



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

**01.01.2020 – 31.03.2020 DÖNEMİ**

**YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

KIZILAY GAYRİMENKUL ve GİRİŞİM SERMAYESİ  
PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ  
Sütlüce Mah. İmrahor Cad. No:28  
Beşiktaş / İSTANBUL  
Kasım Paşa V.D.: 5601037063

## 1. GENEL BİLGİLER

### 1.a. Raporun Dönemi

01.01.2020 – 31.03.2020

### 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	



**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.

**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.

**4.1. 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**

2019 yılı içerisinde Yönetim Kurulu'nun, çıkarılmış sermayenin 1,5 milyon TL'den 5 milyon TL'ye artırılmasına ilişkin 11 Ekim 2019 tarihli kararına istinaden 3 Aralık 2019 tarihinde İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü tarafından sermaye artırımını ve esas sözleşmenin sermayeye ilişkin yeni hali tescil edilmiş, 9 Aralık 2019 tarihli Ticaret Sicil Gazetesi tarafımıza ulaşmış ve SPK'ya da bilgi için gönderilmiştir.

2019 yılı sonu itibarıyla 5.000.000 TL olan Şirketimiz Kayıtlı Sermaye Tavanının ise 5.000.000 TL'dan 10.000.000 TL'na artırılmasına ilişkin 21.02.2020 tarihli Yönetim Kurulu kararı ile 24.02.2020 tarihinde SPK'na 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. Sürecin devamında, değişiklik kararı Genel Kurul'da görüşülerek onaylanacak, karar tescil edilecek ve sonucundan SPK'na bilgi verilecektir. Mevzuat gereği Genel Kurul onayının, SPK uygunluk kararından itibaren (10.03.2020) altı ay içinde alınması gerekmektedir.

**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- 31.03.2020 tarihli özet finansal tablolara göre;

Şirketimiz 31.03.2020 tarihi itibarıyla 701.124.- TL zarar ile kapatmıştır.

31.03.2020 Tarihi itibarıyla Şirketimizin Aktif toplamı 3.440.884.- TL olup, Dönen Varlıklar toplamı 2.905.848.-TL ve Duran Varlıklar toplamı 535.036.-TL'dir.

31.03.2020 Tarihi itibarıyla Şirketimizin Özkaynaklar toplamı 3.129.416.- 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 31.03.2020 itibarıyla Fon Portföy büyüklüğü 10.601.000 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, tescil tarihinden 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 gönderilmiştir. SPK incelemeleri devam etmekte olup onay sonrası 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 zararla kapatıldığı için kar dağıtımı olmayacaktır.

### 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, İhtüzük, 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 kurabilmesi 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 ve 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 kuruluşuna izin verilmiştir. Ayrıca **Kızılay Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. İkinci Girişim Sermayesi Yatırım Fonu**'nun kuruluş ve ihraç süreci devam etmektedir.

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 fonlar ve yatırımlar ile Şirketimizin 2020 yılında 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**

01.01.2020–31.03.2020 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; Gümrük ve 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.*

Mahmut KAYACIK  
Genel Müdür & YK Üyesi

İlyas Haşim ÇAKMAK  
Yönetim Kurulu Başkan Vekili

KIZILAY GAYRİMENKUL ve GİRİŞİM SERMAYESİ  
PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ  
Sütlüce Mah. İmrahor Cad. No:28  
Beyoğlu / İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 271100 / Masımpaşa V.D : 5601097 / 63