

SKY GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
2020 YILI FAALİYET RAPORU

YÖNETİM KURULUNUN YILLIK FAALİYET RAPORUNA İLİŞKİN BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

SKY Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi Anonim Şirketi Yönetim Kurulu'na

1- Sınırlı Olumlu Görüş

SKY Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi Anonim Şirketi'nin ("Şirket") 01 Ocak – 31 Aralık 2020 hesap dönemine ilişkin yıllık faaliyet raporunu denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, yönetim kurulunun yıllık faaliyet raporu içinde yer alan finansal bilgiler ile Yönetim Kurulunun Şirket'in durumu hakkında yaptığı irdelemeler, tüm önemli yönleriyle, "sınırlı olumlu görüşün dayanağı bölümündeki hususlar hariç olmak üzere" denetlenen tam set finansal tablolarla ve bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bilgilerle tutarlıdır ve gerçeği yansıtmaktadır.

2- Görüşün Dayanağı

Şirket'in 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla; Ödenmiş sermayesi ve cari dönem zararı dahil birikmiş zararları toplamı sırasıyla 1,500,000 TL ve 1,053,398 TL'dir. Bu durum Şirket'in sürekliliği üzerinde şüpheler uyandıracak önemli belirsizliklerin varlığına işaret etmektedir. 6102 Sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") Sermayenin Kaybı, Borca Batık Olma Durumu başlıklı 376. Maddesi çerçevesinde Yönetim Kurulu'nun Genel Kurul'u toplantıya çağırma sorumluluğu bulunmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu ("SPK")'nın 24.10.2020 tarih ve 78/1577 sayılı kararı ile, Şirket'in 31.10.2020 tarihinden itibaren sermaye yeterliliği tablolarında ortaya çıkan asgari özsermaye açığının giderilmesi ve Şirket'in faaliyetlerine devam edebilmesi için 31.03.2021 tarihine kadar süre verilmiştir. Şirket tarafından 24.03.2021 tarihinde asgari özsermaye açığının tamamlanması için üç ay ek süre verilmesi amacıyla Sermaye Piyasası Kurulu'na başvuruda bulunulmuş olup rapor tarihi itibarıyla süreç devam etmektedir.

Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve 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, sınırlı olumlu görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

3- Tam Set Finansal Tablolara İlişkin Denetçi Görüşümüz

Şirket'in 1 Ocak – 31 Aralık 2020 hesap dönemine ilişkin tam set finansal tabloları hakkında 31 Mart 2021 tarihli denetçi raporumuzda sınırlı 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 ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") II-14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"ne ("Tebliğ") göre yıllık faaliyet raporuyla ilgili olarak aşağıdakilerden sorumludur:

- Yıllık faaliyet raporunu bilanço gününü izleyen ilk üç ay içinde hazırlar ve genel kurula sunar.
- Yıllık faaliyet raporunu; Şirket'in o yıla ait faaliyetlerinin akışı ile her yönüyle finansal durumunu doğru, eksiksiz, dolambaçsız, gerçeğe uygun ve dürüst bir şekilde yansıtmak şeklinde 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.
- 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 Gümrük ve Ticaret Bakanlığının ve ilgili kurumların yaptığı ikincil mevzuat düzenlemelerini de dikkate alır.

5- Bağımsız Denetçinin Yıllık Faaliyet Raporunun Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumluluğu

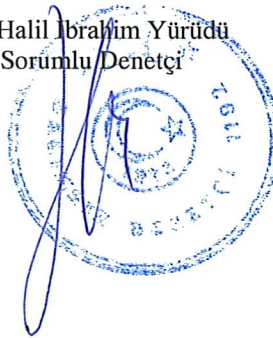
Amacımız, TTK hükümleri ve Tebliğ çerçevesinde yıllık faaliyet raporu içinde yer alan finansal bilgiler ile Yönetim Kurulunun yaptığı irdelemelerin, Şirket'in denetlenen finansal tablolarıyla ve bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bilgilerle tutarlı olup olmadığı ve gerçeği yansıtmayı yansıtmadığı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

Yaptığımız bağımsız denetim, BDS'lere ve Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan bağımsız denetim standartlarına 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 yansıtmayı yansıtmadığına dair makul güvence elde etmek üzere planlanarak yürütülmesini gerektirir.

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Dr.Halil İbrahim Yürüdü'dür.

ATA Uluslararası Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
Member Firm of Kreston International

Dr. Halil İbrahim Yürüdü
Sorumlu Denetçi



İstanbul 31 Mart 2021

SKY GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

01.01.2020 – 31.12.2020 DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

1- GENEL BİLGİLER

Raporun Ait Olduğu Dönem : 01.01.2020 – 31.12.2020
Ticaret unvanı : **SKY GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**

Ticaret sicili numarası : 161424-5
Merkez Adres : Kısıklı Mah.Alemdağ Cd.No:60 Masaldan İş Merkezi G Blok D:5
Üsküdar/İstanbul
Şube Adresi : Yoktur
İletişim Bilgileri :
Telefon : 0 216 520 02 60
Fax : 0 216 520 02 65
E-posta adresi : info@skyportfoy.com.tr
İnternet Sitesi Adresi : http://www.skyportfoy.com.tr

A- ŞİRKETİN ORGANİZASYON, SERMAYE VE ORTAKLIK YAPISI

a)- Sermayesi : 1.500.000.- Türk Lirası
b)- Ortaklık Yapısı : Tek Ortaklı Anonim Şirketi.

PAY SAHİBİNİN ADI, SOYADI/ÜNVANI	İKAMETGAH ADRESİ	HİSSE ADEDİ	SERMAYE TUTARI (TL)
Siyahkalem Mühendislik ve İnşaat San.ve Tic. A.Ş.	Kısıklı Mah.Alemdağ Cd.No:60 Masaldan İş Merkezi G Blok D:6 Üsküdar/İstanbul	1.500.000	1.500.000

c)- Hesap Dönemi İçinde Meydana Gelen Değişiklikler: YOK

B- İMTİYAZLI PAYLARA İLİŞKİN BİLGİLER

a)- İmtiyazlı Pay Miktarı (Varsa) : YOK

b)- İmtiyazlı Payların Oy Haklarına İlişkin Açıklama: YOK

C- ŞİRKETİN YÖNETİM ORGANI, ÜST DÜZEY YÖNETİCİ VE PERSONEL BİLGİLERİ

a)- Şirketin Yönetim Organı :

Şirket 23.10.2018 tarihinde kurulmuş olup, Yönetim Kurulu üyelerinin görev dağılımı aşağıdaki gibidir:

Yönetim Kurulu Başkanı:	Ahmet Cengiz Özdemir
Yönetim Kurulu Başkan Vekili:	Mehmet Halil Özdemir
Yönetim Kurulu Üyesi:	Ayşe Türeyen
Yönetim Kurulu Üyesi:	Selçuk Ergin
Yönetim Kurulu Üyesi:	Aziz Battal

b)- Şirketin Üst Düzey Yöneticileri :

Ünvanı	Adı Soyadı
Başkan	Ahmet Cengiz ÖZDEMİR

c)- Personel Sayısı : 4

D- VARSA; Şirket genel kurulunca verilen izin çerçevesinde yönetim organı üyelerinin şirketle kendisi veya başkası adına yaptığı işlemler ile rekabet yasağı kapsamındaki faaliyetleri hakkında bilgiler. Yoktur

2- YÖNETİM ORGANI ÜYELERİ İLE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLERE SAĞLANAN MALİ HAKLAR

Sağlanan huzur hakkı, ücret, prim, ikramiye, kâr payı gibi mali menfaatlerin toplam tutarları: YOKTUR

Verilen ödenekler, yolculuk, konaklama ve temsil giderleri ile aynı ve nakdi imkânlar, sigortalar ve benzeri teminatların toplam tutarlarına ilişkin bilgiler: YOKTUR

3- ŞİRKETİN ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME ÇALIŞMALARI

Yapılan Araştırma Geliştirme çalışmaları; YOKTUR

Elde Edilen sonuçlar; YOKTUR

4-ŞİRKET FAALİYETLERİ VE FAALİYETLERE İLİŞKİN ÖNEMLİ GELİŞMELER

a) Şirketin ilgili hesap döneminde yapmış olduğu yatırımlara ilişkin bilgiler: YOKTUR

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

c) Şirketin doğrudan veya dolaylı iştirakleri ve pay oranlarına ilişkin bilgiler:

<u>Doğrudan İştirakler</u>	<u>Pay Oranı</u>
YOK	

<u>Dolaylı İştirakler</u>	<u>Pay Oranı</u>
YOK	

d) Şirketin iktisap ettiği kendi paylarına ilişkin bilgiler: Yoktur

e) Hesap dönemi içerisinde yapılan özel denetime ve kamu denetimine ilişkin açıklamalar:

Yoktur

f) Şirket aleyhine açılan ve şirketin mali durumunu ve faaliyetlerini etkileyebilecek nitelikteki davalar ve olası sonuçları hakkında bilgiler:

Şirketimizin faaliyetlerini aksatacak ve mali durumunu etkileyecek herhangi bir dava açılmamış ve mevcut değildir.

g) Mevzuat hükümlerine aykırı uygulamalar nedeniyle şirket ve yönetim organı üyeleri hakkında uygulanan idari veya adli yaptırımlara ilişkin açıklamalar:

Mevzuat hükümlerine aykırı olarak şirket ve yönetim organı üyeleri hakkında idari ve adli yaptırım bulunmamaktadır.

- h) Geçmiş dönemlerde belirlenen hedeflere ulaşıp ulaşılamadığı, genel kurul kararlarının yerine getirilip getirilmediği, hedeflere ulaşılamamışsa veya kararlar yerine getirilmemişse gerekçelerine ilişkin bilgiler ve değerlendirmeler:

Şirket 2018 yılında kurulmuştur. 31.12.2020 itibariyle, Şirketin herhangi bir faaliyeti yoktur.

Portföy yönetim şirketinin kuruluş izni alınmasına ilişkin olarak, Şirketin Sermaye Piyasası Kurulu'na yaptığı başvuru, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 25.09.2019 tarihli yazısı ile olumlu karşılanmıştır.

Bu kapsamda, Şirket'in "III-55.1 sayılı Portföy Yönetim Şirketleri ve Bu Şirketlerin Faaliyetlerine İlişkin Esaslar Tebliği'nin" 8. ve 9. maddeleri çerçevesinde faaliyet izni almak üzere yapılan işlemler, rapor tarihi itibariyle devam etmektedir.

- i) Yıl içerisinde olağanüstü genel kurul toplantısı yapılmışsa, toplantının tarihi, toplantıda alınan kararlar ve buna ilişkin yapılan işlemlerde dâhil olmak üzere olağanüstü genel kurula ilişkin bilgiler: YOKTUR
- j) Şirketin yıl içinde yapmış olduğu bağış ve yardımlar ile sosyal sorumluluk projeleri çerçevesinde yapılan harcamalara ilişkin bilgiler: Yoktur
- k) Şirketler topluluğuna bağlı bir şirketse; 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

5-FİNANSAL DURUM

- a) Finansal duruma ve faaliyet sonuçlarına ilişkin yönetim organının analizi ve değerlendirmesi, planlanan faaliyetlerin gerçekleşme derecesi, belirlenen stratejik hedefler karşısında şirketin durumu :

Şirketimiz 01.01.2020 – 31.12.2020 faaliyet dönemini (589.148) TL zarar ile kapatmıştır. Aktif toplamı 556.838 TL olup, karşılığında 446.602 TL tutarında Öz Kaynak bulunmaktadır. Şirketin sabit kıymeti yoktur.

- 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:

	<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2019</u>
Dönem Karı / (Zararı)	(589.148)	(437.369)
Dönem Karı Vergi ve Yasal Yük.		-
Dönem Net Karı / (Zararı)	(589.148)	(437.369)

- c) Şirketin sermayesinin karşılıksız kalıp kalmadığına veya borca batık olup olmadığına ilişkin tespit ve yönetim organı değerlendirmeleri:

Şirket 2018 yılında kurulmuştur.

Şirket Yönetim Kurulunun 10.06.2020 tarih 2020/9 nolu kararı ile, Şirketin Sermayesinin 1.300.000 TL'den 1.500.000 TL'ye çıkartılmasına karar verilmiştir. Artış tutarının tamamı 05.06.2020 tarihinde şirket ortağı Siyahkalem Mühendislik ve İnşaat San.ve Tic. A.Ş. tarafından nakden ödenmiştir.

Sermaye artışına ilişkin olarak, Şirketin Sermaye Piyasası Kurulu'na yaptığı başvuruya, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 24.06.2020 tarihli yazısı ile onay verilmiştir. Sermaye artışı İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü tarafından 06.08.2020 tarihinde tescil edilmiştir.

- d) Varsa şirketin finansal yapısını iyileştirmek için alınması düşünülen önlemler:

Şirket Yönetim Kurulunun 10.06.2020 tarih 2020/9 nolu kararı ile, Şirketin Sermayesinin 1.300.000 TL'den 1.500.000 TL'ye çıkartılmasına karar verilmiştir.

- e) Kâr payı dağıtım politikasına ilişkin bilgiler ve kâr dağıtımı yapılmayacaksa gerekçesi ile dağıtılmayan kârın nasıl kullanılacağına ilişkin öneri: Şirket 30.10.2018 tarihinde kurulmuştur. Finansal tablolarda dönem zararı vardır.

6- RİSKLER VE YÖNETİM ORGANININ DEĞERLENDİRİLMESİ

- a) Varsa şirketin öngörülen risklere karşı uygulayacağı risk yönetimi politikasına ilişkin bilgiler: Yoktur.
- b) Oluşturulmuşsa riskin erken saptanması ve yönetimi komitesinin çalışmalarına ve raporlarına ilişkin bilgiler, Yoktur.
- c) Satışlar, verimlilik, gelir yaratma kapasitesi, kârlılık, borç/öz kaynak oranı ve benzeri konularda ileriye dönük riskler. Yoktur.

7- DİĞER HUSUSLAR

- a) 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 olup aşağıda isimleri yazılı şirketin yönetim kurulu üyeleri tarafından imzalanarak onaylanmıştır.

Yönetim Kurulu Başkanı
Ahmet Cengiz ÖZDEMİR

Yönetim Kurulu Başkan Vek.
Mehmet Halil ÖZDEMİR

Yönetim Kurulu Üyesi
Ayşe TÜREYEN