



**AKFEN GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ
PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
1 Ocak – 30 Haziran 2026
Faaliyet Raporu**

SERMAYE PİYASASI KURULU’NUN II-14.1 SAYILI SERMAYE
PİYASASINDA FİNANSAL RAPORLAMAYA İLİŞKİN ESASLAR
TEBLİĞİ’NE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞTIR.

ARA DÖNEM FAALİYET RAPORU UYGUNLUĞU HAKKINDA SINIRLI DENETİM RAPORU

Akfen Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Yönetim Kurulu'na

Akfen Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.'nin ("Şirket") 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla hazırlanan ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin, sınırlı bağımsız denetimden geçmiş ara dönem özet finansal tablolar ile tutarlı olup olmadığının sınırlı bağımsız denetimini yapmakla görevlendirilmiş bulunuyoruz. Rapor konusu ara dönem Faaliyet Raporu Şirket Yönetimi'nin sorumluluğundadır. Sınırlı bağımsız denetim yapan kuruluş olarak üzerimize düşen sorumluluk, ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin, sınırlı bağımsız denetimden geçmiş ve 31 Temmuz 2026 tarihli sınırlı denetim raporuna konu olan ara dönem özet finansal tablolar ve açıklayıcı notlar ile tutarlı olup olmadığına ilişkin ulaşılan sonucun açıklanmasıdır.

Sınırlı bağımsız denetim, Sınırlı Bağımsız Denetim Standardı ("SBDS") 2410 "Ara Dönem Finansal Bilgilerin, İşletmenin Yıllık Finansal Tablolarının Bağımsız Denetimini Yürüten Denetçi Tarafından Sınırlı Bağımsız Denetimi" ne uygun olarak yürütülmüştür. Sınırlı bağımsız denetimimiz, ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin sınırlı bağımsız denetimden geçmiş ara dönem özet finansal tablolar ve açıklayıcı notlar ile tutarlı olup olmadığına ilişkin incelemeyi kapsamaktadır. Ara dönem finansal bilgilerin sınırlı bağımsız denetiminin kapsamı; Bağımsız Denetim Standartları'na uygun olarak yapılan ve amacı finansal tablolar hakkında bir görüş bildirmek olan bağımsız denetimin kapsamına kıyasla önemli ölçüde dardır. Sonuç olarak ara dönem finansal bilgilerin sınırlı bağımsız denetimi, denetim şirketinin, bir bağımsız denetimde belirlenebilecek tüm önemli hususlara vakıf olabileceğine ilişkin bir güvence sağlamamaktadır. Bu sebeple, bir bağımsız denetim görüşü bildirmemekteyiz.

Sınırlı bağımsız denetimimiz sonucunda, ilişikteki ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin sınırlı bağımsız denetimden geçmiş ara dönem finansal tablolar ve açıklayıcı notlarda verilen bilgiler ile tüm önemli yönleriyle, tutarlı olmadığına dair herhangi bir hususa rastlanılmamıştır

DRT BAĞIMSIZ DENETİM VE SERBEST MUHASEBECİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.
Member of **DELOITTE TOUCHE TOHMATSU LIMITED**

Mehmet Erol, SMMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 31 Temmuz 2026

İÇİNDEKİLER

- 1) GENEL BİLGİLER**
- 2) AKFEN PORTFÖY VE 2026 YILININ İLK YARISINA GENEL BAKIŞ**
- 3) 30 HAZİRAN 2026 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

Şirket'in ticaret ünvanı: Akfen Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi 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.akfenportfoy.com.tr

1) GENEL BİLGİLER

İşbu rapor 1 Ocak - 30 Haziran 2026 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 PORTFÖY VE 2026 YILININ İLK YARISINA GENEL BAKIŞ

Akfen Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.'nin ("Şirket") ("Akfen Portföy") (eski unvan: Akfen Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş.) ana faaliyet konusu, Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili mevzuat hükümleri çerçevesinde gayrimenkul ve girişim sermayesi 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 yatırım fonlarının katılma paylarının pazarlanması ve dağıtılması faaliyetinde bulunabilir.

Akfen Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş. 4 Ekim 2017 tarihinde kurulmuştur. Şirket'in kuruluşu 9 Ekim 2017 tarih 9425 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde ilan edilmiştir. Şirket'in, gayrimenkul yatırım fonu kurmak ve yönetmek üzere sınırlı olmak üzere yetki belgesi vardır. 13 Aralık 2024'te faaliyet konusunun girişim sermayesi yatırım fonlarının kurulması ve yönetilmesini de kapsayacak şekilde genişletilmesi kapsamında Şirket'in ünvanı "Akfen Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş." olarak değiştirilmiştir.

Şirket'in merkezi Ankara ili Çankaya ilçesi'dir. Şirket'in kurucusu Akfen Altyapı Holding A.Ş.'dir. Akfen Holding 2 Kasım 2021 tarihinde Olağanüstü Genel Kurul toplantısında, Akfen Altyapı Holding'in tasfiyesiz ve bir bütün (kül) halinde Akfen Holding'e katılması suretiyle birleşmesi oybirliği ile kabul edilmiştir. Genel Kurul'un tescilinin 10 Kasım 2021 tarihi itibarıyla gerçekleştirilmesiyle, Akfen Altyapı Holding tasfiyesiz infisah olmuştur. Bunun sonucunda, mevcut Şirket paylarının %100 sahibi Akfen Holding A.Ş. olmuştur.

SPK, 31 Mayıs 2018 tarih ve 2018/24 sayılı bülteninde Şirket'in faaliyet izni talebinin olumlu karşılanmasına karar verilmiş olduğunu açıklamıştır. Şirkete 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.

Şirket, 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.

- Sonrasında, Şirket, faaliyet konusunun girişim sermayesi yatırım fonlarının kurulması ve yönetilmesini de kapsayacak şekilde genişletilmesine ilişkin olarak, Sermaye Piyasası Kurulu'nun, 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu hükümleri çerçevesince hazırlanan 19 Aralık 2024 tarih ve GGSPYŞ/PY.16/1689 sayılı Portföy Yöneticiliği Faaliyetine ilişkin Faaliyet Yetki Belgesini almıştır.

Şirket 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.

Sermaye Piyasası Kurulu 16 Ocak 2020 tarih ve 12233903-315.04-E.662 sayılı yazısı ile 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 Portföy Yönetim Kurulu’nun 5 Ağustos 2024 tarihli kararı ile, Akfen Portföy’ün 13 Temmuz 2018 tarih ve GPYŞ/PY.8/674 sayılı Portföy Yöneticiliği Faaliyet Yetki Belgesi kapsamında sadece gayrimenkul yatırım fonlarının kurulması ve yönetilmesi faaliyeti ile sınırlı faaliyet alanının girişim sermayesi yatırım fonlarının kurulması ve yönetilmesini de kapsayacak şekilde genişletilmesine ve bu kapsamda ilgili iznin alınması amacıyla SPK’ya başvuru yapılmasına karar verilmiştir. Söz konusu başvuru 7 Ağustos 2024 tarihinde yapılmıştır.

- Şirket’in ünvanı, SPK’nın 21 Kasım 2024 tarihli onayı ile “Akfen Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi Anonim Şirketi” olarak tadil edilmiştir.
- Bu kapsamda Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu’nun, 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu hükümleri çerçevesince hazırlanan 19 Aralık 2024 tarih ve GGSPYŞ/PY.16/1689 sayılı Portföy Yöneticiliği Faaliyetine ilişkin Faaliyet Yetki Belgesini almıştır.

20 Aralık 2024 tarihinde SPK’ya Akfen Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Girişim Sermayesi Şemsiye Fonu (“Şemsiye Fon”)’nun kuruluş başvurusu yapılmıştır. SPK 6 Mart 2025 tarih 2025/13 nolu bülteninde Akfen Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Girişim Sermayesi Şemsiye Fonu’nun kuruluşuna izin verilmesi talebimizin olumlu karşılanmasına karar verilmiş olduğunu açıklamıştır.

Sermaye Piyasası Kurulu’ndan alınan 7 Ocak 2025 tarih ve E-12233903-315.04-65602 sayılı izin doğrultusunda, Fon’un “Akfen Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu” olan ünvanının “Akfen Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu” (Akfen Portföy Birinci GYF) olarak değiştirilmesi uygun görülmüştür. Ünvan değişikliğine ilişkin tescil işlemleri 14 Ocak 2025 tarihi itibarıyla tamamlanmıştır.

SPK 6 Mart 2025 tarih 2025/13 nolu bülteninde Akfen Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Girişim Sermayesi Şemsiye Fonu’nun kuruluşuna izin verilmesi talebimizin olumlu karşılanmasına karar verilmiş olduğunu açıklamıştır.

SPK’nın 16 Haziran 2025 tarihli yazısı ile de, SPK Karar Organı’nın 13 Haziran 2025 tarih ve 34/1038 sayılı toplantısında, III-52.4 sayılı Girişim Sermayesi Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği hükümleri çerçevesinde, Akfen Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Girişim Sermayesi Şemsiye Fonu’na bağlı olarak ihraç edilecek edilecek Akfen Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Girişim Sermayesi Yatırım Fonu’nun katılma paylarının ihracına ilişkin ihraç belgesinin onaylanması talebimizin olumlu karşılanmasına karar verildiği bildirilerek, SPK onaylı Fon İhraç Belgesi Şirketimize iletilmiştir.

Şirketimizin işletme adı olarak “Akfen Portföy” ifadesini kullanmasına izin verilmesine ilişkin talebimiz SPK Karar Organı’nın 04.12.2025 tarih ve 63/2201 sayılı kararı ile olumlu karşılanmıştır. “Akfen Portföy” olan Şirketimiz işletme adı 17.12.2025 tarihinde ticaret siciline tescil edilmiş olup, 17.12.2025 tarih ve 11481 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi’nde ilan edilmiştir.

Şirketimiz yönetim kurulunun 10.12.2025 tarihli ve 2025/32 sayılı kararı ile 200.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde Şirketimiz çıkarılmış sermayesinin, tamamı iç kaynaklardan (sermaye enflasyon düzeltme farklarından) karşılanmak suretiyle, 41.876.037 TL’den 50.000.000 TL’ye çıkarılması ve bu kapsamda Şirketimiz Esas Sözleşmesi’nin “Sermaye” başlıklı 8 inci maddesinin yeni şeklinin onaylanması talepleriyle 18.12.2025 tarihinde SPK’ya başvuru yapılmıştır.

- SPK 03.03.2026 tarihli yazısı ile söz konusu sermaye artışını onaylamış ve 27.03.2026 tarihli yazısı ile esas sözleşmenin yeni şeklini onayladığını iletmiştir.
- 31.03.2026 tarihi itibarıyla Şirketin çıkarılmış sermayesinin 50.000.000 TL olduğu Türkiye Ticaret Sicili Gazetesinde ilan edilmiştir.

Akfen Portföy 2025 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı 15.06.2026 tarihinde Şirket merkezinde yapılmıştır.

Şirketimiz yönetim kurulunun 04.06.2026 tarihli ve 2026/13 sayılı kararı ile Şirketimizin 200.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde 50.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin 7.500.000 TL'si iç kaynaklardan (sermaye enflasyon düzeltme farklarından) ve 7.500.000 TL'si nakden karşılanmak üzere toplamda 15.000.000 TL artırılarak 65.000.000 TL'ye çıkarılmasına izin verilmesi talebi Sermaye Piyasası Kurulu'nun 23.06.2026 tarih ve E-12233903-350.05.01-93068 sayılı yazısı ile olumlu karşılanmıştır.

Şirketimizin 30.06.2026 tarih ve 2026/6-10 sayılı yazısı ile, söz konusu sermaye artırımı işlemlerimizin tamamlanmış olması kapsamında, Şirketimiz Esas Sözleşmesi'nin "Sermaye" başlıklı 8 inci maddesinin yeni şekline onay verilmesi talebiyle SPK'ya başvurulmuş olup, SPK'nın 02.07.2026 tarih ve E-12233903-350.05.01-93656 sayılı yazısı ile, SPK onaylı sermaye maddesinin yeni şekli Şirketimize iletilmiştir. Söz konusu sermaye artırımı tescil işlemi 28 Temmuz 2026 tarihinde tamamlanmış olup Şirket sermayesi 65.000.000 TL'ye ulaşmıştır.

3) 30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARI İLE FİNANSAL DURUM

- ✓ *SPK'nın 28 Aralık 2023 tarih ve 81/1820 sayılı kararı uyarınca, Türkiye Muhasebe/Finansal Raporlama Standartlarını uygulayan finansal raporlama düzenlemelerine tabi ihraççılar ile sermaye piyasası kurumlarının, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemlerine ait yıllık finansal raporlarından başlamak üzere TMS 29 hükümlerini uygulamak suretiyle enflasyon muhasebesi uygulamasına karar verilmiştir.*
- ✓ *KGK 23 Kasım 2023 tarihinde TMS 29 kapsamı ve uygulamasına yönelik bir açıklama yapmıştır. Türkiye Finansal Raporlama Standartları uygulayan işletmelerin 31 Aralık 2023 tarihinde veya sonrasında sona eren yıllık raporlama dönemine ait finansal tablolarının TMS 29'da yer alan ilgili muhasebe ilkelerine uygun olarak enflasyon etkisine göre düzeltilerek sunulması gerektiğini belirtmiştir. Bu çerçevede 30 Haziran 2026 tarihli konsolide finansal tablolar hazırlanırken TMS 29'a göre enflasyon düzeltmesi yapılmıştır.*
- ✓ *24 Aralık 2025 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanan 7571 sayılı Torba Kanun ile Vergi Usul Kanunu'na ("VUK") eklenen geçici madde kapsamında, şartlar oluşsa dahi, 2025, 2026 ve 2027 hesap dönemlerinde ÜFE bazlı enflasyon düzeltmesi uygulamasının yapılmaması hükme bağlanmıştır. Bu doğrultuda, söz konusu dönemlere ilişkin kurumlar vergisi beyannamelerine esas alınacak VUK finansal tablolarında enflasyon düzeltmesi uygulanmamıştır.*

30 Haziran 2026 tarihli bilançosunda, Şirket'in aktif toplamı 79.762.974 TL'dir (31 Aralık 2025: 83.124.859 TL'dir).

30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla Şirket'in ödenmiş sermayesi 50.000.000 TL'dir (31 Aralık 2025: 41.876.037 TL), özkaynak toplamı 72.477.484 TL'dir (31 Aralık 2025: 72.319.640 TL). 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla Şirket'in finansal borcu yoktur.

1 Ocak-30 Haziran 2026 dönemine ait gelir tablosunda Şirket'in net dönem zararı 7.338.324 TL'dir (30 Haziran 2025: 17.180.041 TL net dönem zararı).

Yatırımlar

2026 yılının ilk yarısında Şirket'in maddi ve maddi olmayan duran varlık alımları 5.817.432 TL'dir (1Y2025: Yoktur).

Bağışlar

Akfen Portföy, 2026 yılının ilk yarısında 111.300 TL bağış yapmıştır (1Y2025: Yoktur).

İlişkili Taraf Açıklamaları

İlişkili Taraf Bakiyeleri

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla, Şirket'in ilişkili taraflardan ticari alacakları aşağıdaki gibidir:

İlişkili taraflardan kısa vadeli ticari alacaklar	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Akfen Portföy Birinci GYF*	4.179.554	1.664.246
Toplam	4.179.554	1.664.246

* Kurucusu olunan fonlar. İlgili bakiye yönetim ücreti alacaklarından oluşmaktadır.

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla, Şirket'in ilişkili taraflara ticari borçları aşağıdaki gibidir:

İlişkili taraflara kısa vadeli ticari borçlar	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Akfen Holding A.Ş. ⁽¹⁾	-	4.682.765
Toplam	-	4.682.765

(1) Şirket'in ana ortağıdır. Holding giderlerine katılım payından oluşmaktadır.

İlişkili taraf işlemleri

Komisyon Gelirleri	1 Ocak-30 Haziran 2026	1 Ocak-30 Haziran 2025
Akfen Portföy Birinci GYF	24.142.528	9.326.412
Toplam	24.142.528	9.326.412

Kira Giderleri	1 Ocak-30 Haziran 2026	1 Ocak-30 Haziran 2025
Selim Akın	13.984	13.502
Pelin Akın Özalp	13.984	13.502
Toplam	27.968	27.004

Danışmanlık Giderleri	1 Ocak-30 Haziran 2026	1 Ocak-30 Haziran 2025
Akfen Holding A.Ş.	-	5.136.907
Toplam	-	5.136.907

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

Akfen Portföy Birinci GYF Fon İhraç Sözleşmesi tadil edilerek yıllık yaklaşık %0,5 olan (Şirket'e ödenen) yönetim ücreti, 14 Ocak 2026 tarihli Şirket Yönetim Kurulu kararı ile, yıllık yaklaşık %1'e artırılmıştır.

Yönetim Kurulumuzun 16.01.2026 tarihli kararı ile; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-52.3 sayılı Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 29. maddesinin ikinci fıkrası gereğince; Şirketimizin kurucusu olduğu Akfen Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu (Fon) portföyünde yer alan değerleme yaptırılması gereken her bir varlık için "Smart Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş."den; 2026 yılı içerisinde Fon portföyüne alınabilecek ve değerleme gerektirecek varlıklar için ise "Smart Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş." ve "TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş."den değerleme hizmeti alınmasına karar verilmiştir.

Şirketimiz yönetim kurulunun 10.12.2025 tarihli ve 2025/32 sayılı kararı ile 200.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde Şirketimiz çıkarılmış sermayesinin, tamamı iç kaynaklardan (sermaye enflasyon düzeltme farklarından) karşılanmak suretiyle, 41.876.037 TL'den 50.000.000 TL'ye çıkarılması ve bu kapsamda Şirketimiz Esas Sözleşmesi'nin "Sermaye" başlıklı 8 inci maddesinin yeni şeklinin onaylanması talepleriyle 18.12.2025 tarihinde SPK'ya başvuru yapılmıştır.

- SPK 03.03.2026 tarihli yazısı ile söz konusu sermaye artışını onaylamış ve 27.03.2026 tarihli yazısı ile esas sözleşmenin yeni şeklini onayladığını iletmiştir.
- 31.03.2026 tarihi itibarıyla Şirketin çıkarılmış sermayesinin 50.000.000 TL olduğu Türkiye Ticaret Sicili Gazetesinde ilan edilmiştir.

Akfen Portföy 2025 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı 15.06.2026 tarihinde Şirket merkezinde yapılmıştır. Toplantıda alınan başlıca kararlar aşağıda özetlenmiştir:

- Yönetim Kurulu kararı ve Kar Dağıtım tablosu doğrultusunda 01.01.2025-31.12.2025 hesap dönemine ait SPK tablolarına ve yasal kayıtlara göre dönem zararı oluşması nedeniyle Yönetim Kurulu'nun kar dağıtımını yapılmaması önerisi Genel Kurul tarafından onaylanmıştır.
- 2026 yılı için bağımsız denetim kuruluştur. olarak hizmet alınacak kuruluşun DRT Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. olarak belirlenmesi hususu Genel Kurul tarafından onaylanmıştır.

Şirketimiz yönetim kurulunun 04.06.2026 tarihli ve 2026/13 sayılı kararı ile Şirketimizin 200.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde 50.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin 7.500.000 TL'si iç kaynaklardan (sermaye enflasyon düzeltme farklarından) ve 7.500.000 TL'si nakden karşılanmak üzere toplamda 15.000.000 TL artırılarak 65.000.000 TL'ye çıkarılmasına izin verilmesi talebi Sermaye Piyasası Kurulu'nun 23.06.2026 tarih ve E-12233903-350.05.01-93068 sayılı yazısı ile olumlu karşılanmıştır.

Şirketimizin 30.06.2026 tarih ve 2026/6-10 sayılı yazısı ile, söz konusu sermaye artırım işlemlerimizin tamamlanmış olması kapsamında, Şirketimiz Esas Sözleşmesi'nin "Sermaye" başlıklı 8 inci maddesinin yeni şekline onay verilmesi talebiyle SPK'ya başvurulmuş olup, SPK'nın 02.07.2026 tarih ve E-12233903-350.05.01-93656 sayılı yazısı ile, SPK onaylı sermaye maddesinin yeni şekli Şirketimize iletilmiştir. Söz konusu sermaye artırım tescil işlemi 28 Temmuz 2026 tarihinde tamamlanmış olup Şirket sermayesi 65.000.000 TL'ye ulaşmıştır.

5) DÖNEM SONRASI ÖNEMLİ GELİŞMELER

Şirketimizin 200.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde 50.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin 7.500.000 TL'si iç kaynaklardan (sermaye enflasyon düzeltme farklarından) ve 7.500.000 TL'si nakden karşılanmak üzere toplamda 15.000.000 TL artırılarak 65.000.000 TL'ye çıkarılmasına izin verilmesi talebiyle 04.06.2026 tarihinde SPK'ya başvuru yapılmıştır. SPK'nın 23.06.2026 tarihli yazısı ile, anılan talebimizin olumlu karşılandığı hususu Şirketimize bildirilmiştir. Bunun üzerine, 30.06.2026 tarihinde, sermaye artırımı işlemlerinin tamamlandığı tarafımızca SPK'ya bildirilerek Şirket Esas Sözleşmesi'nin "Sermaye" başlıklı 8 inci maddesinin yeni şekline onay verilmesi hususu SPK'tan talep edilmiştir. SPK tarafından 02.07.2026 tarihinde Esas Sözleşme'nin yeni şekline onay verilmiş olup tescil işlemi 28 Temmuz 2026 tarihinde tamamlanmıştır ve Şirket sermayesi 65.000.000 TL'ye ulaşmıştır.

6) SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI

Şirket, birinci gayrimenkul yatırım fonunun kuruluşuna dair SPK başvurusunu 16 Temmuz 2018 tarihinde yapmıştır. Şirket, 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.

- Sermaye Piyasası Kurulu'ndan alınan 7 Ocak 2025 tarih ve E-12233903-315.04-65602 sayılı izin doğrultusunda, fonumuzun "Akfen Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu" olan ünvanının "Akfen Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu" olarak değiştirilmesi uygun görülmüştür. Ünvan değişikliğine ilişkin tescil işlemleri 14 Ocak 2025 tarihi itibarıyla tamamlanmıştır.

30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla Akfen Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun Fon Toplam Değeri 5.004.620.250 TL (31 Aralık 2025: 3.800.331.549 TL), fon birim fiyatı 28,791706 TL (31 Aralık 2025: 21,863403 TL)'dir.

7) KURUMSAL YAPI

7.1) Sermaye ve Ortaklık Yapısı - 30 Haziran 2026

Şirket'in 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla ödenmiş sermayesi 50.000.000 TL olup kayıtlı sermaye tavanı 200.000.000 TL'dir. Kayıtlı sermaye tavan izni 2025-2029 yılları için geçerlidir. Pay senetleri nama yazılıdır ve imtiyazlı pay bulunmamaktadır. Şirket, kendi paylarına sahip değildir.

Şirket'in ortaklık paylarına ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir.

Ortağın Ticaret Unvanı/ Adı Soyadı	Sermayedeki Payı (TL)	Sermayedeki Payı (%)
Akfen Holding A.Ş.	50.000.000	100
TOPLAM	50.000.000	100

Şirket'in tek pay sahibine ilişkin bilgilere ise aşağıdaki yer verilmektedir.

Pay Sahibi	Vergi Kimlik No	İkametgah Adresi
Akfen Holding A.Ş.	0230078655	Koza Cad. No:22 Çankaya Ankara

Akfen Holding A.Ş. Ortaklık Yapısı

Ortağın Ticaret Unvanı/Adı-Soyadı	Sermayedeki Pay Tutarı (TL)	Sermayedeki Pay Oranı (%)
Pelin AKIN ÖZALP	4.014.307.630	45,10
Selim AKIN	4.014.307.630	45,10
Hamdi AKIN	292.450.675	3,29
Akfen Holding A.Ş.	341.007.065	3,83
Akfen International Holding B.V.	237.927.000	2,67
TOPLAM	8.900.000.000	100,00

7.2) Yönetim Kurulu

Şirket'in 28 Mayıs 2024 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda 3 yıl için seçilen Yönetim Kurulu üyeleri aşağıdaki gibidir.

Ayrıca, 10 Ekim 2024 tarihinde yapılan Olağanüstü Genel Kurul toplantısında mevcut yönetim kurulu üyelerinin görev süreleri devam etmek suretiyle, 28 Mayıs 2027 tarihine kadar Sıla Cılız İnanc'ın Şirket Yönetim Kurulu Üyeliğine seçilmesine karar verilmiştir.

Adı Soyadı	Görevi
Hamdi AKIN	Yönetim Kurulu Başkanı
Selim AKIN	Yönetim Kurulu Başkan Vekili
Pelin AKIN ÖZALP	Yönetim Kurulu Üyesi
Sıla CILIZ İNANÇ	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 Şirket'in temsili ve yönetimini gerçekleştirmektedir.

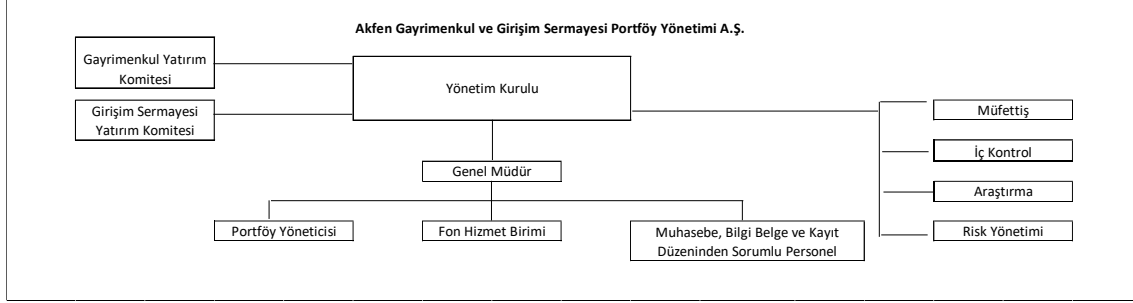
7.3) Yönetim Takımı ve Organizasyon Yapısı

Yönetim

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

Barış Barçak, görev süresinin sona ermesi nedeniyle, 25 Mart 2025 tarihinde 3 (üç) yıl süreyle yeniden Genel Müdür olarak atanmıştır.

Organizasyon Yapısı



Portföy Yönetimi

Şirket Birinci GYF'ye ilişkin portföy yönetimi hizmetinin dışarıdan temin edilmesine yönelik olarak Oyak Portföy Yönetimi A.Ş. ile 7 Kasım 2019 tarihli Portföy Yönetim Sözleşmesini; Birinci GSYF'ye ilişkin para ve sermaye piyasası araçlarının yönetimine ilişkin olarak ise 19 Mart 2025 tarihli Portföy Yönetim Sözleşmesini imzalamıştır.

Portföy Saklama ve Fon Hizmet Birimi Hizmeti

30 Kasım 2017 tarihinde T. İş Bankası A.Ş. ile Birinci GYF'ye ilişkin olarak Portföy Saklama Hizmeti Sözleşmesi ve 9 Şubat 2018 tarihinde Fon Hizmet Birimi Hizmet Sözleşmesi imzalanmıştır ("Fon Hizmet Birimi").

6 Ağustos 2024 tarihinde T. İş Bankası A.Ş. ile girişim sermayesi yatırım fonlarına ilişkin portföy saklama sözleşmesi; 19 Aralık 2024 tarihinde anılan sözleşme kapsamında olmak üzere Akfen Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Girişim Sermayesi Şemsiye Fon'a bağlı fonlar için portföy saklama ek sözleşmesi; 11 Mart 2025 tarihinde Birinci GSYF'ye ilişkin ek sözleşme ve 18 Nisan 2025 tarihinde 09.02.2018 tarihli Fon Hizmet Birimi Hizmet Sözleşmesi kapsamına Birinci GSYF'nin de ilave edilmesi amacıyla ek sözleşme imzalanmıştır ("Fon Hizmet Birimi").

24 Eylül 2025 tarihinde; 30 Kasım 2017 tarihli Birinci GYF ve 6 Ağustos 2024 tarihli Birinci GSYF'ye ilişkin Portföy Saklama Sözleşmeleri tadil edilerek Ek Tadil Protokolleri kabul edilmiştir.

Aracılık/Pazarlama/Dağıtım

7 Kasım 2019 tarihinde Oyak Yatırım Menkul Değerler A.Ş. ile Birinci GYF'nin katılma paylarının pazarlama ve dağıtım (fon katılma paylarının alım satımına aracılık) sözleşmesi imzalanmıştır. 19 Mart 2025 tarihinde ise Oyak Yatırım Menkul Değerler A.Ş. ile Akfen Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Girişim Sermayesi Yatırım Fonu katılma paylarının pazarlama ve dağıtım (fon katılma paylarının alım satımına aracılık) sözleşmesi imzalanmıştır.

Araştırma, Teftiş ve İç Kontrol

Araştırma ile Teftiş ve İç Kontrol Hizmetleri Şirket bünyesinde gerekli lisanslara sahip kendi personeli tarafından yerine getirilmektedir.

Risk Yönetimi

Risk Yönetimi Hizmetinin dışarıdan temin edilmesine yönelik Oyak Yatırım Menkul Değerler A.Ş. ile 7 Kasım 2019 tarihli Risk Yönetim Hizmet Sözleşmesi imzalanmıştır. 10.09.2025 tarihli mutabakat zaptı ile ise söz konusu sözleşme kapsamına Birinci GSYF de ilave edilmiştir.

Uyum

Uyum Birimi 21 Haziran 2021 tarihinde Şirket bünyesinde oluşturulmuştur.

Gayrimenkul Yatırım Komitesi

Adı Soyadı	Görevi
Hamdi Akın	YK Başkanı
Selim Akın	YK Başkan Vekili
Barış Barçak	Genel Müdür
Yusuf Binici	Gayrimenkul Değerleme Lisansına Sahip Uzman

Girişim Sermayesi Yatırım Komitesi

Adı Soyadı	Görevi
Hamdi Akın	YK Başkanı
Selim Akın	YK Başkan Vekili
Sıla Cılız İnanc	YK Üyesi
Barış Barçak	Genel Müdür

7.4) Üst Düzey Yöneticilere Sağlanan Faydalar

30 Haziran 2026 tarihinde sona eren ara hesap döneminde Yönetim Kurulu Üyeleri ve Genel Müdüre sağlanan ücret ve benzeri menfaatlerin toplamı 14.216.432 TL'dir (1Y2025: 14.203.510 TL).

7.5) İş Ortaklıkları ve Finansal Yatırımların sermayeleri ve hisse oranları

Şirket'in bağlı ortaklık, finansal yatırım, iştirakleri ve iş ortaklıkları bulunmamaktadır.

7.6) Personel ve İşçi Hareketleri

30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla; Akfen Portföy'ün çalışan sayısı 5 (31 Aralık 2025: 5)'tir.

7.7) Diğer Hususlar

Şirket'in İç Kontrol Sistemi ve İç Denetim Faaliyetleri Hakkında Bilgiler ile Yönetim Organının Bu Konudaki Görüşü

İç kontrol ve teftiş hizmetleri Sermaye Piyasası Kurulu 16 Ocak 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 Şirket'in Mali Durumunu ve Faaliyetlerini Etkileyebilecek Nitelikteki Davalar ve Olası Sonuçları Hakkında Bilgiler

Şirket aleyhine açılmış bu kapsamda bir dava yoktur.

Hesap Dönemi İçerisinde Yapılan Özel Denetim ve Kamu Denetimleri

2026 yılının ilk yarısında Şirket'te yapılan olağan kamu denetimi yoktur. Özel denetimler DRT Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. (Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi) ve ; DRT Yeminli Mali Müşavirlik ve Bağımsız Denetim A.Ş. (Vergi Kanunu kapsamında) tarafından yapılan diğer denetimlerdir.

Şirket'in Araştırma ve Geliştirme Çalışmaları

Araştırma çalışmaları Sermaye Piyasası Kurulu 16 Ocak 2020 tarih ve 12233903-315.04-E.662 sayılı onayı ile Şirket bünyesinde gerekli lisanslara sahip kendi personeli tarafından yerine getirilmektedir.

Akfen Portföy, Akfen Holding grubuna dahil bir şirkettir. Hakim şirkete bağlı bir şirketle, hakim şirketin yönlendirmesiyle onun ya da ona bağlı bir şirketin yararına yapılan herhangi bir hukuki işlem ve geçmiş faaliyet yılında şirketin ya da bağlı ortaklığın yararına alınan veya alınmasından kaçınılan herhangi bir önlem veya denkleştirilmesi gereken herhangi bir işlem yoktur.

7.8) Riskler ve Yönetim Organının Değerlendirmesi

Varsa Şirket'in Öngörülen Risklere Karşı Uygulayacağı Risk Yönetimi Politikasına İlişkin Bilgiler

Risk yönetim sistemine ilişkin hizmet Sermaye Piyasası Kurulu 16 Ocak 2020 tarih ve 12233903-315.04-E.662 sayılı onayı ile Oyak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'den alınmaktadır.

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

KISALTMA VE TANIMLAR

Akfen Portföy / Şirket	Akfen Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.
Akfen GPYŞ	Akfen Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş.
Akfen Altyapı Holding	Akfen Altyapı Holding A.Ş.
Akfen GYO	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Akfen Holding	Akfen Holding A.Ş.
Akfen İnşaat	Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş.
BİAŞ	Borsa İstanbul A.Ş.
Birinci GYF	Akfen Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu
Fon	Akfen Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu
KAP	Kamuyu Aydınlatma Platformu
MKK	Merkezi Kayıt Kuruluşu
SPK	Sermaye Piyasası Kurulu
SPKn	Sermaye Piyasası Kanunu
Şemsiye Fon	Akfen Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Girişim Sermayesi Şemsiye Fonu
TÜİK	Türkiye İstatistik Kurumu
TTK	6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu