



AKFEN GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
1 Ocak – 30 Eylül 2020
Faaliyet Raporu

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

İÇİNDEKİLER

1) GENEL BİLGİLER

2) AKFEN GPYŞ VE 2020 YILININ İLK 9 AYINA GENEL BAKIŞ

3) 30 EYLÜL 2020 İTİBARI İLE FİNANSAL DURUM

4) DÖNEM İÇİ ÖNEMLİ GELİŞMELER

5) DÖNEM SONRASI ÖNEMLİ GELİŞMELER

6) SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI

7) KURUMSAL YAPI

- 7.1) Sermaye ve Ortaklık Yapısı
- 7.2) Yönetim Kurulu
- 7.3) Yönetim Takımı
- 7.4) Üst Düzey Yöneticilere Sağlanan Faydalar
- 7.5) İş Ortaklıkları ve Bağlı Ortaklıkların Sermayeleri ve Hisse Oranları
- 7.6) Personel ve İşçi Hareketleri
- 7.7) Diğer Hususlar
- 7.8) 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-30 Eylül 2020 hesap dönemine aittir. Şirketin organizasyon, sermaye ve ortaklık yapısı, yönetim organı, üst düzey yöneticileri ve personel sayısına dair bilgiler işbu raporun 7 no'lu bölümünde verilmiştir. Paylara dair bilgiler işbu raporun 7.1 nolu bölümünde verilmiştir.

2) AKFEN GPYŞ VE 2020 YILININ İLK 9 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 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.

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, 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.

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.

2020 Yılıının İlk 9 Ayına Genel Bakış

Sermaye Piyasası Kurulu 16.01.2020 tarih ve 12233903-315.04-E.662 sayılı yazısı ile Akfen Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş.'nin şirket organizasyon yapısındaki değişikliğe onay vermiştir. Bu kapsamda,

- portföyün para ve sermaye araçlarının yönetimine ilişkin olarak Oyak Portföy Yönetimi A.Ş.'den,
 - katılma paylarının alım satımına aracılık ve risk yönetim birim hizmetinin Oyak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'den alınması,
 - araştırma, iç kontrol ve teftiş hizmetlerinin ise Şirket bünyesinde gerekli lisanslara sahip kendi personeli tarafından yerine getirilmesi,
- uygun bulunmuştur.

Akfen GPYŞ, 5 Haziran 2020 tarihinde sermayesini 2 milyon TL’den 2,7 milyon TL’ye artırmak üzere SPK başvurusunu yapmıştır.

Şirketimizin, 5 milyon TL olan kayıtlı sermaye tavanı içinde, sermayenin 2 milyon TL’den 2,7 milyon TL’ye artırılması kararına ilişkin olarak yapmış olduğu izin başvurusuna, SPK’nın 2 Eylül 2020 tarih ve E-12233903-350.05.01-8903 sayılı yazısı ile izin verilmiştir. Sermaye artırımının tescil işlemlerine başlanılmış olup, 700.000 TL’nin tamamı nakden ödenmiştir.

3) 30 EYLÜL 2020 TARİHİ İTİBARI İLE FİNANSAL DURUM

30 Eylül 2020 tarihli bilançosunda, Şirketin aktif toplamı 3.038.106 TL’dir (31 Aralık 2019: 3.225.244 TL).

30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla Şirket’in ödenmiş sermayesi 2.700.000 TL’dir (31 Aralık 2019: 2.000.000 TL), özkaynak toplamı 2.465.165 TL’dir (31 Aralık 2019: 2.260.369 TL).

- 27 Aralık 2019 tarihli Yönetim Kurulu Kararı’na istinaden 27 Aralık 2019 tarihinde Akfen Altyapı’dan Şirket’e 700.000 TL tutarında sermaye avansı ödemesi yapılmıştır. Söz konusu sermaye artırım raporuyla raporlama tarihi itibarıyla tamamlanmamıştır.
- Akfen GPYŞ 5 Haziran 2020 tarihinde sermayesini 2 milyon TL’den 2,7 milyon TL’ye artırmak üzere SPK başvurusunu yapmıştır. 2 Eylül 2020 tarihi itibarıyla SPK’nın söz konusu sermaye artırımına dair onayı alınmış ve aynı tarihte sermaye artışı tamamlanmıştır.
- Şirketimizin 5.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde çıkarılmış sermayesinin 2.000.000 TL’den 2.700.000 TL’ye artırılmasına ilişkin olarak Şirket esas sözleşmesinin “Sermaye” başlıklı 8.maddesinin tadili için SPK onayına başvurulmuş olup SPK’nın 22 Eylül 2020 tarihli yazısı ile tadile onay verilmiştir. 9 Ekim 2020 tarihinde Şirket esas sözleşmesinin “Sermaye” başlıklı 8.maddesinin tadili tescil edilmiştir.

1 Ocak-30 Eylül 2020 dönemine ait gelir tablosunda Şirket’in net dönem karı 204.796 TL’dir (1 Ocak-30 Eylül 2019 net dönem karı: 810.016 TL).

Yatırımlar

2020 yılının ilk dokuz ayında Şirketin maddi ve maddi olmayan duran varlık alımları 22.782 TL’dir (30 Eylül 2019: Yoktur).

Bağışlar

Akfen GPYŞ, 2020 yılının ilk dokuz ayında herhangi bir dernek ve vakıfa bağışta bulunmamıştır (30 Eylül 2019: Yoktur).

İlişkili Taraf Açıklamaları

İlişkili Taraf Bakiyeleri

30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla, Şirket’in ilişkili taraflardan ticaret alacakları aşağıdaki gibidir.

İlişkili taraflardan kısa vadeli ticari alacaklar	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Akfen GPYŞ Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu ⁽¹⁾	312.159	308.572
Toplam	312.159	308.572

30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla, Şirket'in ilişkili taraflara ticari borçları aşağıdaki gibidir:

İlişkili taraflara kısa vadeli ticari borçlar	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
IBS Sigorta ve Reasürans Sigorta Brokerliği A.Ş. ⁽²⁾	4.681	219
Akfen Dan. ve Proje Gel. A.Ş. ⁽³⁾	-	89.340
Akfen Holding ⁽³⁾	-	43.308
Toplam	4.681	132.867

(1) Kurucusu olunan fonlar.

(2) Şirketin ana ortağının dolaylı iştirakidir.

(3) Şirketin ana ortağının bağlı ortaklığıdır.

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.

4) DÖNEM İÇİ ÖNEMLİ GELİŞMELER

- Sermaye Piyasası Kurulu 16.01.2020 tarih ve 12233903-315.04-E.662 sayılı yazısı ile Akfen Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş.’nin Şirket organizasyon yapısındaki değişikliğe onay vermiştir. Bu kapsamda,
 - portföyün para ve sermaye araçlarının yönetimine ilişkin olarak Oyak Portföy Yönetimi A.Ş.
 - katılma paylarının alım satımına aracılık ve risk yönetim birim hizmetinin Oyak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.’den alınması,
 - araştırma, iç kontrol ve teftiş hizmetlerinin ise Şirket bünyesinde gerekli lisanslara sahip kendi personeli tarafından yerine getirilmesi,uygun bulunmuştur.
- Yönetim Kurulu’nun 28.01.2020 tarih ve 2020/1 sayılı kararı ile; Sermaye Piyasası Kurulu’nun III-52.3 sayılı Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği’nin 29. maddesi gereğince fon portföyünde değerleme yaptırılması gereken her bir varlık için değerleme hizmeti alınacak değerleme kuruluşunun ve portföye 2020 yılı içerisinde alınabilecek ve değerleme gerektirecek varlıklar için değerleme hizmeti alınacak değerleme kuruluşunun TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ve Adım Gayrimenkul ve Değerleme A.Ş. olarak belirlenmesine karar verilmiştir.
- Akfen GPYŞ 5 Haziran 2020 tarihinde sermayesini 2 milyon TL’den 2,7 milyon TL’ye artırmak üzere SPK başvurusunu yapmıştır.
- Şirketimizin, 5.000.000 TL olan kayıtlı sermaye tavanı içinde, sermayenin 2.000.000 TL’den 2.700.000 TL’ye artırılması kararına ilişkin olarak yapmış olduğu izin başvurusuna, SPK’nın 2 Eylül 2020 tarih ve E-12233903-350.05.01-8903 sayılı yazısı ile izin verilmiştir.
- Şirketimizin, 5.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde çıkarılmış sermayesinin 2.000.000 TL’den 2.700.000 TL’ye arttırılmasına ilişkin olarak Şirket esas sözleşmesinin “Sermaye” başlıklı 8.maddesinin tadili için SPK onayına başvurulmuş olup SPK’nın 2 Eylül 2020 tarih ve E-12233903-350.05.01-9519 sayılı yazısı ile tadile onay verilmiştir. 9 Ekim 2020 tarihinde Şirket esas sözleşmesinin “Sermaye” başlıklı 8.maddesinin tadili tescil edilmiştir.

5) DÖNEM SONRASI ÖNEMLİ GELİŞMELER

SPK’nın 22 Eylül 2020 tarihli onayı doğrultusunda, Şirket esas sözleşmesinin “Sermaye” başlıklı 8.maddesi 9 Ekim 2020 tarihinde tadil ve tescil edilmiştir.

6) 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.

30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla Akfen Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun Fon Toplam Değeri 383.473.172,08 TL, fon birim fiyatı 1,648995 TL'dir.

7) KURUMSAL YAPI

7.1) Sermaye ve Ortaklık Yapısı - 30 Eylül 2020

Şirketin 30 Eylül 2020 itibarıyla ödenmiş sermayesi 2.700.000 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 A.Ş.	2.700.000	100
TOPLAM	2.700.000	100

Şirketin tek pay sahibine ilişkin bilgi ise aşağıdaki gibidir.

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

7.2) Yönetim Kurulu

Akfen GPYŞ'nin 5 Nisan 2019 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda 3 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

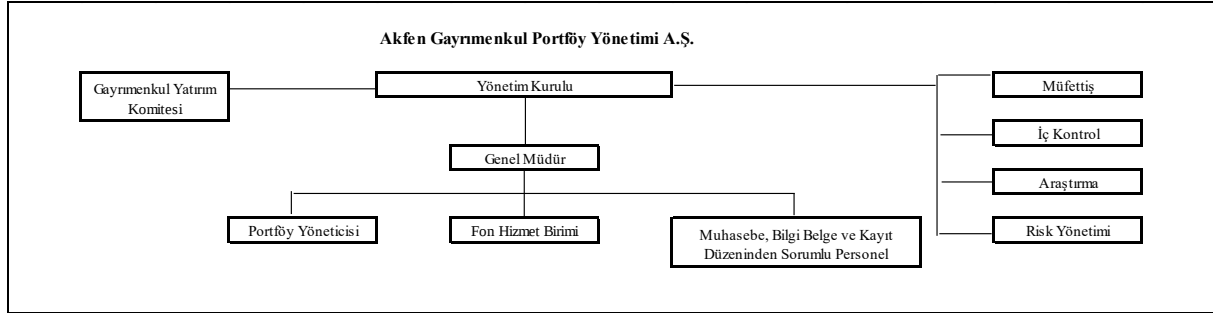
Yönetim Kurulu Başkanı ve üyeleri, TTK'nın ilgili maddeleri ve Şirket Esas Sözleşmesi'nin 13 ve 15 inci maddesinde belirtilen yetkilerle Şirketin temsili ve yönetimini gerçekleştirmektedir.

7.3) Yönetim Takımı ve Organizasyon Yapısı

Yönetim

Adı Soyadı	Görevi	Son 5 Yılda Şirkette Üstlendiği Görevler
Barış Barçak	Genel Müdür	-

Organizasyon Yapısı



Şirketimiz fon yönetimi hizmetinin dışarıdan temin edilmesine yönelik Oyak Portföy Yönetimi A.Ş. ile 7 Kasım 2019 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 ile Teftiş ve İç Kontrol Hizmetleri Şirket bünyesinde gerekli lisanslara sahip kendi personeli tarafından yerine getirilmektedir.

Risk Yönetimi Hizmetinin dışarıdan temin edilmesine yönelik Oyak Yatırım Menkul Değerler A.Ş. ile 7 Kasım 2019 tarihli Hizmet Sözleşmesi imzalanmıştır.

Gayrimenkul Yatırım Komitesi

Adı Soyadı	Görevi
Hamdi Akın	YK Başkanı
Selim Akın	YK Başkan Vekili
Barış Barçak	Genel Müdür
Murat Ali Çelebioğlu	Gayrimenkul Değerleme Lisansına Sahip Uzman

7.4) Üst Düzey Yöneticilere Sağlanan Faydalar

30 Eylül 2020 tarihinde sona eren hesap döneminde Yönetim Kurulu Üyeleri ve Genel Müdüre sağlanan ücret ve benzeri menfaatlerin toplamı 364.910 TL’dir (30 Eylül 2019: 335.482 TL).

7.5) İş Ortaklıkları ve Finansal Yatırımların sermayeleri ve hisse oranları

Şirketimizin bağlı ortaklık, finansal yatırım ve iş ortaklıkları bulunmamaktadır.

7.6) Personel ve İşçi Hareketleri

30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla; Akfen GPYŞ'nin çalışan sayısı 5 (31 Aralık 2019: 5)'tir.

7.7) Diğer Hususlar

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

İç kontrol ve teftiş hizmetleri Sermaye Piyasası Kurulu 16.01.2020 tarih ve 12233903-315.04-E.662 sayılı onayı ile Şirket bünyesinde gerekli lisanslara sahip kendi personeli tarafından yerine getirilmektedir.

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.

Şirket'in Araştırma ve Geliştirme Çalışmaları

Araştırma çalışmaları Sermaye Piyasası Kurulu 16.01.2020 tarih ve 12233903-315.04-E.662 sayılı onayı ile Şirket bünyesinde gerekli lisanslara sahip kendi personeli tarafından yerine getirilmektedir.

7.8) Riskler ve Yönetim Organının Değerlendirmesi

Varsa Şirketin Öngörülen Risklere Karşı Uygulayacağı Risk Yönetimi Politikasına İlişkin Bilgiler

Risk yönetim sistemine ilişkin hizmet Sermaye Piyasası Kurulu 16.01.2020 tarih ve 12233903-315.04-E.662 sayılı onayı ile Oyak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'den alınmaktadır.

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 sunulmaktadır.

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