

## YÖNETİM KURULUNUN YILLIK FAALİYET RAPORUNA İLİŞKİN BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

EYG Gayrimenkul Portföy Yönetimi Anonim Şirketi  
Yönetim Kurulu'na,

*Yönetim Kurulunun Yıllık Faaliyet Raporunun Bağımsız Denetim Standartları Çerçevesinde Denetimine İlişkin Rapor*

EYG Gayrimenkul Portföy Yönetimi Anonim Şirketi (“Şirket”) 31 Aralık 2015 tarihinde sona eren hesap dönemine ilişkin yıllık faaliyet raporunu denetlemiş bulunuyoruz.

*Yönetim Kurulunun Yıllık Faaliyet Raporuna İlişkin Sorumluluğu*

Şirket yönetimi, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun (“TTK”) 514'üncü maddesi ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun (“SPK”) II-14.1 No'lu “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği” (“Tebliğ”) hükümleri uyarınca yıllık faaliyet raporunun finansal tablolarla tutarlı olacak ve gerçeği yansıtacak şekilde hazırlanmasından ve bu nitelikteki bir faaliyet raporunun hazırlanmasını sağlamak için gerekli gördüğü iç kontrolden sorumludur.

*Bağımsız Denetçinin Sorumluluğu*

Sorumluluğumuz, Şirket'in faaliyet raporuna yönelik olarak TTK'nın 397'nci maddesi ve Tebliğ çerçevesinde yaptığımız bağımsız denetime dayanarak, bu faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin Şirket'in 24 Şubat 2016 tarihli bağımsız denetçi raporuna konu olan finansal tablolarıyla tutarlı olup olmadığı ve gerçeği yansıtıp yansıtmadığı hakkında görüş vermektir.

Yaptığımız bağımsız denetim, Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartları'nın bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları'na (“BDS”) uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar, etik hükümlere uygunluk sağlanmasını ve bağımsız denetimin, faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin finansal tablolarla tutarlı olup olmadığına ve gerçeği yansıtıp yansıtmadığına dair makul güvence elde etmek üzere planlanarak yürütülmesini gerektirmektedir. Bağımsız denetim, tarihi finansal bilgiler hakkında denetim kanıtı elde etmek amacıyla denetim prosedürlerinin uygulanmasını içerir. Bu prosedürlerin seçimi, bağımsız denetçinin mesleki muhakemesine dayanır. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

-2-

*Görüş*

Görüşümüze göre yönetim kurulunun yıllık faaliyet raporu içinde yer alan finansal bilgiler, tüm önemli yönleriyle, denetlenen finansal tablolarla tutarlıdır ve gerçeği yansıtmaktadır.

*Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler*

6102 Sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 402'nci maddesinin üçüncü fıkrası uyarınca; BDS 570 "İşletmenin Sürekliliği" çerçevesinde, işletmenin öngörülebilir gelecekte faaliyetlerini sürdüremeyeceğine ilişkin herhangi bir hususa rastlanılmamıştır.

ATA Uluslararası Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.  
Member Firm of Kreston International

Dr. Ali YÜRÜDÜ  
Sorumlu Denetçi



İstanbul, 24 Şubat 2016



**EYG GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**

**01.01.2015 – 31.12.2015 DÖNEMİ**

**YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

## 1. GENEL BİLGİLER

### 1.a. Raporun Dönemi

01.01.2015 – 31.12.2015

### 1.b. Şirkete İlişkin Bilgiler

<b>Ticaret Ünvanı</b>	:	EYG Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş.
<b>Ticaret Sicil No</b>	:	935506
<b>Mersis No</b>	:	0383042428800013
<b>Merkez Adresi</b>	:	Necip Fazıl Mah. Hamza Yerlikaya Bulv.No:10 34773 Ümraniye / İstanbul
<b>Telefon</b>	:	216 4665415
<b>Faks</b>	:	216 4665418
<b>Web Adresi</b>	:	<a href="http://www.eygportfoy.com">www.eygportfoy.com</a>

### 1.c. Şirketin Organizasyon, Sermaye ve Ortaklık Yapısı

**Sermayesi** :1.000.000.-TL

#### Ortaklık Yapısı :

Şirket 05 Kasım 2015 tarihli ve 30/1379 sayılı Sermaye Piyasası Kurulu'nun onayı ile 05 Aralık 2015 tarihinde pay devri yapmış olup; 31 Aralık 2015 ve 2014 tarihleri itibari ile hisselerinin çoğunluğunu elinde bulunduran hissedarlar ve hisse oranları aşağıdaki gibidir:

Hissedarlar	31 Aralık 2015		31 Aralık 2014	
	Hisse oranı	Hisse tutarı (TL)	Hisse oranı	Hisse tutarı (TL)
Ömer Faruk Çelik	-	-	%100.00	1,000,000
Mehmet Ali Ergin	%30.00	300,000	-	-
Caner Bingöl	%30.00	300,000	-	-
Muhammet Haluk Sur	%20.00	200,000	-	-
Mehmet Emre Çamlıbel	%20.00	200,000	-	-
<b>Toplam</b>	<b>%100.00</b>	<b>1,000,000</b>	<b>%100.00</b>	<b>1,000,000</b>

### 1.ç. İmtiyazlı Paylara ve Payların Oy Haklarına İlişkin Açıklamalar

Yoktur.

### 1.d. Şirketin Yönetim Organı, Üst Düzey Yöneticileri ve Personel Sayısı İle İlgili Bilgiler

#### Yönetim Kurulu Üyeleri :

Adı Soyadı	Görevi	Görev Süresi	Yetkisi
Muhammet Haluk SUR	Yönetim Kurulu Başkanı	01.12.2015- 31.03.2018	Müştereken temsile yetkilidir.
Mehmet Ali ERGİN	Yönetim Kurulu Başkan V.	02.12.2015- 31.03.2018	Müştereken temsile yetkilidir.
Caner BİNGÖL	Yönetim Kurulu Üyesi	02.12.2015- 31.03.2018	Müştereken temsile yetkilidir.

#### Şirketin Üst Düzey Yöneticileri :

Adı Soyadı	Görevi
Hasan BAYHAN	Genel Müdür

#### Personel Sayısı :1

### 1.e. Şirket Genel Kurulunca Verilen İzin Çerçevesinde Yönetim Organı Üyelerinin Şirketle Kendisi veya Başkası Adına Yaptığı İşlemler ile Rekabet Yasağı Kapsamındaki Faaliyetleri Hakkında Bilgiler

Yoktur.

## 2. YÖNETİM ORGANI ÜYELERİ İLE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLERE SAĞLANAN MALİ HAKLAR

### 2.a.Sağlanan huzur hakkı, ücret, prim, ikramiye, kâr payı gibi mali menfaatlerin toplam tutarları

	01.01.- 31.12.2015	22.08.- 31.12.2014
Çalışanlara sağlanan kısa vadeli faydalar	143,423	20,042
Hisse bazlı ödemeler ve diğer faydalar	-	-
<b>Toplam</b>	<b>143,423</b>	<b>20,042</b>

**2.b. Verilen ödenekler, yolculuk, konaklama ve temsil giderleri ile aynı ve nakdi imkânlar, sigortalar ve benzeri teminatların toplam tutarlarına ilişkin bilgiler**

Yoktur.

**3. ŞİRKETİN ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME ÇALIŞMALARI**

Yoktur.

**4. ŞİRKET FAALİYETLERİ VE FAALİYETLERE İLİŞKİN ÖNEMLİ GELİŞMELER**

**4.a. Şirketin ilgili hesap döneminde yapmış olduğu yatırımlara ilişkin bilgiler**

Şirket sahip olduğu sermayeyi bankalarda kısa vadeli katılım hesaplarında değerlendirmektedir.

**4.b. Şirketin iç kontrol sistemi ve iç denetim faaliyetleri hakkında bilgiler ile yönetim organının bu konudaki görüşü**

Teftiş ve iç kontrol hizmetlerinin dışarıdan temin edilmesine yönelik AzInvest Menkul Değerler A.Ş. ile 2014 yılı Kasım ayında sözleşme imzalanmıştır.

**4.c. Şirketin doğrudan veya dolaylı iştirakleri ve pay oranlarına ilişkin bilgiler**

Yoktur.

**4.ç. Şirketin iktisap ettiği kendi paylarına ilişkin bilgiler**

Yoktur.

**4.d.Hesap dönemi içerisinde yapılan özel denetime ve kamu denetimine ilişkin açıklamalar**

Yoktur.

**4.e. Şirket aleyhine açılan ve şirketin mali durumunu ve faaliyetlerini etkileyebilecek nitelikteki davalar ve olası sonuçları hakkında bilgiler**

Yoktur.

**4.f.Mevzuat hükümlerine aykırı uygulamalar nedeniyle şirket ve yönetim organı üyeleri hakkında uygulanan idari veya adli yaptırımlara ilişkin açıklamalar**

Yoktur.

**4.g. Geçmiş dönemlerde belirlenen hedeflere ulaşıp ulaşılamadığı, genel kurul kararlarının yerine getirilip getirilmediği, hedeflere ulaşılamamışsa veya kararlar yerine getirilmemişse gerekçelerine ilişkin bilgiler ve değerlendirmeler**

Yoktur.

**4.ğ.Yıl içerisinde olağanüstü genel kurul toplantısı yapılmışsa, toplantının tarihi, toplantıda alınan kararlar ve buna ilişkin yapılan işlemler de dâhil olmak üzere olağanüstü genel kurula ilişkin bilgiler**

Yoktur.

**4.h. Şirketin yıl içinde yapmış olduğu bağış ve yardımlar ile sosyal sorumluluk projeleri çerçevesinde yapılan harcamalara ilişkin bilgiler**

Yoktur.

**4.ı.Hâkim şirketle, hâkim şirkete bağlı bir şirketle, hâkim şirketin yönlendirmesiyle onun ya da ona bağlı bir şirketin yararına yaptığı hukuki işlemler ve geçmiş faaliyet yılında hâkim şirketin ya da ona bağlı bir şirketin yararına alınan veya alınmasından kaçınılan tüm diğer önlemler**

Yoktur.

**4.i.(4.ı) maddesinde bahsedilen hukuki işlemin yapıldığı veya önlemin alındığı veyahut alınmasından kaçınıldığı anda kendilerince bilinen hal ve şartlara göre, her bir hukuki işlemde uygun bir karşı edim sağlanıp sağlanmadığı ve alınan veya alınmasından kaçınılan önlemin şirketi zarara uğratarak uğratmadığı, şirket zarara uğramışsa bunun denkleştirilip denkleştirilmediği**

Yoktur.

**4.j.İşletmenin finansman kaynakları ve varsa çıkarılmış bulunan sermaye piyasası araçlarının niteliği ve tutarı**

Yoktur.

**4.k.Dönem içinde esas sözleşmede yapılan değişiklikler ve nedenleri**

Yoktur.

**4.l.Mevzuat uyarınca ilişkili taraf işlemleri ve bakiyelerine ilişkin ortaklara sunulması zorunlu bilgiler**

İlişkili taraf işlemleri ve bakiyelerine ilişkin ortaklara sunulması zorunlu bilgiler Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP)'ta ilan edilen finansal tablolar ve dipnotlarında yer almaktadır.

## 5. FİNANSAL DURUM

### 5.a.Finansal duruma ve faaliyet sonuçlarına ilişkin yönetim organının analizi ve değerlendirmesi, planlanan faaliyetlerin gerçekleşme derecesi, belirlenen stratejik hedefler karşısında şirketin durumu

Şirketimiz 2015 yılını 670.765.-TL zarar ile kapatmıştır.

Şirketimizin Aktif toplamı479.359-TL olup,Dönen Varlıklar toplamı463.102-TL ve Duran Varlıklar toplamı16.257-TL'dir.

Şirketimizin Özkaynaklar toplamı 461.530-TL'dir.

### 5.b. Geçmiş yıllarla karşılaştırmalı olarak şirketin yıl içindeki satışları, verimliliği, gelir oluşturma kapasitesi, kârlılığı ve borç/öz kaynak oranı ile şirket faaliyetlerinin sonuçları hakkında fikir verecek diğer hususlara ilişkin bilgiler ve ileriye dönük beklentiler

Yoktur.

### 5.c.Şirketin sermayesinin karşılıksız kalıp kalmadığına veya borca batık olup olmadığına ilişkin tespit ve yönetim organı değerlendirmeleri

Yoktur.

### 5.ç. Varsa şirketin finansal yapısını iyileştirmek için alınması düşünülen önlemler

07.12.2015 tarih ve 2015/64 sayılı Yönetim Kurulu Kararı ile Şirketin, 5.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde şirket sermayesinin 1.000.000 TL'den 1.500.000 TL'ye çıkartılması için Sermaye Piyasası Kurulu'na gerekli izin için başvurulmuştur.

### 5.d.Kâr payı dağıtım politikasına ilişkin bilgiler ve kâr dağıtım yapılmayacaksa gerekçesi ile dağıtılmayan kârın nasıl kullanılacağına ilişkin öneri

Yoktur.

## 6. RİSKLER VE YÖNETİM ORGANININ DEĞERLENDİRMESİ

### 6.a.Varsa şirketin öngörülen risklere karşı uygulayacağı risk yönetimi politikasına ilişkin bilgiler

Risk yönetimi sistemine ilişkin hizmetin dışarıdan temin edilmesine yönelik Riskaktif Danışmanlık Eğitim ve Yazılım San. Tic. Ltd. Şti. (RiskActive) ile 2014 yılı Kasım ayında sözleşme imzalanmıştır.

Şirketimiz Yönetim Kurulu tarafından kabul edilen "Risk Yönetim Sistemine İlişkin Prosedürler" çerçevesinde, Şirketimizin ve yönettiği gayrimenkul yatırım fonlarının maruz kalabileceği risklerin ölçülmesi ve yönetilmesine yönelik RiskActive tarafından Şirketimiz Genel Müdürüne günlük bazda, Yönetim Kuruluna ise haftalık bazda yazılı raporlar sunulur.



## **6.b.Oluşturulmuşsa riskin erken saptanması ve yönetimi komitesinin çalışmalarına ve raporlarına ilişkin bilgiler**

Yoktur.

## **6.c. Satışlar, verimlilik, gelir yaratma kapasitesi, kârlılık, borç/öz kaynak oranı ve benzeri konularda ileriye dönük riskler**

Şirketimizin ana faaliyet konusu gayrimenkul fonlarının kurulması ve yönetilmesidir. Şirketimizin gelirleri fonlardan tahsil edilecek yönetim ücretlerinden oluşacaktır. Şirketimizin geri kalan tüm finansal büyüklükleri ve rasyoları buna bağlı olarak oluşacaktır. Şirketimizin gayrimenkul yatırım fonları kurabilmesi Sermaye Piyasası Kurulu'nun iznine tabidir. Devamında fon portföyüne alınan taşınmazların tescil edilebilmesi için tapu mevzuatında da bir takım değişiklikler yapılması gerekmektedir. Ayrıca yatırımcıların ilk defa tanışacakları bu finansal ürüne ne kadar ilgi göstereceklerini öngörmek oldukça zordur. Dolayısıyla bu konularda karşılaşılabilecek sorunlar ve gecikmeler ileriye dönük olarak birer risk teşkil etmektedir.

## **7. DİĞER HUSUSLAR**

### **7.a.Faaliyet yılının sona ermesinden sonra şirkette meydana gelen ve ortakların, alacaklıların ve diğer ilgili kişi ve kuruluşların haklarını etkileyebilecek nitelikteki özel önem taşıyan olaylara ilişkin açıklamalar**

07.12.2015 tarih ve 2015/64 sayılı Yönetim Kurulu Kararı ile Şirketin, 5.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde şirket sermayesinin 1.000.000 TL'den 1.500.000 TL'ye çıkartılması için Sermaye Piyasası Kurulu'na ("SPK") yaptığı izin başvurusu, SPK tarafından olumlu karşılanmış, 30.12.2015 tarih ve 12233903-335.05-E.14656 sayılı izin yazısını takiben, artırılan 500.000 TL tutarındaki sermayenin tamamının ortaklar tarafından 05.01.2016 tarihi itibarıyla ilgili hesaplardan sermaye hesabına nakden ve tamamen ödendiği anlaşıldığından 12.01.2015 tarih 2016 / 03 sayılı Yönetim Kurulu Kararı ile tescili istenmiş ve 27.01.2016 tarihli 8998 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesinde ilan edilmiştir.

Yönetim Kurulumuzun 08/12/2015 tarih ve 65 sayılı kararı, T.C. Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun 03/02/2016 tarih ve 12233903-335.99-1281 tarihli izni ve T.C. Gümrük ve Ticaret Bakanlığı İç Ticaret Genel Müdürlüğü'nün 09/02/2016 tarih ve 50035491-431.02 tarih ve iznine istinaden Şirket Esas Sözleşmesi'nin "Şirketin Ünvanı" başlıklı 2. Maddesi'nde yer alan şirket ünvanının "RE-PIE Gayrimenkul Portföy Yönetimi Anonim Şirketi" olarak değiştirilmesine, "Şirket Merkezi" başlıklı 5. Maddesi'nin, "Sermaye ve Pay Senetlerinin Nev'i"ne ilişkin 8. Maddesinin, "Yönetim Kurulu ve Süresi"ne ilişkin 12. Maddesinin, "Şirketin Temsili"ne ilişkin 15. Maddesinin, "Yönetim Kurulu Üyeleri'nin Ücretleri"ne ilişkin 17. Maddesinin tadili ile, 16, 34, 35, 36, 37, 38 ve 39. esas sözleşme maddelerinin kaldırılmasına ve diğer maddelerin uygun olarak teselsül ettirilmesine ilişkin tadil tasarısının müzakere edilip onaylanması amacıyla Olağan Genel Kurul gündemine alınmasına karar verilmiş olup ilgili genel kurul sonrası tescil ve ilan ettirilecektir.

### **7.b.Üst düzey yöneticiler dışındaki personele tanınan mali haklar**

01.01.2015 – 31.12.2015 döneminde üst düzey yöneticiler dışındaki diğer personele sağlanan mali menfaatler Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP)'ta ilan edilen finansal tablolar ve dipnotlarında yer almaktadır.

### **7.c. İlave bilgiler**

Sermaye Piyasası Kurulu Şirketimizin faaliyet izni ile portföy yöneticiliği yetki belgesi verilmesi talebinin olumlu karşılanmasına 14.05.2015 tarihinde karar vermiştir.

Bu rapor; Gümrük ve Ticaret Bakanlığı tarafından 28.08.2012 tarih ve 28395 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan “Şirketlerin Yıllık Faaliyet Raporunun Asgari İçeriğinin Belirlenmesi Hakkında Yönetmelik” hükümlerine uygun olarak hazırlanmış olup aşağıda isimleri yazılı Şirketimizin yönetim kurulu üyeleri tarafından imzalanarak onaylanmıştır.