



AKFEN GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
1 Ocak 2018 – 30 Eylül 2018
Faaliyet Raporu

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

İÇİNDEKİLER

1) GENEL BİLGİLER

2) AKFEN GPYŞ VE 2018 YILININ İLK DOKUZ AYINA GENEL BAKIŞ

3) FAALİYETLER

3.1) Faaliyet Konusu

3.2) Şirketlerin Operasyonel Faaliyetinin Değerlendirilmesi

4) 30.09.2018 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

1) GENEL BİLGİLER

İşbu rapor 1 Ocak 2018 - 30 Eylül 2018 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 VE 2018 YILININ İLK DOKUZ AYINA 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 ile sınırlı olmak üzere 13.07.2018 tarihli yetki belgesi vardır.

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

2018 yılının ilk dokuz ayına Genel Bakış

- 5 Ocak 2018 tarihinde yapılan Olağanüstü Genel Kurul toplantısında, 2018 yılı için bağımsız denetim kuruluşu olarak Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. (*A member firm of Ernst and Young*) seçilmiştir.
- 2017 yılı Olağan Genel Kurul toplantısı 27 Nisan 2018 tarihinde Şirket merkezinde yapılmıştır.
- Sermaye Piyasası Kurulu'nun 31 Mayıs 2018 tarih ve 2018/24 sayılı bülteninde Akfen Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş.'nin faaliyet izni ve portföy yöneticiliği yetki belgesi verilmesi talebinin olumlu karşılanmasına karar verilmiş olduğu açıklanmıştır.
- Sermaye Piyasası Kurulu, 5 Haziran 2018 tarihli yazısı ile Akfen Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş.'nin, gayrimenkul yatırım fonu kurmak ve yönetmek ile sınırlı olmak üzere, portföy yöneticiliği faaliyet izni ve yetki belgesi verilmesine ilişkin başvurusunun olumlu karşılanmasına karar vermiş olduğunu iletmiştir.
- Şirketimiz, Sermaye Piyasası Kurulu'nun, 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu hükümleri çerçevesinde hazırlanan 13 Temmuz 2018 tarih ve GPYŞ/PY.8/674 sayılı Portföy Yöneticiliği Faaliyetine ilişkin Faaliyet Yetki Belgesini almıştır.
- Akfen Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun kuruluşuna, Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 16 Ağustos 2018 tarih ve 38/975 sayılı toplantısında izin verilmiştir.
- Sermaye Piyasası Kurulu, Akfen Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun katılma paylarının ihracına ilişkin ihraç belgesinin Kurul'un Karar Organı'nın 13 Eylül 2018 tarih ve 42/1032 sayılı toplantısında onaylanmasına karar verilmiş olduğunu bildirmiştir.
- Şirket Yönetim Kurulunun 04 Eylül 2018 tarih ve 2018/24 sayılı kararı ile Şirketin, 5.000.000 TL olan kayıtlı sermaye tavanı içinde, sermayenin 1.000.000 TL'den 2.000.000 TL'ye artırılması kararına ilişkin olarak Sermaye Piyasası Kurulu'na yapmış olduğu izin başvurusuna, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 6 Eylül 2018 tarih ve 12233903-350.05-E.9420 sayılı yazısı izin verilmiştir.
- Şirketimiz, 5.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde çıkarılmış sermayesinin 1.000.000 TL'den 2.000.000 TL'ye arttırım işlemi 17 Eylül 2018 tarihinde tescil edilmiştir. Arttırım işlemine konu 1.000.000 TL'nin tamamı nakit olarak ödenmiştir.

3) FAALİYETLER

3.1) Faaliyet Konusu

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

3.2) Şirketlerin Operasyonel Faaliyetinin Değerlendirilmesi

9A18 Sonuçları

Akfen GPYŞ

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 ile sınırlı olmak üzere, portföy yöneticiliği faaliyet izni ve yetki belgesi verilmesi hakkındaki onayı 5 Haziran 2018 tarihli yazısı ile iletilmiştir.

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

SPK'nın 17 Ağustos 2018 tarih ve 12233903-315.01.01-E.9001 sayılı yazısı ile Akfen Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu iç tüzüğü onaylanmıştır. Fonun ihraç belgesi ise SPK'nın 13 Eylül 2018 tarih ve 42/1032 sayılı kararı ile onaylanmıştır.

4) 30 EYLÜL 2018 TARİHİ İTİBARI İLE FİNANSAL DURUM

30 Eylül 2018 tarihli bilançosunda, Şirketin aktif toplamı 1.669.842 TL'dir.

Şirketin ödenmiş sermayesi 2.000.000 TL'dir, özkaynak toplamı 1.202.230 TL'dir.

30 Eylül 2018 tarihli gelir tablosunda Şirketin dönem zararı 717.843 TL'dir.

Yatırımlar

30 Eylül 2018 itibarıyla Şirketin gerçekleştirdiği yatırım harcaması yoktur.

Bağışlar

Akfen GPYŞ 2018 yılının ilk dokuz ayında herhangi bir dernek ve vakıfa bağışta bulunmamıştır.

İlişkili Taraf Açıklamaları

30 Eylül 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla, Şirket'in ilişkili taraflara diğer borçları aşağıdaki gibidir.

İlişkili taraflara kısa vadeli diğer borçlar	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
Pelin Akın Özalp ⁽¹⁾	210	210
Selim Akın ⁽¹⁾	210	210
Akfén Altyapı Holding ⁽²⁾	-	42.415
Toplam	420	42.835

⁽¹⁾ Şirket'in ana ortağının ortaklarıdır.

⁽²⁾ Şirket'in ana ortağıdır.

İlişkili taraflarla işlemler

30 Eylül 2018 tarihinde sona eren hesap dönemine ait ilişkili taraflarla işlemler aşağıdaki gibidir:

İlişkili taraflarla yapılan işlemler	1 Ocak-30 Eylül 2018
<i>Ödenen faizler</i>	
Akfén Altyapı Holding	(1.480)

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

5 Ocak 2018 tarihinde yapılan Olağanüstü Genel Kurul toplantısında, TTK ve SPK düzenlemeleri çerçevesinde 2018 yılı için bağımsız denetim kuruluğu olarak Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. (A member firm of Ernst and Young)'nin belirlenmesi kabul edilmiştir.

2017 yılı Olağan Genel Kurul toplantısı 27 Nisan 2018 tarihinde Şirket merkezinde yapılmıştır.

SPK 31 Mayıs 2018 tarih ve 2018/24 sayılı bülteninde Akfen Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş.'nin faaliyet izni ve portföy yöneticiliği yetki belgesi verilmesi talebinin olumlu karşılanmasına karar verilmiş olduğunu açıklamıştır.

SPK 5 Haziran 2018 tarihli yazısı ile Akfen Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş.'nin, gayrimenkul yatırım fonu kurmak ve yönetmek üzere sınırlı olmak üzere, portföy yöneticiliği faaliyet izni ve yetki belgesi verilmesine ilişkin başvurusunun olumlu karşılanmasına karar vermiş olduğunu iletmiştir.

Şirketimiz, SPK'nın, 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.

SPK'nın 17 Ağustos 2018 tarih ve 12233903-315.01.01-E.9001 sayılı yazısı ile Akfen Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun iç tüzüğü onaylanmıştır.

Yönetim Kurulumuzun 04 Eylül 2018 tarih ve 2018/24 sayılı kararı ile Şirketin, 5.000.000 TL olan kayıtlı sermaye tavanı içinde, sermayenin 1.000.000 TL'den 2.000.000 TL'ye artırılması kararına ilişkin olarak SPK'na yapmış olduğu izin başvurusuna, SPK'nın 6 Eylül 2018 tarih ve 12233903-350.05-E.9420 sayılı yazısı izin verilmiştir.

Şirketimiz, çıkarılmış sermayesinin 1.000.000 TL'den 2.000.000 TL'ye arttırım işlemi 17 Eylül 2018 tarihinde tescil edilmiştir. Arttırım işlemine konu 1.000.000 TL'nin tamamı nakit olarak ödenmiştir.

SPK'nın 13 Eylül 2018 tarih ve 42/1032 sayılı kararı ile Akfen Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu ihraç belgesi onaylanmıştır.

6) DÖNEM SONRASI ÖNEMLİ GELİŞMELER

Yoktur.

7) SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI

SPK'nın 17 Ağustos 2018 tarih ve 12233903-315.01.01-E.9001 sayılı yazısı ile Akfen Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu iç tüzüğü onaylanmıştır. Akfen Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu ihraç belgesi ise SPK'nın 13 Eylül 2018 tarih ve 42/1032 sayılı kararı ile onaylanmıştır.

8) KURUMSAL YAPI

8.1) Sermaye ve Ortaklık Yapısı - 30 Eylül 2018

Şirketin 30 Eylül 2018 itibarıyla ödenmiş sermayesi 2.000.000 TL olup kayıtlı sermaye tavanı 5.000.000 TL'dir. Kayıtlı sermaye tavan izni 2017-2021 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%
TOPLAM	2.000.000	100%

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

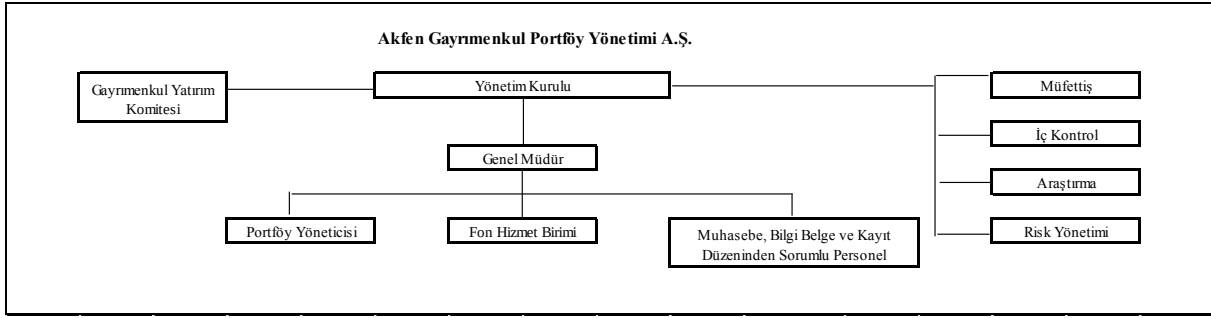
Yönetim Kurulu Başkanı ve üyeleri, TTK'nın ilgili maddeleri ve Şirket Esas Sözleşmesi'nin 13 ve 15 inci maddesinde belirtilen yetkilerle Şirketin temsil ve ilzamını gerçekleştirmektedir.

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, zaman zaman tadil edilen haliyle 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

30 Eylül 2018 tarihinde sona eren hesap döneminde Yönetim Kurulu üyeleri ve Genel Müdüre sağlanan ücret ve benzeri menfaatlerin toplamı 124.461 TL'dir.

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

30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla; Akfen GPYŞ'nin çalışan sayısı 3 (31 Aralık 2017: 1)'tür.

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 02 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.

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.

Şirketin 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.
BİAŞ	Borsa İstanbul A.Ş.
FAVÖK	Faiz Vergi Amortisman öncesi Kar
KAP	Kamuyu Aydınlatma Platformu
MKK	Merkezi Kayıt Kuruluşu
SPK / Kurul	Sermaye Piyasası Kurulu
SPKn	Sermaye Piyasası Kanunu
TÜİK	Türkiye İstatistik Kurumu
TTK	6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu