24 GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

01.01.2022 – 31.12.2022 DÖNEMİ

YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

RSM Turkey Uluslararası
Bağımsız Denetim AŞ

Maslak Office Building,
Sümer Sokak. No 4, Kat 2,
34485, Maslak, İstanbul

T +90 212 370 0700
F +90 212 370 0849

www.rsmtr.com

YÖNETİM KURULUNUN YILLIK FAALİYET RAPORUNA İLİŞKİN BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi Anonim Şirketi Genel Kurulu'na

1) Görüş

24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi Anonim Şirketi 01 Ocak 2022- 31 Aralık 2022 hesap dönemine ilişkin yıllık faaliyet raporunu denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, yönetim kurulunun yıllık faaliyet raporu içinde yer alan finansal bilgiler ile Yönetim Kurulu'nun Şirket'in durumu hakkında yaptığı irdelemeler, tüm önemli yönleriyle, denetlenen tam set finansal tablolarla ve bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bilgilerle tutarlıdır ve gerçeği yansıtmaktadır.

2) Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartlarının bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartlarına (BDS'lere) uygun olarak yürütülmüştür. Bu Standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun *Bağımsız Denetçinin Yıllık Faaliyet Raporunun Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları* bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan *Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar* (Etik Kurallar) ve bağımsız denetimle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Şirket'ten bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

3) Tam Set Finansal Tablolara İlişkin Denetçi Görüşümüz

Şirket'in 01 Ocak 2022-31 Aralık 2022 hesap dönemine ilişkin tam set finansal tabloları hakkında 31 Mart 2023 tarihli denetçi raporumuzda olumlu görüş bildirmiş bulunuyoruz.

4) Yönetim Kurulunun Yıllık Faaliyet Raporuna İlişkin Sorumluluğu

Şirket yönetimi, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanununun (TTK) 514 ve 516 ncı maddelerine göre yıllık faaliyet raporuyla ilgili olarak aşağıdakilerden sorumludur:

a) Yıllık faaliyet raporunu bilanço gününü izleyen ilk üç ay içinde hazırlar ve genel kurula sunar.

RSM Turkey Arkan Erginis a member of the RSM network and trades as RSM. RSM is the trading name used by the members of the RSM network. Each member of the RSM network is an independent accounting and consulting firm which practises in its own right. The RSM network is not itself a separate legal entity in any jurisdiction.

4) Yönetim Kurulunun Yıllık Faaliyet Raporuna İlişkin Sorumluluğu (Devamı)

b) Yıllık faaliyet raporunu; Şirket'in o yıla ait faaliyetlerinin akışı ile her yönüyle finansal durumunu doğru, eksiksiz, dolambaçsız, gerçeğe uygun ve dürüst bir şekilde yansıtacak şekilde hazırlar. Bu raporda finansal durum, finansal tablolara göre değerlendirilir. Raporda ayrıca, Şirket'in gelişmesine ve karşılaşması muhtemel risklere de açıkça işaret olunur. Bu konulara ilişkin yönetim kurulunun değerlendirmesi de raporda yer alır.

c) Faaliyet raporu ayrıca aşağıdaki hususları da içerir:

- Faaliyet yılının sona ermesinden sonra Şirket'te meydana gelen ve özel önem taşıyan olaylar,
- Şirket'in araştırma ve geliştirme çalışmaları,
-Yönetim kurulu üyeleri ile üst düzey yöneticilere ödenen ücret, prim, ikramiye gibi mali menfaatler, ödenekler, yolculuk, konaklama ve temsil giderleri, ayni ve nakdî imkânlar, sigortalar ve benzeri teminatlar.

Yönetim kurulu, faaliyet raporunu hazırlarken Ticaret Bakanlığının ve ilgili kurumların yaptığı ikincil mevzuat düzenlemelerini de dikkate alır.

5) Bağımsız Denetçinin Yıllık Faaliyet Raporunun Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumluluğu

Amacımız, TTK hükümleri çerçevesinde yıllık faaliyet raporu içinde yer alan finansal bilgiler ile Yönetim Kurulunun yaptığı irdelemelerin, Şirket'in denetlenen finansal tablolarıyla ve bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bilgilerle tutarlı olup olmadığı ve gerçeği yansıtıp yansıtmadığı hakkında görüş vermek ve bu görüşümüzü içeren bir rapor düzenlemektir.

Yaptığımız bağımsız denetim, BDS'lere uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar, etik hükümlere uygunluk sağlanması ile bağımsız denetimin, faaliyet raporunda yer alan finansal bilgiler ve Yönetim Kurulunun yaptığı irdelemelerin finansal tablolarla ve denetim sırasında elde edilen bilgilerle tutarlı olup olmadığına ve gerçeği yansıtıp yansıtmadığına dair makul güvence elde etmek üzere planlanarak yürütülmesini gerektirir.

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Eray Yanbol'dur.

RSM Turkey Uluslararası Bağımsız Denetim A.Ş.
Member of RSM International

Eray Yanbol, SMMM

Sorumlu Denetçi

İstanbul, 31 Mart 2023

1. GENEL BİLGİLER

1.a. Raporun Dönemi

01.01.2022 – 31.12.2022

1.b. Şirkete İlişkin Bilgiler

Ticaret Ünvanı	:	24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.
Ticaret Sicil No	:	963610
Mersis No	:	001087576500010
Merkez Adresi	:	Ziya Gökalp Mah. Süleyman Demirel Bulvarı Mall Of İstanbul Ofis Bloğu K:18 D:139 Başakşehir - İstanbul
Telefon	:	0212 244 24 24
Faks	:	0212 244 24 26
Web Adresi	:	www.24portfoy.com.tr

1.c. Şirketin Organizasyon, Sermaye ve Ortaklık Yapısı

Organizasyon Yapısı;

24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. 26 Şubat 2015 Tarihinden İstanbul'da tescil edilmiş bir sermaye şirketidir. Şirket, sermaye piyasası mevzuatında yer alan şartları sağlamak ve Sermaye Piyasası Kurulu'ndan gerekli izin ve/veya yetki belgelerini almak kaydı ile kolektif Gayrimenkul portföy yöneticiliği ve kurucusu veya yöneticisi olduğu gayrimenkul yatırım fonlarının katılma paylarının pazarlanması ve dağıtılması faaliyetinde bulunabilir.

Şirket, SPK'nın III-55.1 Sayılı "Portföy Yönetim Şirketleri ve bu şirketlerin Faaliyetlerine İlişkin Esaslar Tebliği" kapsamında 29.07.2015 Tarihinde portföy yöneticiliği yetki belgesi ile faaliyet izni almıştır.

Şirketin unvanı 24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. olarak değişmiş olup şirketin unvan ve faaliyet konusu değişikliği Sermaye Piyasası Kurulu'nun 13.12.2019 tarih 12233903-350.11-E.15600 sayılı izin yazısı ile 03.01.2020 tarihinde İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü'nce tescil edilmiş olup Türkiye Ticaret Sicili Gazetesinde 09.01.2020 tarihinde yayınlanmıştır.

Şirketin ana faaliyet konusu, SPK 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 (Kurul) 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.

Sermayesi:

Ödenmiş Sermayesi : 3.750.000 TL
Kayıtlı Sermaye Tavanı : 10.000.000 TL

Ortaklık Yapısı:

Pay Sahibinin Adı Soyadı	Hisse Adedi	Sermaye Tutarı (TL)	Hisse Oranı (%)
Aziz Yeniay	750.000	750.000	20
Ahmethan Yılmaz	750.000	750.000	20
Mehmet Çelik	750.000	750.000	20
Burhan Özcan	750.000	750.000	20
Fevzi Zakiroğlu	375.000	375.000	10
Mehmet Nadi Abbasoğlu	187.500	187.500	5
Erdem Güler	93.750	93.750	2,5
Hasan Bursalıoğlu	93.750	93.750	2,5
Toplam	3.750.000	3.750.000	100

Şirketin kayıtlı sermaye tavanı 10.000.000 TL olup, 31 Aralık 2022 tarihi itibariyle Şirket'in ödenmiş sermayesi 3.750.000 TL'dir. Sermayenin tamamı nakit olarak ödenmiştir.

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

Şirketin Yönetim organı 3 kişiden oluşan Yönetim Kurulu'dur.

Yönetim Kurulu Üyeleri:

Adı Soyadı	Görevi	Görev Süresi	Yetkisi
Aziz Yeniay	Yönetim Kurulu Başkanı	16.07.2018-16.07.2021 ***	Müştereken temsile yetkilidir.
Fevzi Zakiroğlu	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	16.07.2018-16.07.2021 ***	Müştereken temsile yetkilidir.
Mehmet Çelik	Yönetim Kurulu Üyesi	16.07.2018-16.07.2021 ***	Müştereken temsile yetkilidir.
Burhan Özcan	Yönetim Kurulu Üyesi	16.07.2021 ***	
Hasan Bursalıoğlu	Yönetim Kurulu Üyesi	16.07.2021 ***	

Şirketin Üst Düzey Yöneticileri:

Adı Soyadı	Görevi
Fevzi ZAKİROĞLU	Genel Müdür

Yönetimden Sorumlu Personel Sayısı: 1

Abdullah MERİÇ	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı

1.e. 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

Şirket, üst düzey yönetici olarak Yönetim Kurulu Başkan ve üyeleri ile Genel Müdür'ü tanımlamıştır. 31 Aralık 2022 tarihinde sona eren hesap döneminde üst düzey yöneticilere sağlanan ücret ve diğer menfaatler bulunmamaktadır.

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

Yoktur.

3. ŞİRKETİN ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME ÇALIŞMALARI

Şirket, dünyadaki faaliyette olan gayrimenkul fonlarının yapısını, müşteri profilini, fonları diğer fon çeşitlerine göre inceleyerek, Türkiye'de oluşturulabilecek gayrimenkul fonlarının en verimli nasıl olacağını konusunda araştırma ve çalışmalar yapmaktadır.

4. ŞİRKET FAALİYETLERİ VE FAALİYETLERE İLİŞKİN ÖNEMLİ GELİŞMELER

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

Yoktur.

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

Teftiş ve iç kontrol hizmetinin 31.08.2022 tarihine kadar Alnus Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'den hizmet alınması konusunda anlaşılmıştır. 31.08.2022 tarihi sonrası teftiş ve iç kontrol hizmetinin şirket bünyemizde sağlanacağı ifa edilmiş ve Sermaye Piyasası Kurulu'na başvuru ve bildirim gerçekleştirilmiştir. İç kontrol ve teftiş ile ilgili olarak, kanun, tebliğ ve şirket içi prosedürler dahilinde incelemeler yaparak hazırlanan raporlar, Genel Müdür ve Yönetim Kurulu'na sunulmaktadır.

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 ulaşılıp ulaşılamadığı, genel kurul kararlarının yerine getirilip getirilmediği, hedeflere ulaşılamamışsa veya kararlar yerine getirilmemişse gerekçelerine ilişkin bilgiler ve değerlendirmeler

Şirket 31.12.2022 yılında belirlediği tüm hedeflere ulaşmıştır. 31.12.2022 yılında alınan tüm kararlar uygulanmış ve hedeflere ulaşılmıştır.

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.ı. 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.ı) 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 uğratıp uğratmadığı, şirket zarara uğramışsa bunun denkleştirilip denkleştirilmediği
Yoktur.

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

Yoktur

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

Yoktur.

4.l. İşletmenin faaliyet konusu kapsamında kurmuş olduğu ve yönettiği fonların bilgileri

Şirket, ilk önce Gayrimenkul portföy yöneticiliği lisansını 29 Temmuz 2015 tarihinde almış olup, şirketin, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 13.12.2019 tarih 12233903-350.11-E.15600 sayılı izin yazısı ile unvan ve faaliyet konusu değişikliği 03.01.2020 tarihinde İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü'nce tescil edilmiş olup Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi portföy yöneticiliği lisansını 24 Ocak 2020 tarihinde almıştır. SPK'nın 26 Ekim 2015 tarihli 2015/28 sayılı bülteninde 24 Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş. Primo Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun kuruluşuna izin verilmesi talebinin olumlu karşılanmasına karar verilmiş olup 04 Kasım 2015 tarihli ticaret sicil gazetesinde fonun kuruluşunu tescil ettirmiştir. Şirket tarafından Primo Gayrimenkul Yatırım Fonu ihraç belgesi için Sermaye Piyasası Kurulu'na ("SPK") başvuru yapılmıştır. SPK'nın 14 Nisan 2016 tarihli yazısı ile ihraç belgesi onaylanmış olup rapor tarihi itibarıyla söz konusu fon ile ilgili olarak herhangi bir katılım belgesi düzenlenmemiştir. Ayrıca Şirket, kuruluşu ve ihracı için SPK'ya 24 Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş. Al Zamil Gayrimenkul Yatırım Fonu, 24 Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş. Turyap Gayrimenkul Yatırım Fonu, 24 Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş. Al Zamil Kira Getirili Gayrimenkul Yatırım Fonu ve 24 Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş. Portakal Çiçeği Gayrimenkul Yatırım Fonu adıyla toplam dört adet fon için içtüzük ve ihraç belgesi başvurusunda bulunmuş olup, SPK'nın 11 Kasım 2016 tarihli kararıyla 24 Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş. Al Zamil Gayrimenkul Yatırım Fonu ile 24 Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş. Turyap Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun kuruluşu ve ihracına ilişkin belgelerin onaylanması talebi, 06 Ocak 2017 tarihli kararıyla 24 Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş. Portakal Çiçeği Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun kuruluşu ve ihracına ilişkin belgelerin onaylanması talebi, 03 Şubat 2017 tarihli kararıyla ise 24 Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş. Al Zamil Kira Getirili Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun kuruluşu ve ihracına ilişkin belgelerin onaylanması talebi olumlu karşılanmıştır. İlgili fonların kuruluşları sırasıyla 30 Ocak 2017, 30 Ocak 2017, 03 Mart 2017 ve 28 Mart 2017 tarihli ticaret sicil gazetelerinde tescil ettirilmiştir.

24 Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş. İkinci Al Zamil Kira Getirili Gayrimenkul Yatırım Fonu ve 24 Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş. İkinci Al Zamil Gayrimenkul Yatırım Fonu kuruluşu ve ihracına ilişkin belgelerin onaylanması talebi kurul tarafından olumlu karşılanmıştır. İlgili fonların tescil işlemi 02 Kasım 2017 tarihli ticaret sicil gazetelerinde tescil ettirilmiş ve 08 Kasım 2017 tarihinde yayınlanmıştır.24 Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş. Primo Gayrimenkul Yatırım Fonu 15.03.2018 tarihinde ihracı gerçekleştirmek üzere MKK başvurusunda bulunup 30.03.2018 tarihinde ilk ihracını gerçekleştirmiştir. 24 Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş. Portakal Çiçeği Gayrimenkul Yatırım Fonu 27.09.2018 tarihinde ihracı gerçekleştirmek üzere MKK başvurusunda bulunup 28.09.2018 tarihinde ilk ihracını gerçekleştirmiştir. 24 Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş. Turyap Gayrimenkul Yatırım Fonu (eski adı) SPK'nın 21.09.2018 tarihli 12233903-315.04-E.9839 sayılı yazısı ile iç tüzük ve ihraç belgesi tadil metni değişikliği onaylanmış olup unvanı 24 Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş. Plan B Gayrimenkul Yatırım Fonu değiştirilmiştir. 24 Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş. Plan B Gayrimenkul Yatırım Fonu 27.09.2018 tarihinde ihracı gerçekleştirmek üzere MKK başvurusunda bulunup 28.09.2018 tarihinde ilk ihracını gerçekleştirmiştir. 24 Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş. İkinci Al Zamil Gayrimenkul Yatırım Fonu (eski adı) SPK'nın 21.09.2018 tarihli 12233903-315.04-E.9840 sayılı yazısı ile iç tüzük ve ihraç belgesi tadil metni değişikliği onaylanmış olup unvanı 24 Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş. A1 Gayrimenkul Yatırım Fonu değiştirilmiştir. 24 Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş. A1 Gayrimenkul Yatırım Fonu 27.09.2018 tarihinde ihracı gerçekleştirmek üzere MKK başvurusunda bulunup 28.09.2018 tarihinde ilk ihracını gerçekleştirmiştir. 24 Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş. İkinci Al Zamil Kira Getirili Gayrimenkul Yatırım Fonu ihracı için 31.12.2018 tarihine kadar ihraç olması adına SPK'nın 16.10.2018 tarihli 12233903-315.09-E.10775 sayılı yazısı ile izin alınmıştır. 24 Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş. Al Zamil Gayrimenkul Yatırım Fonu (eski adı)

SPK'nın 27.09.2018 tarihli 12233903-315.04-E.10022 sayılı yazısı ile iç tüzük ve ihraç belgesi tadil metni değişikliği onaylanmış olup unvanı 24 Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş. Altın Başak Gayrimenkul Yatırım Fonu değiştirilmiştir. 24 Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş. Altın Başak Gayrimenkul Yatırım Fonu 03.10.2018 tarihinde ihracı gerçekleştirmek üzere MKK başvurusunda bulunup 04.10.2018 tarihinde ilk ihracını gerçekleştirmiştir. İhracı için SPK'nın 16.10.2018 tarihli 12233903-315.09-E.10775 sayılı yazısı ile izin alınan 24 Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş. İkinci Al Zamil Kira Getirili Gayrimenkul Yatırım Fonu 28.12.2018 tarihinde ihracı gerçekleştirmek üzere MKK başvurusunda bulunup aynı tarihte 28.12.2018 tarihinde ilk ihracını gerçekleştirmiştir. SPK'nın 27 Şubat 2020 tarihli 2020/13 sayılı bülteninde 24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Avalon Girişim Sermayesi Yatırım Fonu ve 24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Alfa Girişim Sermayesi Yatırım Fonlarının kuruluşuna izin verilmesi talebinin olumlu karşılanmasına karar verilmiş olup 11 Mart 2020 tarihinde 24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Avalon Girişim Sermayesi Yatırım Fonunun kuruluşu ticaret sicilde tescil işlemi gerçekleşmiştir 18 Mart 2020 tarihinde 24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Alfa Girişim Sermayesi Yatırım Fonunun kuruluşu ticaret sicilde tescil işlemi gerçekleşmiştir. SPK'nın 12.03.2020 tarihli 12233903-315.04-E.3030 sayılı yazısı ile 4 fonumuz da iç tüzük ve ihraç belgesi tadili başvurumuz olumlu sonuçlanmış olup fonlarımızda unvan değişikliği yapılmıştır iç tüzük değişikliğine ilişkin iç tüzük tadil metinleri ticaret sicilince 18.03.2020 tarihinde tescil olmuştur. Unvan değişikliği gerçekleştirilmiş olan fonlarımızın yeni unvanları; 24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. A1 Gayrimenkul Yatırım Fonu, 24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Altın Başak Gayrimenkul Yatırım Fonu, 24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Alzamil Kira Getirili Gayrimenkul Yatırım Fonu, 24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Portakal Çiçeği Gayrimenkul Yatırım Fonu' dur. SPK'nın 9 Temmuz 2020 tarihli 2020/42 sayılı bülteninde 24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. E- Ticaret Girişim Sermayesi Yatırım Fonunun kuruluşuna izin verilmesi talebinin olumlu karşılanmasına karar verilmiş olup 17 Temmuz 2020 tarihinde 24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. E- Ticaret Girişim Sermayesi Yatırım Fonunun kuruluşu ticaret sicilde tescil işlemi gerçekleşmiştir SPK'nın 03.07.2020 tarihli 12233903-315.04-E.6749 sayılı yazısı ile 24 Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş. İkinci Al Zamil Kira Getirili Gayrimenkul Yatırım Fonu adına iç tüzük ve ihraç belgesi tadili başvurumuz olumlu sonuçlanmış olup fonumuzda unvan değişikliği yapılmıştır iç tüzük değişikliğine ilişkin iç tüzük tadil metinleri ticaret sicilince 17.07.2020 tarihinde tescil olmuştur. Fonumuzun yeni unvanı 24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Kardelen Gayrimenkul Yatırım Fonu olarak değiştirilmiştir. SPK'nın 30 Eylül 2020 tarihli 2020/61 sayılı bülteninde 24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Lotus Gayrimenkul Yatırım Fonunun kuruluşuna izin verilmesi talebinin olumlu karşılanmasına karar verilmiş olup 14 Ekim 2020 tarihinde 24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Lotus Gayrimenkul Yatırım Fonunun kuruluşu ticaret sicilde tescil işlemi gerçekleşmiştir. SPK'nın 26.11.2020 tarihli 2020/73 sayılı bülteninde 24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Dijital Teknoloji Girişim Sermayesi Yatırım Fonunun kuruluşuna izin verilmesi talebinin olumlu karşılanmasına karar verilmiştir. SPK'nın 04.11.2021 tarihli E-12233903-315.01.01-13566 sayılı yazısı ile 24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Akasya Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun kuruluşuna izin verilmesi talebinin olumlu karşılanmasına karar verilmiştir. SPK'nın 11.10.2021 tarihli E-12233903-315.01.01-11648 sayılı yazısı ile 24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Ayçiçeği Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun kuruluşuna izin verilmesi talebinin olumlu karşılanmasına karar verilmiştir. SPK'nın 01.02.2022 tarihli E-12233903-320.01.01-16668 sayılı yazısı ile 24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Sigma Girişim Sermayesi Yatırım Fonu'nun kuruluşuna izin verilmesi talebinin olumlu karşılanmasına karar verilmiştir. SPK'nın 04.02.2022 tarihli E-12233903-320.01.01-16784 sayılı yazısı ile 24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Noontech Girişim Sermayesi Yatırım Fonu'nun kuruluşuna izin verilmesi talebinin olumlu karşılanmasına karar verilmiştir.

SPK'nın 17.06.2022 tarihli E-12233903-315.01.01-22880 sayılı yazısı ile 24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Nilüfer Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun kuruluşuna izin verilmesi talebinin olumlu karşılanmasına karar verilmiştir. SPK'nın 01.09.2022 tarihli E-12233903-320.01.01-25577 sayılı yazısı ile 24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Platinum Girişim Sermayesi Yatırım Fonu'nun kuruluşuna izin verilmesi talebinin olumlu karşılanmasına karar verilmiştir. SPK'nın 14.09.2022 tarihli E-12233903-315.01.01-26034 sayılı yazısı ile 24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Manolya Gayrimenkul Yatırım Fonu ve 24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Menekşe Gayrimenkul Yatırım Fon'larının kuruluşuna izin verilmesi talebinin olumlu karşılanmasına karar verilmiştir.

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

31.12.2022

İlişkili taraflarla olan bakiyeler	Alacaklar		Borçlar	
	Kısa vadeli		Kısa vadeli	
	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan
Ortaklar				
Fevzi Zakiroğlu	--	--	--	94.865
Aziz Yeniay	--	510.000	--	--
İlişkili Taraflar				
24 Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.	--	--	510.819	116.606
24 G.G.P.S.Y. A.Ş. A1 G.Y.F	9.191.670	182.319	--	--
24 G.G.P.S.Y. A.Ş. Noontech G.S.Y.F	1.959.389	7.057	--	--
24 G.G.P.S.Y. A.Ş. Kardelen G.Y.F	650.043	--		
24 G.G.P.S.Y. A.Ş. A1 G.Y.F	557.025	--	--	--
24 G.G.P.S.Y. A.Ş. Al Zamil Kira Getirili G.Y.F	446.922	86	--	--
24 G.G.P.S.Y. A.Ş. Altın Başak G.Y.F	349.553	20.059	--	--
24 G.G.P.S.Y. A.Ş. Primo G.Y.F	317.065	--	--	--
24 G.G.P.S.Y. A.Ş. Portakal Çiçeği G.Y.F	283.566	4.838	--	--
24 G.G.P.S.Y. A.Ş. Ayçiçeği G.Y.F	184.179		--	--
24 G.G.P.S.Y. A.Ş. Erguvan G.Y.F	116.328	14.456	--	--
24 G.G.P.S.Y. A.Ş. Avalon G.S.Y.F	110.435	87	--	--
24 G.G.P.S.Y. A.Ş. Dijital Tekn G.S.Y.F	96.305	87	--	--
24 G.G.P.S.Y. A.Ş. Fulya G.Y.F	94.642	--	--	--
24 G.G.P.S.Y. A.Ş. E-ticaret G.S.Y.F	83.044	--	--	--
24 G.G.P.S.Y. A.Ş. Alfa G.S.Y.F	18.037	14.051	--	--

24 G.G.P.S.Y. A.Ş. Nilüfer G.Y.F	11.347	6.505	--	--
24 G.G.P.S.Y. A.Ş. Sigma G.S.Y.F	9.055	589.959	--	--
24 G.G.P.S.Y. A.Ş. Akasya G.Y.F	691	27.144	--	--
24 G.G.P.S.Y. A.Ş. Kardelen G.Y.F	--	202.064	--	--
24 G.G.P.S.Y. A.Ş. Lotus G.Y.F	--	1.276	--	--
24 G.G.P.S.Y. A.Ş. Ayçiçeği G.Y.F	--	163.638	--	--
Say 24 Gayrimenkul A.Ş.	--	735.000	--	--
24 G.G.P.S.Y. A.Ş. Platinum G.S.Y.F	--	11.860	--	--
24 G.G.P.S.Y. A.Ş. Manolya G.Y.F	--	11.431	--	--
24 G.G.P.S.Y. A.Ş. Menekşe G.Y.F	--	11.431	--	--
24 G.G.P.S.Y. A.Ş. Altınoluk G.S.Y.F	--	14.201	--	--
24 G.G.P.S.Y. A.Ş. E-ticaret G.S.Y.F	--	87	--	--
Eksi: İlişkili Taraflar Ertelenmiş Finansman Geliri	(74.375)	--	--	--
Toplam	**14.404.921**	**2.527.636**	**510.819**	**211.471**

31.12.2022

İlişkili taraflarla olan bakiyeler	Alacaklar		Borçlar	
	Kısa vadeli		Kısa vadeli	
	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan
Ortaklar				
Fevzi Zakiroğlu	--	123.422	--	--
Ahmethan Yılmaz	--	950.000	--	--
İlişkili Taraflar				
24 Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.	--	275.000	--	118.426
24 GGSPY A.Ş. Al Zamil Kira Getirili GYF	323.097	86	--	--
24 GGSPY A.Ş. Portakal Çiçeği GYF	72.274	1.920	--	--
24 GGSPY A.Ş. Kardelen GYF	1.517.927	2.312	--	--
24 GGSPY A.Ş. A1 GYF	4.497.619	6.215	--	--
24 GGSPY A.Ş. Primo GYF	1.287.194	81.681	--	--

24 GGSPY A.Ş. Altın Başak GYF	34.462	1.773	--	--
24 GGSPY A.Ş. E-ticaret GSYF	720.860	256	--	--
24 GGSPY A.Ş. Avalon GSYF	--	193	--	--
24 GGSPY A.Ş. Alfa GSYF	--	1.693	--	--
24 GGSPY A.Ş. Dijital Teknoloji GSYF	--	256	--	--
24 GGSPY A.Ş. Ayçiçeği GYF	--	141.104	--	--
24 GGSPY A.Ş. Akasya GYF	--	7.168	--	--
Say 24 Gayrimenkul A.Ş.	--	735.000	--	--
Eksi : İlişkili Taraflar Ertelenmiş Finansman Geliri	(54.206)	--	--	--
Toplam	**8.399.227**	**2.328.079**	**--**	**118.426**

01 Ocak –31 Aralık 2022 ve 01 Ocak – 31 Aralık 2021 dönemlerinde ilişkili taraflarla yapılan işlemlerin detayı aşağıdaki gibidir:

31.12.2022 İlişkili taraflarla olan işlemler	Hizmet Alışı	Hizmet Satışı	Masraf Ödemeleri	Masraf Tahsilatı
24 Gayrimenkul Geliştirme A.Ş	1.264.712	--	--	--
24 GGSPY A.Ş. Al Zamil Kira Getirili Gayr. Yatırım Fonu	--	1.076.502	21.649	21.564
24 GGSPY A.Ş. Primo Gayrimenkul Yatırım Fonu	--	6.693.840	4.778.407	4.521.148
24 GGSPY A.Ş. Portakal Çiçeği Gayrimenkul Yatırım Fonu	--	4.047.273	22.739	17.901
24 GGSPY A.Ş. Kardelen Gayrimenkul Yatırım Fonu	--	2.695.729	248.407	46.343
24 GGSPY A.Ş. A1 Gayrimenkul Yatırım Fonu	--	2.977.499	3.136.235	2.953.916
24 GGSPY A.Ş. A.Ş. Altın Başak Gayirmenkul Yatırım Fonu	--	456.804	159.286	139.227
24 GGSPY A.Ş. E-Ticaret Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	--	253.496	494.998	494.910
24 GGSPY A.Ş. Avalon Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	--	144.007	12.209	12.121
24 GGSPY A.Ş. A.Ş. Lotus Gayrimenkul Yatırım Fonu	--	--	69.519	54.192
24 GGSPY A.Ş. Alfa Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	--	55.892	--	--
24 GGSPY A.Ş. Dijital Teknoloji G.S.Y.F	--	315.492	12.521	12.434
24 GGSPY A.Ş. Ayçiçeği Gayirmenkul Yatırım Fonu	--	--	461.778	298.140
24 GGSPY A.Ş. Akasya Gayirmenkul Yatırım Fonu	--	659	375.030	347.887
24 GGSPY A.Ş. Sigma Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	--	15.831	606.719	16.760
24 GGSPY A.Ş. Nontech Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	--	395.324	8.239.825	8.232.769
24 GGSPY A.Ş. Erguvan Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	--	110.788	220.575	206.119
24 GGSPY A.Ş. Ayçiçeği Gayrimenkul Yatırım Fonu	--	175.408	--	--

24 GGSPY A.Ş. Fulya Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	--	133.570	33.625	21.346
24 GGSPY A.Ş. Nilüfer Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	--	19.495	38.972	32.467
24 GGSPY A.Ş. Platinum Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	--	--	11.860	--
24 GGSPY A.Ş. Manolya Gayrimenkul Yatırım Fonu	--	--	11.431	--
24 GGSPY A.Ş. Altınoluk Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	--	--	14.201	--
24 GGSPY A.Ş. Menekşe Gayrımenkul Yatırım Fonu	--	--	11.431	--
Toplam	**562.150**	**18.204.348**	**1.762.058**	**1.963.755**

31.12.2021

İlişkili taraflarla olan işlemler	Hizmet Alışı	Hizmet Satışı	Masraf Ödemeleri	Masraf Tahsilatı
24 Gayrimenkul Geliştirme A.Ş	562.150	--	--	--
24 G.G.S.P.Y A.Ş. Al Zamil Kira Getirili G.Y.F	--	709.612	40.148	40.218
24 G.G.S.P.Y A.Ş. Primo GYF	--	2.858.684	306.448	385.806
24 G.G.S.P.Y A.Ş. Portakal Çiçeği G.Y.F	--	672.596	449.863	448.906
24 G.G.S.P.Y A.Ş. Kardelen G.Y.F	--	1.848.153	613.774	613.956
24 G.G.S.P.Y A.Ş. A1 G.Y.F	--	5.818.073	266.124	271.101
24 G.G.S.P.Y A.Ş. Altın Başak G.Y.F.	--	135.158	14.843	15.686
24 G.G.S.P.Y A.Ş. E-Ticaret G.S.F.Y	--	766.739	16.783	8.322
24 G.G.S.P.Y A.Ş. Avalon G.S.Y.F	--	1.430	12.318	7.101
24 G.G.S.P.Y A.Ş. Lotus G.Y.F	--	--	12.064	7.240
24 G.G.S.P.Y A.Ş. Alfa G.S.Y.F	--	2.977	14.228	7.241
24 G.G.S.P.Y A.Ş. Dijital Teknoloji G.S.Y.F	--	80.000	14.315	8.754
24 G.G.S.P.Y A.Ş. Ayçiçeği G.Y.F	--	--	1.151	142.254
24 G.G.S.P.Y A.Ş. Akasya G.Y.F	--	--	--	7.168
Toplam	**562.150**	**12.893.422**	**1.762.058**	**1.963.755**

<u>Üst Düzey Yönetime Sağlanan Faydalar</u>

Bulunmamaktadır (31.12.2022: Bulunmamaktadır).

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 .

Şirketimiz 31.12.2022 itibariyle, 17.164.461 TL kârla kapatmıştır. Şirketimizin Aktif toplamı 37.242.838 TL olup, Dönen varlıklar toplamı 36.985.941 TL ve Duran varlıklar toplamı 256.897 TL'dir. Özkaynaklar toplamı 27.517.017 TL'dir.

24 GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
31 ARALIK 2022 TARİHLİ FİNANSAL DURUM TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

		Bağımsız Denetimden Geçmiş	*Bağımsız Denetimden Geçmiş*
VARLIKLAR	**Dipnotlar**	**31.12.2022**	**31.12.2021**
Dönen Varlıklar		**36.985.941**	**14.277.237**
Nakit ve Nakit Benzerleri	6	81.264	853.874
Finansal Yatırımlar	7	14.251.235	1.600.000
Ticari Alacaklar		14.819.059	8.424.538
- *İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar*	9,36	14.404.921	*8.399.227*
- *İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar*	9	414.138	*25.311*
Diğer Alacaklar		7.504.260	3.294.717
- *İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar*	10,36	2.527.636	*2.328.079*
- *İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar*	10,37	4.976.624	*966.638*
Peşin Ödenmiş Giderler	13	284.918	58.903
Diğer Dönen Varlıklar	26	45.205	45.205
Duran Varlıklar		**256.897**	**78.964**
Maddi Duran Varlıklar	16	256.897	78.964
TOPLAM VARLIKLAR		**37.242.838**	**14.356.201**

Ekteki dipnotlar finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluştururlar.

24 GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
31 ARALIK 2022 TARİHLİ FİNANSAL DURUM TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

KAYNAKLAR	Dipnotlar	*Bağımsız Denetimden Geçmiş* 31.12.2022	*Bağımsız Denetimden Geçmiş* 31.12.2021
Kısa Vadeli Yükümlülükler		**7.900.105**	**3.035.200**
Kısa Vadeli Borçlanmalar		33.401	9.791
Ticari Borçlar		4.140.731	2.199.079
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	*9,37*	*510.819*	--
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	*9*	*3.629.912*	*2.199.079*
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	25	199.797	88.848
Diğer Borçlar		374.260	391.731
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	*10,37*	*211.471*	*118.426*
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	*10*	*162.789*	*273.305*
Ertelenmiş Gelirler		1.258.219	58.219
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	34	1.679.450	269.693
Kısa Vadeli Karşılıklar		214.247	17.839
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	*25*	*214.247*	*17.839*
Uzun Vadeli Yükümlülükler		**1.825.715**	**944.535**
Uzun Vadeli Karşılıklar		142.722	46.344
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	*25*	*142.722*	*46.344*
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	34	1.682.993	898.191
ÖZKAYNAKLAR		**27.517.017**	**10.376.466**
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar			
Ödenmiş Sermaye	27	3.750.000	3.750.000
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya (Giderler)		(20.724)	3.186
- Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	*27*	*(20.724)*	3.186
Diğer Yedekler	27	5.343	5.343
Geçmiş Yıllar Karları veya (Zararları)	27	6.617.937	2.243.192
Net Dönem Karı veya (Zararı)	35	17.164.461	4.374.745
TOPLAM KAYNAKLAR		**37.242.837**	**14.356.201**

Ekteki dipnotlar finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluştururlar.

24 GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
1 OCAK – 31 ARALIK 2022 DÖNEMİNE AİT KAR VEYA ZARAR
VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU
Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnotlar	*Bağımsız Denetimden Geçmiş* 01.01. - 31.12.2022	*Bağımsız Denetimden Geçmiş* 01.01. - 31.12.2021
KAR VEYA (ZARAR) KISMI			
Hasılat	28	29.073.948	12.893.422
Satışların Maliyeti (-)		--	--
BRÜT KAR (ZARAR)		**29.073.948**	**12.893.422**
Genel Yönetim Giderleri (-)	29	(11.843.313)	(5.672.923)
Pazarlama Giderleri (-)	29	(500.313)	(629.559)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	30	957.369	230.313
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	30	(233.555)	(857.967)
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		**17.454.136**	**5.963.286**
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	31	3.619.303	672.626
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	31	(450.908)	(726.527)
FİNANSMAN GELİRİ ÖNCESİ FAALİYET KÂRI/(ZARARI)		**20.622.531**	**5.909.385**
Finansman Gelirleri	32	--	4.080
Finansman Giderleri (-)	32	(37.291)	(19.770)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI /(ZARARI)		**20.585.240**	**5.893.695**
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir/(Gideri)	**34**	**(3.420.779)**	**(1.518.950)**
Dönem Vergi Geliri / (Gideri)	34	(2.629.233)	(609.345)
Ertelenmiş Vergi Geliri / (Gideri)	34	(791.546)	(909.605)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI/(ZARARI)		**17.164.461**	**4.374.745**
DÖNEM KARI/(ZARARI)		**17.164.461**	**4.374.745**
Dönem Karı /(Zararı) Dağılımı			
Ana Ortaklık Payları	35	17.164.461	4.374.745
Pay Başına Kazanç			
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	35	4,5772	1,1666
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	25	(30.654)	(11.834)
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri	34	6.744	2.603
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		**(23.910)**	**(9.231)**
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		**17.140.551**	**4.365.514**
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı			
Ana Ortaklık Payları		17.140.551	4.365.514

24 GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
31 ARALIK 2022 DÖNEMİNE AİT ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

			Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler		Birikmiş Karlar		
	Dipnotlar	Sermaye	Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/(Kayıpları)	Diğer Yedekler	Geçmiş Yıllar Kar/(Zararları)	Net Dönem Karı/(Zararı)	Özkaynaklar
01 Ocak 2021 bakiyesi		**3.750.000**	**(6.045)**	**5.343**	**(1.287.870)**	**3.531.062**	**5.992.490**
Transferler		--	--	--	3.531.062	(3.531.062)	--
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)		--	(9.231)	--	--	4.374.745	4.383.976
Dönem Karı (Zararı)	36	--	--	--	--	*4.374.745*	*4.374.745*
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)		--	*(9.231)*	--	--	--	*(9.231)*
31 Aralık 2021 bakiyesi		**3.750.000**	**3.186**	**5.343**	**2.243.192**	**4.374.745**	**10.376.466**
01 Ocak 2022 bakiyesi		**3.750.000**	**3.186**	**5.343**	**2.243.192**	**4.374.745**	**10.376.466**
Transferler		--	--	--	4.374.745	(4.374.745)	--
Toplam kapsamlı Gelir (Gider)		--	(23.910)	--	--	17.164.461	17.140.551
Dönem Karı (Zararı)	36	--	--	--	--	*17.164.461*	*17.164.461*
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)		--	*(23.910)*	--	--	--	*(23.910)*
31 Aralık 2022 bakiyesi		**3.750.000**	**(20.724)**	**5.343**	**6.617.937**	**17.164.461**	**27.517.017**

Ekteki dipnotlar finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluştururlar.

5.b. Geçmiş yıllarla karşılaştırmalı olarak şirketin yıl içindeki satışları, 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

Şirketimiz Şubat 2015 kurulmuştur. Şirketin ana faaliyet konusu fon yönetimi olması sebebiyle verimliliği yeterli seviyede değildir. 2017 yılında fon yönetim faaliyetlerine başlamış olup, 2018 yılının Mart ayı itibari ile 24 Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş. Primo Gayrimenkul Yatırım Fonu da ihraç olmuştur. 2018 yılının Eylül ayı itibari ile 24 Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş. Portakal Çiçeği Gayrimenkul Yatırım Fonu, 24 Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş. A1 Gayrimenkul Yatırım Fonu, 24 Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş. Plan B Gayrimenkul Yatırım Fonu olmak üzere 3 adet fon ihraç olmuştur. 2018 yılının Ekim ve Aralık aylarında sırası ile 24 Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş. Altın Başak Gayrimenkul Yatırım Fonu ve 24 Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş. İkinci Al Zamil Kira Getirili Gayrimenkul Yatırım Fonu ihraç olmuştur. 2021 yılı içerisinde yöneteceği fon portföyüne, 24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Avalon Girişim Sermayesi Yatırım Fonu, 24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Alfa Girişim Sermayesi Yatırım Fonu, 24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. E- Ticaret Girişim Sermayesi Yatırım Fonu ve 24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Lotus Gayrimenkul Yatırım Fonu olmak üzere toplam 4 adet fon ilave olmuştur. 2022 yılı içerisinde yöneteceği fon portföyüne, 24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Sigma Girişim Sermayesi Yatırım Fonu ve 24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Noontech Girişim Sermayesi Yatırım Fonu olmak üzere toplam 2 adet fon ilave olmuştur. 2022 yılı içerisinde yöneteceği fon portföyüne, 24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Platinum Girişim Sermayesi Yatırım Fonu, 24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Nilüfer Gayrimenkul Yatırım Fonu, 24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Manolya Gayrimenkul Yatırım Fonu ve 24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Menekşe Gayrimenkul Yatırım Fonu olmak üzere toplam 4 adet fon ilave olmuştur. Şirket yöneteceği gayrimenkul ve girişim sermayesi fonları ile gelecek dönemlerde verimliliğini daha da artıracaktır.

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

Şirketimizin Sermayesi karşılıksız kalmamıştır.

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

Fonlara yatırım oranını artırarak, fon yönetim ücretinden gelecek olan gelirlerini artırmaktır.

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

Yoktur.

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 Riskaktif Danışmanlık Eğitim ve Yazılım San. Tic. Ltd. Şti. (RiskActive) ile 2015 yılı Nisan ayında sözleşme imzalanmış olup bu sözleşme 31.12.2022 tarihi itibari ile devam etmektedir.

Şirketimiz Yönetim Kurulu tarafından kabul edilen "Risk Yönetim Sistemine İlişkin Prosedürler" çerçevesinde, Şirketimizin ve yönettiği gayrimenkul yatırım fonlarının maruz kalabileceği risklerin

ölçülmesi ve yönetilmesine yönelik RiskActive tarafından Şirketimiz Genel Müdürüne günlük bazda, Yönetim Kuruluna ise haftalık bazda yazılı raporlar sunulur.

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 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 yatırım fonları kurabilmesi Sermaye Piyasası Kurulu'nun iznine tabidir. Devamında fon portföyüne alınan taşınmazların tescil edilebilmesi için tapu mevzuatında da birtakım değişiklikler yapılması gerekmektedir. Ayrıca yatırımcıların ilk defa tanışacakları bu finansal ürüne ne kadar ilgi göstereceklerini öngörmek oldukça zordur. Dolayısıyla bu konularda karşılaşılabilecek sorunlar ve gecikmeler ileriye dönük olarak birer risk teşkil etmektedir.

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

Şirketimizin ödenmiş sermayesi 31.12.2022 itibariyle 3.750.000 TL olup, şirket 2017 yılında 250.000 TL sermaye artırım kararı almıştır. Sermaye artırım onayı 2018 yılı içinde SPK'dan şirketimize verilmiş olup, Sermaye artırım işlemi 2018 yılında tamamlanmıştır. Sermaye artırım işlemi 05.01.2018 tarihinde tescil edilerek ilan olmuştur. Buna göre şirketimizin ortaklık ve sermaye yapısı aşağıdaki gibidir.

Pay Sahibinin Adı Soyadı	Hisse Adedi	Sermaye Tutarı (TL)	Hisse Oranı (%)
Aziz Yeniay	750.000	750.000	20
Ahmethan Yılmaz	750.000	750.000	20
Mehmet Çelik	750.000	750.000	20
Burhan Özcan	750.000	750.000	20
Fevzi Zakiroğlu	375.000	375.000	10
Mehmet Nadi Abbasoğlu	187.500	187.500	5
Erdem Güler	93.750	93.750	2,5
Hasan Bursalıoğlu	93.750	93.750	2,5
Toplam	3.750.000	3.750.000	100,00

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

Sermaye Piyasası Kurulu Şirketimizin faaliyet izni ile portföy yöneticiliği yetki belgesi verilmesi talebinin olumlu karşılanmasına 23.06.2015 tarihinde karar vermiştir.

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.

Şirket 08.08.2019 tarihinde 2018 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı düzenlemiştir. Genel Kurul Toplantısı ile daha önce Genel Müdür olarak görev yapan 10607543770 T.C. kimlik numaralı Fevzi ZAKİROĞLU Genel Müdür olarak görevini devam ettirmektedir.

Şirket 30.12.2019 tarihinde 2019 yılı Olağanüstü Genel Kurul Toplantısı düzenlemiştir. Olağanüstü Genel Kurul Toplantısında alınan kararlar ile şirket esas sözleşmesinin 2 numaralı maddesi olan şirket unvanı 24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi Anonim Şirketi olarak değiştirilmiş olup ayrıca şirket esas sözleşmesinin 4 numaralı maddesi olan şirketin amaç ve konusu şu şekilde değiştirilmiştir; Şirketin ana faaliyet konusu, SPK 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 (Kurul) 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 amacı ve faaliyet konusu ile ilgili olmak ve mevzuattaki kısıtlamalara tabi olmak şartı ile faaliyetleri için gerekli olan taşınır ve taşınmaz mallar satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir, ipotek tesis edebilir, ipoteği fekkedebilir, hak ve alacaklarının tahsil ve temini için ayni ve şahsi her türlü teminatı alabilir, bunlarla ilgili olarak Tapu Sicil Müdürlükleri, Vergi Daireleri, adli merciler, ilgili resmi ve özel merciler ve kişiler nezdinde gerekli tescil, terkin, sulh, fek işlemleri yapabilir, ihtiyati ve icrai haciz vaz ve fek edebilir. Ayrıca 2019 yılı Olağanüstü Genel Kurul Toplantısında alınan bir diğer karar ile şirketin yönetim kurulu üyeliğine Sn. Burhan Özcan ve Sn. Hasan Bursalıoğlu'nun da ilave olarak yönetim kuruluna kabulüne oybirliğiyle karar verilmiştir.

Şirketin 2019 yılı Olağanüstü Genel Kurulu Türk Ticaret Kanunu'na uygun olarak 03.01.2020 tarihinde tescil edilmiş olup 09.01.2020 tarihli 9990 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesinde ilan edilmiştir.

Şirket 06.08.2020 tarihinde 2019 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı düzenlemiştir. Genel Kurul Toplantısı ile daha önce Genel Müdür olarak görev yapan 10607543770 T.C. kimlik numaralı Fevzi ZAKİROĞLU Genel Müdür olarak görevini devam ettirmektedir.

Mehmet ÇELİK	Fevzi ZAKİROĞLU
Y.K. Üyesi	Y.K. Başkan Vekili ve Genel Müdür