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

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

ARA DÖNEM FAALİYET RAPORU UYGUNLUĞU HAKKINDA SINIRLI DENETİM RAPORU

Akfen Gayrimenkul Portföy Yönetimi Anonim Şirketi Yönetim Kurulu'na

Akfen Gayrimenkul Portföy Yönetimi Anonim Şirketi'nin ("Şirket") 30 Haziran 2018 tarihi itibarıyla hazırlanan ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin, sınırlı denetimden geçmiş ara dönem özet finansal tablolar ile tutarlı olup olmadığının incelemesini yapmakla görevlendirilmiş bulunuyoruz. Rapor konusu ara dönem faaliyet raporu, Şirket yönetiminin sorumluluğundadır. Sınırlı denetim yapan kuruluş olarak üzerimize düşen sorumluluk, ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin, sınırlı denetimden geçmiş ve 13 Ağustos 2018 tarihli sınırlı denetim raporuna konu olan ara dönem özet finansal tablolar ve açıklayıcı notlar ile tutarlı olup olmadığına ilişkin ulaşılan sonucun açıklanmasıdır.

Yaptığımız sınırlı 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. Ara dönem finansal bilgilere ilişkin sınırlı denetim, başta finans ve muhasebe konularından sorumlu kişiler olmak üzere ilgili kişilerin sorgulanması ve analitik prosedürler ile diğer sınırlı denetim prosedürlerinin uygulanmasından oluşur. Ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetiminin kapsamı; Bağımsız Denetim Standartlarına 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 denetimi, denetim şirketinin, bir bağımsız denetimde belirlenebilecek tüm önemli hususlara vâkıf olabileceğine ilişkin bir güvence sağlamamaktadır. Bu sebeple, bir bağımsız denetim görüşü bildirmemekteyiz.

İncelemelerimiz sonucunda, ilişikteki ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin sınırlı denetimden geçmiş ara dönem özet finansal tablolar ve açıklayıcı notlarda verilen bilgiler ile tüm önemli yönleriyle, tutarlı olmadığı kanaatine varmamıza sebep olacak herhangi bir husus dikkatimizi çekmemiştir.

Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi
A member firm of Ernst & Young Global Limited

Yaşar Bivas, SMMM
Sorumlu Denetçi

13 Ağustos 2018
İstanbul, Türkiye

İÇİNDEKİLER

1) GENEL BİLGİLER

2) AKFEN GPYŞ VE 2018 YILININ İLK YARISINA GENEL BAKIŞ

3) FAALİYETLER
- 3.1) Faaliyet Konusu
- 3.2) Şirketlerin Operasyonel Faaliyetinin Değerlendirilmesi

4) 30.06.2018 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 Haziran 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 YARISINA 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, gayrımenkul 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.

2018 yılının ilk yarısına 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 Global Limited) seçilmiştir.
- 2017 yılı Olağan Genel Kurul toplantısı 27 Nisan 2018 tarihinde Şirket merkezinde yapılmıştır.
- Sermaye Piyasası Kurulu 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.
- Sermaye Piyasası Kurulu 5 Haziran 2018 tarihli yazısı ile Akfen Gayrımenkul Portföy Yönetimi A.Ş.'nin, gayrımenkul 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.

3) FAALİYETLER

3.1) Faaliyet Konusu

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

3.2) Şirketlerin Operasyonel Faaliyetinin Değerlendirilmesi

1Y18 Sonuçları

<u>Akfen GPYŞ</u>

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 gayrımenkul 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 iletilmiştirr.

4) 30 HAZİRAN 2018 TARİHİ İTİBARI İLE FİNANSAL DURUM

30 Haziran 2018 tarihli bilançosunda, Şirketin aktif toplamı 853.835 TL'dir.

Şirketin ödenmiş sermayesi 1.000.000 TL'dir, özkaynak toplamı 595.134 TL'dir.

30 Haziran 2018 tarihli gelir tablosunda Şirketin dönem zararı 324.939 TL'dir.

Yatırımlar

Portföy yöneticiliği faaliyet yetki belgesinin 30 Haziran 2018 tarihi itibariyle alınmamış olması sebebiyle, 2018 yılının ilk yarısında Şirketin gerçekleştirdiği yatırım harcaması yoktur.

Bağışlar

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

İlişkili Taraf Açıklamaları

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

İlişkili taraflara ticari borçlar	**30 Haziran 2018**	**31 Aralık 2017**
Kısa vadeli		
IBS Sigorta Brokerlik Hiz. A.Ş.	378	-
Toplam	**378**	**-**

İlişkili taraflara diğer borçlar	**30 Haziran 2018**	**31 Aralık 2017**
Pelin Akın	-	210
Selim Akın	-	210
Akfen Altyapı Holding A.Ş.	-	42.415
Toplam	**-**	**42.835**

İlişkili taraflarla işlemler

30 Haziran 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait ilişkili taraflarla işlemler aşağıdaki gibidir:

İlişkili taraflarla yapılan işlemler	**1 Ocak-30 Haziran 2018**
Ödenen faizler	
Akfen Altyapı Holding A.Ş.	(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 kuruluşu 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.

Sermaye Piyasası Kurulu 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.

Sermaye Piyasası Kurulu 5 Haziran 2018 tarihli yazısı ile Akfen Gayrımenkul Portföy Yönetimi A.Ş.'nin, gayrımenkul 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.

6) DÖNEM SONRASI ÖNEMLİ GELİŞMELER

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 gayrımenkul yatırım fonunun kuruluşuna dair SPK başvurusunu 16 Temmuz 2018 tarihinde yapmıştır.

7) SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI

Şirketimiz birinci gayrımenkul yatırım fonunun kuruluşuna dair SPK başvurusunu 16 Temmuz 2018 tarihinde yapmıştır. Süreç halen devam etmektedir.

8) KURUMSAL YAPI

8.1) Sermaye ve Ortaklık Yapısı - 30 Haziran 2018

Şirketin 30 Haziran 2018 itibarıyla ödenmiş sermayesi 1.000.000 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.	1.000.000	100%
TOPLAM	**1.000.000**	**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

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

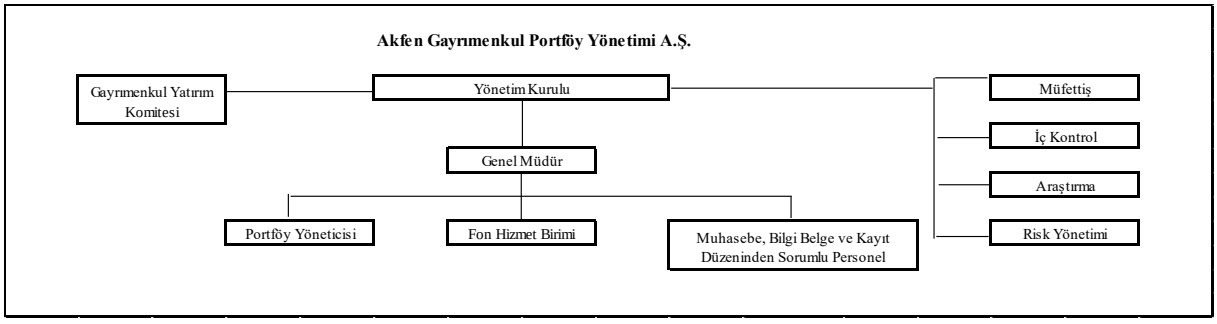
Yönetim Kurulu Başkanı ve üyeleri, TTK'nın ilgili maddeleri ve Şirket Esas Sözleşmesi'nin 13 ve 15 inci maddesinde belirtilen yetkilerle Şirketin temsili ve yönetimini gerçekleştirmektedir.

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.

Gayrımenkul Yatırım Komitesi

Adı Soyadı	Görevi
Hamdi Akın	YK Başkanı
Selim Akın	YK Başkan Vekili
Vedat Tural	Genel Müdür
Murat Ali Çelebioğlu	Gayrımenkul Değerleme Lisansına Sahip Uzman

8.4) Üst Düzey Yöneticilere Sağlanan Faydalar

30 Haziran 2018 tarihinde sona eren hesap döneminde Yönetim Kurulu, Denetim Kurulu Üyeleri, Genel Müdür ve Genel Müdür Yardımcılarına sağlanan ücret ve benzeri menfaatlerin toplamı 58.376 TL'dir (4 Ekim - 31 Aralık 2017: Bulunmamaktadır).

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 Haziran 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 Hakkkında 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 Gayrımenkul Portföy Yönetimi 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