

**KIZILAY GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ
PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**

**30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLAR**

İÇİNDEKİLER**SAYFA**

| | |
|---|------|
| FİNANSAL DURUM TABLOSU | 1 |
| KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU | 2 |
| ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU | 3 |
| NAKİT AKIŞ TABLOSU | 4 |
| FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR | 5-30 |

KIZILAY GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
30 EYLÜL 2020 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

| | | <i>Sınırlı Denetimden Geçmemiş</i> | <i>Bağımsız Denetimden Geçmiş</i> |
|---|------------|--|---|
| | | 30 Eylül 2020 | 31 Aralık 2019 |
| VARLIKLAR | Not | | |
| Dönen Varlıklar | | | |
| Nakit ve Nakit Benzerleri | 4 | 178.745 | 155.485 |
| Finansal Yatırımlar | 5 | 1.064.056 | 3.507.880 |
| Ticari Alacaklar | | | |
| - İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar | 3 - 6 | 18.912 | -- |
| Peşin Ödenmiş Giderler | 8 | 41.705 | -- |
| Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar | 18 | 26.871 | 26.871 |
| Toplam Dönen Varlıklar | | 1.330.289 | 3.690.236 |
| Duran Varlıklar | | | |
| Maddi Duran Varlıklar | 9 | 54.558 | 28.015 |
| Kullanım Hakkı Varlıkları | 10 | 24.614 | 51.201 |
| Ertelenmiş Vergi Varlığı | 18 | 781.481 | 329.645 |
| Toplam Duran Varlıklar | | 860.653 | 408.861 |
| TOPLAM VARLIKLAR | | 2.190.942 | 4.099.097 |
| KAYNAKLAR | | | |
| Kısa Vadeli Yükümlülükler | | | |
| Kiralama İşlemlerinden Kaynaklanan Yükümlülükler | 10 | 26.463 | 34.123 |
| Ticari Borçlar | | | |
| -İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar | 3-6 | 1.613 | 2.223 |
| -İlişkili Taraflara Ticari Borçlar | 3 | 6.480 | -- |
| Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar | 12 | 245.997 | 214.500 |
| Diğer Borçlar | | | |
| -İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar | 7 | 2.655 | -- |
| Kısa Vadeli Borç Karşılıkları | 12 | 12.302 | -- |
| Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler | | 295.510 | 250.846 |
| Uzun Vadeli Yükümlülükler | | | |
| Kiralama İşlemlerinden Kaynaklanan Yükümlülükler | 10 | -- | 17.711 |
| Uzun Vadeli Karşılıklar | | | |
| -Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar | 12 | 27.291 | -- |
| Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler | | 27.291 | 17.711 |
| Özkaynaklar | | | |
| Ödenmiş Sermaye | 14 | 5.000.000 | 5.000.000 |
| Geçmiş Yıllar Zararları | | (1.169.460) | -- |
| Dönem Net Zararı | | (1.962.399) | (1.169.460) |
| Toplam Özkaynaklar | | 1.868.141 | 3.830.540 |
| TOPLAM KAYNAKLAR | | 2.190.942 | 4.099.097 |

Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

KIZILAY GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

| | | <i>Sınırlı Denetimden Geçmemiş</i> | <i>Sınırlı Denetimden Geçmemiş</i> | <i>Sınırlı Denetimden Geçmemiş</i> |
|--|------------|--|--|--|
| | | 1 Ocak– 30 Eylül 2020 | 10 Mayıs– 30 Eylül 2019 | 1 Temmuz-30 Eylül 2020 |
| KAR VEYA ZARAR KISMI | Not | | | |
| Hasılat | 15 | 84.415 | -- | 55.378 |
| Satışların Maliyeti (-) | | -- | -- | -- |
| Brüt Karı/(Zararı) | | 84.415 | -- | 55.378 |
| Genel Yönetim Giderleri (-) | 16 | (2.627.689) | (895.386) | (888.048) |
| Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler | | 1.200 | 160 | -- |
| Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-) | | (12.302) | -- | (12.302) |
| Esas Faaliyet Karı /(Zararı) | | (2.554.376) | (895.226) | (844.972) |
| Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler | 17 | 141.725 | -- | 23.926 |
| Finansman Geliri/Gideri Öncesi Faaliyet Karı/(Zararı) | | (2.412.651) | (895.226) | (821.046) |
| Finansman Gelirleri | | -- | 93.538 | -- |
| Finansman Giderleri (-) | | (1.584) | (819) | (404) |
| Vergi Öncesi Dönem Kar/(Zararı) | | (2.414.235) | (802.507) | (821.450) |
| Sürdürülen Faaliyetler Vergi Geliri | | 451.836 | 176.456 | 164.274 |
| Dönem Vergi (Gideri)/Geliri | 18 | -- | -- | -- |
| Ertelenmiş Vergi Geliri | 18 | 451.836 | 176.456 | 164.274 |
| Dönem Net Kar/(Zararı) | | (1.962.399) | (626.051) | (657.176) |
| Pay Başına Kayıp | | | | |
| Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç/(Kayıp) | 19 | (0,3925) | (0,4174) | (0,1314) |
| DİĞER KAPSAMLI GELİR/(GİDER)KISMI | | -- | -- | -- |
| TOPLAM KAPSAMLI GELİR/(GİDER) | | (1.962.399) | (626.051) | (657.176) |

Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

KIZILAY GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

| | Dipnot Referansları | Ödenmiş Sermaye | Geçmiş Yıllar Kar/Zararları | Net Dönem Kar/Zararı | Toplam Özkaynaklar |
|-------------------------------|--------------------------------|----------------------------|--|---------------------------------|-------------------------------|
| 10 Mayıs 2019 Bakiyesi | 14 | 1.500.000 | -- | -- | 1.500.000 |
| Toplam kapsamlı gelir/(gider) | | -- | -- | (626.051) | (626.051) |
| 30 Eylül 2019 bakiyesi | | 1.500.000 | -- | (626.051) | (873.949) |

| | Dipnot Referansları | Ödenmiş Sermaye | Geçmiş Yıllar Kar/Zararları | Net Dönem Kar/Zararı | Toplam Özkaynaklar |
|-------------------------------|--------------------------------|----------------------------|--|---------------------------------|-------------------------------|
| 1 Ocak 2020 Bakiyesi | 14 | 5.000.000 | -- | (1.169.460) | 3.830.540 |
| Transferler | | -- | (1.169.460) | 1.169.460 | -- |
| Toplam kapsamlı gelir/(gider) | | -- | -- | (1.962.399) | (1.962.399) |
| 30 Eylül 2020 bakiyesi | | 5.000.000 | (1.169.460) | (1.962.399) | 1.868.141 |

Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

KIZILAY GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
NAKİT AKIŞ TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

| | | <i>Sınırlı Denetimden Geçmemiş</i> | <i>Sınırlı Denetimden Geçmemiş</i> |
|---|--------|--|--|
| | Not | 01 Ocak– 30 Eylül 2020 | 10 Mayıs– 30 Eylül 2019 |
| A. İşletme Faaliyetlerinden Elde Edilen Nakit Akışları | | | |
| Dönem Zararı | | (1.962.399) | (626.051) |
| Dönem net karı/zararı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler | | (379.582) | (168.712) |
| Amortisman ve İtfa Gideri ile ilgili düzeltmeler | 9 – 10 | 31.077 | 6.925 |
| Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (iptali) İle İlgili Düzeltmeler | 12 | 39.593 | -- |
| Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler | | 1.584 | 819 |
| Vergi Giderleri İle İlgili Düzeltmeler | 18 | (451.836) | (176.456) |
| İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler | | (20.595) | 278.727 |
| Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler | 6 | (18.912) | -- |
| Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış) | 8 | (41.705) | -- |
| Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler | 6 | 5.870 | 81.632 |
| Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış) | 12 | 31.497 | 204.127 |
| Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler | 7 | 2.655 | 6.999 |
| Vergi İadeleri/(Ödemeleri) | | -- | (14.031) |
| B. Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları | | 2.412.792 | (37.249) |
| Maddi/Maddi Olmayan Duran Varlık Alımları Nedeniyle Oluşan Nakit Çıkışları | 9 – 10 | (31.032) | (37.249) |
| Başka İşletmelerin veya Fonların Paylarının veya Borçlanma Araçlarının Satılması Sonucu Elde Edilen Nakit Girişleri | 5 | 2.443.824 | -- |
| C. Finansman Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları | | (26.956) | 1.499.548 |
| Kira Sözleşmelerinden Kaynaklanan Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları | 10 | (26.956) | 367 |
| Sermaye Arttırımı | | -- | 1.500.000 |
| Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları | | -- | (819) |
| Nakit Ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış (Azalış) (A+B+C) | | 23.260 | 946.263 |
| D. Dönem Başı Nakit Ve Nakit Benzerleri | 4 | 155.485 | -- |
| Dönem Sonu Nakit Ve Nakit Benzerleri (A+B+C+D) | 4 | 178.745 | 946.263 |

Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

KIZILAY GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

30 EYLÜL 2020 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir)

NOT 1 - ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET 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 Balabanağa Mah. Büyük Reşitpaşa Cad.- Kızılay Laleli Tıp Merkezi No:12/1 Fatih/ İstanbul'dur.

Şirket'in ana sermayedarı Kızılay Yatırım Holding A.Ş.'dir.

Şirket bünyesinde 30 Eylül 2020 tarihinde sona eren dönemde ortalama 6 kişi istihdam edilmiştir (31 Aralık 2019: 5 Kişi).

Şirket; Kızılay Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Girişim Sermayesi Yatırım Fonu'nu, Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu'nu ve 29 Haziran 2020 tarihinde kuruluşuna izin verilen Kızılay Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. İkinci Girişim Sermayesi Yatırım Fonu'nu yönetmektedir.

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Temel Esaslar

Şirket, yasal defterlerini ve kanuni finansal tablolarını Türk Ticaret Kanunu ("TTK"), Sermaye Piyasası Kurulu ("SPK") ve vergi mevzuatınca belirlenen muhasebe ilkelerine uygun olarak tutmakta ve hazırlamaktadır.

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 / Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile bunlara ilişkin ek ve yorumları (TMS/TFRS) esas alınmıştır.

Finansal tablolar, KGK tarafından 7 Haziran 2019 tarih ve 30794 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi'nde belirlenmiş finansal tablo örnekleri esas alınarak geliştirilen TFRS Taksonomisi'ne uygun olarak sunulmuştur.

Şirket'in 30 Eylül 2020 tarihinde sona eren dokuz aylık döneme ilişkin özet finansal tabloları TMS 34 Ara Dönem Finansal Raporlama uyarınca hazırlanmıştır. Ara dönem özet finansal tablolar yıllık finansal tablolarda yer alması gereken tüm bilgileri ve açıklamaları içermez ve Şirket'in 31 Aralık 2019 tarihli hazırlanan yıllık finansal tabloları ile birlikte okunması gerekir.

KIZILAY GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

30 EYLÜL 2020 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

Finansal tablolar, gerçeğe uygun değerleri ile gösterilen finansal varlıklar dışında, tarihi maliyet esasına göre tutulan yasal kayıtlara SPK'nın II-14.1 sayılı Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği'ne uygunluğun sağlanması açısından gerekli düzeltme ve sınıflandırmalar yansıtılarak TL olarak hazırlanmıştır.

Kullanılan Para Birimi

Şirket'in finansal tabloları faaliyette buldukları temel ekonomik çevrede geçerli olan para birimi (fonksiyonel para birimi) ile sunulmuştur. Şirket'in finansal durumu ve faaliyet sonuçları, Şirket'in geçerli para birimi olan ve finansal tablolar için sunum para birimi olan Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.

Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi

SPK'nın 17 Mart 2005 tarih ve 11/367 sayılı kararı uyarınca, Türkiye'de faaliyette bulunan ve SPK Muhasebe Standartları'na (UMS/UFRS uygulamasını benimseyenler dahil) uygun olarak finansal tablo hazırlayan şirketler için, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere enflasyon muhasebesi uygulamasına son verilmiştir.

Buna istinaden, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren UMSK tarafından yayımlanmış 29 No'lu "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" Standardı ("UMS/TMS 29") uygulanmamıştır.

Finansal Tabloların Onaylanması

Şirket'in 30 Eylül 2020 tarihli finansal tabloları, 27 Ekim 2020 tarihli 2020/29 sayılı Yönetim Kurulu toplantısında onaylanmıştır. Genel Kurul'un finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaktadır.

2.2 Netleştirme

Finansal varlık ve yükümlülükler, yasal olarak uygulanabilen bir hak bulunması ve işlemin net tutarda gerçekleştirilmesi eğiliminin olması durumlarında bilançoda netleştirilerek net tutar üzerinden gösterilmektedir.

2.3 Muhasebe Politikaları, Muhasebe Tahminlerinde Değişiklikler ve Hatalar

Muhasebe politikalarında ve hatalarında yapılan önemli değişiklikler geriye dönük olarak uygulanmakta ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenmekte, muhasebe tahminlerinde değişiklikler ise cari dönem finansal tablolarında kâr zarar ile ilişkilendirilmek suretiyle finansal tablolara yansıtılmaktadır.

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.

2.4 Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tablolarının Düzeltilmesi

Finansal durum ve performans trendlerinin tespitine imkan vermek üzere, şirketin finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Cari dönem finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgiler gerekli görüldüğünde yeniden sınıflandırılır ve önemli farklılıklar açıklanır.

Şirket 10 Mayıs 2019 tarihinde kurulmuştur.

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Yeni ve Revize Edilmiş Uluslararası Finansal Raporlama Standartları

TFRS 3 İşletme Birleşmelerinde Değişiklikler- İşletme Tanımı

Bir işlemin bir varlık edinimi mi yoksa bir işletme edinimi ile mi sonuçlanacağını belirlemede güçlüklerle karşılaşmakta olup, uzun zamandır önemli bir mesleki yargı konusu olmuştur. UMSK, bu konuyu netleştirmek üzere; şirketlerin edindiği faaliyet ve varlıkların bir işletme mi yoksa yalnızca bir varlık grubu mu olduğuna karar vermelerini kolaylaştırmak amacıyla "işletme" tanımını değiştirmek amacıyla UFRS 3 İşletme Birleşmelerinde değişiklik yapmıştır. KGK tarafından da 21 Mayıs 2019'da İşletme Tanımı (TFRS 3'te Yapılan Değişiklikler) yayımlanmıştır. Söz konusu değişiklikle; bir işletmenin girdiler ve bir süreç içermesi gerektiği teyit edilerek, sürecin asli olmasının yanı sıra süreç ve girdilerin birlikte çıktılarının oluşturulmasına önemli katkıda bulunması gerektiği hususlarına açıklık getirilmiştir. Müşterilere sunulan mal ve hizmetler ile olağan faaliyetlerden diğer gelirler tanımına odaklanarak işletme tanımı sadeleştirilmiştir. Bir şirketin bir işletme mi yoksa bir varlık grubu mu edindiğine karar verme sürecini kolaylaştırmak için uygulaması isteğe bağlı olan bir konsantrasyon testi eklenmiştir. Bu uygulama, varlıkların gerçeğe uygun değerinin büyük bir kısmının tek bir tanımlanabilir varlığa veya benzer tanımlanabilir varlıklar grubuna yoğunlaştırılması durumunda bir varlık edinilmesine yol açan basitleştirilmiş bir değerlendirmedir. Finansal tablo hazırlayıcıları konsantrasyon testini uygulamayı seçmezlerse veya test başarısız olması durumunda yapılacak değerlendirme önemli bir sürecin varlığına odaklanır.

Bu değişiklik, 1 Ocak 2020 tarihinde ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Şirket'in finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

TMS 1 ve TMS 8'deki değişiklikler – "Önemli"nin Tanımı

KGK tarafından 07 Haziran 2019'da yapılan değişiklik ile "Önemli" kavramının tanımını ve nasıl uygulanması gerektiğini netleştiriyor. Ek olarak, tanımlamaya eşlik eden açıklamalar geliştirilmiştir. Son olarak, değişiklikler ile önemli tanımının tüm TFRS Standartları ile tutarlı olması amaçlanmıştır.

Bu değişiklik, 1 Ocak 2020 tarihinde ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Şirket'in finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

Gösterge Faiz Oranı Reformu (TFRS 9, TMS 39 ve TFRS 7'de Yapılan Değişiklikler)

UMSK tarafından Eylül 2019'da yayınlanan UFRS 9, UMS 39 ve UFRS 7'yi değiştiren Gösterge Faiz Oranı Reformu, KGK tarafından da 14 Aralık 2019 tarihinde yayımlanmıştır. UMSK 2018 yılında, uluslararası gösterge faiz oranlarının değiştirilmesinden önce ve sonra ele alınacak hususları ayrı olarak belirlemiş ve bunları değişiklik öncesi ve değişikliğe ilişkin hususlar olarak sınıflandırmıştır.

Bu değişiklikler sonucunda TFRS 9 ve TMS 39'da yer alan finansal riskten korunma muhasebesi hükümlerinde dört temel konuda istisna sağlanmıştır. Bu konular:

- İşlemlerin gerçekleşme ihtimalinin yüksek olmasına ilişkin hüküm,
- İleriye yönelik değerlendirmeler,
- Geriye dönük değerlendirmeler ve
- Ayrı olarak tanımlanabilir risk bileşenleridir.

Riskten korunma muhasebesine ilişkin diğer hükümlerde bir değişiklik olmamıştır. Bu değişiklik, 1 Ocak 2020 tarihinde ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Şirket'in finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Yeni ve Revize Edilmiş Uluslararası Finansal Raporlama Standartları (Devamı)

Kavramsal Çerçeve (güncellenmiş)

Güncellenen kavramsal çerçeve KGK tarafından 11 Mayıs 2019 tarihinde yayımlanmıştır. Kavramsal Çerçeve; UMSK'ya yeni UFRS'leri geliştirirken finansal raporlamalarına rehberlik sağlayacak olan temel çerçeveyi ortaya koymaktadır. Kavramsal Çerçeve; standartların kavramsal olarak tutarlı olmasını ve benzer işlemlerin aynı şekilde ele alınmasını sağlamaya yardımcı olmakta ve böylece yatırımcılar, borç verenler ve kredi veren diğer taraflar için faydalı bilgiler sağlamaktadır. Kavramsal Çerçeve, şirketlere, belirli bir işlem için herhangi bir UFRS'nin uygulanabilir olmadığı durumlarda muhasebe politikaları geliştirmelerine ve daha geniş bir biçimde, paydaşların bu standartları anlamalarına ve yorumlamalarına yardımcı olmaktadır. Güncellenen Kavramsal Çerçeve ise önceki versiyonundan daha kapsamlı olup, UMSK'ya standartların oluşturulmasında gerekli olan tüm araçların sağlanmasını amaçlamaktadır.

Güncellenen Kavramsal Çerçeve finansal raporlamanın amacından başlayarak sunum ve açıklamalara kadar standart oluşturulmasının tüm yönlerini kapsamaktadır. Güncellenen Kavramsal Çerçeve, belirli bir işlem için herhangi bir UFRS'nin uygulanabilir olmadığı durumlarda muhasebe politikalarını geliştirmek için Kavramsal Çerçeve'yi kullanan şirketler için, erken uygulamaya izin verilmekle birlikte, 1 Ocak 2020 tarihinde ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinden itibaren geçerli olacaktır.

b) 30 Eylül 2020 Tarihi İtibarıyla Yayımlanan Ama Yürürlüğe Girmemiş Ve Erken Uygulamaya Konulmayan Standartlar

TFRS 17 – Sigorta Sözleşmeleri

16 Şubat 2019'da, KGK tarafından TFRS 17 Sigorta Sözleşmeleri standardı yayımlanmıştır. Sigorta sözleşmeleri için uluslararası geçerlilikte ilk standart olan TFRS 17, yatırımcıların ve ilgili diğer kişilerin sigortacıların maruz kaldığı riskleri, kârlılıklarını ve finansal durumunu daha iyi anlamalarını kolaylaştıracaktır. TFRS 17, 2004 yılında geçici bir standart olarak getirilen TFRS 4'ün yerini almıştır. TFRS 4, şirketlerin yerel muhasebe standartlarını kullanarak sigorta sözleşmelerinin muhasebeleştirilmelerine izin verdiğinden uygulamalarda çok çeşitli muhasebe yaklaşımlarının kullanılmasına neden olmuştur. Bunun sonucu olarak, yatırımcıların benzer şirketlerin finansal performanslarını karşılaştırmaları güçleşmiştir. TFRS 17, tüm sigorta sözleşmelerinin tutarlı bir şekilde muhasebeleştirilmesini ve hem yatırımcılar hem de sigorta şirketleri açısından TFRS 4'ün yol açtığı karşılaştırılabilirlik sorununu çözmektedir. Yeni standarda göre, sigorta yükümlülükleri tarihi maliyet yerine güncel değerler kullanılarak muhasebeleştirilecektir. Bu bilgiler düzenli olarak güncelleneceğinden finansal tablo kullanıcılarına daha yararlı bilgiler sağlayacaktır. TFRS 17'nin yürürlük tarihi 1 Ocak 2023 tarihinde ve sonrasında başlayan raporlama dönemleri olmakla birlikte, erken uygulanmasına izin verilmektedir.

TFRS 17'nin uygulanmasının Şirket'in finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

TMS 1 – Yükümlülüklerin Kısa ve Uzun Vade Olarak Sınıflandırılması

12 Mart 2020'de KGK, "TMS 1 Finansal Tabloların Sunumu" standardında değişiklikler yapmıştır. 1 Ocak 2022 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerli olmak üzere yapılan bu değişiklikler yükümlülüklerin uzun ve kısa vade sınıflandırılmasına ilişkin kriterlere açıklamalar getirmektedir. Yapılan değişiklikler TMS 8 "Muhasebe Politikaları, Muhasebe Tahminlerinde Değişiklikler ve Hatalar" e göre geriye dönük olarak uygulanmalıdır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Şirket, değişikliğin finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini değerlendirmektedir.

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Yeni ve Revize Edilmiş Uluslararası Finansal Raporlama Standartları (Devamı)

TFRS 16 COVID-19'la İlgili Olarak Kira Ödemelerinde Tanınan İmtiyazlar

TFRS 16 Kiralamalar'a ilişkin değişiklikler 5 Haziran 2020 Tarihli ve 31146 Sayılı Resmî Gazete'de yayımlanmıştır. COVID-19 salgınının yaratabileceği ekonomik olumsuzluklara karşı çeşitli önlemler kapsamında kira ödemelerinde işletmelere bazı imtiyazlar tanınmaktadır. Bahsi geçen imtiyazların kira ödemelerinde meydana getireceği değişikliklerin TFRS 16'ya uygun olarak finansal tablolara nasıl yansıtılacağı ise; bu değişikliklerin "kiralamada yapılan değişiklik" tanımını karşılayıp karşılamadığına bağlıdır. Yapılan değişiklik ile, kiracıların kira ödemelerinde COVID-19 sebebiyle tanınan imtiyazların, kiralamada yapılan bir değişiklik olup olmadığını değerlendirmeleri konusunda muafiyet tanınarak, kiracıların kira ödemelerinde tanınan imtiyazları muhasebeleştirirken karşılaştıkları zorlukların azaltılması amaçlanmaktadır. Söz konusu muafiyetten yararlanan kiracıların, kira imtiyazı sonucunda kira ödemelerinde meydana gelen herhangi bir değişikliği, Standardın söz konusu değişikliğin kiralamada yapılan bir değişiklik olmaması durumunda geçerli olan hükümleri uyarınca muhasebeleştirilmesi gerekmektedir.

Öngörülen kolaylaştırıcı uygulama, sadece kira ödemelerinde COVID-19 salgını sebebiyle tanınan imtiyazlar için ve yalnızca aşağıdaki koşulların tamamı karşılandığında uygulanır:

- Kira ödemelerinde meydana gelen değişikliğin kiralama bedelinin revize edilmesine neden olması ve revize edilen bedelin, değişiklikten hemen önceki kiralama bedeliyle önemli ölçüde aynı olması veya bu bedelden daha düşük olması,
- Kira ödemelerinde meydana gelen herhangi bir azalışın, sadece normalde vadesi 30 Haziran 2021 veya öncesinde dolan ödemeleri etkilemesi ve
- Kiralamanın diğer hüküm ve koşullarında önemli ölçüde bir değişikliğin olmaması.

COVID-19'la İlgili Olarak Kira Ödemelerinde Tanınan İmtiyazlar-TFRS 16'ya İlişkin Değişiklikler kiracılar tarafından, 1 Haziran 2020 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanacak olmakla birlikte erken uygulamaya izin verilmektedir. Şirket, değişikliğin finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini değerlendirmektedir.

TFRS 3'de Kavramsal Çerçeve'ye Yapılan Atıflara İlişkin Değişiklik

KGK, Temmuz 2020'de Kavramsal Çerçeve'ye yapılan atıflara ilişkin değişiklik yayımlamıştır. Değişiklikle, UMSK tarafından UFRS 3'de, Finansal Raporlamaya İlişkin Kavramsal Çerçeve'nin eski bir sürümüne yapılan referanslar, Mart 2018'de yayımlanan en son sürümüne yapılan referanslar ile değiştirilmiştir. Şirket'in bu değişiklikleri 1 Ocak 2022 tarihinde ve sonrasında başlayan raporlama dönemlerinden itibaren uygulaması gerekmele birlikte, erken uygulamasına izin verilmektedir.

Maddi Duran Varlıklar Kullanım amacına uygun hale getirme (TMS 16'da yapılan değişiklik)

KGK, Temmuz 2020'de TMS 16 Maddi Duran Varlıklar standardında değişiklik yapan "Maddi Duran Varlıklar - Kullanım amacına uygun hale getirme"değişikliğini yayımlamıştır. Değişiklikle birlikte, artık bir şirketin, bir varlığı kullanım amacına uygun hale getirme sürecinde, elde edilen ürünlerin satışından elde edilen gelirlerin maddi duran varlık kaleminin maliyetinden düşülmesine izin verilmemektedir. Bunun yerine, şirket bu tür satış gelirlerini ve satışı gerçekleştirilen ürünlerin satış maliyetleri ile birlikte kar veya zararda muhasebeleştirilecektir.

KIZILAY GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

30 EYLÜL 2020 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Yeni ve Revize Edilmiş Uluslararası Finansal Raporlama Standartları (Devamı)

Maddi Duran Varlıklar Kullanım amacına uygun hale getirme (TMS 16'da yapılan değişiklik) (Devamı)

Söz konusu değişiklik, bu husustaki muhasebeleştirme hükümlerini açıklığa kavuşturarak şeffaflığı ve tutarlılığı artırmaktadır - özellikle, yapılan değişiklikte birlikte, artık varlığı kullanım amacına uygun hale getirirken, üretilen ürünlerin satışından elde edilen gelirlerin, maddi duran varlık kaleminin maliyetinden düşülmesine izin vermemektedir. Bunun yerine, bir şirket bu tür satış gelirlerini ve ilgili maliyetleri artık kar veya zarara yansıtacaktır.

Şirket'in bu değişiklikleri 1 Ocak 2022 tarihinde ve sonrasında başlayan raporlama dönemlerinden itibaren uygulaması gerekmele birlikte, erken uygulamasına izin verilmektedir.

Ekonomik açıdan dezavantajlı sözleşmeler-Sözleşmeyi yerine getirme maliyetleri (TMS 37'de yapılan değişiklik)

KGK, Temmuz 2020'de, TMS 37 Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar'da değişiklik yapan "Ekonomik açıdan dezavantajlı sözleşmeler - Sözleşmeyi yerine getirme maliyetleri" değişikliğini yayımlamıştır. Değişiklikler, bir sözleşmenin yerine getirilip getirilmediğini değerlendirmek amacıyla bir sözleşmenin yerine getirilmesinin maliyetinin belirlenmesinde işletmenin hangi maliyetleri dahil edebileceğini belirlemiştir.

Şirket'in bu değişiklikleri 1 Ocak 2022 tarihinde ve sonrasında başlayan raporlama dönemlerinden itibaren uygulaması gerekmele birlikte, erken uygulamasına izin verilmektedir.

Yıllık İyileştirmeler -2018-2020 Dönemi - TFRS'deki iyileştirmeler

Yürürlükteki standartlar için yayımlanan "TFRS'de Yıllık İyileştirmeler / 2018-2020 Dönemi" aşağıda sunulmuştur. Bu değişiklikler 1 Ocak 2022 tarihinden itibaren geçerli olup, erken uygulamaya izin verilmektedir. TFRS'lerdeki bu değişikliklerin uygulanmasının, Şirket'in finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

TFRS 1- Uluslararası Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması

Bu değişiklik, bir bağlı ortaklığın ana ortaklıktan daha sonra UFRS 'leri uygulamaya başlaması durumunda TFRS 1'in uygulamasını kolaylaştırmaktadır; örneğin; bir bağlı ortaklık ana ortaklıktan daha sonra TFRS'leri uygulamaya başlaması durumunda TFRS D16(a) paragrafındaki muafiyetten yararlanmak suretiyle tüm yabancı para işlemler için birikmiş yabancı para çevrim farklarını, ana ortaklığın TFRS'ye geçiş tarihine göre ana ortaklığın konsolide finansal tablolarına dahil edilen tutarlar üzerinden ölçmeyi seçebilir. Bu değişikliklikle birlikte, bağlı ortaklıklar için bu isteğe bağlı bu muafiyetin uygulanması suretiyle i) gereksiz maliyetleri düşürmeyi; ve ii) benzer eş anlı muhasebe kayıtlarının tutulması ihtiyacının ortadan kaldırılmasını sağlayarak TFRS'ye geçişi kolaylaştıracaktır.

TFRS 9 Finansal Araçlar

Bu değişiklik, alınan ücretlerin bu işlemler için ödenen ücretler düşülerek net tutar üzerinden belirlenmesinde, dikkate alınacak ücretlerin yalnızca borçlu ve borç veren sıfatları ile bunlar arasında veya bunlar adına karşılıklı olarak ödenen veya alınan ücretleri içerdiğini açıklığa kavuşturmuştur.

KIZILAY GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

30 EYLÜL 2020 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Yeni ve Revize Edilmiş Uluslararası Finansal Raporlama Standartları (Devamı)

TMS 41 Tarımsal Faaliyetler

Bu değişiklik, gerçeğe uygun değer belirlenmesinde vergiler için yapılan ödemelerin dikkate alınmamasına yönelik hükümü kaldırmak suretiyle, TMS 41'deki gerçeğe uygun değer ölçüm hükümlerinin TFRS 13 Gerçeğe Uygun Değer Ölçümü'nde gerçeğe uygun değer belirlenmesinde dikkate alınması öngörülen işlem maliyetleri ile uyumlu hale getirmiştir. Bu değişiklik, uygun olan durumlarda, TFRS 13'ün kullanılmasına yönelik esneklik sağlamaktadır.

2.6 İşletmenin Sürekliliği

Şirket'in finansal tabloları, Şirket'in önümüzdeki bir yılda ve faaliyetlerinin doğal akışı içerisinde varlıklarından fayda elde edeceği ve yükümlülüklerini yerine getireceği varsayımı altında işletmenin sürekliliği esasına göre hazırlanmıştır.

2.7 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

Ücret, Komisyon ve Faiz Gelir/Giderleri

Ücret ve komisyon, gelirleri ve giderleri

Ücret ve komisyonlar genel olarak tahakkuk ettikleri tarihte gelir tablosuna yansıtılmaktadırlar.

Faiz gelir ve gideri

Faiz gelir ve giderleri gelir tablosunda tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilmektedir.

Maddi Duran Varlıklar

Maddi duran varlıkların maliyet tutarları, beklenen faydalı ömürlerine göre doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak amortisman tabii tutulur. Beklenen faydalı ömür, kalıntı değer ve amortisman yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkileri için her yıl gözden geçirilir ve tahminlerde bir değişiklik varsa ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir.

Maddi duran varlıkların elden çıkarılması ya da bir maddi duran varlığın hizmetten alınması sonucu oluşan kazanç veya kayıp satış hasılatı ile varlığın defter değeri arasındaki fark olarak belirlenir ve gelir tablosuna dahil edilir.

Mevcut sabit kıymetler için uygulanan amortisman süreleri (ekonomik ömür) ve uygulanan amortisman oranları aşağıdadır.

| | Süre (Yıl) | Amortisman Oranı |
|-------------|------------|------------------|
| Demirbaşlar | 4-5 | %20-%25 |

Maddi olmayan duran varlıklar

Maddi olmayan duran varlıklar, yazılım programlarını içermektedir. Maddi olmayan duran varlıklar, maliyet değerlerinden birikmiş itfa payları ile kalıcı değer kayıpları düşülerek yansıtılmaktadır. Maddi olmayan duran varlıklara ilişkin itfa payları kar veya zararda, ilgili varlıkların tahmini faydalı ömürleri olan 3 yıl üzerinden, doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak hesaplanması sonucu muhasebeleştirilmektedir.

KIZILAY GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

30 EYLÜL 2020 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Varlıklarda Değer Düşüklüğü

Sınırsız ömrü olan varlıklar itfaya tabi tutulmazlar. Bu varlıklar için her yıl değer düşüklüğü testi uygulanır. İtfaya tabi olan varlıklar için ise defter değerinin geri kazanılmasının mümkün olmadığı durum ya da olayların ortaya çıkması halinde değer düşüklüğü testi uygulanır. Varlığın defter değerinin geri kazanılabilir tutarını aşması durumunda değer düşüklüğü karşılığı kaydedilir. Geri kazanılabilir tutar, satış maliyetleri düşüldükten sonra elde edilen gerçeğe uygun değer veya kullanımdaki değer büyük olanıdır. Değer düşüklüğünün değerlendirilmesi için varlıklar ayrı tanımlanabilir nakit akışlarının olduğu en düşük seviyede gruplanır (nakit üreten birimler). Şerefiye haricinde değer düşüklüğüne tabi olan finansal olmayan varlıklar her raporlama tarihinde değer düşüklüğünün olası iptali için gözden geçirilir.

Finansal Araçlar

Şirket'in finansal varlıkları, nakit ve nakit benzerleri, gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar ve ticari alacaklardan; finansal yükümlülükleri ise kısa vadeli borçlanmalar, ticari borçlardan ve diğer finansal yükümlülüklerden oluşmaktadır.

Finansal varlıklar

Şirket, finansal varlıklarını "Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar" veya "İtfa edilmiş maliyeti ile ölçülen finansal varlıklar" olarak sınıflandırmakta ve muhasebeleştirmektedir. Söz konusu finansal varlıklar, Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGGK) tarafından 19 Ocak 2017 tarihli ve 29953 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan finansal araçların sınıflandırılması ve ölçümüne ilişkin "TFRS 9, Finansal Araçlar" standardının üçüncü bölümünde yer alan "finansal tablolara alma ve finansal tablo dışı bırakma" hükümlerine göre kayıtlara alınmakta veya çıkarılmaktadır. Finansal varlıklar ilk kez finansal tablolara alınması esnasında gerçeğe uygun değerinden ölçülmektedir.

"Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar" dışındaki finansal varlıkların ilk ölçümünde işlem maliyetleri de gerçeğe uygun değere ilave edilmekte veya gerçeğe uygun değerden düşülmektedir. Şirket, finansal bir varlığı sadece finansal araca ilişkin sözleşme hükümlerine taraf olduğunda finansal durum tablosuna almaktadır. Finansal bir varlığın ilk kez finansal tablolara alınması sırasında, Şirket yönetimi tarafından belirlenen iş modeli ve finansal varlığın sözleşmeye bağlı nakit akışlarının özellikleri dikkate alınmaktadır. Şirket yönetimi tarafından belirlenen iş modeli değiştirildiğinde, bu değişiklikten etkilenen tüm finansal varlıklar yeniden sınıflandırılmakta ve yeniden sınıflandırma ileriye yönelik olarak uygulanmaktadır. Bu tür durumlarda, daha önce finansal tablolara alınmış olan kazanç, kayıp veya faizler için herhangi bir düzeltme yapılmamaktadır.

Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar

Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar, sözleşmeye bağlı nakit akışlarını tahsil etmek için elde tutmayı amaçlayan iş modeli ile sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini ve satılmasını amaçlayan iş modeli dışında kalan diğer model ile yönetilen finansal varlıklar ile finansal varlığa ilişkin sözleşme şartlarının, belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarına yol açmaması durumunda; piyasada kısa dönemde oluşan fiyat ve benzeri unsurlardaki dalgalanmalardan kar sağlamak amacıyla elde edilen, veya elde edilme nedeninden bağımsız olarak, kısa dönemde kar sağlamaya yönelik bir portföyün parçası olan finansal varlıklardır. Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar, gerçeğe uygun değerleri ile kayda alınmakta ve kayda alınmalarını takiben de gerçeğe uygun değerleri ile değerlemeye tabi tutulmaktadır. Yapılan değerlendirme sonucu oluşan kazanç ve kayıplar kar/zarar hesaplarına dahil edilmektedir.

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Varlıklarda Değer Düşüklüğü (Devamı)

Finansal Araçlar (Devamı)

İtfa edilmiş maliyeti ile ölçülen finansal varlıklar

Finansal varlığın, sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulması ve finansal varlığa ilişkin sözleşme şartlarının, belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarına yol açması durumunda finansal varlık itfa edilmiş maliyeti ile ölçülen finansal varlık olarak sınıflandırılmaktadır.

İtfa edilmiş maliyeti ile ölçülen finansal varlıklar ilk olarak gerçeğe uygun değerlerini yansıtan elde etme maliyet bedellerine işlem maliyetlerinin eklenmesi ile kayda alınmakta ve kayda alınmalarını takiben "Etkin faiz (iç verim) oranı yöntemi" kullanılarak "İtfa edilmiş maliyeti" ile ölçülmektedir. İtfa edilmiş maliyeti ile ölçülen finansal varlıklar ile ilgili faiz gelirleri gelir tablosuna yansıtılmaktadır.

Finansal varlıklarda değer düşüklüğü

Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar dışındaki finansal varlık veya finansal varlık grupları, her bilanço tarihinde değer düşüklüğüne uğradıklarına ilişkin göstergelerin bulunup bulunmadığına dair değerlendirmeye tabi tutulur. Finansal varlığın ilk muhasebeleştirilmesinden sonra bir veya birden fazla olayın meydana gelmesi ve söz konusu olayın ilgili finansal varlık veya varlık grubunun güvenilir bir biçimde tahmin edilebilen gelecekteki nakit akışları üzerindeki olumsuz etkisi sonucunda ilgili finansal varlığın değer düşüklüğüne uğradığına ilişkin tarafsız bir göstergenin bulunması durumunda değer düşüklüğü zararı oluşur. Kredi ve alacaklar için değer düşüklüğü tutarı gelecekte beklenen tahmini nakit akışlarının finansal varlığın etkin faiz oranı üzerinden iskonto edilerek hesaplanan bugünkü değeri ile defter değeri arasındaki farktır. Bir karşılık hesabının kullanılması yoluyla defter değerinin azaltıldığı ticari alacaklar haricinde bütün finansal varlıklarda, değer düşüklüğü doğrudan ilgili finansal varlığın kayıtlı değerinden düşülür. Ticari alacağın tahsil edilememesi durumunda söz konusu tutar karşılık hesabından düşülerek silinir. Karşılık hesabındaki değişimler gelir tablosunda muhasebeleştirilir.

Nakit ve nakit benzerleri

Nakit ve nakit benzeri kalemleri, nakit para, vadesiz mevduat ve satın alım tarihinden itibaren vadeleri 3 ay veya 3 aydan daha az olan, hemen nakde çevrilebilecek olan ve önemli tutarda değer değişikliği riski taşımayan yüksek likiditeye sahip diğer kısa vadeli yatırımlardır.

Finansal yükümlülükler

Şirket'in finansal yükümlülükleri ve özkaynak araçları, sözleşmeye bağlı düzenlemelere, finansal bir yükümlülüğün ve özkaynağa dayalı bir aracın tanımlanma esasına göre sınıflandırılır. Şirket'in tüm borçları düşüldükten sonra kalan varlıklarındaki hakkı temsil eden sözleşme özkaynağa dayalı finansal araçtır.

KIZILAY GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

30 EYLÜL 2020 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Varlıklarda Değer Düşüklüğü (Devamı)

Finansal Araçlar (Devamı)

Diğer finansal yükümlülükler

Diğer finansal yükümlülükler başlangıçta işlem maliyetlerinden arındırılmış gerçeğe uygun değerleriyle muhasebeleştirilir.

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 halinde daha kısa bir zaman dilimi süresince gelecekte yapılacak tahmini nakit ödemelerini tam olarak ilgili finansal yükümlülüğün net bugünkü değerine indirgeyen orandır.

Kur Değişiminin Etkileri

Şirketin geçerli para birimi olan ve finansal tablolar için sunum birimi olan Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.

Her bir işlemin finansal tablolarının hazırlanması sırasında, yabancı para cinsinden (TL dışındaki para birimleri) gerçekleşen işlemler, işlem tarihindeki kurlar esas alınmak suretiyle kaydedilmektedir. Finansal durum tablosunda yer alan yabancı para cinsinden parasal varlık ve yükümlülükler raporlama dönemi sonunda geçerli olan kurlar kullanılarak TL'ye çevrilmiştir. Gerçeğe uygun değeri ile izlenmekte olan parasal olmayan kalemlerden yabancı para cinsinden kaydedilmiş olanlar, gerçeğe uygun değer belirlendiği tarihteki kurlar esas alınmak suretiyle TL'ye çevrilmiştir. Tarihi maliyet cinsinden ölçülen yabancı para birimindeki parasal olmayan kalemler yeniden çevrilmeye tabi tutulmazlar.

Hisse Başına Kazanç

Hisse başına kazanç miktarı, net dönem karının şirket hisselerinin dönem içindeki ağırlıklı ortalama pay adedine bölünmesiyle hesaplanmaktadır.

Türkiye’de şirketler, sermayelerini halihazırda bulunan hissedarlarına, geçmiş yıl kazançlarından ve yeniden değerlendirme fonlarından dağıttıkları “bedelsiz hisse” yolu ile artırmaktadırlar. Bu tip “bedelsiz hisse” dağıtımları, hisse başına kazanç hesaplamalarında, finansal tablolarda sunulan tüm dönemlerde ihraç edilmiş hisse gibi değerlendirilir. Buna göre, bu hesaplamalarda kullanılan ağırlıklı ortalama hisse sayısı, hisse senedi dağıtımlarının geçmişe dönük etkilerini de hesaplayarak bulunmuştur.

Bilanço Tarihinden Sonraki Olaylar

Bilanço tarihinden 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’in, bilanço tarihinden sonraki düzeltme gerektiren olayların ortaya çıkması durumunda, finansal tablolara alınan tutarları bu yeni duruma uygun şekilde düzeltir.

KIZILAY GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

30 EYLÜL 2020 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Karşılıklar, Şarta Bağlı Yükümlülükler ve Şarta Bağlı Varlıklar

Geçmiş olaylardan kaynaklanan mevcut bir yükümlülüğün bulunması, yükümlülüğün yerine getirilmesinin muhtemel olması ve söz konusu yükümlülük tutarının güvenilir bir şekilde tahmin edilebilir olması durumunda finansal tablolarda karşılık ayrılır.

Karşılık olarak ayrılan tutar, yükümlülüğe ilişkin risk ve belirsizlikler göz önünde bulundurularak, bilanço tarihi itibarıyla yükümlülüğün yerine getirilmesi için yapılacak harcamanın tahmin edilmesi yoluyla hesaplanır.

Karşılığın, mevcut yükümlülüğün karşılanması için gerekli tahmini nakit akışlarını kullanarak ölçülmesi durumunda söz konusu karşılığın defter değeri, ilgili nakit akışlarının bugünkü değerine eşittir.

Karşılığın ödenmesi için gerekli olan ekonomik faydanın bir kısmı ya da tamamının üçüncü taraflarca karşılanmasının beklendiği durumlarda, tahsil edilecek tutar, ilgili tutarın tahsil edilmesinin hemen hemen kesin olması ve güvenilir bir şekilde ölçülmesi halinde varlık olarak muhasebeleştirilir.

Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler

Vergi gideri veya geliri, dönem içerisinde ortaya çıkan kazanç veya zararlar ile alakalı olarak hesaplanan yasal ve ertelenmiş verginin toplamıdır.

Ertelenmiş vergi, bilanço yükümlülüğü metoduna göre bilanço tarihinde geçerli olan vergi oranları kullanılarak hesaplanmıştır. Ertelenmiş vergi, aktif ve pasiflerin finansal tablolarda yansıtılan değerleri ile vergi matrahları arasındaki geçici farkların vergi etkisi olup, finansal raporlama amacıyla dikkate alınarak yansıtılmaktadır.

Ertelenmiş vergi aktifleri ilerde bu zamanlama farklılıklarının kullanılabilmesi bir mali kar oluşabileceği ölçüde; tüm indirilebilir geçici farklar, kullanılmayan teşvik tutarları ile geçmiş dönemlere ilişkin taşınan mali zararlar için tanımlanır. Ertelenmiş vergi aktifleri her bilanço döneminde gözden geçirilmekte ve ertelenmiş vergi aktiflerinin ilerde kullanılması için yeterli mali karın oluşmasının mümkün olmadığı durumlarda, bilançoda taşınan değeri azaltılmaktadır.

Ertelenmiş vergi aktifleri ve pasifinin hesaplanmasında, Şirket'in bu geçici farkları kullanabileceğini düşündüğü tarihlerde geçerli olacak vergi oranları –bilanço tarihi itibarıyla yürürlüğe girmiş veya girmesi kesinleşmiş olan oranlar baz alınarak- kullanılmaktadır. Her bilanço döneminde Şirket, ertelenmiş vergi varlıklarını gözden geçirmekte ve gelecekte indirilebilir olması ihtimali göz önüne alınarak muhasebeleştirilmektedir.

Çalışanlara Sağlanan Faydalar

Kıdem Tazminatları

Türkiye'de mevcut kanunlar ve toplu iş sözleşmeleri hükümlerine göre kıdem tazminatı, emeklilik veya işten çıkarılma durumunda ödenmektedir. Güncellenmiş olan TMS 19 Çalışanlara Sağlanan Faydalar Standardı ("TMS 19") uyarınca söz konusu türdeki ödemeler tanımlanmış emeklilik fayda planları olarak nitelendirilir.

Bilançoda muhasebeleştirilen kıdem tazminatı yükümlülüğü, tüm çalışanların emeklilikleri dolayısıyla ilerde doğması beklenen yükümlülük tutarlarının net bugünkü değerine göre hesaplanmış ve finansal tablolara yansıtılmıştır.

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Nakit Akış Tablosu

Nakit akış tablosunda, döneme ilişkin nakit akışları esas, yatırım ve finansman faaliyetlerine dayalı bir biçimde sınıflandırılarak raporlanır. Nakit akış tablosunda yer alan nakit ve nakit benzerleri, nakit ve banka mevduatını içermektedir.

Sermaye ve Temettüleri

Adi hisseler, özsermaye olarak sınıflandırılır. Adi hisseler üzerinden dağıtılan temettüleri, beyan edildiği dönemde birikmiş kardan indirilerek kaydedilir.

İlişkili taraflar

Bu rapor kapsamında Şirket'in hissedarları, Şirket'in hissedarlarının doğrudan veya dolaylı sermaye ve yönetim ilişkisi içinde bulunduğu iştirakleri ve bağlı ortaklıkları ve bağlı ortaklıkları dışındaki kuruluşlar, Şirket faaliyetlerinin planlanması, yürütülmesi ve denetlenmesi ile doğrudan veya dolaylı olarak yetkili ve sorumlu olan, Şirket veya Şirket'in yönetim kurulu üyesi, genel müdür gibi yönetici personel, bu kişilerin yakın aile üyeleri ve bu kişilerin doğrudan veya dolaylı olarak kontrolünde bulunan şirketler, ilişkili taraflar olarak kabul edilmektedir. İlişkili taraflarla olan işlemler finansal tablo dipnotlarında açıklanır

Kiralama işlemleri

Kiracı olarak

Şirket bir varlığın kullanımını kontrol etme hakkı, belirli bir süre için ve belirli bir bedel karşılığında devredilmesini içeren sözleşmeleri kiralama sözleşmeleri olarak kabul edip ilgili sözleşmeye dayalı hakkı kullanım hakkı varlığı olarak muhasebeleşirmektedir.

Kullanım hakkı varlığı, kira yükümlülüğünün ilk ölçüm tutarı, kiralama ile ilgili tüm kiralama teşvik ve indirimleri, katlanılan tüm doğrudan maliyetler ve tanımlı varlığın sökülmesi/taşınmasıyla ilgili tüm maliyetleri içermektedir. Şirket başlangıç tarihinden itibaren 12 ay veya daha kısa bir kiralama süresi olan ve bir satın alma opsiyonu olmayan varlıklar için kısa vadeli kiralama kayıt muafiyetini uygulamaktadır.

Şirket kullanım hakkı varlığını kiralama süresini dikkate alarak amortismanına tabi tutup maliyet değeri ile değerlemektedir.

Kiralama yükümlülüğü ise kiralamanın fiilen başladığı tarihte, gerçekleşmemiş olan kira ödemelerinin bugünkü değeri üzerinden ölçülür. Kira ödemeleri, varsa zımnî faiz oranı aksi halde kiracının alternatif borçlanma faiz oranı kullanılarak iskonto edilir.

Kiralayan olarak

Operasyonel kiralamada, kiralanan varlıklardan kaynaklı kira gelirleri kiralama dönemi süresince, doğrusal yöntem ile kar zarar tablosuna yansıtılır.

Bölgümlere göre raporlama

Şirket'in, tek bir raporlanabilecek faaliyet bölümü bulunmaktadır.

KIZILAY GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

30 EYLÜL 2020 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.8 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

Finansal tabloların hazırlanmasında Şirket yönetiminin, raporlanan varlık ve yükümlülük tutarlarını etkileyecek, bilanço tarihi itibarı ile vukuu muhtemel yükümlülük ve taahhütleri ve raporlama dönemi itibarıyla gelir ve gider tutarlarını belirleyen varsayımlar ve tahminler yapması gerekmektedir. Gerçekleşmiş sonuçlar tahminlerden farklı olabilmektedir. Tahminler düzenli olarak gözden geçirilmekte, gerekli düzeltmeler yapılmakta ve gerçekleştikleri dönemde gelir tablosuna yansıtılmaktadırlar. Ancak, gerçek sonuçlar, bu sonuçlardan farklılık gösterebilmektedir.

Finansal tablolara yansıtılan tutarlar üzerinde önemli derecede etkisi olabilecek yorumlar ve bilanço tarihinde var olan veya ileride gerçekleşebilecek tahminlerin esas kaynakları göz önünde bulundurularak varsayımlar yapar. Kullanılan önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımlar ilgili muhasebe politikalarında gösterilmektedir. Başlıcaları, aşağıdaki gibidir:

a) Kıdem tazminatı yükümlülüğü aktüeryal varsayımlar (iskonto oranları, gelecek maaş artışları ve çalışan ayrılma oranları) kullanılarak belirlenir.

b) Ertelenmiş vergi varlıkları gelecekte vergiye tabi kar elde etmek suretiyle geçici farklardan ve birikmiş zararlarından faydalanmanın kuvvetle muhtemel olması durumunda kaydedilmektedir. Kaydedilecek olan ertelenmiş vergi varlıkların tutarı belirlenirken gelecekte oluşabilecek olan vergilendirilebilir karlara ilişkin önemli tahminler ve değerlendirmeler yapmak gerekmektedir.

Şirket ertelenmiş gelir vergisi varlık ve yükümlülüklerini, bilanço kalemlerinde Finansal Raporlama Standartları ve Vergi Usul Kanunu arasındaki farklı değerlendirmelerin sonucunda ortaya çıkan geçici farkların etkilerini dikkate alarak hesaplamaktadır.

NOT 3 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

a) Borç ve alacak bakiyeleri

Şirket'in ilişkili taraflardan olan alacak ve borçların detayı aşağıda açıklanmıştır.

| İlişkili taraflardan ticari alacaklar | 30 Eylül 2020 | 31 Aralık 2019 |
|--|----------------------|-----------------------|
| Kızılay Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. | 18.912 | -- |
| Birinci Girişim Sermayesi Yatırım Fonu | | |
| | 18.912 | -- |
| İlişkili taraflara ticari borçlar | 30 Eylül 2020 | 31 Aralık 2019 |
| Kızılay Yatırım Holding A.Ş. | 6.480 | -- |
| | 6.480 | -- |

KIZILAY GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

30 EYLÜL 2020 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir)

NOT 3 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

b) Alış ve satış bakiyeleri

Şirket'in ilişkili taraflar ile olan işlemlerinin detayı aşağıda açıklanmıştır.

Satışlar

| İlişkili taraflara satışlar | 1 Ocak- 30 Eylül 2020 | 1 Temmuz- 30 Eylül 2020 |
|---|--------------------------|----------------------------|
| Kızılay Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Girişim Sermayesi Yatırım Fonu(*) | 84.415 | 55.378 |
| | 84.415 | 55.378 |

(*) Portföy yönetim komisyon gelirlerinden oluşmaktadır. Şirket, Birinci Girişim Sermayesi Yatırım Fonu'nun kurucusu ve yöneticisidir.

Alışlar

| İlişkili taraflardan alışlar | 1 Ocak- 30 Eylül 2020 | 1 Temmuz- 30 Eylül 2020 |
|-----------------------------------|--------------------------|----------------------------|
| Türkiye Kızılay Derneği (*) | 19.700 | 1.518 |
| Kızılay Kültür ve Sanat Tic. A.Ş. | 6.351 | -- |
| Kızılay Yatırım Holding A.Ş. | 6.000 | 6.000 |
| | 32.051 | 7.518 |

(*) Kira giderlerinden oluşmaktadır. Türkiye Kızılay Deneği, Kızılay Yatırım Holding A.Ş'nin ana sermayedarıdır.

c) Üst yönetime sağlanan menfaatler

Şirket'in 30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla üst yönetime sağlanan menfaatlerinin toplam tutarı 1.607.247 TL'dir. Üst yönetim, yönetim kurulu üyeleri ve genel müdür olarak belirlenmiştir. Üst yönetime sağlanan menfaatler ücret ve huzur hakkı ödemelerinden oluşmaktadır.

NOT 4 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

| | 30 Eylül 2020 | 31 Aralık 2019 |
|-------------------|----------------|----------------|
| Bankalar | | |
| - Vadesiz mevduat | 178.745 | 155.485 |
| | 178.745 | 155.485 |

NOT 5 - FİNANSAL YATIRIMLAR

30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla Şirket'in gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklarının detayı aşağıdaki gibidir:

| | 30 Eylül 2020 | 31 Aralık 2019 |
|--|------------------|------------------|
| ZPK- Ziraat Portföy Yönetimi Katılım Fonları | 1.064.056 | 3.507.880 |
| | 1.064.056 | 3.507.880 |

KIZILAY GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**30 EYLÜL 2020 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir)

NOT 6 - TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

| Ticari alacaklar | 30 Eylül 2020 | 31 Aralık 2019 |
|---|----------------------|-----------------------|
| İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 3) (*) | 18.912 | -- |
| | 18.912 | -- |

(*) Ticari alacaklarının vadesi 3 aydan kısadır.

| Ticari borçlar | 30 Eylül 2020 | 31 Aralık 2019 |
|---|----------------------|-----------------------|
| İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar | 1.613 | 2.223 |
| İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 3) | 6.480 | -- |
| | 8.093 | 2.223 |

(*) Ticari borçların vadesi 3 aydan kısadır.

NOT 7 - DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR

Şirket'in 30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla diğer alacakları bulunmamaktadır (31 Aralık 2019 :Yoktur).

| Diğer borçlar | 30 Eylül 2020 | 31 Aralık 2019 |
|----------------------|----------------------|-----------------------|
| Diğer borçlar | 2.655 | -- |
| | 2.655 | -- |

NOT 8 - PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER

| Peşin ödenmiş giderler | 30 Eylül 2020 | 31 Aralık 2019 |
|-------------------------------|----------------------|-----------------------|
| Gelecek aylara ait giderler | 41.705 | -- |
| | 41.705 | -- |

NOT 9 - MADDİ DURAN VARLIKLAR

| | 10 Mayıs 2019 | İlaveler | 31 Aralık 2019 | İlaveler | 30 Eylül 2020 |
|----------------------------|----------------------|-----------------|-----------------------|-----------------|----------------------|
| Maliyet | | | | | |
| Demirbaşlar | -- | 37.249 | 37.249 | 31.032 | 68.281 |
| | -- | 37.249 | 37.249 | 31.032 | 68.281 |
| Birikmiş amortisman | | | | | |
| Demirbaşlar | -- | 9.234 | 9.234 | 4.489 | 13.723 |
| | -- | 9.234 | 9.234 | 4.489 | 13.723 |
| Net kayıtlı değeri | -- | | 28.015 | | 54.558 |

Dönem içinde muhasebeleştirilen maddi duran varlıklara ilişkin değer düşüklüğü kaybı bulunmamaktadır.

KIZILAY GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

30 EYLÜL 2020 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir)

NOT 10 - KİRALAMA İŞLEMLERİ

Kullanım Hakkı Varlığı:

| | 10 Mayıs 2019 | İlaveler | 31 Aralık 2019 | İlaveler | 30 Eylül 2020 |
|----------------------------|---------------|---------------|----------------|---------------|---------------|
| Maliyet | | | | | |
| Kullanım hakkı varlığı | -- | 68.268 | 68.268 | -- | 68.268 |
| | -- | 68.268 | 68.268 | -- | 68.268 |
| Birikmiş amortisman | | | | | |
| Kullanım hakkı varlığı | -- | 17.067 | 17.067 | 26.587 | 43.654 |
| | -- | 17.067 | 17.067 | 26.587 | 43.654 |
| Net kayıtlı değeri | -- | | 51.201 | | 24.614 |

Kiralama İşlemlerinden Kaynaklanan Yükümlülükler:

| | 30 Eylül 2020 | 31 Aralık 2019 |
|--|---------------|----------------|
| Kiralama işlemlerinden yükümlülükler (Kısa Vade) | 26.463 | 34.123 |
| Kiralama işlemlerinden yükümlülükler (Uzun Vade) | -- | 17.711 |
| | 26.463 | 51.834 |

Şirket 01 Ocak- 30 Eylül 2020 tarihleri arasında 26.956 TL kira ödemesi gerçekleştirmiştir.

Kiralama işlemlerinden kaynaklanan yükümlülüklerin vade yapısı Dipnot 21 'de sunulmuştur.

NOT 11 - KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Şirket'in 30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla alınan ve verilen teminatı bulunmamaktadır.

30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla aktif değerler üzerinde bloke, ipotek veya rehin bulunmamaktadır.

Bilanço tarihi itibarıyla Şirket aleyhine ve lehine açılmış dava bulunmamaktadır.

NOT 12 - ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar

| | 30 Eylül 2020 | 31 Aralık 2019 |
|--------------------------------------|----------------|----------------|
| Personele borçlar | 148.454 | 133.995 |
| Ödenecek vergi ve fonlar | 73.095 | 61.083 |
| Ödenecek sosyal güvenlik kesintileri | 24.448 | 19.422 |
| | 245.997 | 214.500 |

KIZILAY GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

30 EYLÜL 2020 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir)

NOT 12 - ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR (Devamı)

Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar

| | 30 Eylül 2020 | 31 Aralık 2019 |
|----------------|---------------|----------------|
| İzin karşılığı | 12.302 | -- |
| | 12.302 | -- |

Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar

Kıdem tazminatı karşılığının hareketi aşağıda sunulmuştur:

| | 30 Eylül 2020 |
|------------------------|---------------|
| 1 Ocak açılış bakiyesi | -- |
| Hizmet maliyeti | 27.291 |
| | 27.291 |

Türkiye’de mevcut kanunlar çerçevesinde, bir yıllık hizmet süresini dolduran ve herhangi bir geçerli nedene bağlı olmaksızın işine son verilen, askerlik hizmeti için göreve çağrılan, vefat eden, erkekler için 25, kadınlar için 20 yıllık hizmet süresini dolduran ya da emeklilik yaşına gelmiş personeline kıdem tazminatı ödemesi yapmak zorundadır. Hesaplama yapılırken aylık kıdem tazminatı tavanı aşılmamaktadır.

30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı, 1 Temmuz 2020 tarihinden itibaren geçerli olan aylık 7.117,17 TL tavanından hesaplanmıştır.

Kıdem tazminatı yükümlülüğü yasal olarak herhangi bir fonlamaya tabi değildir.

Kıdem tazminatı yükümlülüğü, Şirket’in çalışanların emekli olmasından doğan gelecekteki olası yükümlülüğün bugünkü değerinin tahminine göre hesaplanır. TMS 19, “Çalışanlara Sağlanan Faydalar” uyarınca şirketin yükümlülüklerini tanımlanmış fayda planları kapsamında aktüeryal değerlendirme yöntemleri kullanılarak geliştirilmesini öngörür. Buna uygun olarak, toplam yükümlülüklerin hesaplanmasında kullanılan aktüeryal varsayımlar aşağıda belirtilmiştir:

Esas varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülüğün enflasyona paralel olarak artmasıdır. Dolayısıyla, uygulanan iskonto oranı, gelecek enflasyon etkilerinin düzeltilmesinden sonraki beklenen reel oranı ifade eder. 30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla, ekli finansal tablolarda karşılıklar, çalışanların emekliliğinden kaynaklanan geleceğe ait olası yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. 30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla karşılıklar yıllık %8,70 enflasyon oranı ve %12,40 iskonto oranı varsayımına göre, %3,40 reel iskonto oranı ile hesaplanmıştır. İsteğe bağlı işten ayrılmalar neticesinde ödenmeyip, Şirket’e kalacak olan kıdem tazminatı tutarlarının tahmini oranı da dikkate alınmıştır.

NOT 13 - DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2019: Bulunmamaktadır).

KIZILAY GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

30 EYLÜL 2020 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir)

NOT 14 - SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ

Ödenmiş Sermaye

30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla ödenmiş sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

| Adı Soyadı/Ticaret Ünvanı | 30 Eylül 2020 | | 31 Aralık 2019 | |
|------------------------------|---------------|------------------|----------------|------------------|
| | Pay Oranı | Pay Tutarı | Pay Oranı | Pay Tutarı |
| Kızılay Yatırım Holding A.Ş. | 100% | 5.000.000 | 100% | 5.000.000 |
| | 100% | 5.000.000 | 100% | 5.000.000 |

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.

Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

Yasal yedekler Türk Ticaret Kanunu'na göre ayrılan birinci ve ikinci tertip yasal yedeklerden oluşmaktadır. Birinci tertip yasal yedekler, tüm yedekler tarihi (enflasyona göre endekslenmemiş) ödenmiş sermayenin %20'sine erişene kadar, geçmiş dönem ticari karının yıllık %5'i oranında ayrılır. İkinci tertip yasal yedekler, birinci tertip yasal yedek ve temettülerden sonra, tüm nakdi temettü dağıtımları üzerinden yıllık %10 oranında ayrılır.

NOT 15 - HASILAT

| | 1 Ocak- 30 Eylül 2020 | 10 Mayıs- 30 Eylül 2019 | 1 Temmuz- 30 Eylül 2020 |
|-------------|--------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Hasılat (*) | 84.415 | -- | 55.378 |
| | 84.415 | -- | 55.378 |

(*) Portföy yönetim komisyonu gelirlerinden oluşmaktadır.

NOT 16 - GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

| | 1 Ocak- 30 Eylül 2020 | 10 Mayıs- 30 Eylül 2019 | 1 Temmuz- 30 Eylül 2020 |
|----------------------------|--------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Personel giderleri | 2.154.295 | 594.262 | 732.906 |
| Danışmanlık giderleri | 206.582 | 133.511 | 66.245 |
| Harç ve komisyon giderleri | 148.956 | 101.736 | 47.984 |
| Amortisman gideri | 31.077 | 6.925 | 12.898 |
| Diğer giderler | 86.779 | 58.952 | 28.015 |
| | 2.627.689 | 895.386 | 888.048 |

KIZILAY GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

30 EYLÜL 2020 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir)

NOT 17 – YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER

| | 1 Ocak- 30 Eylül 2020 | 10 Mayıs- 30 Eylül 2019 | 1 Temmuz- 30 Eylül 2020 |
|-------------------|--------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Fon satış karları | 141.725 | -- | 23.926 |
| | 141.725 | -- | 23.926 |

NOT 18 - GELİR VERGİLERİ

| Gelir tablosundaki vergi karşılığı | 1 Ocak- 30 Eylül 2020 | 10 Mayıs- 30 Eylül 2019 | 1 Temmuz- 30 Eylül 2020 |
|------------------------------------|--------------------------|-------------------------------|----------------------------|
| Kurumlar vergisi karşılığı | -- | -- | -- |
| Ertelenmiş vergi geliri/(gideri) | 451.836 | 176.456 | 164.274 |
| | 451.836 | 176.456 | 164.274 |

Kurumlar Vergisi

Şirket ve Türkiye’de yerleşik bağlı ortaklıkları, Türkiye’de yürürlükte bulunan vergi mevzuatı ve uygulamalarına tabidir. 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.

Türkiye’de, kurumlar vergisi oranı 30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla %22’dir. Ancak, 5 Aralık 2017 tarihli ve 30261 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 7061 sayılı “Bazı Vergi Kanunları ile Diğer Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun”un 91inci maddesi ile 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu’na eklenen geçici 10uncu madde uyarınca kurumların 2018, 2019 ve 2020 vergilendirme dönemlerine ait kazançları üzerinden ödenmesi gereken kurumlar vergisinin %22 oranıyla hesaplanması ve sonrasında tekrardan %20 oranı ile vergilendirilmeye devam edilmesi öngörülmektedir. Bu süre zarfında Bakanlar Kurulu’na %22 oranını %20 oranına kadar indirme yetkisi verilmiştir.

30 Eylül 2020 tarihinde sona eren dönem itibarıyla, vergi mevzuatı uyarınca üçer aylık dönemler itibarıyla oluşan kazançlar üzerinden %22 oranında geçici vergi hesaplanarak ödenmekte ve bu şekilde ödenen tutarlar yıllık kazanç üzerinden hesaplanan vergiden mahsup edilmektedir. Yapılan Kanun değişikliği ile 2018, 2019 ve 2020 yılları için bu oran %22 olarak belirlenmiştir.

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.

Türkiye’de mukim anonim şirketlerden, kurumlar vergisi ve gelir vergisinden sorumlu olmayanlar ve muaf tutulanlar haricindekilere yapılanlarla Türkiye’de mukim olan ve olmayan gerçek kişilere ve Türkiye’de mukim olmayan tüzel kişilere yapılan temettü ödemeleri % 15 gelir vergisine tabidir.

Türkiye’de mukim anonim şirketlerden yine Türkiye’de mukim anonim şirketlere yapılan temettü ödemeleri gelir vergisine tabi değildir. Ayrıca karın dağıtılmaması veya sermayeye eklenmesi durumunda gelir vergisi hesaplanmamaktadır.

KIZILAY GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

30 EYLÜL 2020 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir)

NOT 18 - GELİR VERGİLERİ (Devamı)

Gelir Vergisi Stopajı

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 %15 olarak uygulanmaktadır. Dağıtılmayıp sermayeye ilave edilen kar payları gelir vergisi stopajına tabi değildir.

Ertelenmiş Vergi

Şirket vergiye esas yasal finansal tabloları ile TFRS'ye göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlığını ve yükümlülüğünü muhasebeleştirilmektedir. Söz konusu farklılıklar genellikle bazı gelir ve gider kalemlerinin vergiye esas tutarları ile TFRS'ye göre hazırlanan finansal tablolarda farklı dönemlerde yer almasından kaynaklanmakta olup aşağıda açıklanmaktadır. Ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğünün hesaplanmasında kullanılan vergi oranı 2020 yılı için %22 diğer yıllar için ise %20'dir.

Ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülükleri aşağıda belirtilmiştir:

| | 30 Eylül 2020 | 31 Aralık 2019 | 30 Eylül 2020 | 31 Aralık 2019 |
|--|-----------------------|-----------------------|--------------------------|--------------------------|
| Ertelenen vergi varlıkları ve yükümlülükleri | Toplam geçici farklar | Toplam geçici farklar | Varlık / (Yükümlülük) | Varlık / (Yükümlülük) |
| Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların kayıtlı değeri ile vergi matrahları arasındaki net fark | (5.547) | -- | (1.109) | -- |
| Kullanılabilir mali zarar | 3.873.357 | 1.498.385 | 774.672 | 329.645 |
| Kıdem tazminatı karşılığı | 27.291 | -- | 5.458 | -- |
| Kullanılmamış izin karşılığı etkisi | 12.302 | -- | 2.460 | -- |
| | | | 781.481 | 329.645 |

Ertelenmiş vergi varlığının dönem içindeki hareketi aşağıdaki gibidir:

| | 30 Eylül 2020 | 30 Eylül 2019 |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| Dönem başı | 329.645 | -- |
| Dönem vergi geliri/(gideri) | 451.836 | 176.456 |
| | 781.481 | 176.456 |

Dönem vergi (gelirinin) /giderinin dönem karı/ (zararı) ile mutabakatı aşağıdaki gibidir:

| | 30 Eylül 2020 | 30 Eylül 2019 |
|--|--------------------|------------------|
| Vergi öncesi zarar | (2.414.235) | (802.507) |
| %22 vergi oranı üzerinden hesaplanan vergi | (531.132) | 176.552 |
| Diğer | 79.296 | (96) |

KIZILAY GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

30 EYLÜL 2020 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir)

| | | |
|--------------|-----------|---------|
| Vergi gideri | (451.836) | 176.456 |
|--------------|-----------|---------|

NOT 18 - GELİR VERGİLERİ (Devamı)

Kullanılabilir mali zararlar

Şirket, gelecek yıllarda kullanmayı öngördüğü mali zararlar için %20 üzerinden ertelenmiş vergi varlığı muhasebeleştirilmiştir. Şirket mali zararlarının 1.498.385 TL'sini 2024 yılı sonuna, geriye kalan 2.374.972 TL'yi ise 2025 yılı sonuna kadar kullanabilecektir.

Cari dönem vergisi ile ilgili varlıklar

Şirket'in 30 Eylül 2020 tarihi itibarı ile 26.871 TL tutarında cari dönem vergisi ile ilgili varlıkları bulunmaktadır (31 Aralık 2019:26.871 TL).

NOT 19 - PAY BAŞINA KAYIP

| | 1 Ocak- 30 Eylül 2020 | 10 Mayıs- 30 Eylül 2019 | 1 Temmuz- 30 Eylül 2020 |
|--|--------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Net dönem zararı (TL) | (1.962.399) | (626.051) | (657.176) |
| Çıkarılmış adi hisselerin ağırlıklı ortalama adedi | 5.000.000 | 1.500.000 | 5.000.000 |
| Pay başına kayıp (TL) | (0,3925) | (0,4174) | (0,1314) |

NOT 20 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

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.

Kredi riski

Finansal araçlar karşı tarafın anlaşma gereklerini yerine getirememesi riskini taşımaktadır. Finansal varlıklar, vadesi geçmemiş ve değer düşüklüğüne uğramamış alacaklardan oluşmaktadır.

30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla Şirket'in vadesi geçen alacağı bulunmamaktadır.

KIZILAY GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**30 EYLÜL 2020 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir)

NOT 20 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)**Kredi riski (Devamı)**

30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskinin detayı aşağıdaki gibidir:

| Finansal Araç Türleri İtibariyle Maruz Kalınan Kredi Riskleri | Alacaklar | | | | Bankadaki Mevduat |
|--|------------------|-------------|-----------------|-------------|-------------------|
| | Ticari alacaklar | | Diğer Alacaklar | | |
| | İlişkili Taraf | Diğer Taraf | İlişkili Taraf | Diğer Taraf | |
| Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)* | 18.912 | -- | -- | -- | 178.745 |
| - Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı | -- | -- | -- | -- | -- |
| A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri | 18.912 | -- | -- | -- | 178.745 |
| B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri | -- | -- | -- | -- | -- |
| - Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı | -- | -- | -- | -- | -- |
| C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri | -- | -- | -- | -- | -- |
| - Vadesi geçmiş (brüt defter değeri) | -- | -- | -- | -- | -- |
| - Değer düşüklüğü (-) | -- | -- | -- | -- | -- |
| - <i>Net değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı</i> | -- | -- | -- | -- | -- |
| - Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri) | -- | -- | -- | -- | -- |
| - Değer düşüklüğü (-) | -- | -- | -- | -- | -- |
| - <i>Net değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı</i> | -- | -- | -- | -- | -- |
| D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar | -- | -- | -- | -- | -- |

*Tutarların belirlenmesinde alınan teminatlar gibi kredi güvenilirliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır.

KIZILAY GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**30 EYLÜL 2020 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir)

NOT 20 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)**Kredi riski (Devamı)**

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskinin detayı aşağıdaki gibidir:

| Finansal Araç Türleri İtibariyle Maruz Kalınan Kredi Riskleri | Alacaklar | | | | Bankadaki Mevduat |
|--|------------------|-------------|-----------------|-------------|-------------------|
| | Ticari alacaklar | | Diğer Alacaklar | | |
| | İlişkili Taraf | Diğer Taraf | İlişkili Taraf | Diğer Taraf | |
| Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)* | -- | -- | -- | -- | 155.485 |
| - Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı | -- | -- | -- | -- | -- |
| A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri | -- | -- | -- | -- | 155.485 |
| B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri | -- | -- | -- | -- | -- |
| - Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı | -- | -- | -- | -- | -- |
| C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri | -- | -- | -- | -- | -- |
| - Vadesi geçmiş (brüt defter değeri) | -- | -- | -- | -- | -- |
| - Değer düşüklüğü (-) | -- | -- | -- | -- | -- |
| - Net değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı | -- | -- | -- | -- | -- |
| - Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri) | -- | -- | -- | -- | -- |
| - Değer düşüklüğü (-) | -- | -- | -- | -- | -- |
| - Net değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı | -- | -- | -- | -- | -- |
| D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar | -- | -- | -- | -- | -- |

*Tutarların belirlenmesinde alınan teminatlar gibi kredi güvenilirliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır.

KIZILAY GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

30 EYLÜL 2020 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir)

NOT 20 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

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.

| 30 Eylül 2020 | Defter Değeri | Sözleşme Uyarınca Nakit | | 3 Aydan Kısa | 3- 12 Ay Arası | 1-5 Yıl Arası |
|---|---------------|-------------------------|-------|--------------|----------------|---------------|
| | | Çıkışlar Toplamı | | | | |
| Sözleşme Uyarınca Vadeler | | | | | | |
| Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler | | | | | | |
| Ticari borçlar | 8.093 | 8.093 | 8.093 | -- | -- | -- |
| Kiralama işlemlerinden borçlar | 26.463 | 26.463 | 8.940 | 17.523 | -- | -- |

| 31 Aralık 2019 | Defter Değeri | Sözleşme Uyarınca Nakit | | 3 Aydan Kısa | 3- 12 Ay Arası | 1-5 Yıl Arası |
|---|---------------|-------------------------|--------|--------------|----------------|---------------|
| | | Çıkışlar Toplamı | | | | |
| Sözleşme Uyarınca Vadeler | | | | | | |
| Türev olmayan finansal yükümlülükler | | | | | | |
| Ticari borçlar | 2.223 | 2.223 | 2.223 | -- | -- | -- |
| Kiralama işlemlerinden borçlar | 51.834 | 51.834 | 25.228 | 8.895 | 17.711 | -- |

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.

Kur riski

30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla, yabancı para cinsinden olan parasal varlık ve yükümlülük bulunmamaktadır.

KIZILAY GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

30 EYLÜL 2020 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir)

NOT 20 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Likidite Riski (Devamı)

Faiz oranı riski

Faiz oranı riski, faiz oranlarında meydana gelen dalgalanmaların Şirket'in faize duyarlı varlıkları üzerinde meydana getirebileceği değer düşüşü olarak tanımlanır. Şirket'in faize duyarlı yükümlülüğü bulunmamaktadır.

| Faiz Pozisyonu Tablosu | | |
|---|---------------|----------------|
| | 30 Eylül 2020 | 31 Aralık 2019 |
| Sabit faizli finansal araçlar | | |
| Finansal varlıklar | 1.064.056 | 3.507.880 |
| Finansal yükümlülükler | -- | -- |
| Değişken faizli finansal araçlar | | |
| Finansal varlıklar | -- | -- |
| Finansal yükümlülükler | -- | -- |

Sermaye risk yönetimi

Şirket sermaye yönetiminde, sektördeki diğer şirketlerle paralel olarak borç sermaye oranını izlemektedir. Bu oran net borcun toplam özkaynağa bölünmesiyle bulunur.

NOT 21 - FİNANSAL ARAÇLAR - GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI

30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla finansal varlık ve yükümlülüklerin piyasa değerleri ve kayıtlı değerleri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

| | Not | 30 Eylül 2020 | | 31 Aralık 2019 | |
|--|-----|---------------|---------------|----------------|---------------|
| | | Kayıtlı Değer | Piyasa değeri | Kayıtlı değer | Piyasa Değeri |
| Finansal varlıklar | | | | | |
| Nakit ve nakit benzerleri | 4 | 178.745 | 178.745 | 155.485 | 155.485 |
| Finansal yatırımlar | 5 | 1.064.056 | 1.064.056 | 3.507.880 | 3.507.880 |
| Ticari alacaklar | 6 | 18.912 | 18.912 | -- | -- |
| Finansal yükümlülükler | | | | | |
| Kiralama işlemlerinden kaynaklanan yükümlülükler | 10 | (26.463) | (26.463) | (51.834) | (51.834) |
| Ticari borçlar | 6 | (8.093) | (8.093) | (2.223) | (2.223) |
| Diğer borçlar | 7 | (2.655) | (2.655) | -- | -- |

KIZILAY GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

30 EYLÜL 2020 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir)

NOT 21 - FİNANSAL ARAÇLAR - GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI (Devamı)

Gerçeğe uygun değer ölçümleri hiyerarşi tablosu

Şirket, finansal tablolarında gerçeğe uygun değerleri ile yansıtılan finansal araçlarını her finansal araç sınıfının değerlendirilme girdilerinin kaynağına göre, üç seviyeli hiyerarşi kullanarak, aşağıdaki şekilde sınıflandırmaktadır.

Birinci seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, birbirinin aynı varlık ve yükümlülükler için aktif piyasada işlem gören borsa fiyatlarından değerlendirilmiştir.

İkinci seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, ilgili varlık ya da yükümlülüğün birinci seviyede belirtilen borsa fiyatından başka direkt ya da indirekt olarak piyasada gözlenebilen fiyatının bulunmasında kullanılan girdilerden değerlendirilmiştir.

Üçüncü seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, varlık ya da yükümlülüğün gerçeğe uygun değerinin bulunmasında kullanılan piyasada gözlenebilir bir veriye dayanmayan girdilerden değerlendirilmiştir.

30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla finansal tablolarda Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılan Finansal Varlıklar olarak sınıflanan ZPK- Ziraat Portföy Yönetimi Katılım Fonları'nın değerlendirilme girdilerinin kaynağına göre hiyerarşisi birinci seviyedir

Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar dışındaki finansal varlıkların ve finansal yükümlülüklerin gerçeğe uygun değerlerinin tahmini için aşağıdaki yöntem ve varsayımlar kullanılmıştır:

Finansal varlıklar

Nakit ve nakit benzeri değerler ve diğer finansal varlıklar dahil olmak üzere maliyet bedeli ile gösterilen finansal varlıkların rayiç değerlerinin kısa vadeli olmaları ve muhtemel zararların önemsiz miktarda olabileceği düşünülerek defter değerlerine yaklaştığı öngörülmektedir.

Finansal yükümlülükler

Kısa vadeli olmaları sebebiyle parasal yükümlülüklerin rayiç değerlerinin defter değerlerine yaklaştığı varsayılmaktadır.

NOT 22 - RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Şirket, 10.000.000 TL olan kayıtlı sermaye tavanı içinde, 15 Ekim 2020 tarihli yönetim kurulu kararı ile çıkarılmış sermayesinin 8.000.000 TL tutarına artırılmasına karar verilmiştir.

NOT 23 - FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKEN DİĞER HUSUSLAR

Sermaye Yönetimi ve Sermaye Yeterliliği Gereklilikleri

Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-55.1 sayılı Portföy Yönetim Şirketleri ve bu Şirketlerin Faaliyetlerine İlişkin Esaslar Tebliği'ne uygun olarak sermayesini tanımlamakta ve yönetmektedir. 30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla portföy yönetim şirketleri için asgari özsermaye tutarı 600.000 TL'dir.

Şirket'in 30 Eylül 2020 itibarıyla hazırlanmış olduğu sermaye yeterliliği tabanı hesaplama tablosuna göre 169.571 TL sermaye yeterliliği tabanı fazlası ve 520.706 TL asgari özsermaye fazlası bulunmaktadır.