



AKFEN GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
1 Ocak 2019 – 30 Eylül 2019
Faaliyet Raporu

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

İÇİNDEKİLER

1) GENEL BİLGİLER

2) AKFEN GPYŞ VE 2019 YILININ İLK DOKUZ AYINA GENEL BAKIŞ

3) 30.09.2019 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 2019 – 30 Eylül 2019 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 2019 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 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.

2019 yılının ilk dokuz ayına Genel Bakış

- 2018 yılı Olağan Genel Kurul toplantısı 5 Nisan 2019 tarihinde Şirket merkezinde yapılmıştır. Bu kapsamda;
 - Yönetim Kurulunun 4 (dört) kişiden oluşması, 3 (üç) yıl süreyle Şirket Yönetim Kurulu Üyeliğine Hamdi Akın, Selim Akın, Pelin Akın Özalp ve Hülya Deniz Bilecik'in seçilmesi,
 - 2019 yılı için bağımsız denetim kuruluşu olarak hizmet alınacak kuruluşun Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. (Ernst&Young)'nin belirlenmesi,
 - Şirketin 01.01.2018–31.12.2018 tarihli mali tabloları uyarınca dağıtılabilir kar bulunmadığından kar dağıtımı yapılmaması, oybirliği ile kabul edilmiştir.
- 12 Haziran 2019 tarihi itibarıyla Akfen Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun fon yönetim ücreti oranı %1 (yıllık) olarak uygulanmaya başlanmıştır.

3) 30 EYLÜL 2019 TARİHİ İTİBARI İLE FİNANSAL DURUM

30 Eylül 2019 tarihli bilançosunda, Şirketin aktif toplamı 2.673.059 TL'dir (31 Aralık 2018: 1.276.754 TL).

Şirket'in ödenmiş sermayesi 2.000.000 TL (31 Aralık 2018: 2.000.000 TL) olup özkaynak toplamı 1.695.791 TL'dir (31 Aralık 2018: 865.515 TL).

1 Ocak-30 Eylül 2019 dönemine ait gelir tablosunda Şirketin net dönem karı 810.016 TL'dir (1 Ocak-30 Eylül 2018 dönem zararı: 717.843 TL).

Yatırımlar

2019 yılının ilk dokuz ayında Şirketin herhangi bir yatırım harcaması yoktur.

Bağışlar

Akfen GPYŞ, 2019'un ilk dokuz ayında herhangi bir dernek ve vakıfa bağışta bulunmamıştır.

İlişkili Taraf Açıklamaları

İlişkili Taraf Bakiyeleri

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

İlişkili taraflardan kısa vadeli ticari alacaklar	30 Eylül 2019	30 Aralık 2018
Akfen GPYŞ Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu ⁽¹⁾	299.139	40.829
Toplam	299.139	40.829

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

İlişkili taraflardan kısa vadeli diğer alacaklar	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Akfen GPYŞ Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu ⁽¹⁾	-	346
Toplam	-	346

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

İlişkili taraflara kısa vadeli ticari borçlar	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Akfen Holding ⁽²⁾	-	27.042
Toplam	-	27.042

30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla, Şirket'in ilişkili taraflara diğer borçları aşağıdaki gibidir:

İlişkili taraflara kısa vadeli diğer borçlar	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Akfen GPYŞ Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu ⁽¹⁾	280	-
Toplam	280	-

İlişkili taraflarla dönem içinde yapılan işlemler

30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait ilişkili taraflarla işlemler aşağıdaki gibidir:

İlişkili taraflarla yapılan işlemler	1 Ocak-30 Eylül 2019	1 Ocak-30 Eylül 2018
<i>Portföy yönetim komisyonları</i>		
Akfen GPYŞ Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu ⁽¹⁾	3.934.359	-
<i>Ödenen faizler</i>		
Akfen Altyapı Holding ⁽³⁾	-	(1.480)

(1) Kurucusu olduğu fondur

(2) Şirketin ana ortağının bağlı ortaklığıdır.

(3) Şirketin 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.

4) 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 değerlendirilmesi 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.
- 2018 yılı Olağan Genel Kurul toplantısı 5 Nisan 2019 tarihinde Şirket merkezinde yapılmıştır.
- Sermaye Piyasası Kurulu 30.05.2019 tarih 12233903-315.04-E.7931 sayılı yazısı ile Akfen Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu’nun fon yönetim ücreti oranının %1 (yıllık yaklaşık) olarak uygulanmasına onay vermiştir.

5) DÖNEM SONRASI ÖNEMLİ GELİŞMELER

Yoktur.

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.

30.09.2019 tarihi itibarıyla Akfen Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu’nun Fon Toplam Değeri 376.329.680,53 TL, fon birim fiyatı 1,618276 TL’dir.

7) KURUMSAL YAPI

7.1) Sermaye ve Ortaklık Yapısı – 30 Eylül 2019

Şirketin 30 Eylül 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 A.Ş.	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 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

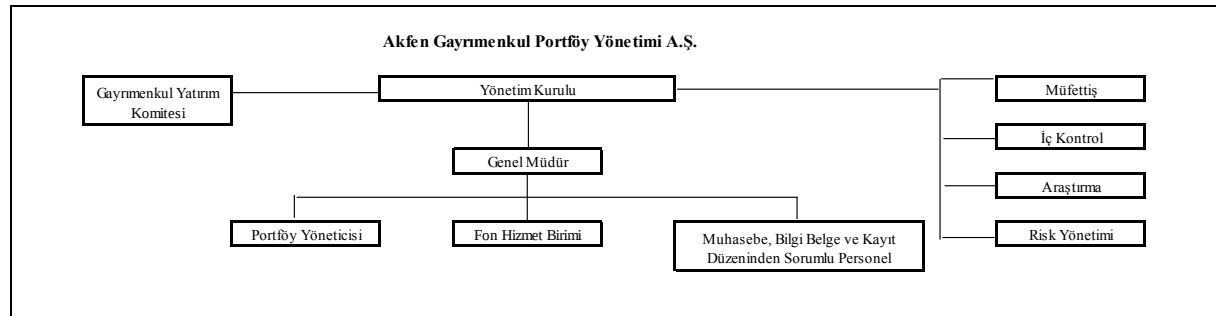
Yönetim Kurulu Başkanı ve üyeleri, TTK'nın ilgili maddeleri ve Şirket Esas Sözleşmesi'nin 13 ve 15 inci maddesinde belirtilen yetkilerle Şirketin temsili ve yönetimini gerçekleştirmektedir.

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 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
Barış Barçak	Genel Müdür
Murat Ali Çelebioğlu	Gayrimenkul Değerleme Lisansına Sahip Uzman

7.4) Üst Düzey Yöneticilere Sağlanan Faydalar

30 Eylül 2019 tarihinde sona eren hesap döneminde Yönetim Kurulu Üyeleri ve Genel Müdüre sağlanan ücret ve benzeri menfaatlerin toplamı 335.482 TL'dir (30 Eylül 2018: 124.461 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 2019 tarihi itibarıyla; Akfen GPYŞ'nin çalışan sayısı 5'dir (31 Aralık 2018: 3).

7.7) 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.

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

7.8) Riskler ve Yönetim Organının Değerlendirmesi

Varsa Şirketin Öngörülen Risklere Karşı Uygulayacağı Risk Yönetimi Politikasına İlişkin Bilgiler

Risk yönetim sistemine ilişkin hizmetin dışardan 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 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