



**AKFEN GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**  
**1 Ocak – 31 Mart 2019**  
**Faaliyet Raporu**

SERMAYE PİYASASI KURULU'NUN SERİ:II NO:14.2 SAYILI  
TEBLİĞİ'NE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞTIR.

## **İÇİNDEKİLER**

### **1) GENEL BİLGİLER**

### **2) AKFEN GPYŞ GENEL BAKIŞ**

### **3) FAALİYETLER**

3.1) Faaliyet Konusu

3.2) Şirketin Operasyonel Faaliyetinin Değerlendirilmesi

### **4) 31.03.2019 İTİBARI İLE FİNANSAL DURUM**

### **5) DÖNEM İÇİ ÖNEMLİ GELİŞMELER**

### **6) DÖNEM SONRASI ÖNEMLİ GELİŞMELER**

### **7) SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI**

### **8) KURUMSAL YAPI**

8.1) Sermaye ve Ortaklık Yapısı

8.2) Yönetim Kurulu

8.3) Yönetim Takımı

8.4) Üst Düzey Yöneticilere Sağlanan Faydalar

8.5) İş Ortaklıkları ve Bağlı Ortaklıkların Sermayeleri ve Hisse Oranları

8.6) Personel ve İşçi Hareketleri

8.7) Diğer Hususlar

8.8) Riskler ve Yönetim Organının Değerlendirmesi

Şirketin ticaret ünvanı: Akfen Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş.

Ticaret Sicil Numarası: 412925

Merkez Adresi: Kazım Özalp Mahallesi Koza Caddesi No: 22/1 Çankaya Ankara

Tel: 0312 408 10 00 Faks: 0312 441 07 82

Web Adresi: [www.akfengpys.com.tr](http://www.akfengpys.com.tr)

## 1) GENEL BİLGİLER

İşbu rapor 1 Ocak 2019 - 31 Mart 2019 hesap dönemine aittir. Şirketin organizasyon, sermaye ve ortaklık yapısı, yönetim organı, üst düzey yöneticileri ve personel sayısına dair bilgiler işbu raporun 8 no'lu bölümünde verilmiştir. Paylara dair bilgiler işbu raporun 8.1 nolu bölümünde verilmiştir.

## 2) AKFEN GPYŞ GENEL BAKIŞ

Akfen Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş.'nin ana faaliyet konusu, Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili mevzuat hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım fonlarının kurulması ve yönetimidir.

Şirket, sermaye piyasası mevzuatında yer alan şartları sağlamak ve Sermaye Piyasası Kurulu'ndan gerekli izin ve/veya yetki belgelerini almak kaydıyla, kolektif portföy yöneticiliği ve kurucusu veya yöneticisi olduğu gayrimenkul yatırım fonlarının katılma paylarının pazarlanması ve dağıtılması faaliyetinde bulunabilir.

Akfen Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş. 4 Ekim 2017 tarihinde kurulmuştur. Şirketin kuruluşu 9 Ekim 2017 tarih 9425 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde ilan edilmiştir. Şirketin, gayrimenkul yatırım fonu kurmak ve yönetmek üzere sınırlı olmak üzere yetki belgesi vardır.

Şirketin kurucusu ve paylarının %100 sahibi Akfen Altyapı Holding A.Ş.'dir. Şirketin merkezi Ankara ili Çankaya ilçesi'dir.

## 3) FAALİYETLER

### 3.1) Faaliyet Konusu

Akfen GPYŞ'nin faaliyet konusu gayrimenkul yatırım fonları kurmak ve yönetmektir.

Şirketimiz, Sermaye Piyasası Kurulu'nun, 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu hükümleri çerçevesince hazırlanan 13 Temmuz 2018 tarih ve GPYŞ/PY.8/674 sayılı Portföy Yöneticiliği Faaliyetine ilişkin Faaliyet Yetki Belgesini almıştır.

### 3.2) Şirketin Operasyonel Faaliyetinin Değerlendirilmesi

SPK, 31 Mayıs 2018 tarih ve 2018/24 sayılı bülteninde Akfen GPYŞ'nin faaliyet izni talebinin olumlu karşılanmasına karar verilmiş olduğunu açıklamıştır. Akfen GPYŞ'ye SPK'nın gayrimenkul yatırım fonu kurmak ve yönetmek üzere sınırlı olmak üzere, portföy yöneticiliği faaliyet izni ve yetki belgesi verilmesi hakkındaki onayı 5 Haziran 2018 tarihli yazısı ile iletilmiştir.

Şirketimiz birinci gayrimenkul yatırım fonunun kuruluşuna dair SPK onayı 16 Ağustos 2018 tarihinde alınmış ve fon içtüzüğü de aynı tarih itibarıyla onaylanmıştır. 13 Eylül 2018 tarihinde ise SPK, "Akfen Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu" ihraç belgesine onay vermiştir. Fonun satışı 11 Aralık 2018 tarihinde gerçekleştirilmiştir.

## 4) 31 MART 2019 TARİHİ İTİBARI İLE FİNANSAL DURUM

31 Mart 2019 tarihli bilançosunda, Şirketin aktif toplamı 2.068.863 TL'dir (31 Aralık 2018: 1.276.754 TL).

31 Mart 2019 tarihi itibarıyla Şirket'in ödenmiş sermayesi 2.000.000 TL (31 Aralık 2018: 2.000.000 TL)'dir, özkaynak toplamı 1.248.742 TL'dir (31 Aralık 2018: 865.515 TL).

1 Ocak-31 Mart 2019 dönemi gelir tablosunda Şirketin net dönem karı 383.227 TL'dir (1 Ocak-31 Mart 2018 net dönem zararı: 137.673 TL).

## Yatırımlar

2019 yılının ilk çeyreğinde Şirketin herhangi bir yatırım harcaması yoktur.

## Bağışlar

Akfen GPYŞ, 2019 yılının ilk çeyreğinde herhangi bir dernek ve vakıfa bağışta bulunmamıştır.

## İlişkili Taraf Açıklamaları

### İlişkili Taraf Bakiyeleri

31 Mart 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla, Şirket'in ilişkili taraflardan ticaret alacakları aşağıdaki gibidir.

| İlişkili taraflardan kısa vadeli ticari alacaklar          | 31 Mart 2019   | 30 Aralık 2018 |
|------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Akfen GPYŞ Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu <sup>(1)</sup> | 622.129        | 40.829         |
| <b>Toplam</b>                                              | <b>622.129</b> | <b>40.829</b>  |

31 Mart 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla, Şirket'in ilişkili taraflardan diğer alacakları aşağıdaki gibidir.

| İlişkili taraflardan kısa vadeli diğer alacaklar           | 31 Mart 2019 | 31 Aralık 2018 |
|------------------------------------------------------------|--------------|----------------|
| Akfen GPYŞ Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu <sup>(1)</sup> | -            | 346            |
| <b>Toplam</b>                                              | <b>-</b>     | <b>346</b>     |

31 Mart 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla, Şirket'in ilişkili taraflara ticari borçları aşağıdaki gibidir:

| İlişkili taraflara kısa vadeli ticari borçlar | 31 Mart 2019 | 31 Aralık 2018 |
|-----------------------------------------------|--------------|----------------|
| Akfen Holding <sup>(2)</sup>                  | -            | 27.042         |
| <b>Toplam</b>                                 | <b>-</b>     | <b>27.042</b>  |

### İlişkili taraflarla dönem içinde yapılan işlemler

31 Mart 2019 ve 31 Mart 2018 tarihleri itibarıyla Şirket'in ilişkili taraflarla işlemlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

| İlişkili taraflarla yapılan işlemler | 1 Ocak-31 Mart 2019 | 1 Ocak-31 Mart 2018 |
|--------------------------------------|---------------------|---------------------|
| <b>Ödenen faizler</b>                |                     |                     |
| Akfen Altyapı Holding <sup>(3)</sup> | -                   | (1.480)             |
| <b>Toplam</b>                        | <b>-</b>            | <b>(1.480)</b>      |

(1) Kurucusu olunan fonlar

(2) Şirket'in ana ortağının bağlı ortaklığıdır.

(3) Şirket'in ana ortağıdır.

## **Kar Payı Dağıtım Politikasına İlişkin Bilgiler**

Şirket kar dağıtım politikamız, Şirket Esas Sözleşmesi'nde belirlendiği şekilde ve mevzuat düzenlemelerine (TTK, SPK ve ilgili mevzuat) göre uygulanacaktır.

## **5) DÖNEM İÇİ ÖNEMLİ GELİŞMELER**

Yönetim Kurulumuzun 31.01.2019 tarih ve 2019/2 sayılı kararı ile; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-52.3 sayılı Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 29. maddesi gereğince fon portföyünde değerlendirme yaptırılması gereken her bir varlık için değerlendirme hizmeti alınacak değerlendirme kuruluşunun ve portföye 2019 yılı içerisinde alınabilecek ve değerlendirme gerektirecek varlıklar için değerlendirme hizmeti alınacak değerlendirme kuruluşunun TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. olarak belirlenmesine karar verilmiştir.

## **6) DÖNEM SONRASI ÖNEMLİ GELİŞMELER**

Akfen Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş. 2018 yılına ait Olağan Genel Kurul toplantısı 5 Nisan 2019 tarihinde şirket merkezinde yapılmıştır. Bu kapsamda;

- Yönetim Kurulu'nun dört kişiden oluşması, üç yıl süreyle Şirket Yönetim Kurulu üyeliğine Hamdi Akın, Selim Akın, Pelin Akın Özalp ve Hülya Deniz Bilecik'in seçilmesi kabul edilmiştir.
- Şirketin 01.01.2018-31.12.2018 tarihli mali tablolarında dağıtılabılır kar bulunmadığından kar dağıtımı yapılmamasına karar verilmiştir.
- 2019 yılı için bağımsız denetim kuruluşu olarak hizmet alınacak kuruluşun Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Mali Müşavirlik A.Ş. (Ernst&Young)'nin belirlenmesine karar verilmiştir.

## **7) SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI**

Şirketimiz birinci gayrimenkul yatırım fonunun kuruluşuna dair SPK başvurusunu 16 Temmuz 2018 tarihinde yapmıştır. Şirketimiz birinci gayrimenkul yatırım fonunun kuruluşuna dair SPK onayı 16 Ağustos 2018 tarihinde alınmış ve fon içtüzüğü de aynı tarih itibarıyla onaylanmıştır. 13 Eylül 2018 tarihinde ise SPK "Akfen Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu" ihraç belgesine onay vermiştir. Fonun satışı 11 Aralık 2018 tarihinde gerçekleştirilmiştir.

31 Mart 2019 itibarıyla Akfen Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun Fon Toplam Değeri 365.908.989,39 TL, fon birim fiyatı 1,609456 TL'dir.

## **8) KURUMSAL YAPI**

### **8.1) Sermaye ve Ortaklık Yapısı - 31 Mart 2019**

Şirketin 31 Mart 2019 itibarıyla ödenmiş sermayesi 2.000.000 TL olup kayıtlı sermaye tavanı 5.000.000 TL'dir. Kayıtlı sermaye tavan izni 2017-2022 yılları için geçerlidir. Pay senetleri nama yazılıdır ve imtiyazlı pay bulunmamaktadır. Şirketimiz kendi paylarına sahip değildir.

Şirketin ortaklık paylarına ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir.

| Ortağın Ticaret Unvanı/ Adı Soyadı | Sermayedeki Payı (TL) | Sermayedeki Payı (%) |
|------------------------------------|-----------------------|----------------------|
| Akfen Altyapı Holding              | 2.000.000             | 100                  |
| <b>TOPLAM</b>                      | <b>2.000.000</b>      | <b>100</b>           |

Şirketin tek pay sahibine ilişkin bilgi ise aşağıdaki gibidir.

| Pay Sahibi            | Vergi Kimlik No | İkametgah Adresi               |
|-----------------------|-----------------|--------------------------------|
| Akfen Altyapı Holding | 023 030 3984    | Koza Cad. No:22 Çankaya Ankara |

## 8.2) Yönetim Kurulu

Akfen GPYŞ'nin 27 Nisan 2018 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda 1 yıl için seçilen Yönetim Kurulu üyeleri aşağıdaki gibidir.

| Adı Soyadı          | Görevi                       |
|---------------------|------------------------------|
| Hamdi AKIN          | Yönetim Kurulu Başkanı       |
| Selim AKIN          | Yönetim Kurulu Başkan Vekili |
| Pelin AKIN ÖZALP    | Yönetim Kurulu Üyesi         |
| Hülya Deniz BİLECİK | Yönetim Kurulu Üyesi         |

Raporlama dönemi içerisinde, yönetim kurulu üyelerinin, rekabet yasağı kapsamında şirket ile kendileri veya başkaları adına herhangi bir işlemi olmamıştır.

### Yönetim Kurulu Üyeleri Yetki ve Sınırı

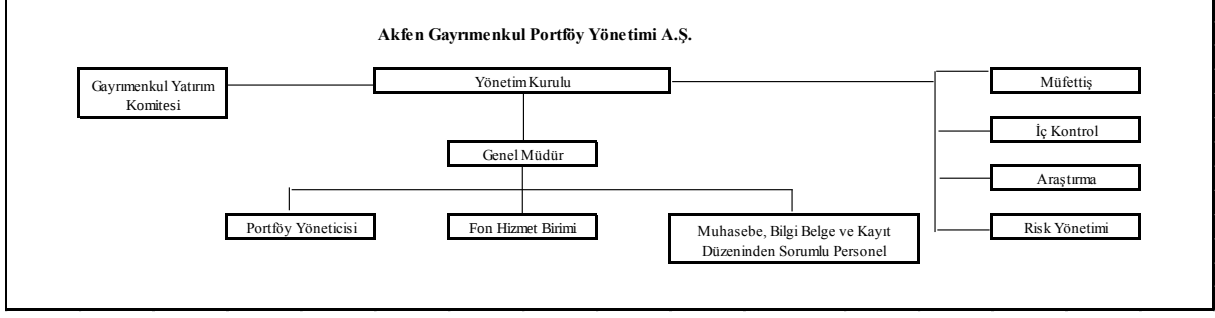
Yönetim Kurulu Başkanı ve üyeleri, TTK'nın ilgili maddeleri ve Şirket Esas Sözleşmesi'nin 13 ve 15 inci maddesinde belirtilen yetkilerle Şirketin temsili ve yönetimini gerçekleştirmektedir.

## 8.3) Yönetim Takımı ve Organizasyon Yapısı

### Yönetim

| Adı Soyadı  | Görevi      | Son 5 Yılda Şirkette Üstlendiği Görevler |
|-------------|-------------|------------------------------------------|
| Vedat Tural | Genel Müdür | -                                        |

## Organizasyon Yapısı



Şirketimiz fon yönetimi hizmetinin dışarıdan temin edilmesine yönelik Ünlü Portföy Yönetimi A.Ş. ile 25 Ekim 2017 tarihli Fon Yönetimi, Destek ve Danışmanlık Hizmetleri Sözleşmesini imzalamıştır.

5 Ocak 2018 tarihinde T. İş Bankası A.Ş. ile Bireysel Saklama ve Portföy Saklama Hizmeti Sözleşmesi ile Portföy ve Yatırım Fonu Katılma Payı ve Nakit Saklama Sözleşmesi imzalanmıştır (“Fon Hizmet Birimi”).

Araştırma, Risk Yönetimi ile Teftiş ve İç Kontrol Hizmetlerinin dışarıdan temin edilmesine yönelik Ünlü Menkul Değerler A.Ş. ile 2 Mayıs 2018 tarihli Hizmet Sözleşmesi imzalanmıştır.

### Gayrimenkul Yatırım Komitesi

| Adı Soyadı           | Görevi                                      |
|----------------------|---------------------------------------------|
| Hamdi Akın           | YK Başkanı                                  |
| Selim Akın           | YK Başkan Vekili                            |
| Vedat Tural          | Genel Müdür                                 |
| Murat Ali Çelebioğlu | Gayrimenkul Değerleme Lisansına Sahip Uzman |

### 8.4) Üst Düzey Yöneticilere Sağlanan Faydalar

31 Mart 2019 tarihinde sona eren hesap döneminde Yönetim Kurulu Üyeleri ve Genel Müdüre sağlanan ücret ve benzeri menfaatlerin toplamı 167.438 TL’dir (31 Mart 2018: 66.085 TL).

### 8.5) İş Ortaklıkları ve Finansal Yatırımların sermayeleri ve hisse oranları

Şirketimizin bağlı ortaklık, finansal yatırım ve iş ortaklıkları bulunmamaktadır.

### 8.6) Personel ve İşçi Hareketleri

31 Mart 2019 tarihi itibarıyla Akfen GPYŞ’nin çalışan sayısı 3’tür (31 Aralık 2018: 3).

### 8.7) Diğer Hususlar

#### Şirketin İç Kontrol Sistemi ve İç Denetim Faaliyetleri Hakkında Bilgiler ile Yönetim Organının Bu Konudaki Görüşü

İç kontrol ve teftiş hizmetlerinin dışardan temin edilmesine yönelik Ünlü Menkul Değerler A.Ş. ile 2 Mayıs 2018 tarihli Hizmet Sözleşmesi imzalanmıştır.

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

Şirketimiz hesapları raporlama döneminde herhangi bir kamu denetimine tabi tutulmamıştır. Özel denetimler ise Güney Bağımsız Denetim ve SMM A.Ş. (finansallar), DRT YMMM ve Bağımsız Denetim A.Ş. (vergi) tarafından yapılmıştır.

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

Şirketimiz aleyhine açılmış bu kapsamda bir dava yoktur.

## **Mevzuat Hükümlerine Aykırı Uygulamalar Nedeniyle Şirket ve Yönetim Kurulu Üyeleri Hakkında Uygulanan İdari veya Adli Yaptırımlara İlişkin Açıklamalar**

Şirketimiz ve yöneticilerine uygulanan idari veya adli bir yaptırım yoktur.

## **Şirket'in Araştırma ve Geliştirme Çalışmaları**

Araştırma çalışmalarına ilişkin hizmetin dışarıdan temin edilmesine yönelik Ünlü Menkul Değerler A.Ş. ile 2 Mayıs 2018 tarihli Hizmet Sözleşmesi imzalanmıştır.

## **8.8) Riskler ve Yönetim Organının Değerlendirmesi**

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

Risk yönetim sistemine ilişkin hizmetin dışarıdan temin edilmesine yönelik Ünlü Menkul Değerler A.Ş. ile 2 Mayıs 2018 tarihli Hizmet Sözleşmesi imzalanmıştır.

Şirketimiz Yönetim Kurulu tarafından kabul edilen "Risk Yönetim Sistemine İlişkin Prosedürler" çerçevesinde, Şirketimizin maruz kalabileceği risklerin ölçülmesi ve yönetilmesine yönelik Genel Müdür ve Yönetim Kurulu'na raporlar sunulacaktır.

## KISALTMA VE TANIMLAR

|                       |                                         |
|-----------------------|-----------------------------------------|
| Akfen GPYŞ / Şirket   | Akfen Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş. |
| Akfen Altyapı Holding | Akfen Altyapı Holding A.Ş.              |
| Akfen Holding         | Akfen Holding A.Ş.                      |
| BİAŞ                  | Borsa İstanbul A.Ş.                     |
| FAVÖK                 | Faiz Vergi Amortisman öncesi Kar        |
| KAP                   | Kamuyu Aydınlatma Platformu             |
| MKK                   | Merkezi Kayıt Kuruluşu                  |
| SPK                   | Sermaye Piyasası Kurulu                 |
| SPKn                  | Sermaye Piyasası Kanunu                 |
| TÜİK                  | Türkiye İstatistik Kurumu               |
| TTK                   | 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu         |