

**AKFEN GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.’NİN KURUCUSU OLDUĞU
“AKFEN GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ GAYRİMENKUL
YATIRIM FONU” KATILMA PAYLARINA İLİŞKİN
İHRAÇ BELGESİDİR**

İşbu ihraç belgesi Sermaye Piyasası Kurulu’nun 13.09.2018 tarih ve 42/1032 sayılı kararı ile onaylanmıştır.

Ancak, bu belgenin onaylanması, bu belgede yer alan bilgilerin doğru olduğunun Kurulca tekeffülü anlamına gelmeyeceği gibi, ilgili fon katılma paylarına ilişkin bir tavsiye olarak da kabul edilemez.

Fon katılma payları; içtüzük, ihraç belgesi ve varsa yatırımcı bilgi formundaki esaslar çerçevesinde satış başlangıç tarihi olarak belirlenen 11.12.2018 tarihinden itibaren, işbu ihraç belgesinde ilan edilen dağıtım kanalları aracılığıyla nitelikli yatırımcılara sunulacaktır.

Fon kurucusuna ve işbu ihraç belgesine konu fon katılma paylarına ilişkin bilgiler aşağıda yer almaktadır.

Fon Kurucusunun Ticaret Unvanı ve Adresi	:	Akfen Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş. (Kurucu) Koza Sokak No: 22 06700 Gaziosmanpaşa Çankaya/ANKARA www.akfengpys.com.tr
İhraca İlişkin Yetkili Organ Kararı/Karar Tarihi	:	16.07.2018 tarih ve 2018/18 sayılı Şirket Yönetim Kurulu Kararı
Katılma Paylarının Pazarlama ve Dağıtımını Gerçekleştirecek Kurucu ve Varsa Portföy Yönetim Şirketleri İle Katılma Paylarının Alım Satımına Aracılık Yapacak Yatırım Kuruluşlarının Ticaret Unvanı	:	Akfen Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş. Oyak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Satış Yöntemi	:	Fon katılma payları yurtiçinde ve yurtdışında yerleşik nitelikli yatırımcılara satılacaktır.
Katılma Payına İlişkin Asgari İşlem Limitleri (Varsa)	:	Katılma payına ilişkin asgari işlem limiti bulunmamaktadır.
Fon Unvanı	:	Akfen Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu
Fon Türü	:	Gayrimenkul Yatırım Fonu
Fon Süresi	:	Süresizdir.
Portföy Saklayıcısının Unvanı ve Adresi	:	Türkiye İş Bankası A.Ş. İş Kuleleri Kule 1 Kat 1 Levent, 34330 İSTANBUL www.isbank.com.tr
Portföy Yöneticilerine İlişkin Bilgi	:	Portföy yöneticilerine ilişkin bilgilere Fon’un KAP’ta yer alan sürekli bilgilendirme formundan (www.kap.org.tr) ulaşılması mümkündür.
Fon Kurucusunun Yönetim Kurulu Üyelerine İlişkin Bilgi	:	Şirket’in yönetim kurulu üyelerine KAP’ta yer alan sürekli bilgilendirme formundan (www.kap.org.tr) ulaşılması mümkündür.
Yatırım Komitesine İlişkin Bilgi	:	Fon nezdinde 4 (dört) kişiden oluşan bir Yatırım Komitesi oluşturulur. Kurucu’nun; dört yıllık yükseköğrenim görmüş ve Tebliğ’de belirtilen şartları taşıyan genel müdürü, gayrimenkul yatırımları konusunda en az beş yıllık tecrübeye sahip bir yönetim kurulu üyesi, Kurul’un

	lisanslamaya ilişkin düzenlemeleri uyarınca gayrimenkul değerlendirme uzmanlığı lisansına sahip değerlendirme uzmanı Yatırım Komitesi'nin daimi üyeleridir. Kurucu tarafından belirlenen yatırım komitesinin daimi üyeleri dışındaki diğer üyesi, Kurucu tarafından yönetim kurulu kararı alınması kaydıyla her zaman değiştirilebilir. Fon'un gayrimenkul portföyünün yönetimiyle ilgili işlemler Yatırım Komitesi tarafından yürütülür. Yatırım Komitesi, daimi üyelerin en az ikisinin katılımı ve tüm üye sayısının çoğunluğuyla toplanır ve üye tam sayısının çoğunluğu ile karar alır. Yatırım Komitesi üyelerine ilişkin bilgiler; Hamdi AKIN - Yönetim Kurulu Başkanı (Gayrimenkul alım satım işi haricinde gayrimenkul yatırımları konusunda en az beş yıllık tecrübeye sahip üye) Gazi Üniversitesi Makine Mühendisliği Bölümü'nden mezun olan Hamdi Akın, 1976 yılında inşaat, turizm, ticaret ve hizmet sektörlerinde faaliyet gösteren Akfen Holding A.Ş. ("Akfen")'yi kurmuştur. Akın, Akfen'in Yönetim Kurulu Başkanlığı görevinin yanı sıra 2005 yılında Akfen ile hissedarı ve kurucusu olduğu TAV Havalimanları Holding A.Ş.'nin de Yönetim Kurulu Başkanlığı'nı üstlenmiştir. Birçok dernek, vakıf, sivil toplum örgütü ve meslek odası gibi kuruluşlarda kurucu ve yönetici olarak görev almıştır. Akfen ile London School of Economics'in Çağdaş Türkiye Araştırmaları Kürsüsü'nün kurucularından olan Hamdi Akın, 1999 yılında Türkiye'ye iyi yetişmiş insan kaynağı sağlamak amacıyla kurduğu Türkiye İnsan Kaynakları Vakfı'nın (TİKAV) Kurucu Üyesi ve Onursal Başkanı ve Kayseri Abdullah Gül Üniversitesi Destekleme Vakfı Mütevelli Heyeti'nin Başkan Yardımcısı'dır. Hamdi Akın'ın, Akfen ve Akfen'in bağlı ortaklık/iştiraklerinde Yönetim Kurulu Üyeliği (Başkanlığı) görevlerini yapmaktadır. Barış BARÇAK - Genel Müdür 2000 yılında Marmara Üniversitesi İktisadi İlimler Fakültesi İktisat Bölümü'nden mezun olan Barış Barçak, 2002 ile 2008 yılları arasında Deva Holding'de İstanbul Anadolu yakası ve çevre illerinden sorumlu Bölge Müdürü olarak görev yapmıştır. 2009 yılının Mart ayında Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş. şirketinde Satış Müdürü olarak göreve başlayan Barış
--	--

	Barçak, bu görevini 2013 yılının Eylül ayına kadar sürdürmüştür. Bu tarihte Akfen Gayrimenkul Geliştirme Ve Ticaret A.Ş. şirketine Genel Müdür olarak geçen Barçak, Şubat 2016'da Akfen Danışmanlık ve Proje Geliştirme A.Ş. şirketinde Genel Müdürlük pozisyonu üstlenmiştir. Bariş Barçak, 2019 yılının Mayıs ayından itibaren Akfen Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş. şirketinin Genel Müdürü olarak görev yapmaktadır. Yusuf BİNİCİ - Gayrimenkul Değerleme Lisansına Sahip Uzman 2012 yılında Doğu Akdeniz Üniversitesi Hukuk Fakültesi'nden mezun olan Yusuf Binici, 2015 yılına kadar serbest avukatlık yapmıştır. 2015 yılında Akfen Holding bünyesinde avukat olarak çalışmaya başlamıştır. Akfen grup şirketlerinde ağırlıklı olarak gayrimenkul hukuku alanında çalışan Binici, Ankara Üniversitesi Banka ve Ticaret Hukuku Araştırma Enstitüsü'nde 2015-2016 eğitim yılında İnşaat Sözleşmeleri Hukuku Sertifika Programı'nı ve 2017-2018 eğitim yılında Hukukçular İçin İngilizce Sertifika Programı'nı tamamlamıştır. 2022 yılı Haziran ayından 2023 yılı Ağustos ayına kadar Akfen Yenilenebilir Enerji A.Ş.'de Kıdemli Avukat olarak çalıştıktan sonra 2023 yılı Eylül ayından itibaren Akfen Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş.' de çalışmaya başlamıştır. Yukarıdaki üyeler dışındaki yatırım komitesi üyesine Fon'un KAP'ta yer alan sürekli bilgilendirme formundan (www.kap.org.tr) ulaşılması mümkündür.
Fonun Yatırım Stratejisine ve Amacına İlişkin Esaslar	Fon'un yatırım stratejisi; getiri potansiyeli yüksek görülen gayrimenkullere, tamamlanmış veya mevzuatın izin verdiği ölçüde yatırım aşamasında bulunan gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara ve gayrimenkul yatırım ortaklıklarınca ihraç edilen sermaye piyasası araçlarına, tabi oldukları mevzuat hükümlerine göre hazırlanan finansal tablolarında yer alan aktif toplamının devamlı olarak en az %75'i yurtiçi gayrimenkul yatırımlarından oluşan anonim ortaklıkların paylarına, gayrimenkul sertifikaları ve diğer gayrimenkul yatırım fonlarının katılma paylarına yatırım yaparak alım satım karı ve/veya işletme, hasılat veya kira geliri elde etmek amacına dayanmaktadır. Fon bu amacı gerçekleştirmek üzere arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve Kurul tarafından uygun görülen benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaat edebilir. Fon, alım satım karı elde amacını sağlamak üzere yukarıda sayılan her türlü gayrimenkulü ve gayrimenkule dayanan hakkı satın alabilecek olsa da, öncelikli olarak konut ve ofis

	stoku yüksek gayrimenkul projelerinden toplu alımlar yapmayı hedeflemektedir. Gayrimenkuller önceden belirlenmiş bir vade sonunda elden çıkarma amacıyla satın alınabileceği gibi belli bir vade hedefi olmadan da, düzenli gelir sağlamak, hasılat elde etmek amacıyla satın alınabilir. Fon, III-52.3 sayılı Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği'nde (Tebliğ) portföye dahil edilebileceği belirtilen her türlü gayrimenkul yatırımını gerçekleştirebilir. Ayrıca Fon portföyüne yerli ve yabancı sermaye piyasası araçlarının dahil edilmesi de mümkündür.									
Fonun Yatırım Sınırlamaları ve Risklerine İlişkin Esaslar	Fon toplam değerinin en az %80'inin gayrimenkul yatırımlarından oluşması zorunludur. Bu oranın hesaplanmasında; Tebliğ'in 4. maddesinin üçüncü fıkrasının (a) bendinde belirtilen varlık, hak ve işlemler dikkate alınır. Şu kadar ki tabi oldukları mevzuat hükümlerine göre hazırlanan finansal tablolarında yer alan aktif toplamının devamlı olarak en az %75'i yurtiçi gayrimenkul yatırımlarından oluşan anonim ortaklıkların paylarına, Fon toplam değerinin en fazla %20'si oranında yatırım yapılabilir. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, İller Bankası A.Ş., belediyeler ile bunların bağlı ortaklıkları, iştirakleri ve/veya yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazının bulunduğu şirketler tarafından gerçekleştirilen inşaat ruhsatı alınmış projeler kapsamındaki bağımsız bölümler, inşaatın tamamlanma oranına bakılmaksızın, fon portföyüne dahil edilebilir. Yatırım sınırlamalarına uyumun Fon'un hesap dönemi sonundaki fon toplam değer tablosu itibariyle sağlanması zorunludur. Fon toplam değeri esas alınmak üzere aşağıdaki tabloda belirtilen yatırım sınırlamalarına uygun olarak yatırım yapılabilir. <table><tr><th>Varlık ve İşlem Türü</th><th>Asgari (%)</th><th>Azami (%)</th></tr><tr><td>Gayrimenkul ve gayrimenkule dayalı haklar, gayrimenkul sertifikaları, gayrimenkul yatırım ortaklıklarının sermaye piyasası araçları, diğer gayrimenkul yatırım fonlarının katılma payları, aktif toplamının en az %75'i yurtiçi gayrimenkul yatırımlarından oluşan anonim ortaklık payları*</td><td>80</td><td>100</td></tr><tr><td>Kamu dış borçlanma araçları (Eurobond)</td><td>0</td><td>20</td></tr></table>	Varlık ve İşlem Türü	Asgari (%)	Azami (%)	Gayrimenkul ve gayrimenkule dayalı haklar, gayrimenkul sertifikaları, gayrimenkul yatırım ortaklıklarının sermaye piyasası araçları, diğer gayrimenkul yatırım fonlarının katılma payları, aktif toplamının en az %75'i yurtiçi gayrimenkul yatırımlarından oluşan anonim ortaklık payları*	80	100	Kamu dış borçlanma araçları (Eurobond)	0	20
Varlık ve İşlem Türü	Asgari (%)	Azami (%)								
Gayrimenkul ve gayrimenkule dayalı haklar, gayrimenkul sertifikaları, gayrimenkul yatırım ortaklıklarının sermaye piyasası araçları, diğer gayrimenkul yatırım fonlarının katılma payları, aktif toplamının en az %75'i yurtiçi gayrimenkul yatırımlarından oluşan anonim ortaklık payları*	80	100								
Kamu dış borçlanma araçları (Eurobond)	0	20								

	Kamu ve/veya özel sektör borçlanma araçları	0	20
	Varlığa dayalı/varlık teminatlı menkul kıymetler	0	20
	Ortaklık payları	0	20
	İpoteğe dayalı/ipotek teminatlı menkul kıymetler	0	20
	Kira sertifikası	0	20
	Gelir ortaklığı senetleri	0	20
	Ters repo işlemleri ile vaad sözleşmeleri ve/veya BIST Taahhütlü İşlemler Pazarı'nda gerçekleştirilen Geri Satma Taahhüdü ile Alım İşlemleri	0	10
	Takasbank para piyasası işlemleri ve yurtiçi organize para piyasası işlemleri	0	20
	Yatırım fonu katılma payları, borsa yatırım fonu katılma payları	0	20
	Yapılandırılmış yatırım araçları	0	20
	Varant ve Sertifikalar	0	20
	Mevduat/katılma hesapları (TL ve döviz)	0	20
	* Aktif toplamının en az %75'i yurtiçi gayrimenkul yatırımlarından oluşan anonim ortaklık paylarına fon toplam değerinin en fazla %20'si oranında yatırım yapılabilir. Üzerinde ipotek bulunan veya gayrimenkulün değerini etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olan bina, arsa, arazi ve buna benzer nitelikteki gayrimenkullerin ve gayrimenkule dayalı hakların değeri fon toplam değerinin %30'unu aşamaz. Kredilerin temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde tesis edilen rehin ve diğer sınırlı ayni haklar %30'luk sınırın hesaplanmasında dikkate alınmaz. Üst hakkı ve devre mülk hakkının devredilebilmesine ilişkin olarak bu hakları doğuran sözleşmelerde herhangi bir sınırlama getirilemez. Ancak özel kanun hükümleri saklıdır. Fon, ancak TCMB tarafından alım satımı yapılan para birimleri üzerinden ihraç edilmiş yabancı sermaye piyasası araçlarına yatırım yapılabilir. Fon portföyünde bulunan yabancı sermaye piyasası araçları satın alındığı veya kote olduğu diğer borsalarda satılabilir. Bu sermaye piyasası araçları Türkiye içinde, Türkiye'de veya dışarıda yerleşik kişilere satılamaz ve bu kişilerden satın alınamaz.		

	Yatırım yapılacak yabancı sermaye piyasası araçlarını ihraç eden kuruluşlar hakkında ve değerlemeye esas olacak fiyat hareketleri konusunda gerekli bilgileri Oyak Portföy Yönetimi A.Ş. sağlar. Oyak Portföy Yönetimi A.Ş. fona alınacak yabancı sermaye piyasası araçlarının tabi olduğu ilgili ülke mevzuatına göre borsada satışına ve bedellerinin transferine ilişkin kısıtlamaların bulunup bulunmadığını araştırmak zorundadır. Bu tür kısıtlamaları olan sermaye piyasası araçları portföye alınamaz. Fon'un yabancı ülkelerde yatırım yapacağı sermaye piyasası araçlarına ilişkin işlemleri o ülke düzenlemelerine göre faaliyet gösteren aracı kuruluşlar vasıtasıyla yürütülür. Yabancı borsalara fon adına verilen müşteri emirleri ve bunların gerçekleştiğine ilişkin aracı kuruluşlardan alınmış teyitler, ödeme ve tahsilat makbuzları fon adına muhafaza edilir. Ödeme planı önceden belirlenmek kaydıyla, gayrimenkullerin taksitli alımını gerçekleştirebilir. Yatırımcılar tarafından taksit tutarlarına denk gelen kısmın vade tarihlerinde Fon'a ödeneceğine dair bir taahhüt yazısı almak şartı ile değerlendirme günleri beklenmeksizin ilgili taksit tutarlarını yatırımcılardan tahsil ederek taksit ödemelerini gerçekleştirebilir. Bu gibi durumlarda taksit ödemelerine ilişkin yatırımcılardan alınan taahhütlerde belirtilen tutarlar, fon muhasebesinde, fon alacak/borç hesaplarında ve pay satış alacaklı hesaplarında izlenir. Bu ihraç belgesinde bahsi geçmeyen yatırım araçlarının fon portföyüne dahil edilmesinde Tebliğ'de belirtilen sınırlamalara uyulur. Fon'un Olası Riskleri Hakkında Bilgiler Fon'un yatırım stratejisi ve risk profili dikkate alınarak belirlenen, Fon'un karşılaşılabileceği temel risklere ilişkin bilgilere aşağıda yer verilmektedir. Piyasa Riski: Gayrimenkul, kur, faiz, hisse ve emtia fiyatları gibi piyasa değişkenlerinin fiyatlarındaki oynaklığın fon portföyündeki varlıkların değerlerinde meydana getirebileceği değişikliktir. Gayrimenkul yatırım fonları için düşünüldüğünde temel olarak arsa, inşaat, kira ve konut fiyatlarındaki sert düşüşlerin fon değerinde yaratabileceği azalışa odaklanılmaktadır. - Faiz Riski: Gerek yurtiçi gerekse yurtdışı piyasalarda ortaya çıkabilecek faiz hareketlerinin fon değerinde meydana getirebileceği risktir. Faize dayalı borçlanmaların boyutu ve ileride nakit akışı yaratacak varlıkların bugünkü değerinin hesaplaması esnasında faiz oranı riski ön plana çıkmaktadır. - Döviz Kuru Riski: döviz kurlarındaki oynaklıktan kaynaklanabilecek risktir. TL haricindeki döviz cinslerinden yapılacak borçlanmalar, varlık alım ve
--	---

	satımlarının mevcudiyeti bu risk türünün etkisini ortaya çıkarmaktadır. Likidite Riski: Nakit çıkışlarını tam olarak ve zamanında karşılayacak düzeyde ve nitelikte nakit mevcuduna veya nakit girişine sahip bulunmaması nedeniyle Fon tarafından maruz kalınabilecek zarar ihtimalini ifade etmektedir. Fon varlıklarının likit olmaması nedeniyle makul bir sürede piyasa değerinden nakde çevrilme zorluğu, özellikle gayrimenkul yatırımlarının nakde dönüştürülmesinin zaman alması ve değere ilişkin belirsizlikler risk değerini artırmaktadır. Finansman Riski: Fonun ihtiyaç duyduğu finansman kaynaklarına ulaşım güclüğü çekmesi nedeni ile fonun planlanan yatırımlarını gerçekleştirememesi ve fon portföyünün zarara uğrama riskini ifade eder. Yasal Risk: Fon portföyünün oluşturulması ve katılma paylarının satışından sonra yasal mevzuatta ve düzenleyici otoritelerin düzenlemelerinde meydana gelen değişikliklerden Fon'un olumsuz etkilenmesi riskidir. Özellikle vergi ve gayrimenkul mevzuatında ortaya çıkabilecek değişiklikler fon değerini ve net getirisini etkileyebilir. Yoğunlaşma Riski: Fon portföyünde risk/getiri dengesi açısından yeterli optimizasyonun sağlanamaması, portföyün dengeli biçimde çeşitlendirilememesi riskidir. Bu risk, Fon'un aralarında pozitif korelasyon bulunan yatırımlara yoğunlaşılması dolayısıyla fon getirisinin olumsuz yönde etkilenmesine neden olabilir. Karşı Taraf Riski: Karşı tarafın sözleşmeden kaynaklanan yükümlülüklerini yerine getirmek istememesi ve/veya yerine getirememesi veya ortaya çıkan aksaklıklar sonucunda ödemenin veya işlemin yapılamaması riskini ifade etmektedir. Değerleme Riski: yatırım yapılan varlıkların yatırım süresi boyunca değerlerinin makul ve doğru bir şekilde tespit edilememesiyle ilgili riskleri kapsar. İhraççı Riski: Fon portföyüne alınan varlıkların ihraççısının yükümlülüklerini kısmen veya tamamen zamanında yerine getirmemesi nedeniyle doğabilecek zarar olasılığını ifade eder. Operasyonel Risk: Fonun ve yatırım yapılan gayrimenkul yatırımlarının operasyonel süreçlerindeki aksamalar sonucunda zarar oluşması olasılığını ifade eder. Operasyonel riskin kaynakları arasında kullanılan sistemlerin yetersizliği, başarısız yönetim, personelin hatalı ya da hileli işleri gibi kurum içi etkenlerin yanı sıra doğal afet, rekabet koşulları, politik rejim değişikliği gibi kurum dışı etkenler olabilir.
--	--

		Kaldıraç Yaratın İşlem Riski: Fon yatırım stratejisine uygun olacak şekilde ve Kurulca belirlenecek esaslar çerçevesinde fon portföyüne türev araçlar dahil edilmesi halinde başlangıç yatırımı ile başlangıç yatırımının üzerinde pozisyon alınması sebebi ile fonun başlangıç yatırımından daha yüksek zarar kaydedebilme olasılığı kaldıraç riskini ifade eder.
Dışarıdan Alınan Hizmetlere (Değerleme, Hukuki Danışmanlık vb) İlişkin Bilgi	:	Değerleme ve danışmanlık hizmetleri gibi dışarıdan alınan hizmetlere ilişkin bilgilere Fon'un KAP'ta yer alan sürekli bilgilendirme formundan (www.kap.org.tr) ulaşılması mümkündür.
Fon Birim Pay Fiyat Açıklama Dönemine İlişkin Esaslar	:	Fon'a ilişkin olarak günlük fiyat açıklanır, ancak söz konusu fiyat üzerinden Fon'a ilişkin katılma payı alım-satım işlemi gerçekleştirilmez. Katılma payı alım satımlarına konu edilecek Fon birim pay değeri, her yılın 3'er aylık döneminin son iş günleri olmak üzere senede dört kez hesaplanır ve 5 iş günü içerisinde ilan edilir. Katılma payı işlemleri bu dört dönemde ilan edilen fon birim pay değerleri üzerinden yerine getirilir. Ancak ara dönemlerde yatırımcıların fon katılma payı almalarının Fon yararına olacağı durumlarda, Kurucu'nun Yönetim Kurulu'nun alacağı karar ile her yılın 3'er aylık dönemlerinin son iş günleri dışında da Fon fiyatı hesaplaması yapılarak fon katılma payı satışının gerçekleştirilmesi mümkündür.
Portföydeki Varlıkların Değerlemesine İlişkin Esaslar	:	Portföye alınacak gayrimenkullerin rayiç değerlerinin ve rayiç kira bedellerinin, gayrimenkule dayalı hakların rayiç bedellerinin, portföye alımlarından önce gayrimenkul değerlendirme kuruluşlarına hazırlanacak bir değerlendirme raporu ile; tabi oldukları mevzuat hükümlerine göre hazırlanan finansal tablolarında yer alan aktif toplamının devamlı olarak en az %75'i yurtiçi gayrimenkul yatırımlarından oluşan ve payları borsada işlem görmeyen anonim ortaklıkların paylarının ve bu anonim ortaklıkların imtiyazlı paylarının rayiç değerlerinin ise, portföye alımlarından önce Kurulca uygun görülen kuruluşlara hazırlanacak bir değerlendirme raporu ile tespit ettirilmesi zorunludur. Söz konusu değer tespitinde, işlem tarihinden önceki üç ay içerisinde hazırlanmış bir değerlendirme raporu bulunması halinde tekrar değerlendirme raporu hazırlanması ihtiyaridir. Portföyde yer alan ve fonun hesap döneminin son üç ayı içerisinde herhangi bir nedenle rayiç değeri tespit edilmemiş olan varlıkların değer tespitinin asgari olarak her takvim yılı sonu itibari ile yapılması zorunludur. Söz konusu değer tespitlerinde gayrimenkul değerlendirme faaliyetinin en geç ilgili yılın son günü itibarıyla tamamlanmış olması zorunludur. Günlük fiyat hesaplamasında fon portföyünde yer alan gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı haklar ile tabi oldukları mevzuat hükümlerine göre hazırlanan finansal tablolarında yer alan aktif toplamının devamlı olarak en az %75'i yurtiçi gayrimenkul yatırımlarından oluşan ve payları borsada işlem görmeyen anonim ortaklıkların

	payları haricindeki varlık, işlem ve yükümlülükler Kurul düzenlemelerine uygun olarak günlük olarak değerlendirilir. Fon portföyünde yer alan gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı haklar ile tabi oldukları mevzuat hükümlerine göre hazırlanan finansal tablolarında yer alan aktif toplamının devamlı olarak en az %75'i yurtiçi gayrimenkul yatırımlarından oluşan ve payları borsada işlem görmeyen anonim ortaklıkların payları ise, gayrimenkul değerlendirme kuruluşları ve/veya Kurulca uygun görülen kuruluşlar tarafından hazırlanan ve mevcut en güncel tarihli değerlendirme raporlarında yer verilen tutarlar üzerinden değerlemeye konu edilir. Fon portföyünde yer alan diğer varlık, işlem ve yükümlülüklerin değerlendirme esaslarına ilişkin olarak, Kurul'un Yatırım Fonları Finansal Raporlama Tebliği'nde belirtilen esaslara uyulur.
Fon Malvarlığından Yapılabilecek Harcamalara İlişkin Esaslar	Fon'a ilişkin tüm giderler fon malvarlığından karşılanır. Fon'dan karşılanan, portföy yönetim ücreti ve performans ücreti dahil tüm giderlerin toplamının fon toplam değerine göre üst sınırı %20'dir. Fon'un toplam gider oranı içerisinde kalmak kaydıyla, fon toplam değerinin günlük %0,00274'ünden (yüzbindeikivirgüyetmişsekiz) [yıllık yaklaşık %1 (yüzdebir)] oluşan bir yönetim ücreti tahakkuk ettirilir ve bu ücret her ay sonunu izleyen 5 iş günü içinde kurucu ile dağıtıcı arasında imzalanan sözleşme çerçevesinde belirlenen paylaşım esaslarına göre Kurucu'ya ve Dağıtıcı'ya Fon'dan ödenecektir. Fon malvarlığından Fon portföyünün yönetimi ile ilgili Kurucu'ya ödenecek yönetim ücreti ile performans ücreti ve aşağıda belirtilenler dışında harcama yapılamaz. a) Fon kuruluşunu müteakip mevzuat gereği yapılması zorunlu tescil ve ilan giderleri, b) Portföydeki varlıkların veya bunları temsil eden belgelerin nakil veya nakle bağlı sigorta ücretleri, c) Portföydeki varlıkların saklanması hizmetleri için ödenen ücretler, ç) Varlıkların nakde çevrilmesi ve transferinde ödenen ücretler, d) Fon adına yapılan tapu tescil işlemlerine ilişkin tüm masraflar, e) Finansman giderleri, komisyon, masraf ve kur farkları, f) Portföye alımlarda ve portföyden satımlarda ödenen komisyonlar (yabancı para cinsinden yapılan giderler TCMB döviz satış kuru üzerinden TL'ye çevrilerek kaydolunur), g) Fon'un mükellefi olduğu vergi, resim ve harç ödemeleri, ğ) Fon'a ilişkin bağımsız denetim kuruluşlarına ödenen denetim ücreti, serbest muhasebeci mali müşavirlik ve yeminli mali müşavirlik ücretleri, h) Takvim yılı esas alınarak üçer aylık dönemlerin son iş gününde fon toplam değerinin yüz binde beşi oranında

	kurucu tarafından hesaplanan ve Portföy Saklayıcısı tarafından onaylanarak Kurul'a ödenen Kurul ücreti, ı) Katılma payları ile ilgili harcamalar, i) Gayrimenkul yatırımlarına ilişkin reklam harcamaları, değerlendirme, hukuki ve mali danışmanlık, noter ücreti, tapu harcı vb. ücretler, j) Gayrimenkul yatırımlarına ilişkin alım/satım, kiralama işlemlerinde ortaya çıkacak aracılık ücret ve komisyonları, k) Portföydeki gayrimenkuller ile ilgili her türlü bakım, onarım, tadilat ve yenileme giderleri ile tefrişat masrafları, l) Portföydeki gayrimenkullerin her türlü aidat, bina ortak gideri ve sair giderler, m) Portföydeki gayrimenkullerin sigorta, DASK ödemeleri ve benzeri giderler, n) İşletmeci firmalara ödenen hizmet bedelleri, o) MKK ve İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş.'ye ödenen ücret, komisyon ve masraflar, ö) Fon portföyündeki varlıkların pazarlanması ve satışı için katılan pazarlama, satış ve dağıtım giderleri, p) Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP) giderleri, r) Kıstas değer gideri, s) Tüzel kişi kimlik kodu (LEI) giderleri, ş) Kurulca uygun görülen diğer harcamalar.
Portföydeki Varlıkların Saklanması Hakkında Bilgiler	: Fon portföyündeki varlıkların Kurul'un portföy saklama düzenlemelerine göre saklama sözleşmesinde belirtilen esaslar çerçevesinde saklanması zorunludur.
Fon Gelir Gider Farkının Katılma Payı Sahiplerine Aktarılmasına İlişkin Esaslar	: Fon'da oluşan kar, katılma paylarının içtüzükte belirtilen esaslara göre tespit edilen fon fiyatına yansır. Fon portföyünde bulunan ortaklık paylarının kar payları, kar payı dağıtım tarihinin başlangıç gününde tahsil edilmesine bakılmaksızın muhasebeleştirilir. Katılma payı sahipleri, paylarını Fon'a geri sattıklarında, işleme esas fiyatın içerdiği Fon'da oluşan kardan paylarını almış olurlar. Fon ayrıca kar dağıtımı yapmayacaktır.
Fona Katılma ve Fondan Ayrılmaya İlişkin Esaslar	Genel Esaslar: Katılma payı satın alınması veya Fon'a iadesinde, bu ihraç belgesinde ilan edilen katılma payı alım satımının yapılacağı yerlere başvurularak alım satım talimatı verilir. Kurucu'nun kendi adına yapacağı işlemler de dahil alınan tüm katılma payı alım satım talimatlarına alım ve satım talimatları için ayrı ayrı olmak üzere müteselsil sıra numarası verilir ve işlemler bu öncelik sırasına göre gerçekleştirilir. Ancak, gerekli likiditenin sağlanamadığını ve portföydeki varlıkların satışının yatırımcının zararına olacağını tevsik edici bilgi ve belgelerin Kurul'a iletilmesi ve Kurulca uygun görülmesi halinde, Kurucu katılma paylarının geri alımını erteleyebilir. Savaş, doğal afetler, ekonomik kriz, iletişim sistemlerinin çökmesi, portföydeki varlıkların ilgili olduğu piyasaların kapanması, bilgisayar sistemlerinde meydana gelebilecek

	sorunlar, fon toplam değerini etkileyebilecek önemli bir bilginin ortaya çıkması gibi olağanüstü durumların meydana gelmesi halinde, Kurulca uygun görülmesi şartıyla fon birim pay değeri hesaplanmayabilir ve katılma paylarının alım satımı durdurulabilir. Katılma paylarının Fon'a iade edilebildiği dönemlerde satım taleplerine karşılık gelen tutar en son hesaplanan fon toplam değerinin %20'sinden fazla olursa, Kurucu konuya ilişkin bir Yönetim Kurulu kararı alarak aşan kısma denk gelen miktarda satım talebini karşılamama hakkına sahiptir. Bu durumda pay sahiplerinin satım talepleri eşit oranda karşılanır. Katılma payı satışı, fon birim pay değerinin tam olarak nakden ödenmesi; katılma payının Fon'a iadesi, yatırımcıların paylarının bu ihraç belgesinde belirlenen esaslara göre nakde çevrilmesi suretiyle gerçekleştirilir. Kurucu tarafından katılma paylarının Fon adına alım satımı esastır. Kurucu, Fon katılma paylarının Fon'a iade edilmesi sırasında gerekli likiditenin sağlanmasından sorumludur. Bu kapsamda Fon'a iade edilen katılma payları, Fon'un katılma payı sayısının %50'sini aşmayacak şekilde Kurucu tarafından kendi portföyüne alınabilir. Bu şekilde Kurucu portföyüne dahil edilen katılma payları alım tarihinden itibaren en geç iki yıl içinde Fon'a iade edilir. Kurucu, Fon'un portföyünün büyütülmesi amacıyla da Fon'un katılma payı sayısının %50'sini aşmayacak şekilde fon katılma paylarını kendi portföyüne alabilir. Bu şekilde Kurucu portföyüne alınan katılma payları alım tarihinden itibaren en geç iki yıl içinde Fon'a iade edilir. Fon katılma payları sadece Kurul düzenlemelerinde tanımlanan nitelikli yatırımcılara satılabilir. Kurucu Yönetim Kurulu, fon katılma paylarının Borsa'da da işlem görmesi için Borsa'ya başvuru yapılmasına karar verebilir. Fon'a iade dışında, fon katılma payları nitelikli yatırımcılar arasında Borsa İstanbul A.Ş.'nin Nitelikli Yatırımcı İşlem Pazarı'nda el değiştirebilir. Katılma paylarının borsada işlem görmesine ilişkin esaslar BİAŞ tarafından belirlenir. Katılma paylarının borsada işlem görmesi durumunda SPK ve BİAŞ'ın kamunun aydınlatılmasına ilişkin ilgili düzenlemelerine uyulur. İşbu ihraç belgesinin Borsa işlemleri için varsa BİAŞ işlem esasları veya kamuyu aydınlatma düzenlemeleri ile çelişen hükümleri uygulanmaz. Katılma paylarının nitelikli yatırımcılar arasında devri mümkündür. Nitelikli yatırımcılar arasında katılma payı devrinin gerçekleştirilebilmesi için devralan kişi ve/veya kuruluşların nitelikli yatırımcı vasıflarını haiz olduğuna ilişkin bilgi ve belgelerin devir işlemlerini yürüten kuruluşa iletilmesi zorunludur. Devir işlemlerini yürüten kuruluş,
--	---

	söz konusu bilgi ve belgeleri temin etmek ve bunları fon süresince ve asgari olarak beş yıl boyunca muhafaza etmek zorundadır. Nitelikli yatırımcılar arasındaki katılma payı devirleri, katılma paylarının hak sahibi yatırımcılar arasında aktarılması ile tamamlanır. Katılma payı devirlerine ilişkin bilgilerin MKK'ya iletilmesinden devir işlemlerini yürüten kuruluş sorumludur. Nitelikli yatırımcılar arasındaki katılma payı devirleri fon bilgilendirme dokümanlarında esaslarına yer verilmiş olması halinde kurucunun onayına bağlanabilir yahut tamamen sınırlandırılabilir. Borsa'da gerçekleştirilen işlemlere ilişkin usul ve esaslar saklıdır. Fonda nakit fazlası olması halinde Yönetim Kurulu ve Yatırım Komitesi kararı ile 3 aylık alım satım tarihlerinden bağımsız olarak zorunlu fon payı geri alımına karar verilebilir. Değerleme Günleri: Katılma payı alım satımlarına konu edilecek Fon birim pay değeri, her yılın 3'er aylık dönemlerinin son iş günleri olmak üzere senede dört kez hesaplanır ve 5 işgünü içerisinde ilan edilir. Katılma payı işlemleri bu dört dönemde ilan edilen fon birim pay değerleri üzerinden yerine getirilir. Fon'a ilişkin olarak günlük fiyat da açıklanır, ancak söz konusu fiyat üzerinden Fon'a ilişkin katılma payı alım-satım işlemi gerçekleştirilmez. (Kurucunun Yönetim Kurulu, Fon yararına olması şartıyla fon portföyünün büyütülmesine olanak sağlamak amacıyla, alacağı bir karar ile ara dönemde hesaplanan fon birim pay değeri üzerinden yatırımcılara katılma payı satışı yapılmasına olanak sağlayabilir.) Alım Talimatları: Yatırımcıların, bu ihraç belgesinde belirtilen fon birim pay değeri hesaplama günlerini takip eden iş günlerinde verdikleri katılma payı alım talimatları talimatın verilmesini takip eden ilk hesaplamada bulunacak pay fiyatı üzerinden yerine getirilir. Alım Bedellerinin Tahsil Esasları: Alım talimatının verilmesi sırasında, talep edilen katılma payı bedelinin Kurucu tarafından tahsil edilmesi esastır. Alım talimatları sadece tutar olarak verilebilir. Alım talimatında belirtilen tutar tahsil edilerek, bu tutara denk gelen pay sayısı fon fiyatı açıklandıktan sonra hesaplanır. Alım talimatının karşılığında tahsil edilen tutar işlem gerçekleştirilinceye kadar yatırımcı adına fon katılma payı
--	--

alım satımına aracılık edecek olan aracı kurum nezdindeki yatırımcı hesabında nemalandırılmak suretiyle katılma payı alımında kullanılır.

Ödeme planı önceden belirlenmiş bir taksitli gayrimenkul alımının mevcut olması halinde, ödeme planında belirtilen taksit günlerinde fon yatırımcılarından alınacak taahhüt doğrultusunda yatırımcılardan taksitlere ilişkin tahsilat yapılabilir ve taksitin tahsil edildiği tarih itibarıyla geçerli olan birim pay değeri üzerinden hesaplanan katılma payları yatırımcı hesabına aktarılır.

Satım Talimatları:

Yatırımcıların, bu ihraç belgesinde belirtilen fon birim pay değeri hesaplama günlerini takip eden ayın iş günlerinde verdikleri katılma payı satım talimatları, talimatın verilmesini takip eden ilk hesaplamada bulunacak pay fiyatı üzerinden, fon birim pay değeri hesaplama günlerini takip eden aydan sonraki iş günlerinde iletilen talimatlar, bir sonraki pay satım talimatı döneminde verilmiş olarak kabul edilir ve izleyen değerlemede bulunan pay fiyatı üzerinden yerine getirilir.

Satım Talimatı Tarihi (iş günleri)	Satım Talimatının Gerçekleşeceği Fiyat
Ocak	İzleyen Mart Ayının Son İş Günü Hesaplanan Fiyat
Şubat	İzleyen Mart Ayının Son İş Günü Hesaplanan Fiyat
Mart	İzleyen Haziran Ayının Son İş Günü Hesaplanan Fiyat
Nisan	İzleyen Haziran Ayının Son İş Günü Hesaplanan Fiyat
Mayıs	İzleyen Haziran Ayının Son İş Günü Hesaplanan Fiyat
Haziran	İzleyen Eylül Ayının Son İş Günü Hesaplanan Fiyat
Temmuz	İzleyen Eylül Ayının Son İş Günü Hesaplanan Fiyat
Ağustos	İzleyen Eylül Ayının Son İş Günü Hesaplanan Fiyat
Eylül	İzleyen Aralık Ayının Son İş Günü Hesaplanan Fiyat
Ekim	İzleyen Aralık Ayının Son İş Günü Hesaplanan Fiyat
Kasım	İzleyen Aralık Ayının Son İş Günü Hesaplanan Fiyat
Aralık	İzleyen Mart Ayının Son İş Günü Hesaplanan Fiyat

	Satım Bedellerinin Ödenme Esasları: Katılma payı bedelleri; iade talimatının, gerçekleşeceği katılma payı fiyatın tespit edildiği günü takip eden beşinci işlem gününde yatırımcılara ödenir. Ancak, Tebliğ'in 16. maddesinde de belirtildiği üzere, gerekli likiditenin sağlanamadığını ve portföydeki varlıkların satışının yatırımcının zararına olacağını tevsik edici bilgi ve belgelerin Kurula iletilmesi ve Kurulca uygun görülmesi halinde, Kurucu katılma paylarının geri alımını erteleyebilir. Alım Satım Talimatı İptal Esasları: Katılma payı alım ve katılma payı satım talimatları talimatın verilmesini izleyen 5 (beş) iş günü içerisinde katılma payı alım ve katılma payı satım talimatlarının iletildiği aynı yöntem ile iletilen talimatlara istinaden iptal edilebilir. 5 (beş) iş gününden sonra verilen iptal talimatlarının kabul edilmesi ise ancak Kurucu'nun yapacağı değerlendirme sonucu, iptal talimatının kabulünün fonu zarara uğratmayacağı sonucuna varılması ve Kurucu'nun Yönetim Kurulu'nun bu yönde bir kararı alması yoluyla mümkündür.
Fon İçtüzüğü ile Finansal Raporların Temin Edilebileceği Yerler	: Fon içtüzüğü ve finansal raporları Kurucu'dan ve Fon'un KAP sayfasından temin edilebilir. Fon'a ilişkin yıllık finansal raporlar hesap döneminin bitimini takip eden 60 gün; altı aylık ara dönem finansal raporlar ise ara dönemin bitimini takip eden 30 gün içinde Kurula gönderilir. Söz konusu raporlar ayrıca, KAP'ta ilan edilerek Kurul'a yapılacak bildirim müteakip 10 iş günü içerisinde katılma payı sahiplerine en uygun haberleşme vasıtasıyla iletilir. Söz konusu raporlar Kurucu internet sitesinden (www.akfengpys.com.tr), Kurucunun genel merkezinden ve satışa aracılık edecek olan Oyak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'nin genel merkezinden temin edilebilir.
Fonun Denetimini Yapacak Kuruluş	: Fon'un denetimini yapacak kuruluşa ilişkin bilgilere Fon'un KAP'ta yer alan sürekli bilgilendirme formundan (www.kap.org.tr) ulaşılması mümkündür.
Varsa Kar Payı Dağıtım ve Performans Ücretlendirmesine İlişkin Esaslar	: Fon yatırımcılarına kar dağıtım yapılmayacaktır. Performans Ücreti: Fonun birim pay değerindeki değişimin kıstas getiriye aşan kısmından oluşan matrah üzerinden hesaplanacak performans ücreti fona tahakkuk ettirilir. Performans ücretlendirmesi aşağıdaki esaslar çerçevesinde yapılır: 1. Fon'un getirisinin kıyaslanması amacıyla kullanılan kıstas getiri, BIST-KYD 1 Aylık Mevduat TL Endeksi'nde meydana gelen değişim oranıdır.

	2. 6 aylık dönemler itibarıyla, fonun performans ücreti hesaplaması öncesi tespit edilen geçici birim pay değerinin dönem başı birim pay değerine oranının, kıstas getiri oranını aşan kısmının, dönem başı fon toplam değeri ile çarpılmasından oluşan matrahın %20'si kadar performans ücreti hesaplanır ve karşılık ayrılır. <i>Örneğin;</i> - Dönem başı fon toplam değeri 100.000 TL, - Dönem başı itibarıyla tedavüldeki pay adedi 100.000 adet, - Dönem başı itibarıyla birim değeri 1,00 TL, - Dönem sonu itibarıyla fon toplam değeri 102.000 TL - Dönem sonu itibarıyla tedavüldeki pay adedi 100.000 adet, - Dönem sonu itibarıyla performans ücreti hesaplaması öncesi tespit edilen geçici fon birim pay değeri 1,02 TL, - Dönem sonu itibarıyla BIST-KYD 1 Aylık Mevduat TL Endeksi meydana gelen değişim oranı %1 ise; $performans\ ücreti = [((1,02-1,00)/1,00) - \%1] * 100.000 * \%20 = 200\ TL\ olacaktır.$ 3. Dönem sonu birim pay değeri, performans ücreti karşılığı ayrıldıktan sonra hesaplanıp ilan edilir. <i>Yukarıdaki örneğe göre, 200 TL olan performans ücreti karşılığı ayrıldıktan sonra, fon toplam değeri $102.000 - 200 = 101.800\ TL$ ve birim pay değeri ise $101.800 / 100.000 = 1,018\ TL$ olarak hesaplanıp ilan edilecektir.</i> 4. Karşılık ayrılan performans ücretinin kurucu tarafından fon hesaplarından nakit olarak tahsil edilebilmesi için performans ücretine konu edilen net gelirin karşı taraflardan nakden tahsil edilmesi gereklidir. <i>Yukarıdaki örneğe göre, fon toplam değeri (performans ücreti hesaplaması öncesinde) 2.000 TL artmış, bunun kıstas getiriyi aşan kısmı 1.000 TL olarak hesaplanmış, performans ücreti karşılığı olarak da bunun %20'si olan 200 TL tutarında karşılık ayrılmıştır.</i> <i>Fon toplam değerinde meydana gelen net gelir, gider ve değer artış azalışlarının detayı ise aşağıdaki gibi olmuştur.</i> - Nakden tahsil edilen kira geliri = 800 TL - Nakden ödenen genel giderler (-) = 200 TL - Gayrimenkul değer artışları = 1.600 TL - Gayrimenkul değer azalışları (-) = 200 TL
--	--

	- Net Kar/Zarar = 2.000 TL <i>Buna göre dönem içindeki nakden tahsil edilen veya ödenen gelir ve giderler toplamı 600 TL olmuştur. Sonuç olarak kurucu performans ücretinin $(600/2000)*200= 60$ TL'lik kısmını fondan tahsil edebilecektir. Kalan 120 TL tutarındaki performans ücreti karşılığı ise sonraki döneme devredecektir.</i> 5. Performans ücreti bakiyesinin oluşması sonrasında, son değerlemede tespit edilen değer altında bir fiyatla satılarak portföyden çıkarılan gayrimenkul yatırımı olması nedeniyle veya başka bir sebeple, fonun dönem içindeki getirisinin kıstas getirinin altında kalması durumunda, performans ücreti negatif olarak hesaplanır ve performans ücreti karşılığı hesabına negatif olarak yansıtılır. Kurucu negatif hesaplanan performans ücreti tutarı nedeniyle fona borçlu kalırsa, bu borcunu fona ödemez. Söz konusu tutar daha önceden tahakkuk edilen performans ücreti tutarına denk gelene kadar sonraki dönemlere devreder. Performans ücreti hesaplaması fon başlangıç fiyatına düşülünceye kadar yapılabilecektir. <i>Yukarıdaki örneğe göre, kurucu performans ücretinin 120 TL'lik bölümünü almamış ve bu tutar sonraki döneme devretmiştir. Sonraki dönemde nisbi getirinin örneğin negatif 750 TL olması durumunda, performans ücreti negatif 150 TL olarak hesaplanacaktır. Bu tutar kayıtlara yansıtıldığında, fonun daha önceden ayırmış olduğu performans ücreti karşılığı olan 120 TL tamamıyla kapanırken, fonda 30 TL tutarında da "kurucudan performans ücreti alacağı" oluşacaktır. Bu tutar Kurucu tarafından fona ödenmeyecektir. Takip eden dönemlerde performans ücretinin pozitif çıkması ve fonun Kurucu'ya performans ücreti borcunun doğması halinde, önceki dönemden devreden 70 TL tutarındaki alacak, sonraki dönem ortaya çıkacak borçlardan mahsup edilecektir.</i> 6. Portföyden çıkarılan gayrimenkul yatırımı için önceki dönemlerden kalan tahakkuk etmiş performans ücreti bulunması durumunda söz konusu performans ücreti tahakkuku iptal edilerek fona gelir kaydedilir. Portföy saklayıcısı tarafından performans ücreti hesaplamasının ve varsa iade tutarının bilgilendirme dokümanlarına ve mevzuatta yer alan prensiplere uygun olarak yapılıp yapılmadığı hususları kontrol edilerek, aykırı bir durumun tespit edilmesi halinde, Kurucu'dan söz konusu aykırılıkların giderilmesi talep edilecektir.
--	--

Fon Toplam Gider Oranı (<i>Dışarıdan Sağlanan Hizmetler Dahil Olmak Üzere Fonun Tüm Giderlerinin Fon Toplam Değerine Oranını İfade Eder.</i>)	:	Fon'dan karşılanan, portföy yönetim ücreti ve performans ücreti dahil tüm giderlerin toplamının fon toplam değerine göre üst sınırı yıllık %20'dir. Her hesap dönemin son iş günü itibarıyla, belirlenen yıllık fon toplam gideri oranının ilgili döneme denk gelen kısmının aşıp aşılmadığı, ilgili dönem için hesaplanan günlük ortalama fon toplam değeri esas alınarak Kurucu tarafından kontrol edilir. Yapılan kontrolde belirlenen oranların aşıldığının tespiti halinde, aşan tutar ilgili dönemin son iş günü itibarıyla Kurucu tarafından Fon'a ödenmek üzere tahakkuk ettirilir ve takip eden beş iş günü içinde Kurucu tarafından Fon'a iade edilir. Fon toplam gideri içerisinde kalsa dahi bu ihraç belgesinde belirtilenler dışında Fon malvarlığından herhangi bir gider ödemesi yapılamaz.
Kredi Alınması Öngörülüyorsa Konuya İlişkin Bilgi	:	Fon ihtiyaçlarını veya portföyleri ile ilgili maliyetlerini karşılamak amacıyla Fon toplam değerinin en fazla % 50'si oranında kredi kullanılabilir. Bu oranın, kredi kullanımının gerçekleştiği hesap dönemi ve sonrasındaki hesap dönemi sonunda açıklanan fiyat raporlarında sağlanması gerekmektedir. Kredi alınması halinde kredinin niteliği, tutarı, faizi, ödenen komisyon ve masraflar, alındığı tarih ve kuruluş ile geri ödendiği tarihe ilişkin bilgiler hesap dönemini takip eden 30 gün içinde en uygun haberleşme vasıtasıyla katılma payı sahiplerine bildirilir.
Koruma Amaçlı Türev Araç İşlemleri Yapılması Öngörülüyorsa, Konuya İlişkin Bilgi	:	Fon, türev araçlara sadece portföylerini döviz, faiz ve piyasa riskleri gibi risklere karşı korumak amacıyla taraf olabilir. Türev araçlar nedeniyle maruz kalınan açık pozisyon tutarı fon toplam değerinin %20'sini aşamaz. Bu madde kapsamında yapılacak değerlendirmelerde yatırımcılara en son bildirilen fon toplam değeri esas alınır.
Katılma Paylarının Satışında Kullanılacak Dağıtım Kanalları	:	Akfen Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş. Oyak Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Kurucu Yönetim Kurulu, fon katılma paylarının borsada da işlem görmesi için Borsa'ya başvuru yapılmasına karar verebilir. Fon'a iade dışında, fon katılma payları nitelikli yatırımcılar arasında Borsa İstanbul A.Ş'nin Nitelikli Yatırımcı İşlem Pazarı'nda el değiştirebilir.
Fon Katılma Paylarının Borsada İşlem Görmesi	:	Fon katılma payları, ihraç belgesinin onaylanmasını takiben, Fon kurucusu tarafından başvuru yapılması halinde, anılan başvuru üzerine Borsa kotuna alınır.
Fon Katılma Paylarının Değerlerinin Yatırımcılara Bildirim Esas ve Usulleri	:	Kurucu'nun internet sitesi olan www.akfengpys.com.tr adresinde ve KAP'ta duyurulacaktır.
Katılma Paylarının Satışı ve Fona İadesinde Giriş Çıkış Komisyonu Uygulanıp/Uygulanmayacağı Hakkında Bilgi	:	Katılma paylarının satışı ve Fon'a iadesinde giriş çıkış komisyonu uygulanmaz.

Katılma Paylarının Sadece Fon Süresinin Sonunda Nakde Dönüştürülüp/Dönüştürülmeyeceği ne İlişkin Bilgi	:	Fon süresiz olup, katılma payları işbu ihraç belgesinin “Fona Katılma ve Fondan Ayrılmaya İlişkin Esaslar” maddesinde belirtilen esaslar çerçevesinde Fon’a iade edilebilecektir.
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)	:	Kurucu tarafından III-55.1 sayılı Portföy Yönetim Şirketlerine ve Bu Şirketlerin Faaliyetlerine İlişkin Esaslar Tebliği’nin 12. maddesinde belirtilen esaslara göre gayrimenkul yatırımlarına ilişkin finansman riski ve likidite riski ile diğer muhtemel risklerin yönetimini de içerecek şekilde bir risk yönetim sistemi oluşturulur. Risk yönetim sistemi, Fon portföyünün maruz kalabileceği risklerin ölçüm ve takip yöntemleri ile bunlar karşısında alınacak önlemleri içerir. Gayrimenkul yatırımlarına ilişkin risk limitleri ve bunların aşılp aşılmadığının hangi periyodlar ile gözden geçirileceği Kurucu’nun Risk Yönetim Prosedürü ile belirlenir. Risk Yönetim Prosedürü’nde ancak Yönetim Kurulu kararı ile değişiklik yapılabilir. Risk yönetim sistemi, yönetilen portföyün yatırım stratejisi ile yatırım yapılan varlıkların yapısına ve risk düzeyine uygun olarak oluşturulmuş olup, Kurucu’nun iç kontrol sistemi ile bütünlük arz etmektedir. Risk Yönetim Birimi, Oyak Yatırım Menkul Değerler A.Ş. bünyesinde oluşturulmuş olup, Fon portföyünün yönetiminden sorumlu birimden bağımsızdır. Risk yönetimini gerçekleştirecek birimin personeli fonların risk yönetim sisteminin oluşturulması ve uygulanması ile sorumludur. Bu durum Kurucu Akfen Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş.’nin sorumluluğunu ortadan kaldırmaz. Risk Yönetim Birimi’nin temel görev, yetki ve sorumlulukları, Kurucu Yönetim Kurulu kararına bağlanan Risk Yönetim Prosedürü’nde yer almaktadır. Fon’un maruz kalabileceği risklerin ölçümünde kullanılan yöntemlere ilişkin detaylı bilgilere KAP’ta yer alan sürekli bilgilendirme formundan (www.kap.org.tr) ulaşılması mümkündür.
Fonun Tasfiye Şekline İlişkin Bilgiler	:	Mevzuatta öngörülen tasfiye hallerinin oluşması halinde Fon, mevzuatta yer verilen esaslara ve sürelerle uygun olarak tasfiye edilir. Kurucu tarafından tasfiyeye karar verilmesi halinde, tasfiyeye ilişkin alınan Kurucu yönetim kurulu kararı Kurul’a ve pay sahiplerine bildirilir. Fon’un sona ermesinde ve tasfiyesinde Kurul’un yatırım fonlarına ilişkin düzenlemeleri kıyasen uygulanır. Fon’un, Yatırım Fonu Tebliği’nin 28’inci maddesinde belirtilen nedenlerle sona ermesi durumunda, Fon portföyündeki varlıklar Kurucu tarafından borsada satılır. Bu şekilde satışı mümkün olmayan Fon varlıkları, açık

	artırma veya pazarlık veya her iki usulün uygulanması suretiyle satılarak paraya çevrilebilir. Bu yolla nakde dönüşen Fon varlığı, katılma payı sahiplerine payları oranında dağıtılır. Tasfiye dönemine girildiğinde Kurul'a ve en uygun haberleşme aracı vasıtasıyla yatırımcılara haber verilir. Tasfiye döneminde yeni katılma payı ihraç edilemez ve yeni bir gayrimenkul yatırımı yapılmaz. Uygun piyasa koşulları oluşukça Fon'un varlıkları satılarak, nakde çevrilir, alacakları tahsil edilir ve borçları ödenir. Bakiye tutarlar ihraç belgesinde belirlenen esaslara göre pay sahiplerine dağıtılır ve tüm katılma payları iade alınır. Tedavüldeki tüm katılma paylarının iade alınması sonrasında Kurul'a gerekli başvurunun yapılmasını takiben Fon adının ticaret sicilinden silinmesi için keyfiyet Kurucu tarafından ticaret siciline tescil ve ilan ettirilir. Ticaret siciline yapılan tescil ile birlikte Fon sona erer. Tescil ve ilana ilişkin belgeler altı iş günü içinde Kurul'a gönderilir. Fesih anından itibaren hiçbir katılma payı ihraç edilemez ve geri alınamaz. Fon'un Yatırım Fonu Tebliği'nin 28'inci maddesinin birinci fıkrasının (ç) bendinde belirlenen nedenlerle sona ermesi halinde, tasfiyesinde uygulanacak usul, Kurucu'nun ve/veya portföy saklayıcısı kurumun iflasına veya tasfiyesine karar veren makam tarafından belirlenir. Fon başka bir fonla birleştirilemez veya başka bir fona dönüştürülemez. Portföy Saklayıcısı'nın mali durumunun taahhütlerini karşılayamayacak kadar zayıflaması, iflası veya tasfiyesi halinde, Kurucu fon varlığını Kurulca uygun görülecek başka bir portföy saklayıcısına devreder.
Fonun ve Fon Yatırımcılarının Vergilendirilmesi ile İlgili Hususlar	: Fon'un ve Fon yatırımcılarının Vergilendirilmesine ilişkin düzenlemelere www.gib.gov.tr adresinden ulaşılabilmektedir.

Kanuni yetki ve sorumluluklarımız dahilinde ve görevimiz çerçevesinde bu ihraç belgesinde veya fonun/kurucunun KAP sayfasına atıf yapmak yoluyla yer verilen bilgilerin gerçeğe uygun olduğunu, güncel olduğunu ve ihraç belgesinde bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksiklik bulunmadığını beyan ederiz.

İHRAÇÇI

AKFEN Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş. Yetkilileri

Pelin AKIN ÖZALP
Yönetim Kurulu Başkanı

Selim AKIN
Yönetim Kurulu Başkan Vekili