Aralık Bakiyesi		329.645

Mali Zararlar

Şirket, 2020 yılında kullanmayı öngördüğü mali zararlar için %22 üzerinden, 2021 ve sonraki yıllarda kullanmayı öngördüğü mali zararlar için %20 üzerinden ertelenmiş vergi varlığı muhasebeleştirmiştir.

				31 Aralık 2019
Verginin Oluştugu Yıl	Son Kullanma Tarihi	Kullanılabilir Mali Zarar	Ertelenmiş Vergi	
2019	2024	1.498.385	329.645	
Toplam			329.645	
Muhasebeleştirilen Ertelenmiş Vergi Varlığı			329.645	

Kızılay Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.

31 Aralık 2019 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

Para Birimi: Türk Lirası ("TL")

15 Pay Başına Kazanç

Pay başına kazanç, cari dönem net karının dönem boyunca işlem gören pay senetlerinin ağırlıklı ortalama sayısına bölünmesiyle hesaplanır. Türkiye’de şirketler yeniden değerlendirme artış fonundan veya birikmiş karlardan karşılanmak üzere bedelsiz pay senedi dağıtımı yoluyla sermayelerini artırma hakkına sahiptir. Pay başına kazanç hesaplanması sırasında söz konusu artırımlar temettü olarak dağıtılan pay senetleri olarak kabul edilmişlerdir. Sermayeye eklenen kar payı dağıtımları da aynı şekilde değerlendirilmektedir. Bu nedenle ortalama pay senedi adedi hesaplanırken bu tür hisselerin tüm yıl boyunca dolaşımında olduğu kabul edilmiştir. Bu sebeple pay başına düşen karı hesaplamakta kullanılan pay adedinin ağırlıklı ortalaması geriye dönük etkiler de göz önünde bulundurularak belirlenmiştir.

	10 Mayıs-31 Aralık 2019
Cari dönem zararı (TL)	(1.169.460)
Ağırlıklı ortalama hisse adedi	5.000.000
Pay Başına Kazanç (TL)	%(0,2339)

16 Finansal Araçlar- Risk Yönetimi ve Gerçeğe Uygun Değerler

Finansal risk yönetimi

Şirket, finansal araçların kullanımına bağlı olarak aşağıdaki risklere maruz kalabilmektedir:

- Kredi riski
- Likidite riski
- Piyasa riski

Bu dipnot, Şirket’in yukarıda belirtilen her bir riske maruz kalma durumunu, Şirket’in bu riskleri ölçme ve yönetme konusundaki amaç, politika ve yöntemlerini açıklamaktadır. Daha detaylı niceliksel açıklamalar, finansal tabloların içinde mevcuttur.

Finansal risk yönetimi, Şirket’in belirlediği genel esaslar dahilinde kendi Yönetim Kurulu tarafından onaylanan politikalar çerçevesinde her bir bağlı ortaklık tarafından uygulanmaktadır.

Risk yönetimi sistemi

Şirket’in risk yönetimi politikaları Şirket’in karşılaştığı riskleri, uygun risk limitlerini ve kontrolleri belirlemek ve analiz etmek ile ilgili limitlere uyumu takip etmek amacıyla oluşturulmuştur. Risk yönetimi politikaları ve sistemleri piyasada ve Şirket faaliyetlerindeki değişiklikleri yansıtmak üzere düzenli olarak gözden geçirilmektedir. Şirket uyguladığı eğitim ve yönetim standartları ve prosedürleri aracılığıyla tüm çalışanların kendi rol ve yükümlülüklerini anladığı disiplinli ve yapıcı bir kontrol ortamı geliştirmeyi amaçlamaktadır.

Kızılay Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.

31 Aralık 2019 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

Para Birimi: Türk Lirası ("TL")

16 Finansal Araçlar- Risk Yönetimi ve Gerçeğe Uygun Değerler (devamı)

Kredi riski

Kredi riski, bir müşteri veya karşı tarafın sözleşmedeki yükümlülüklerini yerine getirmemesi riskidir ve önemli ölçüde müşteri alacaklarından kaynaklanmaktadır.

Finansal varlıkların kayıtlı değeri Şirket'in maksimum kredi riskini gösterir. Aşağıdaki tabloda 31 Aralık tarihi itibarıyla maksimum kredi riskine maruz kalan değerlerin detayı gösterilmektedir:

31 Aralık 2019	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Nakit ve Nakit Benzerleri
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	Bankalardaki Mevduat
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D) (1)	--	--	--	--	155.485
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri (2)	--	--	--	--	155.485
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların defter değeri	--	--	--	--	--
C. Değer düşüklüğüne uğramış varlıkların net defter değerleri (3)	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--
- Net değer teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--

Likidite Riski

Likidite riski Şirket'in nakit ya da diğer finansal varlıklar verilerek ödemesi yapılacak finansal yükümlülüklerini yerine getirmede zorlukla karşılaşma riskidir. Şirket likidite riski yönetim yaklaşımı, mevcut ve ilerideki muhtemel borç gereksinimlerinin normal koşullarda ya da kriz durumlarında Şirket'i zarara uğratmayacak ya da itibarını zedelemeyecek şekilde fonlayabilmesi için mümkün oldukça yeterli likidite tutmaktır.

Şirket 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla tahmini faiz ödemeleri dahil olmak üzere finansal yükümlülüklerin ödeme planına göre belirlenmiş vadeleri aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2019	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (=I+II+III)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)
Sözleşme uyarınca vadeler					
Türev olmayan finansal yükümlülükler					
Ticari borçlar	2.223	2.223	2.223	--	--
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	214.500	214.500	214.500	--	--
Kiralama İşlemlerinden Borçlar	51.834	89.850	53.910	8.985	26.955
Toplam	268.557	306.573	270.633	8.985	26.955

Şirket finansal yükümlülüklerin yerine getirilmesini de içeren beklenen faaliyet giderlerini, doğal afetler gibi öngörülemez olağandışı hallerin olası etkisi istisnai olmak üzere karşılayacak derecede yeterli nakit bulundurmaya hedeflemektedir.

Kızılay Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.

31 Aralık 2019 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

Para Birimi: Türk Lirası ("TL")

16 Finansal Araçlar- Risk Yönetimi ve Gerçeğe Uygun Değerler (devamı)

Piyasa Riski

Piyasa riski; döviz kurları, faiz oranları veya menkul kıymetler piyasalarında işlem gören enstrümanların fiyatları gibi para piyasasındaki değişikliklerin Şirket'in gelirinin veya sahip olduğu finansal varlıkların değerinin değişmesi riskidir. Piyasa riski yönetimi, piyasa riskine maruz kalmayı kabul edilebilir sınırlar dahilinde kontrol ederken, getiriye optimize etmeyi amaçlamaktadır.

(i) Kur Riski

Şirket, yabancı para cinsinden yaptığı satın alma işlemleri ve banka kredileri nedeniyle kur riskine maruz kalabilmektedir. Şirket kur riskini ileri vadeli yabancı para alım/satım ve yabancı para opsiyon işlemleri yaparak yönetebilir.

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla, yabancı para cinsinden olan parasal varlık ve yükümlülük bulunmamaktadır.

Sermaye Risk Yönetimi

Şirket sermaye yönetiminde, sektördeki diğer şirketlerle paralel olarak borç sermaye oranını izlemektedir. Bu oran net borcun toplam özkaynağa bölünmesiyle bulunur. Şirket'in net borç/toplam sermaye oranı aşağıda gösterilmiştir:

	31 Aralık 2019
Toplam finansal borçlanmalar	--
Eksi: Nakit ve nakit benzerleri (-)	(155.485)
Net Borç	(155.485)
Toplam özkaynak	3.830.540
Borç / Özkaynak Oranı	(4)%

Kızılay Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.

31 Aralık 2019 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

Para Birimi: Türk Lirası ("TL")

16 Finansal Araçlar- Risk Yönetimi ve Gerçeğe Uygun Değerler (devamı)

Piyasa Riski (devamı)

(ii) Faiz Oranı Riski

Şirket'in faaliyetleri, faizli varlıklar ve borçlarının farklı zaman veya miktarlarda itfa oldukları ya da yeniden fiyatlandırıldıklarında faiz oranlarındaki değişim riskine maruz kalmaktadır. Şirket bu riski faiz oranına duyarlı olan varlık ve yükümlülüklerini dengelemek suretiyle oluşan doğal tedbir ile yönetmektedir.

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla Şirket'in faize duyarlı finansal araçları aşağıdaki gibidir:

	Kayıtlı değeri
	31 Aralık 2019
Sabit faizli araçlar	
Finansal varlıklar	
- Gerçeğe uygun değer farkı gelir tablosuna yansıtılan finansal varlıklar (Dipnot 5)	3.507.880

Sabit Faizli Finansal Araçlar için Gerçeğe Uygun Değer Duyarlılık Analizi

Şirket sabit faizli hiçbir finansal varlık ya da yükümlülüğü gerçeğe uygun değeri kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar altında muhasebeleştirilmemiş ve gerçeğe uygun değer riskinden korunma amaçlı muhasebeleştirme modeline göre riskten korunma amaçlı türev aracı olarak herhangi bir türev ürün (faiz oranı swapları) geliştirmemiştir. Bu nedenle rapor tarihi itibarıyla faiz oranlarında yaşanacak bir değişikliğin kar veya zarar etkisi olmayacaktır.

(iii) Gerçeğe Uygun Değer

Şirket, finansal araçların gerçeğe uygun değerlerini, ulaşılabilen mevcut piyasa bilgilerini ve uygun değerlendirme metodlarını kullanarak hesaplamıştır. Ancak, gerçeğe uygun değeri bulabilmek için kanaat kullanmak gerektiğinden, gerçeğe uygun değer ölçümleri mevcut piyasa koşullarında oluşabilecek değerleri yansıtmayabilir. Şirket yönetimi tarafından, kasa ve bankalardan alacaklar, diğer finansal aktifler ve kısa vadeli finansal borçlar da dahil olmak üzere etkin faizle iskonto edilmiş maliyet bedeli ile gösterilen finansal aktiflerin ve borçların gerçeğe uygun değerlerinin kısa vadeli olmaları ve muhtemel zararların önemsiz miktarda olabileceği düşünülerek kayıtlı değerlerine yakın olduğu kabul edilmiştir.

31 Aralık 2019	İtfa Edilmiş Maliyet	Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kar veya Zarara Yansıtılan Finansal Varlıklar	İtfa Edilmiş Değerinden Gösterilen Finansal Yükümlülükler	Defter Değeri
<u>Finansal Varlıklar</u>				
Nakit ve Nakit Benzerleri	155.485	--	--	155.485
Finansal Yatırımlar	--	3.507.880	--	3.507.880
<u>Finansal Yükümlülükler</u>				
Ticari Borçlar	--	--	2.223	2.223
Kiralama İşlemlerinden Borçlar	--	--	51.834	51.834

Kızılay Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.

31 Aralık 2019 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

Para Birimi: Türk Lirası ("TL")

16 Finansal Araçlar- Risk Yönetimi ve Gerçeğe Uygun Değerler (devamı)

Piyasa Riski (devamı)

(iii) Gerçeğe Uygun Değer (devamı)

Gerçeğe Uygun Değer Ölçümünün Sınıflandırılması

Aşağıdaki tabloda gerçeğe uygun değer ile değerlendirilen finansal araçların, değerlendirme yöntemleri verilmiştir. Seviyelere göre değerlendirme yöntemleri şu şekilde tanımlanmıştır:

Seviye 1: Özdeş varlıklar ya da borçlar için aktif piyasalardaki kayıtlı (düzeltilmemiş) fiyatlar;

Seviye 2: Seviye 1'de yer alan kayıtlı fiyatlar dışında kalan ve varlıklar ya da borçlar açısından doğrudan (fiyatlar aracılığıyla) ya da dolaylı olarak (fiyatlardan türetilmek suretiyle) gözlemlenebilir nitelikteki veriler;

Seviye 3: Varlık ya da borçlara ilişkin olarak gözlemlenebilir piyasa verilerine dayanmayan veriler (gözlemlenebilir nitelikte olmayan veriler).

31 Aralık 2019	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3	Toplam
Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılan Finansal Varlıklar	3.507.880	--	--	3.507.880
	3.507.880	--	--	3.507.880

Yabancı para cinsinden olan finansal varlıklar ve yükümlülükler finansal durum tablosu tarihindeki piyasa fiyatlarına yaklaşan döviz kurlarından çevrilmiştir.

Aşağıdaki metotlar ve varsayımlar rayiç değeri belirlemenin mümkün olduğu durumlarda her bir finansal aracın gerçeğe uygun değerini tahmin etmekte kullanılmıştır.

Finansal Varlıklar

Kısa vadeli olmalarından ve önemsiz kredi riskine tabi olmalarından dolayı nakit ve nakit eşdeğeri varlıklar ile tahakkuk etmiş faizleri ve diğer finansal varlıkların taşınan değerlerinin rayiç değerlerine yakın olduğu düşünülmektedir. Ticari alacakların, şüpheli alacaklar karşılığı düşüldükten sonraki taşınan değerlerinin rayiç değerlerine yakın olduğu düşünülmektedir.

Finansal Yükümlülükler

Ticari borçların ve diğer parasal yükümlülüklerin kısa vadeli olmaları nedeniyle rayiç değerlerinin taşıdıkları değere yaklaştığı düşünülmektedir. Kısa vadeli olmaları sebebiyle ticari borçların rayiç değerlerinin taşıdıkları değere yakın olduğu öngörülmektedir.

17 Raporlama Tarihinden Sonra Ortaya Çıkan Hususlar

Şirket, SPK Mevzuatı hükümleri çerçevesinde 17 Ekim 2019 tarihinde kuruluşuna izin verilen Kızılay Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Girişim Sermayesi Yatırım Fonu kurmuş olup, 15 Ocak 2020 tarihi itibarıyla ihraç belgesi yayınlanmıştır. SPK Mevzuatı hükümleri çerçevesinde 21 Şubat 2020 tarihinde kuruluşuna izin verilen Kızılay Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu kurmuş olup, ihraç belgesi süreci devam etmektedir.

Ayrıca 25 Mart 2020 tarihinde kuruluşuna ve ihracına izin verilmesi talebi ile Kızılay Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. İkinci Girişim Sermayesi Yatırım Fonu için SPK'na başvurusunu yapmıştır.

Kızılay Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.

31 Aralık 2019 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

Para Birimi: Türk Lirası ("TL")

18 Finansal Tabloları Önemli Ölçüde Etkileyen Ya Da Finansal Tabloların Açık, Yorumlanabilir ve Anlaşılabilir Olması Açısından Açıklanması Gereken Diğer Hususlar

Sermaye Yeterliliği Yükümlülüğüne İlişkin Açıklamalar

2 Temmuz 2013 tarih ve 28695 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanan “Portföy Yönetim Şirketleri ve Bu Şirketlerin Faaliyetlerine İlişkin Esaslar Tebliği’nin(III-55.1)” Sermaye yeterliliğine ilişkin yükümlülükleri düzenleyen 28. maddesine göre yönetilen portföy büyüklüğü; 100.000.000 TL’ye kadar olan Şirketin özsermayesinin asgari 2.000.000 TL, 100.000.001 TL’den 500.000.000 TL’ye kadar olan Şirketin özsermayesinin asgari 3.000.000 TL, 500.000.001 TL’den 5.000.000.000 TL’ye kadar olan Şirketin özsermayesinin asgari 5.000.000 TL, 5.000.000.000 TL’yi aşan Şirketin özsermayesinin asgari 10.000.000 TL olması zorunludur. .Bu kapsamda sahip olması gereken asgari özsermaye tutarının hesaplamasına esas portföy büyüklüğü tutarının belirlenmesinde, son üç ayın sermaye yeterliliğine ilişkin tablolarında yer alan yönetilen portföy büyüklüğü tutarlarının aritmetik ortalaması dikkate alınır. Öte yandan, yönetilen portföy büyüklüğünün 10.000.000.000 TL’yi aşması halinde, 10.000.000.000 TL’yi aşan tutarın %0,02’si kadar ilave özsermayeye sahip olunması gerekmektedir. Şirketin özsermaye tutarının 20.000.000 TL’yi aşması halinde ilave özsermaye şartı aranmaz. Şirketin yönetmekte olduğu portföylere; bireysel portföy yöneticiliği hizmeti sunulan kişilerin, yatırım ortaklıklarının, emeklilik yatırım fonlarının ve kurucusu olduğu fonların portföyleri dahil edilirken; sadece yöneticisi olduğu fonların portföyleri ve Şirketin kendi portföyü dahil edilmez.

Şirket, yukarıda belirtilen yükümlülüklerin yanı sıra Sermaye Piyasası Kurulu’nun aracı kurumlara ilişkin sermaye yeterliliği yükümlülüklerine de tabidir. Sermaye yeterliliği düzenlemeleri kapsamında Şirketin asgari özsermaye yükümlülüğü tutarı belirlenirken, hesaplanacak yönetilen portföy büyüklüğü tutarına karşılık gelen özsermaye tutarı dikkate alınır. Şirketin asgari ödenmiş sermaye tutarı ise 2.000.000 TL’den az olamaz.

Yukarıda belirtilen asgari özsermaye şartı, Şirketin kuruluşunun tescilini takip eden iki yıl süresince yarısı oranında uygulanır.

Bununla birlikte “Portföy Yönetim Şirketleri Ve Bu Şirketlerin Faaliyetlerine İlişkin Esaslar Tebliği’nin(III-55.1)” faaliyetleri sınırlı portföy yönetim şirketlerine ilişkin esasları düzenleyen 9. maddesine göre; münhasıran payları yurt dışında yerleşik kişilere pazarlanacak yabancı kolektif yatırım kuruluşu kurmak ve yönetmek ile yurt dışında yerleşik kişilere portföy yönetim hizmeti vermek, münhasıran girişim sermayesi yatırım fonu kurmak ve yönetmek, münhasıran gayrimenkul yatırım fonu kurmak ve yönetmek, gayrimenkul ve girişim sermayesi yatırım fonu kurmak ve yönetmek üzere kurulabilen Şirketler hakkında 8 inci maddenin ikinci fıkrasının (e) bendi, 20 nci maddenin üçüncü fıkrasının (a), (b) ve (c) bentleri ve 28 inci maddenin beşinci fıkrası hükümleri uygulanmaz. Şirketler hakkında 5 inci maddenin birinci fıkrasının (ç) bendinde belirtilen başlangıç sermayesi tutarı ile 28 inci maddenin birinci, ikinci ve dördüncü fıkralarında belirtilen asgari özsermaye ve sermaye tutarları yarısı olarak uygulanır.