



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

**01.01.2020 – 30.06.2020 DÖNEMİ**

**YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

## 1. GENEL BİLGİLER

### 1.a. Raporun Dönemi

01.01.2020 – 30.06.2020

### 1.b. Şirkete İlişkin Bilgiler

<b>Ticaret Ünvanı</b>	:	Kızılay Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.
<b>Ticaret Sicil No</b>	:	192261-5
<b>Mersis No</b>	:	0560109706300001
<b>Merkez Adresi</b>	:	Sütlüce Mah. İmrahor Cad. No:28 Beyoğlu/İSTANBUL
<b>Telefon</b>	:	212 2631887
<b>Faks</b>	:	212 2631884
<b>Web Adresi</b>	:	<a href="http://www.kizilayportfoy.com.tr">www.kizilayportfoy.com.tr</a>

### 1.c. Şirketin Organizasyon, Sermaye ve Ortaklık Yapısı

Sermayesi: 5.000.000.-TL

#### Ortaklık Yapısı:

Pay Sahibinin Adı Soyadı	Hisse Adedi	Sermaye Tutarı (TL)	Hisse Oranı (%)
Kızılay Yatırım Holding A.Ş.	5.000.000	5.000.000	100
<b>Toplam</b>	<b>5.000.000</b>	<b>5.000.000</b>	<b>100</b>

### 1.ç. İmtiyazlı Paylara ve Payların Oy Haklarına İlişkin Açıklamalar

Yoktur.

### 1.d. Şirketin Yönetim Organı, Üst Düzey Yöneticileri ve Personel Sayısı İle İlgili Bilgiler

#### Yönetim Kurulu Üyeleri:

Adı Soyadı	Görevi	Yetkisi
Kerem KINIK	Yönetim Kurulu Başkanı	Münferiden yetkilidir.
İlyas Haşim ÇAKMAK	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Münferiden yetkilidir.
Murat ONUK	Yönetim Kurulu Üyesi	
Aykut Emrah POLAT	Yönetim Kurulu Üyesi	
Tayfun ÖZKAN	Yönetim Kurulu Üyesi	
Mahmut KAYACIK	Yönetim Kurulu Üyesi-Genel Müdür	

### Şirketin Üst Düzey Yöneticileri:

Adı Soyadı	Görevi
Mahmut KAYACIK	Genel Müdür

Personel Sayısı: 6

### 1. Şirket Genel Kurulunca Verilen İzin Çerçevesinde Yönetim Organı Üyelerinin Şirketle Kendisi veya Başkası Adına Yaptığı İşlemler ile Rekabet Yasağı Kapsamındaki Faaliyetleri Hakkında Bilgiler

Yoktur.

### 2. YÖNETİM ORGANI ÜYELERİ İLE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLERE SAĞLANAN MALİ HAKLAR

#### 2.a. Sağlanan huzur hakkı, ücret, prim, ikramiye, kâr payı gibi mali menfaatlerin toplam tutarları

01.01.2020 – 30.06.2020 döneminde üst yönetime sağlanan mali menfaatlerle ilgili bilgiler Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP)'ta ilan edilen finansal tablolar ve dipnotlarında yer almaktadır.

#### 2.b. Verilen ödenekler, yolculuk, konaklama ve temsil giderleri ile aynı ve nakdi imkânlar, sigortalar ve benzeri teminatların toplam tutarlarına ilişkin bilgiler

01.01.2020 – 30.06.2020 döneminde üst yönetime sağlanan ödenekler, yolculuk, konaklama ve temsil giderleri ile aynı ve nakdi imkânlar, sigortalar ve benzeri teminatların toplam tutarları 9.790,10 -TL dir.

### 3. ŞİRKETİN ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME ÇALIŞMALARI

Yoktur.

### 4. ŞİRKET FAALİYETLERİ VE FAALİYETLERE İLİŞKİN ÖNEMLİ GELİŞMELER

#### 4.a. Şirketin ilgili hesap döneminde yapmış olduğu yatırımlara ilişkin bilgiler

Şirket sahip olduğu sermayeyi katılım fonları, vadeli katılım veya faizsiz fonlarda değerlendirmektedir.

**4.b. Şirketin iç kontrol sistemi ve iç denetim faaliyetleri hakkında bilgiler ile yönetim organının bu konudaki görüşü**

Teftiş ve iç kontrol hizmetleri konusunda şirket bünyesinde teftiş ve iç kontrol hizmetlerini yürütmek için müfettiş istihdam edilmiş olup, Yönetim Kurulu teftiş ve iç kontrol süreçlerinin yeterli olduğu görüşündedir.

**4.c. Şirketin doğrudan veya dolaylı iştirakleri ve pay oranlarına ilişkin bilgiler**

Yoktur.

**4.ç. Şirketin iktisap ettiği kendi paylarına ilişkin bilgiler**

Yoktur.

**4.d. Hesap dönemi içerisinde yapılan özel denetime ve kamu denetimine ilişkin açıklamalar**

2019 Yılı Bağımsız denetimi Aksis Uluslararası Bağımsız Denetim A.Ş. tarafından gerçekleştirilmiş ve ilgili finansal tablolar 31.03.2020 tarihinde KAP’da ilan edilmiştir.

Şirketimizin 2020 yılı bağımsız denetimi Yeditepe Bağımsız Denetim ve YMM A.Ş. tarafından gerçekleştirilecektir.

**4.e. Şirket aleyhine açılan ve şirketin mali durumunu ve faaliyetlerini etkileyebilecek nitelikteki davalar ve olası sonuçları hakkında bilgiler**

Yoktur.

**4.f. Mevzuat hükümlerine aykırı uygulamalar nedeniyle şirket ve yönetim organı üyeleri hakkında uygulanan idari veya adli yaptırımlara ilişkin açıklamalar**

Yoktur.

**4.g. Geçmiş dönemlerde belirlenen hedeflere ulaşıp ulaşılamadığı, genel kurul kararlarının yerine getirilip getirilmediği, hedeflere ulaşılamamışsa veya kararlar yerine getirilmemişse gerekçelerine ilişkin bilgiler ve değerlendirmeler**

Yoktur.

**4.ğ. Yıl içerisinde olağanüstü genel kurul toplantısı yapılmışsa, toplantının tarihi, toplantıda alınan kararlar ve buna ilişkin yapılan işlemler de dâhil olmak üzere olağanüstü genel kurula ilişkin bilgiler**

Yoktur.

**4.h. Şirketin yıl içinde yapmış olduğu bağış ve yardımlar ile sosyal sorumluluk projeleri çerçevesinde yapılan harcamalara ilişkin bilgiler**

Yoktur.

**4.i. Hâkim şirketle, hâkim şirkete bağlı bir şirketle, hâkim şirketin yönlendirmesiyle onun ya da ona bağlı bir şirketin yararına yaptığı hukuki işlemler ve geçmiş faaliyet yılında hâkim şirketin ya da ona bağlı bir şirketin yararına alınan veya alınmasından kaçınılan tüm diğer önlemler**

Yoktur.

**4.i. (4.1) maddesinde bahsedilen hukuki işlemin yapıldığı veya önlemin alındığı veyahut alınmasından kaçınıldığı anda kendilerince bilinen hal ve şartlara göre, her bir hukuki işlemde uygun bir karşı edim sağlanıp sağlanmadığı ve alınan veya alınmasından kaçınılan önlemin şirketi zarara uğratarak uğratmadığı, şirket zarara uğramışsa bunun denkleştirilip denkleştirilmediği**

Yoktur.

**4.j. İşletmenin finansman kaynakları ve varsa çıkarılmış bulunan sermaye piyasası araçlarının niteliği ve tutarı**

Ödenmiş sermayenin ortaklık payları için bastırılan hisse senetleri dışında sermaye piyasası aracı yoktur.

**4.k. Dönem içinde esas sözleşmede yapılan değişiklikler ve nedenleri**

Şirketimiz Kayıtlı Sermaye Tavanının 5.000.000 TL'dan 10.000.000 TL'na artırılmasına ilişkin 21.02.2020 tarihli Yönetim Kurulu kararı ile 24.02.2020 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu'na (SPK) başvuruda bulunulmuş, 10.03.2020 tarihinde SPK, kayıtlı sermaye tavanının artırılmasına ilişkin esas sözleşme değişikliğine izin verilmesi talebini uygun bulmuştur. Söz konusu değişiklik, 12.03.2020 tarihinde KAP'ta ve internet sitemizde yayınlanmıştır. Sözleşme değişikliğine ilişkin Ticaret Bakanlığı onayı 17.03.2020 tarihinde alınmıştır. Şirket, 5.000.000 TL olan kayıtlı sermaye tavanı tutarının 20 Temmuz 2020 tarihli olağan genel kurul kararı ile 10.000.000 TL'ye artırılmasına karar vermiştir. 07.08.2020 tarih ve 10133 sayılı gazete ile tescil ve ilanı gerçekleşmiştir.

**4.l. Mevzuat uyarınca ilişkili taraf işlemleri ve bakiyelerine ilişkin ortaklara sunulması zorunlu bilgiler**

İlişkili taraf işlemleri ve bakiyelerine ilişkin ortaklara sunulması zorunlu bilgiler Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP)'ta ilan edilen finansal tablolar ve dipnotlarında yer almaktadır.

## 5. FİNANSAL DURUM

### 5.a. Finansal duruma ve faaliyet sonuçlarına ilişkin yönetim organının analizi ve değerlendirmesi, planlanan faaliyetlerin gerçekleştirme derecesi, belirlenen stratejik hedefler karşısında şirketin durumu

01.01.2020- 30.06.2020 tarihli özet finansal tablolara göre;

Şirketimiz 30.06.2020 tarihi itibarıyla 1.305.223.- TL zarar ile kapatmıştır.

30.06.2020 Tarihi itibarıyla Şirketimizin Aktif toplamı 2.822.232.- TL olup, Dönen Varlıklar toplamı 2.135.823.-TL ve Duran Varlıklar toplamı 686.409.-TL'dir.

30.06.2020 Tarihi itibarıyla Şirketimizin Özkaynaklar toplamı 2.525.317.- TL'dir.

### 5.b. Geçmiş yıllarla karşılaştırmalı olarak şirketin bu yıl içindeki satışları ile birlikte, verimliliği, gelir oluşturma kapasitesi, kârlılığı ve borç/öz kaynak oranı ile şirket faaliyetlerinin sonuçları hakkında fikir verecek diğer hususlara ilişkin bilgiler ve ileriye dönük beklentiler

Birinci Girişim Sermayesi Yatırım Fonu 15.01.2020 tarihinde ihraç edilmiş ve Yatırımcı almaya başlamıştır. Fonun ilk Girişim Sermayesi yatırımı fon bünyesine katılmıştır. Fonumuzun 30.06.2020 itibarıyla Fon Portföy büyüklüğü 10.812.561 TL büyüklüğe ulaşmıştır.

Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonumuzun Kuruluş ve İhraç Çalışması 21 Şubat 2020 tarih 4 sayılı Yönetim Kurulu toplantısında karar alınmış, 6 Mart 2020 tarihinde hazırlanan başvuru evrakları ve ihraç belgesi SPK'na gönderilmiştir. 9 Nisan 2020 tarih 22 sayılı SPK Bülteni'nde 1. GYF ihraç belgesi onaylanarak katılma paylarının ihracına onay verilmiştir. SPK onayına istinaden, onaylı ihraç belgesinin tarafımıza ulaştığı tarihten itibaren altı ay içinde ihracı gerçekleştirilecektir.

İkinci Girişim Sermayesi Yatırım Fonumuzun Kuruluş ve İhraç Çalışması Yönetim Kurulu'nun 6 Mart 2020 tarihinde aldığı kararı doğrultusunda, 25 Mart 2020 tarihinde SPK'na gönderilmiş, SPK'nın 29.06.2020 tarih ve 12233903-320.01.01-E.6543 Sayılı yazısı ile fonun kuruluşuna izin verilmiştir. İçtüzüğün tescil ve ilanı sonrası ihraç belgesi onayı da neticelenecektir. (SPK'nın 14.07.2020 tarih ve 12233903-320.01.01-E.7182 Sayılı yazısı ile fonun ihracına izin verilmiştir.) SPK onayına istinaden, onaylı ihraç belgesinin tarafımıza ulaştığı tarihten itibaren altı ay içinde ihracı gerçekleştirilecektir.

Büyüyen fon sayımız ve yönetilen portföylerimiz ile yüksek getiri ve yönetim komisyonu hedeflerimiz devam etmektedir.

### 5.c. Şirketin sermayesinin karşılıksız kalıp kalmadığına veya borca batık olup olmadığına ilişkin tespit ve yönetim organı değerlendirmeleri

Yoktur.

#### 5.ç. Varsa şirketin finansal yapısını iyileştirmek için alınması düşünülen önlemler

Yoktur.

#### 5.d. Kâr payı dağıtım politikasına ilişkin bilgiler ve kâr dağıtımı yapılmayacaksa gerekçesi ile dağıtılmayan kârın nasıl kullanılacağına ilişkin öneri

Kar Payı Dağıtımına Şirket Genel Kurulu karar verecektir.  
2019 Dönemi zararlar kapatıldığı için kar dağıtımı yapılamamıştır.

### 6. RİSKLER VE YÖNETİM ORGANININ DEĞERLENDİRMESİ

#### 6.a. Varsa şirketin öngörülen risklere karşı uygulayacağı risk yönetimi politikasına ilişkin bilgiler

Risk yönetimi sistemine ilişkin hizmetin dışarıdan temin edilmesine yönelik Risk Yazılım Teknolojileri Ltd. Ş.T.İ. (Riskturk) ile 2019 yılında sözleşme imzalanmıştır.

Şirketimiz Yönetim Kurulu tarafından kabul edilen “Risk Yönetimi Prosedürü” çerçevesinde, “portföyün para ve sermaye piyasası araçlarından oluşan kısmı için üretilen raporlar” haftalık olarak Yönetim Kurulu’na raporlanmaktadır. Fon portföylerine girişim sermayesi ve gayrimenkul yatırımlarının dahil edilmesi sonrasında ise, haftalık raporlara ek olarak, “portföyün tamamı için üretilen raporlar”, “Tebliğ, İçtüzük, Yatırım Komitesi sınırlamaları kontrol raporları” ve “Stres Testleri ve Geriye Yönelik Testler” fiyat açıklama dönemlerinde Yönetim Kurulu’na raporlanacaktır.

#### 6.b. Oluşturulmuşsa riskin erken saptanması ve yönetimi komitesinin çalışmalarına ve raporlarına ilişkin bilgiler

Yoktur.

#### 6.c. Satışlar, verimlilik, gelir yaratma kapasitesi, kârlılık, borç/öz kaynak oranı ve benzeri konularda ileriye dönük riskler

Şirketimizin ana faaliyet konusu gayrimenkul ve girişim sermayesi yatırım fonlarının kurulması ve yönetilmesidir. Şirketimizin gelirleri fonlardan tahsil edilecek yönetim ücretlerinden oluşacaktır. Şirketimizin geri kalan tüm finansal büyüklükleri ve rasyoları buna bağlı olarak oluşacaktır. Şirketimizin gayrimenkul ve girişim sermayesi yatırım fonları kurulabilmesi için Sermaye Piyasası Kurulu’ndan gerekli izinler 2019 yılı Ağustos ayında alınmış olup, Sermaye Piyasası Kurulu’nun 18.10.2019 Tarih ve E.13279 Sayılı yazısı ile **Kızılay Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Girişim Sermayesi Yatırım Fonu**’nun, Sermaye Piyasası Kurulu’nun 21.02.2020 Tarih ve E.2171 Sayılı yazısı ile **Kızılay Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu**’nun Sermaye Piyasası Kurulu’nun 29.06.2020 Tarih ve E.6543 Sayılı yazısı ile **Kızılay Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. İkinci Girişim Sermayesi Yatırım Fonu**’nun kuruluşuna izin verilmiştir.

Şirket, SPK Mevzuatı hükümleri çerçevesinde kuruluşuna izin verilen Kızılay Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Girişim Sermayesi Yatırım Fonu 15

Ocak 2020 tarihi itibarıyla ihraç belgesi yayınlanmıştır ve ilk yatırımcısını almış, ilk Girişim sermayesi yatırımını gerçekleştirmiştir.

Kurulan ve kurulacak olan Girişim Sermayesi ve Gayrimenkul fonları ve bu fonların içerişe gerçekleştirilecek yatırımlar ile Şirketimizin hızla büyümeye başlaması hedeflenmektedir.

## 7. DİĞER HUSUSLAR

**7.a. Faaliyet yılının sona ermesinden sonra şirkette meydana gelen ve ortakların, alacaklıların ve diğer ilgili kişi ve kuruluşların haklarını etkileyebilecek nitelikteki özel önem taşıyan olaylara ilişkin açıklamalar**

Yoktur.

## 7.b. Üst düzey yöneticiler dışındaki personele tanınan mali haklar

01.01.2020–30.06.2020 döneminde üst düzey yöneticiler dışındaki diğer personele sağlanan mali menfaatler Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP)'ta ilan edilen finansal tablolar ve dipnotlarında yer almaktadır.

## 7.c. İlave bilgiler

Yoktur.

*Bu rapor; Ticaret Bakanlığı tarafından 28.08.2012 tarih ve 28395 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan "Şirketlerin Yıllık Faaliyet Raporunun Asgari İçeriğinin Belirlenmesi Hakkında Yönetmelik" hükümlerine uygun olarak hazırlanmış ve şirket yönetim kurulu kararı ile kabul edilmiştir.*

Saygılarımızla,

Kızılay Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.

KIZILAY GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ  
PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.  
Nispetiye Mah. İmrahor Cad. No:28  
Beyoğlu / İSTANBUL  
Kasımpaşa V.D. 560 109 7063

Mahmut KAYACIK  
Genel Müdür & YK Üyesi

İlyas Haşim ÇAKMAK  
Yönetim Kurulu Başkan Vekili