



**KİSBU GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ
PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ
01.01.2026 – 30.09.2026 DÖNEMİ
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

1. GENEL BİLGİLER

1.a. Raporun Dönemi

01.01.2026 – 30.09.2026

1.b. Şirkete İlişkin Bilgiler

Ticaret Unvanı : Kisbu Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi Anonim Şirketi
Ticaret Sicil No : 1054296
Mersis No : 0563144466800001
Merkez Adresi : Levent Mah. Sülün Sokak, No:5 Beşiktaş / İstanbul / Türkiye
Telefon : (212) 563 95 95
Faks :
Web Adresi : www.kisbuportfoy.com

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

Kisbu Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. ("Şirket"), Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak portföy yöneticiliğine ilişkin faaliyetlerde bulunmak amacıyla kurulmuş ve kuruluşu 28 Kasım 2024 tarihinde tescil edilerek, 28 Kasım 2024 tarihli 11217 sayılı ticaret sicil gazetesini ile ilan edilmiştir. Sermaye Piyasası Kurulunun 22 Nisan 2026 tarih ve 22/636 sayılı toplantısında münhasıran gayrimenkul yatırım fonları kurmak ve yönetmek ile sınırlı olmak üzere faaliyet izni ve portföy yöneticiliği yetki belgesi verilmesi talebi olumlu karşılanmıştır.

Şirketin ana faaliyet konusu SPK'nın ilgili mevzuat hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım fonlarının ve girişim sermayesi yatırım fonlarının kurulması ve yönetimidir.

Şirket Türkiye'de kayıtlı olup, kayıtlı adresi aşağıdaki gibidir: Levent Mah. Sülün Sokak, No:5 Beşiktaş / İstanbul / Türkiye
Ortaklık Yapısı :

Sermayesi : 21.000.000,00 TL

30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla hisselerin çoğunluğunu elinde bulunduran hissedarlar ve hisse oranları aşağıdaki gibidir:

Ortak	30 EYLÜL 2026		31.ARALIK2025	
	Pay Oranı (%)	Pay Tutarı (TL)	Pay Oranı (%)	Pay Tutarı (TL)
Emre KİSBU	100	21.000.000	100	21.000.000
Toplam	100	21.000.000	100	21.000.000
Sermaye Düzeltmesi Olumlu Farkları		11.574.117		11.574.117
		32.574.117		32.574.117

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
Emre KİSBU	Yönetim Kurulu Başkanı
Caner ÖZDURAK	Yönetim Kurulu Başkan Vekili
Akif AKARCA	Yönetim Kurulu Üyesi
Mustafa BURUK	Yönetim Kurulu Üyesi

Şirketin Üst Düzey Yöneticileri:

Adı Soyadı	Görevi
Caner ÖZDURAK	Yönetim Kurulu Başkanı

Personel Sayısı : Şirket'in 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla çalışan sayısı 5 kişidir (31 Aralık 2025: 4 kişi).

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

Şirket Yönetim Kurulu Üyelerine T.T.K.'nın 395. ve 396. maddesinde sayılan izinler verilmiştir.

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'in 1 Ocak-30 Eylül 2026 dönemi itibarıyla üst yönetime sağlanan menfaatlerinin toplam tutarı 142.491 TL'dir. Üst yönetim; yönetim kurulu başkan, başkan vekili, üyeleri ve genel müdür olarak belirlenmiştir. Üst yönetime sağlanan menfaatler ücret ve huzur hakkı ödemelerinden oluşmaktadır.

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, mevcut mevduatını dönemsel olarak kazandıran hesaplarda değerlendirmekte ve vadeli mevduat hesaplarında tutmaktadır.

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

Şirket bünyesinde iç kontrol faaliyetleri, süreçlerin ve işlemlerin düzenli olarak kontrol edilmesi ve gerekli kontrollerin gerçekleştirilmesi suretiyle yürütülmektedir. İç denetim faaliyetleri ise şirketin mevcut yapısı ve faaliyetleri kapsamında yönetim tarafından takip edilmektedir. Şirketin "İç Kontrol ve Teftiş" hizmeti Kisbu Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. bünyesinde yerine getirilmektedir. Teftiş ve İç Kontrol birimi, Yönetim Kurulu'na bağlı olarak çalışmaktadır. Şirket içi denetim, Yönetim Kurulu tarafından onaylanan denetim planı dahilinde yapılarak üçer aylık periyotlar halinde Yönetim Kurulu'na rapor edilmektedir. İç Kontrol Birimi, ilgili kanun, tebliğ ve şirket içi yönetmelikler dahilinde iç kontrol faaliyetini sürdürmektedir.

Yönetim Kurulu'na bağlı olarak çalışan ve Yönetim Kurulunca kabul edilen denetim planı çerçevesinde İç Kontrol ve Teftiş birimi, ilgili kanun, tebliğ ve şirket içi yönetmelikler ile tanımlanmış limitler dahilinde şirket içi denetimi yaparak belirlenen periyotlarda Yönetim Kuruluna raporlar sunacaktır.

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 ulaşılamamışsa veya kararlar yerine getirilmemişse gerekçelerine ilişkin bilgiler ve değerlendirmeler

Şirket faaliyet iznini 2026 Nisan ayında almış fon kuruluş izni için Sermaye Piyasası Kuruluna başvuruda bulunmuştur. Fon kuruluşları sonrası 2027 yılı içerisinde kuracağı fonlarla birlikte belirlemiş olduğu hedeflere kısa sürede ulaşmayı hedeflemektedir.

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.

İlgili dönemde olağanüstü genel kurul yapılmamıştır.

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 işleminde 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

Yoktur.

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

Yoktur.

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:

VARLIKLAR	Not	Sınırlı Denetimden Geçmemiş	Denetimden Geçmemiş
		30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Dönen Varlıklar			
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	42.410.393	24.183.238
Diğer Alacaklar		509.685	662.610
Peşin Ödenmiş Giderler		84.680	--
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	13	2.211.352	607.578
Toplam Dönen Varlıklar		45.216.110	25.453.426
Duran Varlıklar			
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	6	37.975	62.381
Ertelenmiş Vergi Varlığı	13	58.409	127.042
Toplam Duran Varlıklar		96.384	189.423
TOPLAM VARLIKLAR		45.312.494	25.642.849

		<i>Sınırlı Denetimden Geçmemiş</i>	<i>Denetimden Geçmemiş</i>
KAYNAKLAR	Not	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
Ticari Borçlar			
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	3 5	1.546.682	1.307.815
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	5	1.307.642	412.178
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	8	936.099	1.133.510
Diğer Borçlar			
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	3	3.824.718	--
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		72.645	579.209
Kısa Vadeli Karşılıklar			
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	8	21.749	59.581
Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler		7.709.535	3.492.293
Uzun Vadeli Yükümlülükler			
Uzun Vadeli Karşılıklar			
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	8	174.343	380.439
Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler		174.343	380.439
Özkaynaklar			
Ödenmiş Sermaye	9	21.000.000	21.000.000
Sermaye Düzeltmesi Olumlu Farkları	9	11.574.117	11.574.117
Sermaye Avansı		29.032.627	--
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler			
- Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kayıpları	9	(94.811)	(235.807)
Geçmiş Yıllar Karları	9	(10.568.193)	346.632
Dönem Net Karı/ (Zararı)		(13.515.124)	(10.914.825)
Toplam Özkaynaklar		37.428.616	21.770.117
TOPLAM KAYNAKLAR		45.312.494	25.642.849

KİSBÜ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU 01.01.2026 – 30.09.2026

	Not	Denetimden Geçmemiş 1 Ocak– 30 Eylül 2026	Denetimden Geçmemiş 1 Temmuz– 30 Eylül 2026
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat			
Satışların Maliyeti (-)		--	--
Brüt Kar		--	--
Genel Yönetim Giderleri (-)		(16.643.877)	(6.480.059)
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)		(154.135)	(154.135)
Esas Faaliyet Zararı		(16.798.012)	(6.634.194)
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	11	10.629.183	4.165.519
Finansman Gideri Öncesi Faaliyet Zararı		(6.168.829)	(2.468.675)
Finansman Giderleri (-)	12	(5.735)	(3.317)
Net Parasal Pozisyon Kazançları/ (Kayıpları)	14	(7.357.204)	(2.122.649)
Vergi Öncesi Zararı		(13.531.768)	(4.594.641)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Geliri/(Gideri)		16.644	(21.604)
Dönem Vergi Gideri	13	--	--
Ertelenmiş Vergi Geliri / Gideri	13	16.644	(21.604)
Dönem Net Zararı		(13.515.124)	(4.616.245)
Dönem Zararının Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		--	--
Ana Ortaklık Payları		(13.515.124)	(4.616.245)
Pay Başına Kayıp			
Pay Başına Kayıp	15	(0,6436)	(0,2198)
DİĞER KAPSAMLI GELİR/(GİDER) KISMI			
Kar Veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar			
Tanımlanmış Fayda Planları	8	201.424	310.788
Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)			
Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler	13	(60.428)	(93.236)
Diğer Kapsamlı Gelir/(Gider)		140.996	217.552
Toplam Kapsamlı Gelir/(Gider)		(13.374.128)	(4.398.693)
Toplam Kapsamlı Gelir/(Gider) Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		--	--
Ana Ortaklık Payları		(13.374.128)	(4.398.693)

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

Yoktur.

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

Yoktur.

6. RİSKLER VE YÖNETİM ORGANININ DEĞERLENDİRMESİ

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

Yönetim Kurulu tarafından kabul edilen “Risk Yönetim Sistemine İlişkin Prosedürler” çerçevesinde, kuracağı ve yöneteceği yatırım fonlarının maruz kalabileceği risklerin ölçülmesi ve yönetilmesi Riskaktif Eğitim Yazılım Danışmanlık Ltd. Şti. tarafından yerine getirilmektedir. Şirket Genel Müdürü’ne Yönetim Kuruluna belirlenen periyotlarda yazılı raporlar sunmaktadır.

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

Kisbu Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. tarafından Risk Yönetim Sisteminin oluşturulması ve risk raporlamasından Yönetim Kurulu’na karşı sorumludur. Kullanacağı risk yönetim sistemine ait prosedürler ve modeller Şirket Yönetim Kurulu onayı ile yürürlüğe girmiştir.

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

Vergi Kanunlarındaki ve SPK mevzuatında olabilecek değişikliklere (Vergi Oranları, Yönetim ücreti oranları, toplam gider rasyoları, sermaye yeterliliği vb.) bağlı olarak Şirket bünyesinde değişiklikler.

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.