



AKFEN GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
1 Ocak - 30 Eylül 2022
Faaliyet Raporu

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

İÇİNDEKİLER

1) GENEL BİLGİLER

2) AKFEN GPYŞ VE 2022 YILININ İLK DOKUZ AYINA GENEL BAKIŞ

3) 30 EYLÜL 2022 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

Ek: Genel Kurullar

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 2022 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 2022 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 merkezi Ankara ili Çankaya ilçesi'dir. Şirketin 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 (köl) 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 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.

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.

Yönetim Kurulumuzun 25.01.2022 tarih ve 2022/1 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 2022 yılı içerisinde alınabilecek ve değerlendirme gerektirecek varlıklar için değerlendirme hizmeti alınacak değerlendirme kuruluşunun Eva Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş. ve Adım Gayrimenkul ve Değerleme A.Ş. olarak belirlenmesine karar verilmiştir.

3) 30 EYLÜL 2022 TARİHİ İTİBARI İLE FİNANSAL DURUM

30 Eylül 2022 tarihli bilançosunda, Şirketin aktif toplamı 13.514.724 TL'dir (31 Aralık 2021: 10.933.581 TL).

30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla Şirket'in ödenmiş sermayesi 9.000.000 TL'dir (31 Aralık 2021: 9.000.000 TL), özkaynak toplamı 11.655.172 TL'dir (31 Aralık 2021: 9.894.495 TL).

1 Ocak-30 Eylül 2022 dönemine ait gelir tablosunda Şirket'in net dönem karı 1.822.296 TL'dir (9A21 net dönem zararı: 7.561 TL).

Yatırımlar

9A22'de Şirketin maddi ve maddi olmayan duran varlık alımları 2.019.622 TL'dir (9A21: Yoktur).

Bağışlar

Akfen GPYŞ, 2022 yılının ilk dokuz ayında 150.000 TL bağışta bulunmuştur (9A21: Yoktur).

İlişkili Taraf Açıklamaları

İlişkili Taraf Bakiyeleri

30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla, Şirket'in ilişkili taraflardan ticaret alacakları aşağıdaki gibidir.

İlişkili taraflardan kısa vadeli ticari alacaklar	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Akfen GPYŞ Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu*	1.170.450	467.202
Toplam	1.170.450	467.202

* Kurucusu olunan fonlar

30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla, Şirket'in ilişkili taraflara ticari borçları aşağıdaki gibidir:

İlişkili taraflara kısa vadeli ticari borçlar	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Akfen Holding A.Ş. ⁽¹⁾	-	36.749
Akfen Danışmanlık ve Proje Geliştirme A.Ş. ⁽²⁾	-	21.916
Toplam	-	58.665

(1) Şirket'in ana ortağıdır.

(2) Şirket'in 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

Yönetim Kurulumuzun 25.01.2022 tarih ve 2022/1 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 2022 yılı içerisinde alınabilecek ve değerleme gerektirecek varlıklar için değerleme hizmeti alınacak değerleme kuruluşunun Eva Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş. ve Adım Gayrimenkul ve Değerleme A.Ş. olarak belirlenmesine karar verilmiştir.

Akfen GPYŞ 2021 yılına ait Olağan Genel Kurul toplantısı 25 Nisan 2022 tarihinde yapılmıştır. Toplantıda özetle;

- 2022 yılı için bağımsız denetim kuruluşu olarak hizmet alınacak kuruluşun, KPMG Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi'nin belirlenmesine ve
- kar dağıtımını yapılmamasına oybirliği ile karar verilmiştir.

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 Eylül 2022 tarihi itibarıyla Akfen Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun Fon Toplam Değeri 1.338.926.496,26 TL, fon birim fiyatı 5,757593 TL'dir.

7) KURUMSAL YAPI

7.1) Sermaye ve Ortaklık Yapısı - 30 Eylül 2022

Şirketin 30 Eylül 2022 itibarıyla ödenmiş sermayesi 9.000.000 TL olup kayıtlı sermaye tavanı 13.500.000 TL'dir. Kayıtlı sermaye tavan izni 2021-2025 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 Holding A.Ş.	9.000.000	100
TOPLAM	9.000.000	100

Şirketin tek pay sahibine ilişkin bilgi ise aşağıdaki gibidir.

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

7.2) Yönetim Kurulu

Akfen GPYŞ'nin 4 Haziran 2021 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

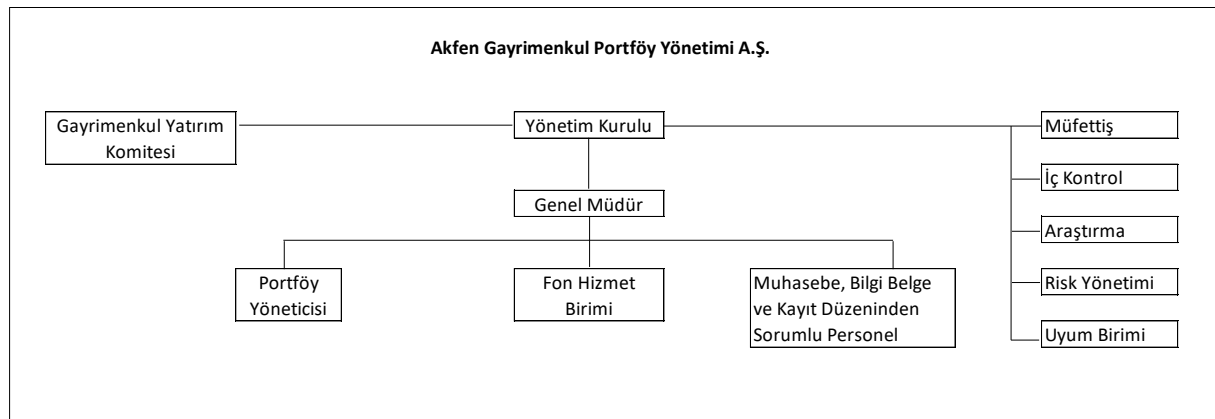
Yönetim Kurulu Başkanı ve üyeleri, TTK'nın ilgili maddeleri ve Şirket Esas Sözleşmesi'nin 13 ve 15 inci maddesinde belirtilen yetkilerle Şirketin temsili ve yönetimini gerçekleştirmektedir.

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.

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
Murat Ali Çelebioğlu	Gayrimenkul Değerleme Lisansına Sahip Uzman

7.4) Üst Düzey Yöneticilere Sağlanan Faydalar

30 Eylül 2022 tarihinde sona eren hesap döneminde Yönetim Kurulu Üyeleri ve Genel Müdüre sağlanan ücret ve benzeri menfaatlerin toplamı 2.128.655 TL’dir (9A21: 718.284 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 2022 tarihi itibarıyla; Akfen GPYŞ’nin çalışan sayısı 5 (31 Aralık 2021: 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.

Hesap Dönemi İçerisinde Yapılan Özel Denetim ve Kamu Denetimleri

2022 yılının ilk dokuz ayında Akfen Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş.'de yapılan olağan kamu denetimi yoktur. Özel denetimler ise KPMG Bağımsız Denetim ve SMMM A.Ş. tarafından yapılan Bağımsız Denetim, DRT Yeminli Mali Müşavirlik ve Bağımsız Denetim A.Ş. tarafından Vergi ve Ticaret Kanunu kapsamında yapılan diğer denetimlerdir.

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.

EK: Genel Kurullar

Akfen Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş. 'nin 2021 yılına ait Olağan Genel Kurul Toplantısı 25.04.2022 tarihinde şirket merkezinde yapılmıştır.

Toplantıda özetle;

- 2022 yılı için bağımsız denetim kuruluğu olarak hizmet alınacak kuruluşun, KPMG Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi'nin belirlenmesine oybirliğı ile karar verildi,
- Yönetim Kurulu Üyelerine ücret, huzur hakkı ve sair bir hak ödenmemesine oybirliğı ile karar verildi,
- Yönetim Kurulu'nun önerisi üzerine, kar dağıtımı yapılmamasına oybirliğı ile karar verildi.

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.
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