

**YÖNETİM KURULUNUN YILLIK FAALİYET RAPORUNA İLİŞKİN
BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU**

RE-PIE Gayrimenkul Portföy Yönetimi Anonim Şirketi
Yönetim Kurulu'na,

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

RE-PIE Gayrimenkul Portföy Yönetimi Anonim Şirketi'nin 31 Aralık 2016 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 10 Mart 2017 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 inanırız.

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 10 Mart 2017



RE-PIE GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

01.01.2016 – 31.12.2016 DÖNEMİ

YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

1. GENEL BİLGİLER

1.a. Raporun Dönemi

01.01.2016 – 31.12.2016

1.b. Şirkete İlişkin Bilgiler

Ticaret Unvanı	:	RE-PIE Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş.
Ticaret Sicil No	:	935506
Mersis No	:	0383042428800013
Merkez Adresi	:	Uniq İstanbul, Huzur Mah. Maslak Ayazağa Cad. No:4 / C No:107 34485 Sarıyer / İstanbul
Telefon	:	212 2863052
Faks	:	212 2863053
Web Adresi	:	www.re-pie.om

1.c. Şirketin Organizasyon, Sermaye ve Ortaklık Yapısı

Sermayesi : 2.500.000.-TL

Ortaklık Yapısı :

Hisselerinin çoğunluğunu elinde bulunduran hissedarlar ve hisse oranları aşağıdaki gibidir:

Hissedarlar	Hisse oranı	Hisse tutarı (TL)
Mehmet Ali Ergin	%30.00	750,000
Caner Bingöl	%30.00	750,000
Muhammet Haluk Sur	%20.00	500,000
Mehmet Emre Çamlıbel	%20.00	500,000
Toplam	%100.00	2,500,000

Not:

Şirket; 07 Aralık 2015 tarihinde, kayıtlı sermaye tavanı içinde kalmak üzere, 1,000,000 TL olan çıkarılmış sermayesinin, tamamı nakit karşılığı olmak üzere 1,500,000 TL'ye artırılmasına karar vermiştir. SPK'nın 30 Aralık 2015 tarih ve 12233903-335.05-E.14656 sayılı izni ile artırılan tutarın 182,800 TL'lik kısmı 31 Aralık 2015 tarihinde sermaye avansı olarak ödenmiş olup 05 Ocak 2016 tarihinde sermaye hesabına aktarılmıştır.

Şirket, kayıtlı sermaye tavanı içerisinde sermayesinin 1,500,000 TL'den 2,500,000 TL'ye artırılması için 27 Mayıs 2016 tarih ve 2016-61 sayı ile Sermaye Piyasası Kurulu'na yapmış olduğu başvuru; 17 Haziran 2016 tarih ve 12233903-335.05-E.7040 sayılı yazı ile onaylanıp 26 Temmuz 2016 tarihinde sermaye hesabına aktarılmıştır.

Şirket, 06 Aralık 2016 tarihinde, kayıtlı sermaye tavanı içinde kalmak üzere, 2,500,000 TL olan çıkarılmış sermayesinin tamamı nakit karşılığı olmak üzere 3,000,000 TL'ye artırılmasına karar vermiştir. Şirket'in sermaye artırım kararı ise SPK'nın 13 Ocak 2017 tarih ve 12233903-335.05-E.518 sayılı izni ile onaylanmıştır. Sermaye artırımını, 21 Şubat 2017 tarihi itibarıyla tescil edilmiş olup 27 Şubat 2017 tarih ve 9272 no'lu Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nde ilan edilmiştir.

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
Mehmet Emre ÇAMLİBEL	Yönetim Kurulu Başkanı	30.11.2016- 29.11.2017	Müştereken temsile yetkilidir.
Mehmet Ali ERGİN	Yönetim Kurulu Başkan V.	30.11.2016- 29.11.2017	Müştereken temsile yetkilidir.
Caner BİNGÖL	Yönetim Kurulu Üyesi	30.11.2016- 29.11.2017	Müştereken temsile yetkilidir.

Şirketin Üst Düzey Yöneticileri :

Adı Soyadı	Görevi
Hasan BAYHAN	Genel Müdür

Personel Sayısı : 7 kişi (01.01.2016 – 31.12.2016 tarihlerinde ortalama personel sayısı 5 kişidir)

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

Yönetim Kurulu Başkanı Mehmet Emre ÇAMLİBEL'e, Yönetim Kurulu Başkan Vekili Sn. Mehmet Ali ERGİN'e, ve Yönetim Kurulu Üyesi Sn. Caner BİNGÖL'e, Türk Ticaret Kanunu'nun 395 ve 396'ncı maddelerinde yazılı işlemleri yapabilmeleri için 24.11.2016 tarihli olağanüstü genel kurulda yetki verilmiştir.

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.- 31.12.2016	01.01.- 31.12.2015
Çalışanlara sağlanan kısa vadeli faydalar	101.134	143.423
Hisse bazlı ödemeler ve diğer faydalar	-	-
Toplam	101.134	143.423

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 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 Invest Az 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 ulaşamamışsa 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

24.11.2016 yılında yapılan olağanüstü genel kurulda şirketin yeni yönetim kurulu üyeleri, görevleri ve görev süreleri belirlenmiştir.

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 uğrattığı, 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

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 Unvanı" başlıklı 2. Maddesi'nde yer alan şirket unvanının "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 tasarısı 26.02.2016 tarihinde yapılan olağan genel kurul toplantısında kabul edilerek 03.03.2016 tarihinde İstanbul Ticaret Odası tarafından tescil edilmiştir.

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

Şirketimizin 31.12.2016 bilanço zararı 1.061.542.-TL'dir.

Şirketimizin Aktif toplamı 1.258.514-TL olup, Dönen Varlıklar toplamı 847.751-TL ve Duran Varlıklar toplamı 410.763-TL'dir.

Şirketimizin Öz kaynaklar toplamı 1.007.108-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

Şirketimizin sermaye yeterliği yükümlüğünü yerine getirmek amacıyla sermaye artışı gerçekleştirilmek için Sermaye Piyasası Kurulu'na başvurmuş 16.02.2017 tarih ve E.2093 sayılı Sermaye Piyasası Kurulu'nun izni ile sermayesini 2.500.000.-TL'den 3.000.000.-TL'ye artırmıştır. Sermaye artış işlemi 21.02.2017 tarihinde tescil edilerek 27.02.2017 tarih ve 9272 sayılı Türkiye Ticaret Sicil gazetesinde ilan edilmiştir.

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

5.c maddesinde değinilmiştir.

5.d. Kâr payı dağıtım politikasına ilişkin bilgiler ve kâr dağıtımı 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 kurulabilmesi Sermaye Piyasası Kurulu’nun iznine tabidir.

Hali hazırda 3 adet fon başvurumuzun onay süreci devam etmekte olup kısa bir süre sonra fon kuruluş iznini almayı öngörüyoruz. Fon ihraç izin süreci ve onayı sonrası fonlarımızın kurulması ile portföy yöneticiliği faaliyetimiz ile birlikte şirketimizin hedefleri doğrultusunda karlılığa ulaşması öngörülmektedir.

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

Yönetim Kurulumuzun 27.12.2016 tarih ve 2016/117 sayılı kararı ile Şirketin, 5.000.000 TL olan kayıtlı sermaye tavanı içinde, başlangıç sermayesinin, 2.500.000 TL tamamen nakden ödenmiş olması suretiyle, mevcut ortakların rüçhan hakları sınırlandırılmadan, her bir pay için 1 TL nominal değeri üzerinden primsiz ve imtiyazsız olarak 2.500.000 TL'den 3.000.000 TL'ye artırılması, aynı kararda gerçekleşecek olan 500.000 TL tutarındaki sermaye artırımına şirketin mevcut ortaklarını arasında rüçhan hakkını kullanmaları için T.T.K. 461.'nın Maddesi uyarınca Türkiye Ticaret Sicil Gazetesinde tescil ve ilan edilerek 15 gün süre verilmiş olup süre sonunda rüçhan hakkını kullanmayan ortaklarımızdan Sn. Haluk SUR' un sermaye payı diğer ortaklar tarafından ödenmiştir.

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

01.01.2016 – 31.12.2016 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

Rapor tarihi itibarıyla aşağıda ünvanları belirtilen 6 adet yatırım fonu bulunmaktadır;

- Re-Pie Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş. Anadolu Stratejik Gayrimenkul Yatırım Fonu
- Re-Pie Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş. Milenyum Gayrimenkul Yatırım Fonu
- Re-Pie Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş. Maslak 1453 Gayrimenkul Yatırım Fonu
- Re-Pie Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş. Novada Akhisar Gayrimenkul Yatırım Fonu
- Re-Pie Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş. Novada Söke Gayrimenkul Yatırım Fonu
- Re-Pie Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş. Novada Tokat Gayrimenkul Yatırım Fonu

Yukarıda adı yazan fonların tamamı tescil edilmiş olup vergi mükellefi olmakla beraber, 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla Re-Pie Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş. Maslak 1453 Gayrimenkul Yatırım Fonu hariç olmak üzere diğer beş fon için ihraç belgesine sahiptir. Re-Pie Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş. Maslak 1453 Gayrimenkul Yatırım Fonu ihraç belgesi onay sürecinde bulunmaktadır.

Bu rapor; Gümrük ve Ticaret Bakanlığı tarafından 28.08.2012 tarih ve 28395 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan “Şirketlerin Yıllık Faaliyet Raporunun Asgari İçeriğinin Belirlenmesi Hakkında Yönetmelik” hükümlerine uygun olarak hazırlanmıştır.