



**KALKINMA YATIRIM  
VARLIK KİRALAMA**

**KALKINMA YATIRIM VARLIK KİRALAMA A.Ş.**

**YILLIK FAALİYET RAPORU**

**1 OCAK 2022 – 31 ARALIK 2022**



KPMG Bağımsız Denetim ve  
Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.  
The Paragon Tower, Kızılırmak Mah.  
Ufuk Üniversitesi Cad. No:2 Kat:13  
Çukurambar 06550 Ankara  
Tel +90 312 491 7231  
Fax +90 312 491 7131  
www.kpmg.com.tr

## YÖNETİM KURULUNUN YILLIK FAALİYET RAPORUNA İLİŞKİN BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Kalkınma Yatırım Varlık Kiralama A.Ş Genel Kurulu'na

### Görüş

Kalkınma Yatırım Varlık Kiralama Anonim Şirketi'nin ("Şirket") 1 Ocak 2022 – 31 Aralık 2022 hesap dönemine ait tam set finansal tablolarını denetlemiş olduğumuzdan, bu hesap dönemine ilişkin yıllık faaliyet raporunu da denetlemiş bulunuyoruz.

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

### Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu ("SPK") tarafından 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 (Bağımsızlık Standartları Dâhil)* ("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.

### Tam Set Finansal Tablolara İlişkin Denetçi Görüşümüz

Şirket'in 1 Ocak 2022 – 31 Aralık 2022 hesap dönemine ilişkin tam set finansal tabloları hakkında 6 Şubat 2023 tarihli denetçi raporumuzda olumlu görüş bildirmiş bulunuyoruz.



### **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 II-14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümlerine 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 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, aynı ve nakdi imkânlar, sigortalar ve benzeri teminatlar.

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

### **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 Şirket'in durumu hakkında denetlenen finansal tablolarda yer alan bilgileri kullanarak 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, SPK tarafından yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve BDS'lere uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar, etik hükümlere uygunluk sağlanması ile bağımsız denetimin, faaliyet raporunda yer alan finansal bilgiler ve Yönetim Kurulunun Şirket'in durumu hakkında denetlenen finansal tablolarda yer alan bilgileri kullanarak 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.

KPMG Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi



Aslı Işık, SMMM  
Sorumlu Denetçi  
6 Şubat 2023  
Ankara, Türkiye



## 1. GENEL BİLGİLER

### Ticaret Unvanı

Kalkınma Yatırım Varlık Kiralama A.Ş.

### Ticaret Sicili, Numarası ve Mersis

İstanbul, 245898-5

Mersis: 0493123519000001

### İletişim Bilgileri

**Adres:** Saray Mahallesi, Dr. Adnan Büyükdeniz Cd. No:10 34768 Ümraniye/İstanbul

**Tel:** 0216-6368820

**E-Posta:** kalkinmavks@kalkinma.com.tr

**Web Sitesi:** <http://www.kalkinmavks.com.tr>

### Ödenmiş Sermaye

50.000 TL

### Ortaklık Yapısı

Türkiye Kalkınma ve Yatırım Bankası A.Ş. 50.000.- TL şirketimiz sermayesinin %100'üne sahiptir. Faaliyet dönemi içerisinde ortaklık yapısında herhangi bir değişiklik gerçekleşmemiştir.

Herhangi bir imtiyazlı pay bulunmamaktadır.

### Faaliyet Konusu

Şirketimiz Sermaye Piyasası mevzuatı çerçevesinde münhasıran kira sertifikası ihraç etmek amacıyla kurulmuştur.

### Yönetim Kurulu, Üst Düzey Yöneticiler ve Personel Sayısı ile İlgili Bilgiler

#### **Yönetim Kurulu:**

Adı Soyadı	Görevi	Görev Başlangıç Tarihi	Görev Bitiş Tarihi
Seçil KIZILKAYA YILDIZ	Yönetim Kurulu Başkanı	27.10.2020	28.05.2023
Dilan PAMİR	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	28.05.2020	28.05.2023
Turgay GEÇER	Yönetim Kurulu Üyesi	28.05.2020	28.05.2023



### **Üst Düzey Yöneticiler:**

Şirketimizin mevcut üç Yönetim Kurulu Üyesi dışında icrai faaliyeti bulunan üst düzey bulunmamaktadır. Tüm icrai faaliyetler Yönetim Kurulu üyeleri tarafından icra edilmektedir.

Şirketimizde 31.12.2022 itibarıyla çalışan personel bulunmamaktadır.

### **Şirket Genel Kurulunca Verilen İzin Çerçevesinde Yönetim Organi Üyelerinin Şirketle Kendisi Veya Başkası Adına Yaptığı İşlemler İle Rekabet Yasağı Kapsamındaki Faaliyetleri Hakkında Bilgiler:**

Bu kapsamda gerçekleştirilmiş herhangi bir faaliyet bulunmamaktadır.

## **2. YÖNETİM KURULU ÜYELERİ İLE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLERE SAĞLANAN MALİ HAKLAR**

Huzur Hakkı: Bulunmamaktadır  
Ücret ve Diğer: Bulunmamaktadır.  
Prim-İkramiye: Bulunmamaktadır.  
Kâr Payı: Bulunmamaktadır

Şirket Üst Yönetimine 01.01.2022- 31.12.2022 döneminde herhangi bir ücret ödemesi yapılmamıştır.

### **Yönetim Kurulu Üyeleri İle Üst Düzey Yöneticilere Verilen Ödenekler, Yolculuk, Konaklama, Temsil Giderleri İle Aynı Ve Nakdi İmkânlar, Sigortalar ve Benzeri Teminatların Toplam Tutarlarına İlişkin Bilgi**

Bulunmamaktadır.

## **3. ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME ÇALIŞMALARI**

2022 yılı içerisinde gerçekleştirilmiş herhangi bir araştırma ve geliştirme çalışması bulunmamaktadır.

## **4. ŞİRKETİN FAALİYETLERİ VE FAALİYETLERE İLİŞKİN ÖNEMLİ GELİŞMELER**

Kalkınma Yatırım Varlık Kiralama A.Ş., 28 Mayıs 2020 tarihinde İstanbul Ticaret Siciline tescil ve 1 Haziran 2020 tarih ve 10087 sayılı Ticaret Sicili Gazetesi'nde ilan edilerek kurulmuştur. Şirket'in kuruluş amacı, 6362 Sayılı Sermaye Piyasası Kanunu, Sermaye Piyasası Kurulu'nun ilgili Tebliği ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun ilgili düzenlemeleri çerçevesinde kira sertifikası ihraç etmektir.



Kalkınma Yatırım Varlık Kiralama A.Ş. tarafından Türkiye Kalkınma ve Yatırım Bankası A.Ş.'nin kaynak kuruluş/fon kullanıcısı olarak yer aldığı, yurt içinde halka arz edilmeksizin tahsisli olarak ve/veya nitelikli yatırımcılara satılmak suretiyle Kira Sertifikaları Tebliği'nde (III.61.1) öngörülen yönetim sözleşmesine dayalı, SPK'nın 12.08.2021 tarih ve 40/1216 sayılı kararı ile onaylanmış ve 50.000.000 TL ihraç tavanı kapsamında TRDKLVK12213 ISIN kodlu, 50.000.000 TL tutarında, 12.10.2021 vade başlangıçlı, 10.01.2022 vade sonlu 90 gün vadeli kira sertifikası ihracı gerçekleştirilmiştir. Söz konusu kira sertifikası ihracının getiri ödemesi ve itfası 10.01.2022 tarihinde tamamlanmıştır.

Kalkınma Yatırım Varlık Kiralama A.Ş.'nin ihraççı, Altınmarka Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin kaynak kuruluş/fon kullanıcısı olarak yer aldığı, yurt içinde halka arz edilmeksizin tahsisli olarak ve/veya nitelikli yatırımcılara satılmak suretiyle Kira Sertifikaları Tebliği'nde (III.61.1) öngörülen yönetim sözleşmesine dayalı 200.000.000 TL tutarlı kira sertifikası ihraç tavanı, SPK'nın 07.04.2022 tarih ve 17/539 sayılı kararı ile onaylanmıştır.

Kalkınma Yatırım Varlık Kiralama A.Ş.'nin ihraççı, Tarfin Tarım A.Ş.'nin kaynak kuruluş/fon kullanıcısı olarak yer aldığı, yurt içinde halka arz edilmeksizin tahsisli olarak ve/veya nitelikli yatırımcılara satılmak suretiyle Kira Sertifikaları Tebliği'nde (III.61.1) öngörülen yönetim sözleşmesine dayalı 400.000.000 TL tutarlı kira sertifikası ihraç tavanı, SPK'nın 21.06.2022 tarih ve 33/931 sayılı kararı ile onaylanmış ve aşağıda detayları verilen ihraçlar gerçekleştirilmiştir.

ISIN	Vade (Gün)	Vade Başlangıç Tarihi	Vade Bitiş Tarihi	İhraç Tutarı (TL)
TRDKLVK92215	61	7.07.2022	6.09.2022	40.000.000
TRDKLVK62317	210	9.11.2022	7.06.2023	50.000.000
TRDKLVK82315	245	13.12.2022	15.08.2023	50.000.000

Kalkınma Yatırım Varlık Kiralama A.Ş.'nin ihraççı, Çimsa Çimento San. ve Tic. A.Ş.'nin kaynak kuruluş/fon kullanıcısı olarak yer aldığı, yurt içinde halka arz edilmeksizin tahsisli olarak ve/veya nitelikli yatırımcılara satılmak suretiyle Kira Sertifikaları Tebliği'nde (III.61.1) öngörülen yönetim sözleşmesine dayalı 2.000.000.000 TL tutarlı kira sertifikası ihraç tavanı, SPK'nın 09.12.2022 tarih ve 73/1739 sayılı kararı ile onaylanmıştır.

#### **Sirketin İktisap Ettiği Kendi Paylarına İlişkin Bilgiler**

Şirket, kendi paylarını iktisap etmemiştir.

#### **Sirketin Doğrudan veya Dolaylı İştirakleri ve Pay Oranlarına İlişkin Bilgiler**

Şirketin doğrudan ya da dolaylı ortağı olduğu herhangi bir iştiraki bulunmamaktadır.

#### **Hesap Dönemi İçerisinde Yapılan Özel Denetime ve Kamu Denetimine İlişkin Açıklamalar**

Hesap dönemi içerisinde herhangi bir özel denetim ya da kamu denetimi gerçekleştirilmemiştir.



**Şirket Aleyhine Açılan ve Şirketin Mali Durumunu ve Faaliyetlerini Etkileyebilecek Nitelikteki Davalar ve Olası Sonuçları Hakkında Bilgiler**

Şirket aleyhine herhangi bir dava açılmamıştır.

**Yönetim Kurulu Üyeleri Hakkında Uygulanan İdari ve Adli Yaptırımlara İlişkin Açıklamalar**

Yönetim Kurulu üyeleri aleyhine herhangi bir idari ya da adli yaptırım uygulanmamıştır.

**Şirketin Yıl İçerisinde Yapmış Olduğu Bağış ve Yardımlar ile Sosyal Sorumluluk Projeleri Çerçevesinde Yapılan Harcamalara İlişkin Bilgiler**

Bu kapsamda yapılmış herhangi bir bağış, yardım ya da harcama gerçekleştirilmemiştir.

**Yıl İçerisinde Olağanüstü Genel Kurul Toplantısı Yapılmışsa, Toplantının Tarihi, Toplantıda Alınan Kararlar ve Buna İlişkin Yapılan İşlemler de Dâhil Olmak Üzere Olağanüstü Genel Kurula İlişkin Bilgiler**

Yıl içerisinde herhangi bir olağanüstü genel kurul gerçekleştirilmemiştir.

**Geçmiş Dönemlerde Belirlenen Hedeflere Ulaşıp Ulaşılmadığı, Genel Kurul Kararlarının Yerine Getirilip Getirilmediği, Hedeflere Ulaşılamamışsa veya Kararlar Yerine Getirilememişse Gerekçelerine İlişkin Bilgiler ve Değerlendirmeler**

Bulunmamaktadır.

**5. FİNANSAL DURUM TABLOSU**

<b><u>Açıklama</u></b>	<b><u>31.12.2022</u></b>
<b>Toplam Varlıklar</b>	<b>103.151.357</b>
Dönen Varlıklar	103.148.238
Duran Varlıklar	3.119
<b>Toplam Yükümlülük ve Özkaynaklar</b>	<b>103.151.357</b>
Kısa Vadeli Yükümlülükler	103.057.763
Uzun Vadeli Yükümlülükler	-
Özkaynaklar	93.594
Ödenmiş Sermaye	50.000
Geçmiş Yıllar Kar/Zararı	-
Kar/Zararda Yeniden Sınıflandırılacaklar	-
Kapsamlı Gelirler ve Giderler	-
Dönem Karı/Zararı	43.594



**Şirketin Sermayesinin Karşılıksız Kalıp Kalmadığına veya Borca Batık Olup Olmadığına İlişkin Tespit Yönetim Kurulu Değerlendirmeleri:**

Şirketin sermayesinin karşılıksız kalması veya borca batıklık durumu söz konusu değildir.

**İlişkili Taraf İşlemleri**

Şirketin nihai ortağı Türkiye Kalkınma ve Yatırım Bankası A.Ş. ve grup şirketleri ile diğer ilişkili taraflarla yürütülen işlemler Şirketimiz faaliyet konusu kapsamındadır. İlişkili taraflar ile gerçekleşen gelir-gider işlemlerine ilişkin açıklamalara aşağıda yer verilmiştir.

Ofis kiralama sözleşmesi çerçevesinde 3.033 TL amortisman gideri yapılmış ve 622 TL faiz gideri gerçekleştirilmiştir. Öte yandan, ihraç hazırlıkları kapsamında yapılan masrafların yansıtma gelirleri olarak Türkiye Kalkınma ve Yatırım Bankası A.Ş.'den 1.032.744 TL alınmıştır.

**6. RİSKLER ve YÖNETİM KURULUNUN DEĞERLENDİRİLMESİ**

**Şirketin Öngörülen Risklere Karşı Uygulayacağı Risk Yönetimi Politikasına İlişkin Bilgiler**

Şirketin maruz kaldığı risklere ilişkin bilgiler:

- Sermayeye İlişkin Riskler
- Finansal Riskler

Şirket, faaliyetleri nedeniyle kredi riski ve likidite riskine maruz kalmaktadır.

Şirket'in 31.12.2022 tarihi itibarıyla önemli bir yükümlülüğü olmadığı için likidite riski bulunmamaktadır.

Şirket, yabancı para cinsinden varlık ve yükümlülüğü ile alım satım taahhütü bulunmaması nedeniyle piyasa riskine maruz kalmamaktadır.

**7. DİĞER HUSUSLAR**

Bulunmamaktadır.





**KALKINMA YATIRIM**  
VARLIK KIRALAMA

## Rapor Onayı

Bu rapor; T.C. Ticaret Bakanlığı tarafından 28 Ağustos 2021 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 06.02.2023 tarihinde imzalanarak onaylanmıştır.

Kalkınma Yatırım Varlık Kiralama A.Ş.  
Saray Mah. Dr. Adnan Büyükdere Cad.  
No:10, 34768, Ümraniye / İSTANBUL  
Tel: 0 (216) 636 88 20  
Mersin Dağ Vergi Dairesi 9921225190

**Dilan PAMİR**  
Yönetim Kurulu Başkan Vekili

**Seçil KIZILKAYA YILDIZ**  
Yönetim Kurulu Başkanı