

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

30 Eylül 2019 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara
Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolar

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

İçindekiler

- Ara Dönem Finansal Durum Tablosu (Bilanço)
- Ara Dönem Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu
- Ara Dönem Özkaynak Değişim Tablosu
- Ara Dönem Nakit Akış Tablosu
- Ara Dönem Özet Finansal Tablolara Ait Dipnotlar

Kızılay Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş

30 Eylül 2019 Tarihi İtibarıyla

Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

Para Birimi: Türk Lirası ("TL")

	<i>Dipnot Referansı</i>	30 Eylül 2019
VARLIKLAR		
Dönen Varlıklar		
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	946.263
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	13	14.031
Toplam Dönen Varlıklar		960.294
Duran Varlıklar		
Maddi Duran Varlıklar	7	30.324
Kullanım Hakkı Varlıkları	2.5	59.735
Ertelenmiş Vergi Varlığı	13	176.456
Toplam Duran Varlıklar		266.515
Toplam Varlıklar		1.226.809
KAYNAKLAR		
Kısa Vadeli Yükümlülükler		
Kiralama İşlemlerinden Kaynaklanan Yükümlülükler	2.5	26.402
Ticari Borçlar		
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	3	80.748
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	5	884
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	8	204.127
Diğer Borçlar		
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	6	6.999
Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler		319.160
Uzun Vadeli Yükümlülükler		
Kiralama İşlemlerinden Kaynaklanan Yükümlülükler	2.5	33.700
Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler		33.700
Toplam Yükümlülükler		352.860
ÖZKAYNAKLAR		
Ödenmiş Sermaye	9	1.500.000
Dönem Net Zararı		(626.051)
Toplam Özkaynaklar		873.949
Toplam Özkaynaklar ve Yükümlülükler		1.226.809

İlişikteki dipnotlar özet finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

Kızılay Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş
30 Eylül 2019 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu
Para Birimi: Türk Lirası ("TL")

KÂR VEYA ZARAR KISMI	Dipnot Referansı	10 Mayıs- 30 Eylül 2019
Genel Yönetim Giderleri (-)	10	(895.386)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler		160
Esas Faaliyet Zararı		(895.226)
Finansman Gelirleri	12	93.538
Finansman Giderleri(-)	12	(819)
Finansman Gelirleri / (Giderleri), Net		92.719
Vergi Öncesi Zararı		(802.507)
Vergi Geliri		176.456
Ertelenmiş Vergi Geliri	13	176.456
Dönem Zararı		(626.051)
Pay Başına Kazanç		
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (TL)	14	(0,4174)
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI		
<u>Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar</u>		
- Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları / (Kayıpları)		--
- Ertelenmiş Vergi Geliri/(Gideri)		--
Toplam Diğer Kapsamlı Gelir		--
Toplam Kapsamlı Gelir		(626.051)

İlişikteki dipnotlar özet finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

Kızılay Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş
30 Eylül 2019 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait
Özkaynak Değişim Tablosu
Para Birimi: Türk Lirası ("TL")

	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler						Birikmiş Kârlar
	Ödenmiş Sermaye	Tanımlanmış Fayda Planlarının Birikmiş Yeniden Ölçüm (Kazançları)/Kayıpları	Kârdan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Kârları/Zararları	Net Dönem Zararı	Özkaynaklar Toplamı	
10 Mayıs 2019 İtibarıyla Bakiye (Kuruluş)	1.500.000	--	--	--	--	1.500.000	
Dönem Zararı	--	--	--	--	(626.051)	(626.051)	
30 Eylül 2019 İtibarıyla Bakiye	1.500.000	--	--	--	(626.051)	873.949	

İlişikteki dipnotlar özet finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

Kızılay Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş
30 Eylül 2019 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait
Nakit Akış Tablosu
Para Birimi: Türk Lirası ("TL")

	<i>Not</i>	10 Mayıs - 30 Eylül 2019
A. İşletme Faaliyetlerden Nakit Akışları		(516.036)
Dönem Zararı		(626.051)
<u>Dönem Net Zararı Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler</u>		
Amortisman İle İlgili Düzeltmeler	7	6.925
Faiz Gideri	12	819
Vergi Geliri İle İlgili Düzeltmeler	13	(176.456)
<u>İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler</u>		
Ticari Borçlardaki Değişimler		81.632
Diğer Borçlardaki Değişimler		6.999
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Değişimler		204.127
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		
Vergi Ödemeleri	13	(14.031)
B. Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları		(37.249)
Maddi Duran Varlıkların Alımı	7	(37.249)
C. Finansman Faaliyetlerinden Nakit Akışları		1.499.548
Kuruluş Sermaye Ödemesi		1.500.000
Kira Sözleşmelerinden Kaynaklanan Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		367
Ödenen Faiz		(819)
Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış/(Azalış) (A+B+C)		946.263
D. Dönem Başı Nakit ve Nakit Benzerleri		--
Dönem Sonu Nakit ve Nakit Benzerleri (A+B+C+D)	4	946.263

İlişikteki dipnotlar özet finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

Kızılay Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş
30 Eylül 2019 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait
Özet 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	7
2.3. Muhasebe politikalarında değişiklikler.....	8
2.4. Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler ve hatalar	9
2.5. Önemli muhasebe politikalarının özeti	9
3. İlişkili Taraf Açıklamaları	12
4. Nakit ve Nakit Benzerleri	12
5. Ticari Borçlar.....	12
6. Diğer Borçlar	12
7. Maddi Duran Varlıklar	13
8. Çalışanlara Sağlanan Faydalar.....	13
9. Özkaynaklar, Yedekler ve Diğer Özkaynak Kalemleri	14
10. Faaliyet Giderleri.....	14
11. Çeşit Esasına Göre Sınıflandırılmış Giderler	14
12. Finansman Gelirleri ve Giderleri.....	15
13. Gelir Vergileri.....	15
14. Pay Başına Kazanç	16
15. Finansal Araçlar- Risk Yönetimi ve Gerçeğe Uygun Değerler	16
16. Raporlama Tarihinden Sonra Ortaya Çıkan Hususlar	18
17. Finansal Tabloları Önemli Ölçüde Etkileyen Ya Da Finansal Tabloların Açık, Yorumlanabilir ve Anlaşılabilir Olması Açısından Açıklanması Gereken Diğer Hususlar	18

Kızılay Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.
30 Eylül 2019 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait
Özet 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"), Kızılay Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş. unvanıyla 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 Sötlüce Mah. İmrahor Cad. No:28 Beyoğlu / İstanbul'dur.

Şirket'in 30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla kayıtlı sermaye tavanı 5.000.000 TL'dir. Şirket'in 30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla çıkarılmış sermayesi 1.500.000 TL'dir. Şirket'in ana sermayedarı Kızılay Yatırım Holding A.Ş'dir.

Şirket bünyesinde 30 Eylül 2019 tarihinde sona eren dönemde ortalama 5 kişi istihdam edilmiştir.

Şirket, Kızılay Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. I. Girişim Sermayesi Yatırım Fonu için SPK Mevzuatı hükümleri çerçevesinde 17 Ekim 2019 tarihinde kuruluş izni almış olup, bu fonun ihraç süreci işlemektedir.

2. Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar

2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar

(a) Finansal tabloların hazırlanış şekli

İlişikteki ara dönem özet 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 ara dönem özet finansal tablolar ve dipnotlar SPK tarafından 7 Haziran 2013 tarihli duyuru ile açıklanan formatlara uygun olarak sunulmuştur.

Şirket'in 30 Eylül 2019'da 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.

(b) Ölçüm esasları

Ara dönem özet 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.

Kızılay Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş
30 Eylül 2019 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait
Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
Para Birimi: Türk Lirası (“TL”)

2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar (devamı)

(d) Karşılaştırmalı bilgiler

İlişikteki özet 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 değerlerin 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.

30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla sona eren dönemlerde yabancı para pariteleri aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2019
ABD Doları/TL (“USD”)	5,6591
Avro /TL	6,1836
İngiliz Sterlini (“GBP”)	6,9487

2.2. TMS’ye uygunluk beyanı

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”) 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.

Finansal tablolar şirket yönetimi tarafından 25 Ekim 2019 tarihinde onaylanmıştır. Şirket Yönetim Kurulunun finansal tabloları yayımlanmasından sonra değiştirme hakkına sahiptir

2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

2.3. Muhasebe politikalarında değişiklikler

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

Yayımlanmış ancak yürürlüğe girmemiş ve erken uygulanmaya başlanmamış değişiklikler

Raporlama tarihi itibarıyla yayımlanmış fakat henüz yürürlüğe girmemiş ve erken uygulanmasına izin verilmekle birlikte Şirket tarafından erken uygulanmayan yeni standartlar, yorumlar ve değişiklikler aşağıdaki gibidir. Şirket aksi belirtilmedikçe yeni standart ve yorumların yürürlüğe girmesinden sonra finansal tablolarını ve dipnotlarını etkileyecek gerekli değişiklikleri yapacaktır.

Kavramsal Çerçeve (güncellenmiş)

Güncellenen Kavramsal Çerçeve KGK tarafından 27 Ekim 2018 tarihinde yayımlanmıştır. Kavramsal Çerçeve; KGK'ya yeni TFRS'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 TFRS'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 KGK '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 TFRS'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.

Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu (UMSK) tarafından yayımlanmış fakat KGK tarafından henüz yayımlanmamış yeni ve güncellenmiş standartlar ve yorumlar

Aşağıda listelenen yeni standartlar, yorumlar ve mevcut Uluslararası Finansal Raporlama Standartları'ndaki ("UFRS") değişiklikler Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu ("UMSK") tarafından yayınlanmış fakat bu yeni standartlar, yorumlar ve değişiklikler henüz KGK tarafından TFRS'ye uyarlanmamıştır/yayımlanmamıştır ve bu sebeple TFRS'nin bir parçasını oluşturmazlar. Buna bağlı olarak UMSK tarafından yayımlanan fakat halihazırda KGK tarafından yayımlanmayan standartlara UFRS veya UMS şeklinde atıfta bulunmaktadır. Şirket, finansal tablolarında ve dipnotlarda gerekli değişiklikleri bu standart ve yorumlar TFRS'de yürürlüğe girdikten sonra yapacaktır.

UMS 1 ve UMS 8'deki Değişiklikler - Önemlilik Tanımı

Ekim 2018'de, UMSK "önemlilik tanımı" değişikliğini yayımlamıştır (UMS 1 ve UMS 8'de yapılan değişiklikler). Değişiklikler, "önemlilik" tanımının netleştirilmesinde, önemlilik eşliğinin belirlenmesinde ve önemlilik kavramının UFRS'ler açısından uygulanmasında tutarlılığın artırılmasına yardımcı olmak için rehberlik sağlamaktadır. UMS 1 ve UMS 8'deki Değişiklikler'in yürürlük tarihi 1 Ocak 2020 tarihinde ve sonrasında başlayan raporlama dönemleri olmakla birlikte, erken uygulanmasına izin verilmektedir. Şirket, UMS 1 ve UMS 8'in uygulanmasının finansal tabloları üzerindeki muhtemel etkilerini değerlendirmektedir

2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

2.3 Muhasebe politikalarında değişiklikler (devamı)

Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu (UMSK) tarafından yayımlanmış fakat KGK tarafından henüz yayımlanmamış yeni ve güncellenmiş standartlar ve yorumlar (devamı)

UFRS 3 İşletme Birleşmelerinde Değişiklikler - İşletme Tanımı

Bir işlemin bir varlık edinimi mi yoksa bir işletme edinimi ile mi sonuçlanacağını belirlenmesinde güçlüklerle karşılaşmakta olup, uzun zamandır önemli bir mesleki yargı konusu olmuştur. UMSK, bu konuyu netleştirmek üzere UFRS 3 İşletme Birleşmelerinde değişiklik yapmıştır. Değişiklikler bir konsantrasyon testi kullanılmasına yönelik bir seçimlik hak içermektedir. 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 seçmezse veya test başarısız olursa, o zaman değerlendirme önemli bir sürecin varlığına odaklanır. UFRS 3'deki değişikliklerin 1 Ocak 2020 tarihinde ve sonrasında başlayan raporlama dönemlerinde elde edilen işletmeler için geçerli olmakla birlikte, erken uygulanmasına izin verilmektedir. UFRS 3'ün uygulanmasının, Şirket'in finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

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.

2.5. Önemli muhasebe politikalarının özeti

SPK, halka açık şirketlerin TMS 34 "Ara Dönem Finansal Tablolar" standardı uyarınca ara dönem mali tablolarının sunumunda tam set veya özet sunumun uygulanabilmesine izin vermiştir. Buna bağlı olarak Şirket, 30 Eylül 2019 tarihi itibari ile hazırlanan ara dönem finansal tablolarını özet sunumu tercih ederek hazırlamıştır.

İlgili Tebliğ'e istinaden TMS/TFRS'ye uygun olarak hazırlanan yıllık finansal tabloların içermesi gerekli açıklama ve dipnotlar TMS 34 uyarınca özetlenmiş veya yer verilmemiştir.

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

a. Maddi Duran Varlıklar

Maddi duran varlıkların ilk kayıtları elde etme tutarları ve varlığın kullanılabilir hale getirilebilmesi için gerekli diğer doğrudan giderlerin ilavesi suretiyle bulunmuş maliyet bedeli üzerinden yapılmıştır. Maddi duran varlıklar, kayda alınmalarını izleyen dönemde maliyet bedelinden birikmiş amortismanların ve varsa birikmiş değer azalışlarının düşülmesinden sonra kalan tutarları üzerinden değerlendirilmiştir.

Kızılay Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş
30 Eylül 2019 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait
Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
Para Birimi: Türk Lirası ("TL")

2. Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

a. Maddi Duran Varlıklar (devamı)

Maddi duran varlıklar, elde etme maliyetleri üzerinden, birikmiş amortisman ve mevcutsa kalıcı değer düşüklüğünün indirilmesi sonrasında oluşan net değeri ile finansal tablolara yansıtılmaktadır

Amortisman, maddi duran varlıkların maliyetleri üzerinden tahmin edilen faydalı ömürler esas alınarak doğrusal yöntem kullanılarak ayrılmaktadır. Kullanılan yıllık amortisman oranları ve ilgili faydalı ömürler aşağıdaki gibidir:

Açıklama	Ömür (Yıl)
Demirbaşlar	3-5 yıl

Maddi duran varlıkların elden çıkarılmasından doğan kazanç ve kayıplar satış hasılatından ilgili maddi duran varlığın net defter değerinin düşülmesi suretiyle tespit edilmektedir.

Maddi bir duran varlığa yapılan normal bakım ve onarım harcamaları, gider olarak muhasebeleştirilmektedir. Maddi duran varlığın kapasitesini genişleterek kendisinden gelecekte elde edilecek faydayı artıran nitelikteki yatırım harcamaları, maddi duran varlığın maliyetine eklenmektedir. Yatırım harcamaları, varlığın faydalı ömrünü uzatan, varlığın hizmet kapasitesini artıran, üretilen mal veya hizmetin kalitesini artıran veya maliyetini azaltan giderler gibi maliyet unsurlarından oluşmaktadır.

b. Borçlanma Maliyetleri

Tüm finansman giderleri, oluştuğu dönemlerde kar veya zarar tablosuna kaydedilmektedir.

c. Finansal Araçlar

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.

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.

d. Pay Başına Kazanç

Kar veya zarar tablosunda belirtilen pay başına kazanç, net karın, yıl boyunca piyasada bulunan hisse senetlerinin ağırlıklı ortalama sayısına bölünmesi ile bulunmuştur.

e. Raporlama Döneminden Sonraki Olaylar

Raporlama döneminden sonraki olaylar, dönem karına 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.

Kızılay Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş
30 Eylül 2019 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait
Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
Para Birimi: Türk Lirası ("TL")

2. Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

f. Kiralama İşlemleri

Şirket finansal kiralama işlemlerini "TFRS 16 Kiralamalar" standardı kapsamında muhasebeleştirmektedir. Kiracı olarak, Şirket daha önce kiralama işleminin, varlığın mülkiyetine sahip olmaktan kaynaklanan risk ve faydaların tamamının devredilip devredilmediğinin değerlendirilmesine dayalı olarak faaliyet veya finansal kiralama olarak sınıflandırmıştır. TFRS 16 uyarınca, Şirket, yaptığı kiralamalar için kullanım hakkı varlıklarını ve kiralama borçlarını finansal tablosunda ayrı olarak sunmaktadır.

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

Kullanım Hakkı Varlıkları	30 Eylül 2019
Taahhütler	59.735
Toplam	59.735

Kiralama İşlemlerinden Kaynaklanan Yükümlülükler	30 Eylül 2019
Taahhütler	60.102
Toplam	60.102

g. 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.

h. Kurumlar vergisi

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

i. 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.

j. Nakit Akış Tablosu

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

k. Sermaye ve Temettüleri

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

Kızılay Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş
30 Eylül 2019 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait
Özet 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 çeşitli işlemler yapılmıştır.

Şirket ile diğer ilişkili taraflar arasındaki işlemlerin detayları aşağıda açıklanmıştır.

Şirket'in bu dipnotta açıklanan bazı ilişkili tarafları ve Şirket ile olan ilişkileri aşağıdaki gibidir.

<u>İlişkili Taraf</u>	<u>Tanımı</u>
Kızılay Yatırım Holding A.Ş	Ortak

İlişkili Taraf Bakiyeleri

30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla Şirket'in ilişkili taraflara borçları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2019
	Kısa Vadeli Ticari Borç
Kızılay Yatırım Holding A.Ş	80.748
Toplam	80.748

4. Nakit ve Nakit Benzerleri

30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla nakit ve nakit benzerlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2019
Bankalar	
-Vadesiz Mevduat	53.995
-Vadeli Mevduat	892.268
Toplam	946.263

5. Ticari Borçlar

Kısa Vadeli Ticari Borçlar

30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla Şirket'in kısa vadeli ilişkili olmayan taraflara ticari borçları aşağıdaki kalemlerden oluşmaktadır:

	30 Eylül 2019
Satıcılar	884
Toplam	884

6. Diğer Borçlar

Kısa Vadeli Diğer Borçlar

30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla Şirket'in ilişkili olmayan taraflara kısa vadeli diğer borçları aşağıdaki kalemlerden oluşmaktadır:

	30 Eylül 2019
Ödenecek Vergi ve Fonlar	6.999
Toplam	6.999

Kızılay Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş
30 Eylül 2019 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait
Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
Para Birimi: Türk Lirası ("TL")

7. Maddi Duran Varlıklar

30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla Şirket'in maddi duran varlık hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	Demirbaşlar	Toplam
Maliyet değeri		
10 Mayıs 2019 Açılış Bakiyesi	--	--
İlaveler	37.249	37.249
30 Eylül 2019 Kapanış Bakiyesi	37.249	37.249
Eksi: Birikmiş Amortisman		
10 Mayıs 2019 Açılış Bakiyesi	--	--
Cari Dönem Amortismanı	(6.925)	(6.925)
30 Eylül 2019 Kapanış Bakiyesi	(6.925)	(6.925)
10 Mayıs 2019 Net Defter Değeri	--	--
30 Eylül 2019 Net Defter Değeri	30.324	30.324

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

8. Çalışanlara Sağlanan Faydalar

Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar

Şirket'in 30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında kısa vadeli borçlar detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2019
Ödenecek Sosyal Güvenlik Kesintileri	18.075
Ödenecek Personel Gelir Vergileri	46.030
Personele Borçlar	140.022
Toplam	204.127

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 30 Eylül 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
30 Eylül 2019 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait
Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
Para Birimi: Türk Lirası ("TL")

9. Özkaynaklar, Yedekler ve Diğer Özkaynak Kalemleri

Ödenmiş Sermaye

Şirket'in 30 Eylül 2019 tarihindeki sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2019	
	Pay Tutarı	Pay Oranı (%)
Kızılay Yatırım Holding A.Ş	1.500.000	100%
Ödenmiş Sermaye	1.500.000	100%

Şirketin sermayesi 1.500.000 TL 'dir. Bu sermayenin her biri 1 TL nominal bedelli 1.500.000 adet paya bölünmüş olup imtiyazlı pay bulunmamaktadır. Sermayenin tamamı ödenmiştir.

10. Faaliyet Giderleri

Genel Yönetim Giderleri

Şirket'in 30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir:

	10 Mayıs- 30 Eylül 2019
Personel Giderleri	594.262
Danışmanlık Giderleri	133.511
Vergi , Harç ve Komisyon giderleri	101.736
Kira Giderleri	23.275
Malzeme Alımları	12.744
Amortisman Giderleri	6.925
Dava, İcra ve Noter Giderleri	6.836
Diğer Giderler	16.097
Toplam	895.386

11. Çeşit Esasına Göre Sınıflandırılmış Giderler

Personel Giderleri

Şirket'in 30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla personel giderleri aşağıdaki gibidir:

	10 Mayıs- 30 Eylül 2019
Genel Yönetim Giderleri (Not 10)	594.262
Toplam	594.262

Amortisman ve İtfa Payı Giderleri

Şirket'in 30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla amortisman ve itfa payı giderleri aşağıdaki gibidir:

	10 Mayıs- 30 Eylül 2019
Genel Yönetim Giderleri (Not 10)	6.925
Toplam	6.925

Kızılay Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş
30 Eylül 2019 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait
Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
Para Birimi: Türk Lirası ("TL")

12. Finansman Gelirleri ve Giderleri

Şirket'in 30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla finansman gelirleri ve giderleri aşağıdaki gibidir:

	10 Mayıs- 30 Eylül 2019
Faiz / Vade Farkı Geliri	93.538
Faiz Gideri	(819)
Finansman Gelirleri/(Giderleri), Net	92.719

13. Gelir Vergileri

Vergi Geliri

Şirket'in 30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla vergi gelirinin detayı aşağıdaki gibidir:

	10 Mayıs- 30 Eylül 2019
<u>Kar veya Zararda Muhasebeleştirilen</u>	
Ertelenmiş Vergi Geliri:	
Kullanılabilir Mali Zararlar	176.456
Toplam	176.456

Cari Dönem Vergi Varlığı

30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2019
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	14.031
Dönem Sonu Bakiyesi	14.031

Kayıtlara alınan cari dönem vergi mutabakatı ile yıl içerisindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

	10 Mayıs- 30 Eylül 2019
Açılış Bakiyesi	--
Ödenen Kurumlar Vergisi	(14.031)
30 Eylül Bakiyesi	(14.031)

Etkin Vergi Oranının Mutabakatı

30 Eylül 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		(626.051)
Tenzil: Dönem Vergi Geliri		176.456
Vergi Öncesi Zarar	%	(802.507)
Yasal Oranla Hesaplanan Kurumlar Vergisi	22%	176.552
Diğer	--	(96)
Kar veya Zararda Muhasebeleştirilen Toplam Vergi Geliri	22%	176.456

Kızılay Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş
30 Eylül 2019 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait
Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
Para Birimi: Türk Lirası ("TL")

13. Gelir Vergileri (devamı)

Ertelenmiş Vergi

30 Eylül 2019 tarihinde sona eren döneme ait ertelenmiş vergi varlığı hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	10 Mayıs- 30 Eylül 2019
Açılış Bakiyesi	--
Kar veya Zarara Kaydedilen	176.456
30 Eylül Bakiyesi	176.456

14. 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 dağıtım yoluyla sermayelerini arttırma 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 bulundurulularak belirlenmiştir.

	10 Mayıs-30 Eylül 2019
Cari Dönem Karı (TL)	(626.051)
Ağırlıklı Ortalama Hisse Adedi	1.500.000
Pay Başına Kazanç (TL)	(0,4174)

15. 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 yansıtabilecek şekilde 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
30 Eylül 2019 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait
Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
Para Birimi: Türk Lirası ("TL")

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

Kredi riski

Finansal aracın taraflarından birinin sözleşmeye bağlı yükümlülüğünü yerine getirememesi nedeniyle Şirket'e finansal bir kayıp oluşturması riski, kredi riski olarak tanımlanır. Şirket, işlemlerini yalnızca kredi güvenilirliği olan taraflarla gerçekleştirme ve mümkün olduğu durumlarda, yeterli teminat elde etme yoluyla kredi riskini azaltmaya çalışmaktadır. Şirket'in maruz kaldığı kredi riskleri ve müşterilerin kredi dereceleri devamlı olarak izlenmektedir. Kredi riski, müşteriler için belirlenen ve Şirket tarafından her yıl incelenen ve onaylanan sınırlar aracılığıyla kontrol edilmektedir.

Ticari alacaklar, ilişkili taraflardan alacaklar dışında çeşitli sektör ve coğrafi alanlara dağılmış, çok sayıdaki müşteriyi kapsamaktadır. Müşterilerin ticari alacak bakiyeleri üzerinden sürekli olarak kredi değerlendirmeleri yapılmaktadır.

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

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, getiriyi optimize etmeyi amaçlamaktadır.

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.

30 Eylül 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:

	30 Eylül 2019
Toplam Finansal Borçlanmalar	--
Eksi: Nakit ve Nakit Benzerleri (-)	(946.263)
Net Borç	(946.263)
Toplam Özkaynak	873.949
Borç / Özkaynak Oranı	(108)%

16. Raporlama Tarihinden Sonra Ortaya Çıkan Hususlar

Şirket, 11 Ekim 2019 tarihli Yönetim Kurul'unda 1.500.000 TL olan ödenmiş sermayesini 3.500.000 TL daha arttırarak 5.000.000 TL'ye çıkarmak için SPK'ya başvurmuş ve süreç devam etmektedir. Sermayenin tamamı tek pay sahibi Kızılay Yatırım Holding A.Ş tarafından nakdi olarak gönderilmiş ve süreç neticelene kadar Takasbank nezdinde bloke edilmiştir.

Şirket, Kızılay Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. I. Girişim Sermayesi Yatırım Fonu için SPK Mevzuatı hükümleri çerçevesinde 17 Ekim 2019 tarihinde kuruluş izni almış olup, bu fonun ihraç süreci işlemektedir.

17. 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 Şirket'in özsermayesinin asgari 2.000.000 TL, 100.000.001 TL'den 500.000.000 TL'ye kadar olan Şirket'in özsermayesinin asgari 3.000.000 TL, 500.000.001 TL'den 5.000.000.000 TL'ye kadar olan Şirket'in özsermayesinin asgari 5.000.000 TL, 5.000.000.000 TL'yi aşan Şirket'in 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. Şirket'in özsermaye tutarının 20.000.000 TL'yi aşması halinde ilave özsermaye şartı aranmaz. Şirket'in 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 Şirket'in 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.

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.