



**AKFEN GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ
PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
1 Ocak - 30 Eylül 2025
Faaliyet Raporu**

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

İÇİNDEKİLER

1) GENEL BİLGİLER

2) AKFEN PORTFÖY VE 2025 YILININ İLK 9 AYINA GENEL BAKIŞ

3) 30 EYLÜL 2025 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 Eylül 2025 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 2025 YILININ İLK 9 AYINA 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 (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 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.

Şirket Yönetim Kurulu'nun 7 Mayıs 2024 tarihli kararı ile; Şirket esas sözleşmesinin "Sermaye" başlıklı 8. Maddesinin Yönetim Kurulumuza verdiği yetkiye istinaden, Şirket'in 45.000.000,00.-TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde, 18.000.000,00.-TL olan çıkarılmış sermayesinin, tamamı iç kaynaklardan (sermaye enflasyon düzeltme farklarından) karşılanmak suretiyle her bir pay için nominal değeri üzerinden 23.876.037,00-TL artırılarak 41.876.037,00 TL'ye çıkarılmasına karar verilmiştir. Bu kapsamdaki SPK başvurusu 13 Haziran 2024 tarihinde yapılmıştır.

- Sermaye Piyasası Kurulu'nun 5 Temmuz 2024 tarih ve 56513 sayılı yazısı ile, sermaye artırım işlemlerin tamamlanması kapsamında, Şirket esas sözleşmesinin sermayeye ilişkin 8. maddesinin yeni şeklinin onaylandığı Şirket'e bildirilmiştir. Sermaye maddesinin yeni şeklinin tescili ise 17 Temmuz 2024 tarihinde gerçekleştirilmiş olup, ilgili tescil işlemi 17 Temmuz 2024 tarih ve 11123 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde ilan edilmiştir.

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.

Şirket Yönetim Kurulu tarafından, Yönetim Kurulu Üye sayısının 5'e çıkarılması amacıyla 10 Ekim 2024 tarihinde olağanüstü genel kurul toplantısı yapılması için 30 Eylül 2024 tarihinde karar alınmıştır.

- Şirket'in 2024 Olağanüstü Genel Kurul Toplantısı 10 Ekim 2024 tarihinde yapılmıştır. Toplantıda mevcut yönetim kurulu üyelerinin görev süreleri devam etmek suretiyle, Şirket Yönetim Kurulu Üyeliğine 28 Mayıs 2027 tarihine kadar Sıla Cıllız İnanç'ın seçilmesine oy birliği ile karar verilmiştir.

Şirket'in 10 Aralık 2024 tarihinde yapılan olağanüstü genel kurul toplantısında Şirket esas sözleşmesinin "Şirket'in Ünvanı" başlıklı 2. maddesinin "Amaç ve Konu" başlıklı 3. maddesinin "Müşteri Varlıklarının Saklanması" başlıklı 9. maddesinin Sermaye Piyasası Kurulu'nun ve Ticaret Bakanlığı'nın onayladığı şekliyle tadil edilmesi oy birliği ile kabul edilmiştir.

- İlgili esas sözleşme tadil metninin tescili 13 Aralık 2024 tarih 11228 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde ilan edilmiştir.

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 13 Haziran 2025 tarih 2025/33 nolu bülteninde Akfen Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Girişim Sermayesi Şemsiye Fonu'nun altında kurulan Akfen Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Girişim Sermayesi Yatırım Fonu'nun (Birinci GSYF) katılma paylarının ihracına ilişkin ihraç belgesinin onaylanması 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 (Tebliğ) 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.

27 Haziran 2025 tarihinde Akfen Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Girişim Sermayesi Yatırım Fonu'nun KAP sayfası oluşturulmuş ve Şemsiye Fon İçtüzüğü, Fon İhraç Belgesi ve Fon İhraç Sözleşmesi ve Fon'un Risk Ölçüm Esasları KAP'ta yayınlanmıştır.

3) 30 EYLÜL 2025 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 Eylül 2025 tarihli konsolide finansal tablolar hazırlanırken TMS 29'a göre enflasyon düzeltmesi yapılmıştır.

30 Eylül 2025 tarihli bilançosunda, Şirket'in aktif toplamı 67.330.303 TL'dir (31 Aralık 2024: 91.415.039 TL'dir).

30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla Şirket'in ödenmiş sermayesi 41.876.037 TL'dir (31 Aralık 2024: 41.876.037 TL), özkaynak toplamı 62.113.173 TL'dir (31 Aralık 2024: 79.495.122 TL). 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla Şirket'in finansal borcu yoktur.

1 Ocak-30 Eylül 2025 dönemine ait gelir tablosunda Şirket'in net dönem zararı 17.455.324 TL'dir (9A24: 11.952.447 TL net dönem karı).

Yatırımlar

2025 yılının ilk dokuz ayında Şirket'in maddi ve maddi olmayan duran varlık alımları yoktur (9A24: 212.951 TL).

Bağışlar

Akfen Portföy, 2025 yılının ilk dokuz ayında bağış yapmamıştır (1Y24: yoktur).

İlişkili Taraf Açıklamaları

İlişkili Taraf Bakiyeleri

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla, Şirket'in ilişkili taraflardan ticaret alacakları aşağıdaki gibidir.

İlişkili taraflardan kısa vadeli ticari alacaklar	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Akfen Portföy Birinci GYF*	1.147.535	1.370.823
Toplam	1.147.535	1.370.823

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

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla, Şirket'in ilişkili taraflara ticari borçları aşağıdaki gibidir:

İlişkili taraflara kısa vadeli ticari borçlar	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Akfen Holding A.Ş. ⁽¹⁾	-	6.611.737
Toplam	-	6.611.737

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

İlişkili taraf işlemleri

Komisyon Gelirleri	1 Ocak-30 Eylül 2025	1 Ocak- 30 Eylül 2024
Akfen Portföy Birinci GYF	11.073.784	25.100.834
Toplam	11.073.784	25.100.834

Genel Yönetim Yansıtma Giderleri	1 Ocak-30 Eylül 2025	1 Ocak- 30 Eylül 2024
Akfen Holding	4.180.132	-
Toplam	4.180.132	-

Kira Giderleri	1 Ocak-30 Eylül 2025	1 Ocak- 30 Eylül 2024
Selim Akın	15.981	14.398
Pelin Akın Özalp	15.981	14.398
Toplam	31.962	28.796

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'ndan alınan 7 Ocak 2025 tarih ve E-12233903-315.04-65602 sayılı izin doğrultusunda, kurucusu olduğumuz Akfen Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun (Akfen Portföy Birinci GYF) içtüzüğünde aşağıdaki değişiklikler gerçekleştirilmiştir.

1. Şirket ünvanının Akfen Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. olarak değiştirilmesi nedeniyle, kurucusu olduğumuz Fon'un ünvanının "Akfen Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu" olarak tadil edilmesi kapsamında Fon içtüzüğünde değişiklik yapılmıştır.
2. Fon'dan kar dağıtımı yapılabilmesine imkan tanınması amacıyla Fon içtüzüğünde de değişiklik yapılmıştır.
3. Güncel gayrimenkul yatırım fonu içtüzük standardına uyum sağlanması amacıyla Fon İçtüzüğü bütün olarak güncellenmiştir.

- Güncel iç tüzüğün tescil işlemleri 14 Ocak 2025 tarihinde tamamlanmıştır.

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 tadil edilmesi uygun görülmüştür. Ünvan tadiline ilişkin tescil işlemleri 14 Ocak 2025 tarihi itibarıyla tamamlanmıştır.

Şirket'in ünvanının Akfen Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. olarak tadil edilmesi kapsamında Şirket'in kurucusu olduğu Akfen Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun İhraç Belgesi'nin başlığı ile muhtelif maddeleri değiştirilmiştir. Değişiklikler 15 Ocak 2025 tarihinden itibaren uygulanmaya başlamıştır.

İhraç Belgesi Değişikliklerinin Konusu:

Şirket'in ünvanının Akfen Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. olarak tadil edilmesi kapsamında Şirket'in kurucusu olduğu Akfen Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun İhraç Belgesinin;

- Başlığı
- Fon Kurucusunun Ticaret Unvanı ve Adresi
- Katılma Paylarının Pazarlama ve Dağıtımını Gerçekleştirecek Kurucu ve Varsa Portföy Yönetim Şirketleri İle Katılma Paylarının Alım Satımına Aracılık Yapacak Yatırım Kuruluşlarının Ticaret Unvanı
- Fon Unvanı
- Yatırım Komitesine İlişkin Bilgi
- Fon İçtüzüğü ile Finansal Raporların Temin Edilebileceği Yerler
- Katılma Paylarının Satışında Kullanılacak Dağıtım Kanalları
- Fon'un Risk Yönetim Sistemi Hakkında Bilgiler (Gayrimenkul Yatırımları ve Portföyün Sermaye Piyasası Araç ve İşlemlerinden Oluşan Bölümü İçin Kurucunun Yönetim Kurulu Kararına Bağlanmış Risk Limitlerine İlişkin Bilgiler)

başlıklı maddeleri tadil edilmiştir.

Yönetim Kurulunun 24 Ocak 2025 tarih ve 2025/2 sayılı kararı ile; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-52.3 sayılı Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 29. maddesinin ikinci fıkrası gereğince; Şirket'in kurucusu olduğu Akfen Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu portföyünde yer alan değerlendirme yaptırılması gereken her bir varlık

için “Net Kurumsal Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.”den; 2025 yılı içerisinde fon portföyüne alınabilecek ve değerleme gerektirecek varlıklar için ise "Net Kurumsal Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.” ve “TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.”den değerleme hizmeti alınmasına karar verilmiştir.

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'nun (Şemsiye Fon) kuruluşuna izin verilmesi talebiyle 20 Aralık 2024 tarihinde SPK'ya yapılan başvuruya ilişkin olarak, SPK'nın 10 Mart 2025 tarihli yazısı ile Kurul Karar Organı'nın 6 Şubat 2025 tarih ve 13/472 sayılı toplantısında anılan talebin olumlu karşılanmasına karar verildiği bildirilerek, SPK'ca onaylı Şemsiye Fon içtüzüğü Şirket'e iletilmiştir. Şemsiye Fon içtüzüğü 19 Mart 2025 tarihinde tescil edilerek, 21 Mart 2025 tarih ve 11297 sayılı TTSG'de ilan edilmiştir.

Şemsiye Fon'a bağlı Akfen Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Girişim Sermayesi Yatırım Fonu'nun katılma paylarının ihracına ilişkin ihraç belgesinin onaylanması amacıyla 19 Mart 2025 tarihinde SPK'ya başvuru 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 taleplerinin olumlu karşılanmasına karar verilmiş olduğunu açıklamıştır.
- SPK 13 Haziran 2025 tarih 2025/33 nolu bülteninde Akfen Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Girişim Sermayesi Şemsiye Fonu'nun altında kurulan Akfen Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi AŞ Birinci Girişim Sermayesi Yatırım Fonu'nun katılma paylarının ihracına ilişkin ihraç belgesinin onaylanması talebinin olumlu karşılanmasına karar verilmiş olduğunu açıklamıştır.

Akfen Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu'nda performans ücreti uygulanmaması amacıyla Fon ihraç sözleşmesinde 18 Mart 2025 tarihinde değişiklik yapılarak, güncel fon ihraç sözleşmesi KAP'ta ilan edilmiştir.

III-55.1 sayılı Portföy Yönetim Şirketleri ve Bu Şirketlerin Faaliyetlerine İlişkin Esaslar Tebliği'nin “Ticaret unvanı ve işletme adı kullanımı” başlıklı 6 ncı maddesi kapsamında “Akfen Portföy” ifadesinin Şirketimizin işletme adı olarak kullanılabilmesi için gerekli iznin verilmesi talebiyle 30.09.2025 tarihinde SPK'ya başvuruda bulunulmuştur.

5) DÖNEM SONRASI ÖNEMLİ GELİŞMELER

Yoktur.

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 Eylül 2025 tarihi itibarıyla Akfen Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun Fon Toplam Değeri 2.792.465.458 TL (31 Aralık 2024: 2.838.660.974 TL), fon birim fiyatı 16,0651 TL (31 Aralık 2024: 14,0223 TL)'dir.

7) KURUMSAL YAPI

7.1) Sermaye ve Ortaklık Yapısı - 30 Eylül 2025

Şirket'in 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla ödenmiş sermayesi 41.876.037 TL olup kayıtlı sermaye tavanı 45.000.000 TL'dir. Kayıtlı sermaye tavan izni 2023-2027 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.	41.876.037	100
TOPLAM	41.876.037	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
Akfen Holding A.Ş.	578.934.065	6,51
Hamdi AKIN	292.450.675	3,29
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.

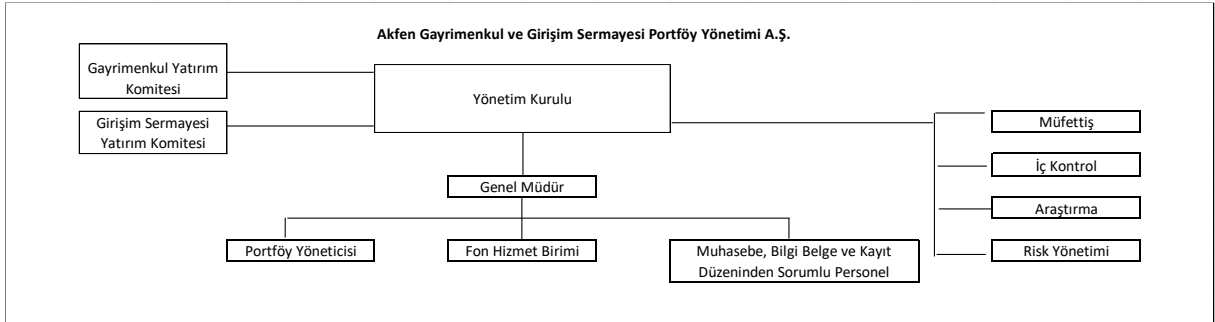
7.3) Yönetim Takımı ve Organizasyon Yapısı

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

5 Ocak 2018 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").

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 Eylül 2025 tarihinde sona eren ara hesap döneminde Yönetim Kurulu Üyeleri ve Genel Müdüre sağlanan ücret ve benzeri menfaatlerin toplamı 15.475.238 TL'dir (9A24: 11.707.186 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 Eylül 2025 tarihi itibarıyla; Akfen Portföy'ün çalışan sayısı 5 (31 Aralık 2024: 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

9A25 döneminde Şirket'te yapılan olağan kamu denetimi yoktur. Özel denetimler DRT Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. tarafından Vergi ve Ticaret Kanunu kapsamında 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
Gökliman	Gökliman Yatırım İnşaat Turizm ve Jeotermal Ticaret A.Ş.
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