



KIZILAY GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

01.01.2022 – 31.12.2022 DÖNEMİ

YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

1. GENEL BİLGİLER

1.a. Raporun Dönemi

01.01.2022– 31.12.2022

1.b. Şirkete İlişkin Bilgiler

Ticaret Ünvanı	:	Kızılay Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.
Ticaret Sicil No	:	192261-5
Mersis No	:	0560109706300001
Merkez Adresi	:	Küçükbakkalköy Mah. Rüstemağa Sk. İnmac Plaza No:2 34750 Ataşehir / İstanbul
Telefon	:	212 2631887
Faks	:	212 2631884
Web Adresi	:	www.kizilayportfoy.com.tr

1.c. Şirketin Organizasyon, Sermaye ve Ortaklık Yapısı

Sermayesi: 14.000.000.-TL

Şirket 31 Ağustos 2022 tarihinde 2022/34 no’lu yönetim kurulu kararı ile 15.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde 10.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin 14.000.000 TL’ye artırılması kararı almıştır, ilgili karar SPK tarafından 20 Ekim 2022 tarihinde onaylanmıştır.

Ortaklık Yapısı:

Pay Sahibinin Adı Soyadı	Hisse Adedi	Sermaye Tutarı (TL)	Hisse Oranı (%)
Kızılay Yatırım Holding A.Ş.	14.000.000	14.000.000	100
Toplam	14.000.000	14.000.000	100

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	

Mehmet Atila KURAMA	Yönetim Kurulu Üyesi	
Hakan ERTÜRK	Yönetim Kurulu Üyesi	
Fevzi ÖZTÜRK	Yönetim Kurulu Üyesi-Genel Müdür	

Şirketin Üst Düzey Yöneticileri:

Adı Soyadı	Görevi
Fevzi ÖZTÜRK	Genel Müdür
Emre Ergün KARATAŞ	Mali İşler Md.
Fazlı İlteriş HATİPOĞLU	Müfettiş

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

01.01.2022 – 31.12.2022 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 ayni ve nakdi imkânlar, sigortalar ve benzeri teminatların toplam tutarlarına ilişkin bilgiler

01.01.2022 – 31.12.2022 döneminde üst yönetime sağlanan ödenekler, yolculuk, konaklama ve temsil giderleri ile ayni ve nakdi imkânlar, sigortalar ve benzeri teminatların toplam tutarları 3.926.-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 dönem içerisinde 19.524,00.-TL demirbaş yatırımı yapmıştır. (2021; 17.120,00.-TL)

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

Yoktur.

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 ulaşamamışsa 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 uğrattıp 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

Yoktur.

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 gerçekleşme derecesi, belirlenen stratejik hedefler karşısında şirketin durumu

01.01.2022- 31.12.2022 tarihli özet finansal tablolara göre;

Şirketimiz 31.12.2022 tarihi itibarıyla 757.005.- TL kar ile dönemi kapatmıştır.

31.12.2022 Tarihi itibarıyla Şirketimizin Aktif toplamı 11.008.933.- TL olup, Dönen Varlıklar toplamı 9.359.355.-TL ve Duran Varlıklar toplamı 1.649.578.-TL'dir.

31.12.2022 Tarihi itibarıyla Şirketimizin Özkaynaklar toplamı 9.931.843.- 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 (Fon Kodu KBG) 15.01.2020 tarihinde ihraç edilmiş ve Yatırımcı almaya başlamıştır. Fonun ilk Girişim Sermayesi yatırımı fon bünyesine katılmıştır. Kuruluş tarihi itibarıyla 10.500.000.TL olan Fon Toplam Değeri büyüklüğü 31.12.2022 itibarıyla 142.833.650,80.-TL'na ulaşmıştır.

Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonumuzun (Fon Kodu KGB) 13.10.2020 tarihinde ihracı gerçekleştirilmiş ve fon Yatırımcı almaya hazır duruma getirilmiştir. Fonumuza 09.03.2021 tarihinde ilk gayrimenkul yatırımları yapılmış ve yatırımcı alınmıştır. Kuruluş tarihi itibarıyla 77.700.000.TL olan Fon Toplam Değeri büyüklüğü 31.12.2022 itibarıyla 478.113.344,64.-TL'na ulaşmıştır.

İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonumuzun (Fon Kodu KGG) 19.10.2022 tarihinde ihracı gerçekleştirilmiş ve fon yatırımcı almaya hazır duruma getirilmiştir. Fonumuza 30.12.2022 tarihinde ilk gayrimenkul yatırımları yapılmış ve yatırımcı alınmıştır. Fon Toplam Değeri büyüklüğü 31.12.2022 itibarıyla 276.430.000,00.-TL'dır.

İkinci Girişim Sermayesi Yatırım Fonumuzun (Fon Kodu KCG) kuruluş ve ihraç izin süreçleri tamamlanmıştır. 25.06.2020 tarihinde ihracı gerçekleştirilen fonumuz yatırımcı almaya hazır duruma getirilmiştir. Fonumuza 1 yıl içerisinde yatırımcı alınması planlanmaktadır.

Biyoteknoloji ve Sağlık Girişim Sermayesi Yatırım Fonumuzun (Fon Kodu KBI) Kuruluş ve İhraç izin süreçleri tamamlanmıştır. 26.11.2020 tarihinde ihracı gerçekleştirilen fonumuz yatırımcı almaya hazır duruma getirilmiştir. Fonumuza 1 yıl içerisinde yatırımcı alınması planlanmaktadır.

Artan fon sayımız ve yönetimini yaptığımız büyüyen fon 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

Şirket Genel Kurulunda kar payı dağıtımı yapılmamasına karar verilmiştir. 2021 Dönemi zararla kapatıldığı için kar dağıtımı yapılmamıştır.

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, “Yönetilen fon portföylerinin para ve sermaye piyasası araçlarından oluşan kısmı için üretilen raporlar” haftalık 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 raporlanmaktadır.

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, 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, Sermaye Piyasası Kurulu’nun 27.11.2020 Tarih ve E.12126 Sayılı yazısı ile **Kızılay Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Biyoteknoloji ve Sağlık Girişim Sermayesi Yatırım Fonu**’nun, Sermaye Piyasası Kurulu’nun 12.09.2022 Tarih ve E.25927 Sayılı yazısı ile **Kızılay Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. İkinci Gayrimenkul 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.

Şirket, SPK Mevzuatı hükümleri çerçevesinde kuruluşuna izin verilen Kızılay Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu 13 Eylül 2020 tarihi itibarıyla ihraç belgesi yayınlanmıştır. 09.03.2021 tarihinde ilk gayrimenkul yatırımları yapılmış ve yatırımcı alınmıştır.

Kızılay Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu 19 Ekim 2022 tarihi itibarıyla ihraç belgesi yayınlanmıştır. 30.12.2022 tarihinde ilk gayrimenkul yatırımları yapılmış ve yatırımcı alınmıştır.

Kızılay Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Üçüncü Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun kuruluş ve onayına ilişkin 15.11.2022 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu'na başvuruda bulunulmuş ve 06.01.2023 tarihinde izin alınmıştır.

Kurulan ve kurulacak olan Girişim Sermayesi ve Gayrimenkul fonları ve bu fonların vasıtasıyla 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

01.01.2022–31.12.2022 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

Kızılay Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Girişim Sermayesi Yatırım Fonu'nun içtüzük ve ihraç belgesinde SPK mevzuatına uyum amacıyla değişiklik yapılması talebiyle 15.11.2022 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu'na başvuruda bulunulmuş ve talep edilen değişiklikler Sermaye Piyasası Kurulu'nun 27.12.2022 Tarih ve E.30769 Sayılı yazısı ile uygun bulunmuştur. Değişiklikler yürürlüğe gireceği 01.02.2023 tarihinde tescil ettirilmiş ve Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi tarafından 06.02.2023 tarihinde ilan edilmiştir. Yapılan değişikliklere ilişkin duyuru metni mevzuat gereği 09.02.2023 Kamuyu Aydınlatma Platformunda ilan edilmiştir.

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,

KIZILAY GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

Emre Ergün KARATAŞ

Mali İşler Müdürü

Fevzi ÖZTÜRK

Y.K. Üyesi ve Genel Müdür