GYF. 37/1032

GYF-İHRAÇ BELGESİ

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. Ünlü 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	:	Fon'un gayrimenkul yatırımları Kurucu nezdinde oluşturulan yatırım komitesi tarafından yönetilecektir. Fon portföyünün gayrimenkul yatırımları haricindeki para ve sermaye piyasası araçlarının yönetimi ise aşağıdaki kişi tarafından gerçekleştirilecektir. Fırat BARAN-Portföy Yöneticisi (Ünlü Portföy Yönetimi

Akfen Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş.

		A.Ş.) Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 3 Lisansı Sermaye Piyasası Faaliyetleri Türev Araç Lisansı
Fon Kurucusunun Yönetim Kurulu Üyelerine İlişkin Bilgi	:	Hamdi AKIN - Yönetim Kurulu Başkanı
		Selim AKIN - Yönetim Kurulu Başkan Vekili Pelin AKIN ÖZALP - Yönetim Kurulu Üyesi Hülya Deniz BİLECİK – Yönetim Kurulu Üyesi
Yatırım Komitesine İlişkin Bilgi		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. Vedat TURAL - Genel Müdür Vedat Tural, 1982 yılında Fırat Üniversitesi İnşaat Mühendisliği Bölümü'nden mezun olmuştur. Askerlik döneminde 736 dairelik lojmanın inşaatında, Hava Teknik Okul Komutanlığı adına bir yıl süreyle Ceylan İnşaat ve Ekinciler İnşaat'ın inşaat kontrollüğünü yapan Tural, profesyonel iş yaşamına 1984-1989 yıllarında Yüksel İnşaat-Güriş A.Ş. Ortaklığı'nın inşa ettiği Altınkaya Barajı'nda Saha Mühendisi ve Kesin Hesap Mühendisi olarak başlamıştır. 1989-2005 yıllarında Yüksel İnşaat'ın gerçekleştirdiği Swiss Otel (Saha Şefi), Zincirlikuyu Tat Towers, Şişli Tat Towers,

Akfen Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş.
Koza Caddesi No:22/1 Gaziosmanpaşa 06700 Ankara
Tel: 0312 441 10 00 Fax: 0312 441 07 82
Mersis No: 0023 0322 2510 0001
VD. Çankaya V.D. No: 023 032 2251

Metrocity, Etiler Tat 2000 projelerinde Proje Müdürü, daha sonra Kadıköy Moda Tramvay projesinde Proje Koordinatörü olarak görev yapmıştır.

2005 yılında Novotel ve Ibis Otel Zeytinburnu Projesi ile Akfen Grubu'na proje müdürü olarak katılan Tural, 1 Mayıs 2007 tarihinde Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de Teknik İşlerden Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı görevini sürdürmüştür. 1 Kasım 2012 tarihinden 10 Ekim 2016 tarihine kadar ise Akfen GYO Genel Müdürü olarak görev yapmıştır.

Ayrıca, Vedat Tural, Akfen Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş.'deki genel müdürlük görevine kadar, Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş.'de, geliştirilmekte olan Kıbrıs Bafra ve Uludağ Projelerinden sorumlu Genel Müdür Yardımcısı olarak görev yapmıştır.

Murat Ali ÇELEBİOĞLU - Gayrimenkul Değerleme Lisansına Sahip Uzmanı

2008 yılında Yeditepe Üniversitesi Matematik Bölümü'nden mezun olan Murat Ali Çelebioğlu, mezuniyet sonrası aynı üniversitede iktisat yüksek lisansına başlamış olup 2013 yılında Finansal İktisat uzmanlık alanında yüksek lisansını tamamlamıştır.

İş hayatına 2009 yılında Finansbank Genel Müdürlük Proje İzleme Departmanı'nda başlayan Çelebioğlu, burada banka bünyesinde Proje Finansman kredisi verilmiş olan firmaların ilerlemelerini takip etmek ve banka üst yönetime BDDK mevzuatlarına uygun olarak gerekli raporlamaları yapma görevlerini yerine getirmiştir. İncelediği projeler genel olarak gayrimenkul, hastane ve turizm sektörlerinde yer almıştır.

2012 yılı başı itibariyle; İş Geliştirme Birimi Uzmanı unvanı ile Akfen Holding bünyesinden çalışmaya başlayan Murat Ali Çelebioğlu, Akfen Holding'de sırasıyla Kıdemli Uzman ve Müdür Yardımcılığı görevlerini üstlenmiş olup son olarak 2017 Temmuz ayında Akfen Altyapı Holding A.Ş. bünyesinde İş Geliştirme Müdürü olarak görev yapmaktadır.

2012 – 2017 yılları arasında Akfen Holding bünyesinde yer alan tüm bağlı ortaklıklar ve iştiraklerin yeni projelerinin değerlendirilmesinin yapılması (sektör analizinin yapılması, iş yapısının belirlenmesi, nakit akışlarının hazırlanması, risk analizinin yapılması) ve üst yönetime sunulmasının yanı sıra mevcut iş düzenlerinin incelenmesi ve değerlendirilmesi konularında görev almıştır.

Selim AKIN - Yönetim Kurulu Başkan Vekili

Akfen Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş.

		2006 yılında İngiltere'de Surrey Üniversitesi İşletme Bölümü'nden mezun olan Selim Akın, üniversite yıllarında Türk Derneği Başkanlığı yapmış olup Türkiye'ye döndüğünde Türkiye Genç İşadamları Derneği üyesi olmuştur; bugün de ticaret komisyonu başkanlığı görevini yürütmektedir. İş hayatına Akfen Holding Muhasebe Departmanı'nda başlayan Selim Akın, daha sonra Proje Geliştirme ve Finansman Departmanları'nda görev yapmıştır. Görev aldığı başlıca projeler, Araç Muayene İstasyonları'nın özelleştirilmesi ve finansmanı, Mersin Limanı'nın özelleştirilmesi ve finansmanı, Akfen Holding halka arz ve tahvil ihracıdır. Selim Akın, halen Akfen Altyapı Holding A.Ş., Akfen İnşaat ve Turizm A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanlığı görevi ile birlikte Akfen Holding Yönetim Kurulu Başkan Vekili ve Akfen Holding bağlı ortaklıklarında/iştiraklerinde Yönetim Kurulu Üyesi (Başkan ve Başkan Vekili sıfatıyla) olarak görev yapmaktadır.
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

Akfen Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş.
Koza Cad. No:22/1 G.O.Paşa Çankaya Ankara
Tel 0312 403 10 00 • Fax 0312 441 07 32
Mersis No: 0023 032 275 10 0001
V.D. Çankaya V. No 023 032 2261

		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 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.

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

Akfen Gayrimenkul Portföy Yönetim A.Ş.

İpoteğe dayalı/ipotek teminatlı menkul kıymetler	0	20
Kira sertifikası	0	20
Gelir ortaklığı senetleri	0	20
Ters repo işlemleri ile vaad sözleşmeleri	0	20
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 yapabilir.

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 Ünlü Portföy Yönetimi A.Ş. sağlar. Ünlü 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.

Aktif Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş.

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 değerleme 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 karşılaşabileceği 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

Akfen Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş.

	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 güçlüğü 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 Yaratan 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

Akfen Gayrimenkul Portföy Yönetimi

		daha yüksek zarar kaydedebilme olasılığı kaldıraç riskini ifade eder.
Dışarıdan Alınan Hizmetlere (Değerleme, Hukuki Danışmanlık vb) İlişkin Bilgi	:	Fon'un finansal tablolarının bağımsız denetiminde bağımsız denetim kuruluşlarından ve Fon varlıklarının saklanması konusunda saklayıcı kuruluştan hizmet alınır. Fon değerleme ve muhasebe kayıtlarının tutulmasına ilişkin olarak fon hizmet birimi hizmeti Türkiye İş Bankası A.Ş. tarafından verilmektedir. Kurucu gayrimenkul yatırımlarına ilişkin aşağıda yer alan konularda yönetim kurulu kararı alınması koşuluyla dışarıdan danışmanlık hizmeti alabilir. a) Fon portföyüne, yatırım stratejisine uygun gayrimenkullerin dahil edilmesi ve portföyün geliştirilmesi, b) Süreçlerin hukuki, mali ve vergisel durumlarının tespiti ve yönetimi, c) Portföye alınan gayrimenkullerin satılması ve/veya kiraya verilmesi ve bu mülklerin yönetimi. Şirket, Ünlü Menkul Değerler A.Ş.'den Risk Yönetimi, Teftiş/İç Kontrol ve Araştırma hizmetini, Akfen Holding A.Ş.'den Bilgi Teknolojileri hizmetini ve fon portföylerinin sermaye piyasası araçlarından oluşan kısmıyla sınırlı olmak üzere Ünlü Portföy Yönetimi A.Ş.'den Portföy Yöneticiliği hizmetini almaktadır. Fon portföyündeki varlıkların değerlenmesine ilişkin olarak gayrimenkul değerleme kuruluşlarından ve/veya Kurulca uygun görülen kuruluşlardan hizmet alınır. Kurucu, her yılsonunu takip eden bir ay içerisinde, fon portföyünde değerleme yaptırılması gereken her bir varlık için değerleme hizmeti alınacak en az bir kuruluşu ve fon portföyüne o yıl içerisinde alınabilecek ve değerleme gerektirecek varlıklar için değerleme hizmeti alınacak en fazla iki adet kuruluşu yönetim kurulu kararı ile belirler ve kararın bir örneğini Kurul'a gönderir. Değerleme hizmeti alınacak kuruluşun seçimi, en uygun haberleşme vasıtasıyla yatırımcılara bildirilir. Belirlenen kuruluş ancak değiştirilme gerekçesinin Kurul'a gönderilmesini müteakip Kurul onayı ile değiştirilebilir.
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 Haziran, Aralık aylarının son iş günleri olmak üzere senede iki kez hesaplanır ve 5 iş günü içerisinde ilan edilir. Katılma payı işlemleri bu iki dönemde ilan edilen fon birim pay değerleri üzerinden yerine getirilir. Ancak ara

Akfen Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş.

		dönemlerde yatırımcıların fon katılma payı almalarının Fon yararına olacağı durumlarda, Kurucu'nun Yönetim Kurulu'nun alacağı karar ile her yılın Haziran ve Aralık aylarının 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 değerleme kuruluşlarına hazırlatılacak bir değerleme 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 hazırlatılacak bir değerleme raporu ile tespit ettirilmesi zorunludur. Söz konusu değer tespitinde, işlem tarihinden önceki üç ay içerisinde hazırlanmış bir değerleme raporu bulunması halinde tekrar değerleme raporu hazırlatılması 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 değerleme 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 hariçindeki varlık, işlem ve yükümlülükler Kurul düzenlemelerine uygun olarak günlük olarak değerlenir. 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 değerleme kuruluşları ve/veya Kurulca uygun görülen kuruluşlar tarafından hazırlanan ve mevcut en güncel tarihli değerleme raporlarında yer verilen tutarlar üzerinden değerlemeye konu edilir. Fon portföyünde yer alan diğer varlık, işlem ve yükümlülüklerin değerleme esaslarına ilişkin olarak, Kurul'un Yatırım Fonları Finansal Raporlama Tebliği'nde belirtilen esasların uyulur.
Fon Malvarlığından Yapılabilecek Harcamalara İlişkin Esaslar	:	Fon'a ilişkin tüm giderler fon malvarlığından karşılanır. Fon'dan karşılanan, portföy yönetim ücreti ve performans

Aklen Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş.

		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 %0,00548'inden (yüzbindebeşvirgülkırksekiz) [yıllık yaklaşık %2 (yüzdeiki)] 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, değerleme, 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, 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 katlanılan pazarlama, satış ve dağıtım giderleri, p) Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP) giderleri, r) Kıstas değer gideri,
		s) 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.

Aklen Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş.

	Katılma payı satışı, fon birim pay değerinin tam olarak nakden ödenmesi; katılma paymın 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

Aklen Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş.

halinde kurucunun onayına bağlanabilir yahut tamamen sınırlandırılabilir. Borsa'da gerçekleştirilen işlemlere ilişkin usul ve esaslar saklıdır.

Değerleme Günleri:

Katılma payı alım satımlarına konu edilecek Fon birim pay değeri, her yılın Haziran, Aralık aylarının son iş günleri olmak üzere senede iki kez hesaplanır ve 5 işgünü içerisinde ilan edilir. Katılma payı işlemleri bu iki 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 itibariyle geçerli olan birim pay değeri üzerinden hesaplanan katılma payları yatırımcı hesabına aktarılır.

Akfen Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş.

Satım Talimatları:

Yatırımcıların, bu ihraç belgesinde belirtilen fon birim pay değeri hesaplama günlerini takip eden aym 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	Haziran Ayının Son İş Günü Hesaplanan Fiyat
Şubat	İzleyen Aralık Ayının Son İş Günü Hesaplanan Fiyat
Mart	
Nisan	
Mayıs	
Haziran	
Temmuz	
Ağustos	İzleyen Haziran Ayının Son İş Günü Hesaplanan Fiyat
Eylül	
Ekim	
Kasım	
Aralık	

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

Akfen Gayrimenkul Portföy Yönetimi

		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 bildirimi müteakip 10 iş günü içerisinde katılma payı sahiplerine en uygun haberleşme vasıtasıyla iletilir. Söz konusu raporlar Kurucu internet sitesinden (www.aktifengys.com.tr), Kurucunun genel merkezinden ve satışa aracılık edecek olan Ünlü Menkul Değerler A.Ş.'nin genel merkezinden temin edilebilir.
Fonun Denetimini Yapacak Kuruluş	:	Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
Varsa Kar Payı Dağıtımı ve Performans Ücretlendirmesine İlişkin Esaslar	:	Fon yatırımcılarına kar dağıtımı yapılmayacaktır. Performans Ücreti: Fonun birim pay değerindeki değişimin kıstas getiriyi 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. *Örneğin;* - *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 itibariyla performans ücreti hesaplaması öncesi tespit edilen geçici fon birim pay değeri 1,02 TL.*
- *Dönem sonu itibariyla 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.

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.

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.

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.

Fon toplam değerinde meydana gelen net gelir, gider ve değer artış azalışlarının detayı ise aşağıdaki gibi olmuştur.

- *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*

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 140 TL tutarındaki performans ücreti karşılığı ise sonraki döneme devredecektir.

Akfen Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş.
Koz Ofisleri No:22
Tel: 0312 403
Mayıs N
VD. Com

		5. Performans ücreti bakiyesinin oluşması sonrasında, son değerlemede tespit edilen değerin 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. *Yukarıdaki örneğe göre, kurucu performans ücretinin 140 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 140 TL tamamıyla kapanırken, fonda 70 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.* 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 *(Dışarıdan Sağlanan Hizmetler Dahil Olmak Üzere Fonun Tüm Giderlerinin Fon Toplam Değerine Oranını İfade Eder.)*	:	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 aşılıp aşılmadığı, ilgili dönem için hesaplanan günlük ortalama fon toplam değeri esas alınarak Kurucu tarafından

Akfen Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş.

		kontrol edilir. Yapılan kontrolde belirlenen oranların aşıldığının tespiti halinde, aşan tutar ilgili dönemin son işgünü itibariyle 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. Ünlü 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.akfengyo.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/Dönüştürülmeyeceğine 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	:	Kurucu tarafından III-55.1 sayılı Portföy Yönetim Şirketlerine ve Bu Şirketlerin Faaliyetlerine İlişkin Esaslar Tebliği'nin 12. maddesinde belirtilen esaslara göre

Akfen Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş.

Piyasası Araç ve İşlemlerinden Oluşan Bölümü İçin Kurucunun Yönetim Kurulu Kararına Bağlanmış Risk Limitlerine İlişkin Bilgiler)		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 aşılıp 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, Ünlü 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. Tanımlanan risk türlerinin ölçümüne ilişkin esaslara aşağıda yer verilmiştir. **Piyasa Riski** Gayrimenkul piyasasındaki fiyatlarda ortaya çıkabilecek değişimler ile fon portföyünü oluşturan para ve sermaye piyasası araçları piyasa riskinin kaynağını oluşturur. Portföyde bulunan her varlık için bölgesel bir endeks belirlenerek konut/ofis endeksleri analiz edilir. Bu endekslerin geçmiş kayıpları göz önünde bulundurularak gelecekte de benzerinin yaşanabileceği varsayımıyla hareket edilir. Ünlü Menkul Değerler A.Ş.'de oluşturulan Risk Yönetimi Birimi tarafından, piyasa riski kapsamında gayrimenkul yatırım fonu portföyüne dönük analizler gerçekleştirilerek aşağıda detayları belirtilen "Piyasa Riski Raporları" belirtilen periyotlarda hazırlanır. Şirket'in yönettiği Fon'un varlık dağılımı baz alınarak her bir varlık için bir gösterge endeks belirlenir.

Akfen Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş.

Gayrimenkullere ait piyasa riskinin ölçümünde Parametrik Riske Maruz Değer (RMD) Modeli kullanılır. Parametrik (varyans-kovaryans) yöntemde, konut fiyat endekslerinin volatilitelerinden yararlanarak hesaplama gerçekleştirilir. Geçmiş 10 yıllık konut fiyat endeksi aylık verileri üzerinden endeks değişimlerinin standart sapmaları formülde kullanılarak yapılır.

Piyasa Riski Raporları kapsamında:
- 3 aylık dönemler itibarıyla, "Piyasa Riski Raporu" ve "Fiyat Riski Raporu",

- Günlük olarak, para ve sermaye piyasası araçlarına dönük "Para ve Sermaye Piyasası Araçları Risk Raporu"

düzenlenir.

Piyasa Riski Raporunda her bir gayrimenkule ait Riske Maruz Değer ilgili gayrimenkulün bulunduğu mahalleye ait endeks verisinden yola çıkılarak hesaplanır. Gayrimenkulün bulunduğu mahallenin endeks verisinden elde edilen aylık volatilite rakamı bulunarak 1 aylık elde tutma süresi ile %99 güven aralığında parametrik olarak portföydeki her bir gayrimenkul için Riske Maruz Değer hesaplanacaktır. Fon'un riske maruz değeri, ihtiyatlılık gereği varlıklar arasında korelasyon olmadığı varsayılarak hesaplanır. Böylelikle, her bir varlığın RMD'sinin toplamı Fon'un RMD'si olarak raporlanır.

Fiyat Riski Raporu'nda, fonda yer alan her bir gayrimenkulün portföy değeri ile gayrimenkul değerleme raporlarında yer alan acil satış değeri arasındaki fark hesaplanır ve raporlanır. Raporlama, 3 aylık dönemlerde gerçekleştirilir.

Piyasa Riski ve Fiyat Riski ölçümlerinin yanı sıra para ve sermaye piyasası araçlarının riski de Riske Maruz Değer yöntemiyle hesaplanarak analize dahil edilir. Para ve sermaye piyasası araçları Risk Raporu ise günlük bazda hazırlanacak olup fonda yer alan para ve sermaye piyasası araçlarının 1 aylık elde tutma süresi ve %99 güven aralığında RMD hesaplamalarını içerecektir.

RMD Modelinin performansının ölçülmesi için geriye dönük testler uygulanarak Fon'un yaşadığı kayıp ve kazançların hesaplanan RMD rakamlarıyla karşılaştırılması sağlanacaktır. Aşım yaşanması durumunda aşımın sebep ve sonuçlarına dair ayrıntılı rapor hazırlanır. Geriye Dönük Testler, üç ayda bir şirket tarafından yapılacaktır.

Para ve sermaye piyasası araçlarına ilişkin hesaplanan RMD ile gayrimenkul yatırımlarından kaynaklanan RMD

Akfen Gayrimenkul Portföy

toplanarak gayrimenkul yatırım fonunun RMD'sine ulaşılacaktır.

Piyasa Riski Raporları'nda ve Geriye Dönük Test'te aşım olması durumunda, Risk Yönetimi Birimi tarafından aynı gün içerisinde bağlı olduğu yöneticiye, Şirket'in portföy yönetim birimine, iç kontrol birimine, üst yönetime, yatırım komitesine ve yönetim kurulu'na elektronik posta yoluyla iletilir.

Döviz Kuru Riski

Yabancı para cinsinden varlık ve borçların, bu paraların TL karşısında muhtemel değer değişmelerinden doğabilecek zarar olasılığıdır. Türk Lirası haricindeki para birimleri ile yapılacak borçlanmalar ve fonda yer alan döviz cinsinden değerler kur riskine maruz pozisyonları ifade eder. Kur riskinin hesaplanmasında tarihsel senaryolardan hareketle olası kayıp tutarı hesaplanacaktır.

Kur riskine dair raporlama, 3 aylık dönemlerde "Dönemsel Risk Raporu" seti içerisinde yapılacaktır.

Risk Yönetimi Birimi tarafından bağlı olduğu yöneticiye, Şirket'in portföy yönetim birimine, iç kontrol birimine, üst yönetime, yatırım komitesine ve yönetim kurulu'na elektronik posta yoluyla iletilir.

Faiz Oranı Riski

Gayrimenkul yatırım fonu portföyünde faize duyarlı enstrümanlar bulunması halinde, olası faiz değişimlerinin portföyde yaratacağı etkiye dair senaryo analizleri gerçekleştirilecektir.

Faiz riskinin yönetilmesine dönük risk yönetimi analizleri, faize dayalı enstrümanlar için olası faiz değişikliklerinin bu enstrümanlarda ve Fon Toplam Değerinde ortaya çıkarabileceği azalmaların ölçümü şeklinde kurgulanmıştır. Piyasa faizlerinde ortaya çıkabilecek artışlar, Fon tarafından kullanılan değişken faizli krediler için ödenecek faiz tutarlarını arttırıcı etki yaratabilecektir. Tarihsel faiz verilerinden yola çıkılarak, olası faiz artışlarının, Fon'un faiz ödemelerinde ne kadarlık bir artışa yol açacağı senaryo analizleri kullanılarak hesaplanacak ve raporlanacaktır.

Faiz oranı riskine dair raporlama, her kredi kullanımı sonrası yapılacaktır. Ayrıca, "Dönemsel Risk Raporu" seti içerisinde yapılacaktır.

Risk Yönetimi Birimi tarafından bağlı olduğu yöneticiye, Şirket'in portföy yönetim birimine, iç kontrol birimine, üst

Akfen Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş.

yönetime, yatırım komitesine ve yönetim kurulu'na elektronik posta yoluyla iletilir.

Likidite Riski

Fonun nakit çıkışlarını tam olarak ve zamanında karşılayacak düzeyde ve nitelikte nakit mevcuduna veya nakit girişine sahip bulunmaması riskidir.

Gayrimenkul yatırım fonu için likidite riski, portföydeki varlıkların belirtilen sürede paraya çevrilerek müşteriye ödeme yapılamaması durumu olarak tanımlanabilir.

Likidite Riski Raporu

Fon'un içerisinde yer alan her bir gayrimenkul için elden çıkarma süresi dikkate alınır. SPK tarafından belirlenen gayrimenkul değerleme şirketlerince gayrimenkulün tahmini elden çıkarılma süresine ilişkin uzman görüşüne gayrimenkul değerleme raporunda yer verilir. Burada yer alan uzman görüşü, tahmini elden çıkarma süresinin belirlenmesinde kullanılır. Ayrıca, kapitalizasyon oranı, gayrimenkule dair lokasyon, piyasadaki mevcut gelişmeler gibi parametreler de elden çıkarma süresinin belirlenmesinde etkilidir. İhtiyatlılık gereği elden çıkarma süresi en az 9 ay olarak belirlenir.

Aylık RMD, elden çıkarma süresinin kareköküyle çarpılarak her bir gayrimenkul için bir RMD rakamı hesaplanır. Fonun riske maruz değeri, ihtiyatlılık gereği varlıklar arasında korelasyon olmadığı varsayılarak hesaplanır. Böylelikle her bir varlığın RMD'sinin toplamı Fonun RMD'si olarak raporlanır. Tüm varlıklar için hesaplanan Riske Maruz Değerler, Fon Toplam Değerinden çıkarılarak "Likit Tutar"a ulaşılır. Bu hesaplamaya fonda bulunan tüm varlıklar dahil edilirken gayrimenkul harici varlıklar likit olarak kabul edilir ve bu varlıkların likidite oranı %100 olarak varsayılır. Likit tutarın fon toplam değerine bölünmesi suretiyle Gayrimenkul Yatırım Fonu için bir "Likidite Oranı" hesaplanır.

Likidite riskine ilişkin raporlama, 3 aylık dönemlerde "Dönemsel Risk Raporu" seti içerisinde yapılacaktır.

Risk Yönetimi Birimi tarafından bağlı olduğu yöneticiye, Şirket'in portföy yönetim birimine, iç kontrol birimine, üst yönetime, yatırım komitesine ve yönetim kurulu'na elektronik posta yoluyla iletilir.

Finansman Riski

Şirket'in sağladığı finansmanlarda ortaya çıkabilecek faize, vadeye veya kura bağlı riskler finansman riskleri olarak nitelendirilebilir. Kredi kullanımından kaynaklanan risk,

Akfen Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş.

Finansman Riski altında incelenmektedir. Gayrimenkul yatırım fonunun finansman riski, firmanın kullanacağı kredilerin geri ödemesi esnasında karşılaşabileceği güçlük olarak tanımlanabilir.

Finansman riskine dönük risk yönetimi analizleri, kredi ödemelerinin fonun hangi kaynağı ile karşılanacağına dair detaylı analizleri içermektedir. Kredi geri ödemelerinin, fona ait likit kaynaklar ve kira gelirleri ile karşılanabilip karşılanamayacağı düzenli şekilde kontrol edilecektir. Bu kapsamda kredi geri ödemeleri için ileriye dönük nakit çıkışı tabloları oluşturulacaktır. Fonun nakit ve benzeri varlıkları ile beklenen kira gelirleri baz alınarak oluşturulacak nakit girişi tablosu ile nakit çıkışı tablosu çakıştırılacak ve net nakit akışı verisine ulaşılacaktır. Risk anlamında net nakit akışının kullanılan kredinin vadesi boyunca herhangi bir zaman diliminde negatif bir değer almaması esastır.

Finansman Riski'nin ölçümü, bankalarda likidite ölçümünde kullanılan Likidite Karşılama Oranı yaklaşımıyla gerçekleştirilir. Likidite Karşılama Oranı (LKO), likit varlıkların net nakit çıkışına bölünmesiyle elde edilir. LKO için takip edilecek limit %100'dür yani fonun likit varlıklarının beklenen net nakit çıkışının üzerinde olması beklenir.

Nakit girişleri, raporlama tarihinden 1 yıl içerisinde gerçekleşmesi beklenen, kira gelirleri ve mevduat faiz gelirleridir. Nakit çıkışları, raporlama tarihinden 1 yıl içerisinde gerçekleşmesi beklenen kredi ödemeleri, yönetim ücreti, noter ücreti, denetim ücreti, aidat giderleri ve fondan yapılması uygun görülen diğer giderleri ifade etmektedir. Net nakit çıkışı, nakit çıkışları ile nakit girişleri arasındaki farkıdır. Likit varlıklar; nakit girişlerinde hesaba katılmayan ancak kolayca nakde çevrilebilir varlıklardır. İhtiyatlı yaklaşım gereği likidite karşılama oranı hesaplamasında kullanılacak nakit girişleri, nakit çıkışlarının %75'inden daha büyük olmayacak şekilde formüle dahil edilir. Böylelikle, her durumda net nakış çıkışının (kesrin paydasının) pozitif bir değer alması garantilenmiş olur. Kesrin payında likit varlıkların bulunduğu düşünüldüğünde payda kısmının daima pozitif değer alacak şekilde formüle edilmesi fonu her durumda likit varlık bulundurmaya zorlaması bakımından yararlıdır. Sonuç olarak, fonda likit varlık tutulma koşulu da otomatikman sağlanır.

Finansman riskine ilişkin raporlama, 3 aylık dönemlerde "Dönemsel Risk Raporu" seti içerisinde yapılacaktır.

Risk Yönetimi Birimi tarafından bağlı olduğu yöneticiye, Şirket'in portföy yönetim birimine, iç kontrol birimine, üst yönetime, yatırım komitesine ve yönetim kurulu'na

Aklen Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş.

elektronik posta yoluyla iletilir.

Yoğunlaşma Riski

Yoğunlaşma riski, fonda yer alan gayrimenkullerin belirli coğrafi bölgelerde veya konut projelerinde toplanmasından kaynaklanmaktadır. Bu risk türünün yönetilmesi için portföyün belirli bölgelere yoğunlaşmasından kaçınılarak fonun farklı bölgelere yatırım yapması sağlanacaktır. Böylece, herhangi bir bölgedeki olumsuz durumdan portföydeki gayrimenkullerin etkilenmesinin önüne geçilmiş olacaktır.

Yoğunlaşma Riski Raporunda her bir gayrimenkul değerinin, toplam portföy değeri içerisindeki ağırlığı belirlenecektir. Yoğunlaşma riskine ilişkin raporlama "Dönemsel Risk Raporu" seti içerisinde de yer alacaktır.

Risk Yönetimi Birimi tarafından bağlı olduğu yöneticiye, Şirket'in portföy yönetim birimine, iç kontrol birimine, üst yönetime, yatırım komitesine ve yönetim kurulu'na elektronik posta yoluyla iletilir.

Karşı Taraf Riski

Fon'un alacaklarının tahsil edilememe riski olarak tanımlanabilir.

Karşı Taraf Riski Raporu'nda, fonun alacakların fon toplam değerine oranına yer verilir. Ayrıca, fona borçlu olan taraflar bazında da söz konusu karşılaştırma yapılır.

Karşı taraf riskine dair raporlama, her bir karşı taraf riski oluşturacak durum sonrası yapılacaktır. Ayrıca, "Dönemsel Risk Raporu" seti içerisinde de yer verilecektir.

Risk Yönetimi Birimi tarafından bağlı olduğu yöneticiye, Şirket'in portföy yönetim birimine, iç kontrol birimine, üst yönetime, yatırım komitesine ve yönetim kurulu'na elektronik posta yoluyla iletilir.

Kaldıraç ve Açık Pozisyon Hesaplamaları

Fon portföyüne riskten korunma amaçlı yapılan türev araçlar işlemlerinden kaynaklanan açık pozisyonların içerdiği riskleri kapsamaktadır.

Fon portföyüne vadeli alım/satım yapmak suretiyle de fonun kaldıraç kullanması mümkündür. Olumsuz piyasa koşullarında, varlık fiyatlarının önemli ölçüde değer kaybetmesi sonucunda fonun kullandığı kaldıracın fon toplam değerine oranı yükseleceğinden, kaldıracın etkisi de

Akfen Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş.

artacaktır. Bu gibi durumlar da olası kaldıraçın, olumsuz piyasa koşullarında fon fiyatına kaldıraç çarpanıyla yansıma riski vardır.

Kaldıraç Riski Ölçüm:

Fon türev araçlara sadece portföylerini döviz, faiz ve piyasa riskleri gibi risklere karşı korunmak amacıyla ve içtüzüklerinde hüküm bulunmak koşuluyla taraf olabilir. Türev araçlar nedeniyle maruz kalınan açık pozisyon tutarı fon toplam değerinin %20'sini aşamaz. Bu bent kapsamında fonun açık pozisyon oranı günlük olarak ölçülmekte, Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği'nde yer verilen açık pozisyona ilişkin limit izlenmektedir.

Kaldıraç yaratan işlemlerden kaynaklanan risk limitlerine uyulup uyulmadığı günlük olarak izlenerek risk limit aşımları risk yönetimi birimi tarafından aynı gün içinde elektronik ortamda bağlı olduğu yönetici, yatırım komitesi, portföy yöneticileri ve yönetim kuruluna raporlanacaktır.

Risk takibi esnasında türev işlemler için günlük olarak aşağıdaki bilgileri içeren rapor üretilir:

- Fon Adı
- Fon Toplam Değeri
- Açık Pozisyon Tutarı
- Açık Pozisyon / FTD Limiti
- Açık Pozisyon / FTD

Risk Limitlerinin Belirlenmesi

Fona ilişkin risk Limitleri Risk Yönetim Birimi'nin önerisi ile Yönetim Kurulu tarafından fonun yatırım stratejisine uygun şekilde belirlenir, onaylanır ve bu prosedürün eki haline getirilir.

Risk tanımlamaları ve kontrolüne ilişkin esaslar, uygulanacak stres testi senaryolarına ilişkin açıklamalar ve risk ölçüm yöntemleri işbu Risk Yönetim Prosedürü'nde yer almaktadır.

Risk Yönetim Birimi en az altı ayda bir limitleri gözden geçirir. Bir güncelleme gerekmesi durumunda, Yönetim Kurulu kararı ile ilgili güncelleme yapılır.

Risk Limitlerinin Takibi

Piyasa Riski RMD Limiti: Parametrik yöntemle %99 güven aralığında ölçülen 1 aylık RMD'nin Fon Toplam Değerine oranıdır.

Likidite Oranı: Likidite oranının belirlenen limitin altına

Akfen Gayrimenkul Varlık Yönetimi A.Ş.
Koza Cadde No 22/1 06700 A
Tel: 0312 408 10 Fax: 0312 411 07
Mersis No: 0323 037 225 10
VD Çankaya - V. No: 023

		inmemesidir. Kur Riski Limiti: Üç aylık senaryoda ortaya çıkabilecek kur riski kaynaklı zararın Fon Toplam Değeri üzerinden belirlenen limiti aşmamasıdır.
		Kaldıraç Limiti: Koruma amaçlı olarak fon portföyüne dahil edilen kaldıraç yaratan işlemler nedeniyle maruz kalınan açık pozisyon tutarının Fon Toplam Değeri'ne oranının belirlenen limiti aşmamasıdır. Faiz Riski Limiti: Uygulanan faiz şokunun Fon Toplam Değeri üzerinden belirlenen limitin üzerinde bir kayba neden olmamasıdır. Finansman Riski Limiti: Likidite Karşılama Oranının belirlenen limitin üzerinde olması gerekir. Yoğunlaşma Riski Limiti: Tek başına, Fon Toplam Değerinin %20'sini aşan gayrimenkul yatırımlarının toplamı fon toplam değeri üzerinden belirlenen limiti aşmamalıdır. Karşı Taraf Riski Limiti: Karşı taraf riskine maruz tutarın Fon Toplam Değeri üzerinden belirlenen limiti aşmamasıdır. Ayrıca, tek bir taraf için alınabilecek karşı taraf riski Fon Toplam Değeri üzerinden belirlenen limiti aşamaz. Piyasa Riski Senaryo Limiti: Üç aylık senaryoda ortaya çıkabilecek piyasa riski kaynaklı zararın Fon Toplam Değeri üzerinden belirlenen limiti aşmamasıdır. Likidite Stres Testi Limiti: Likidite Stres Testinde, hesaplanan likidite oranının Fon Toplam Değerini üzerinden belirlenen limitin altına inmemesidir. Limit Aşım Durumunda Bildirim ve Raporlama Risk ölçümünde kullanılan model ile hesaplanan değerlerin belirlenen limitleri aşması durumunda portföydeki aşımın limitler dahiline çekilmesi için hazırlanacak detaylı risk ve senaryo analizleri ve limit aşımına dair hazırlanan raporu, Risk Yönetimi Birimi bağlı olduğu yöneticiye, Şirket'in portföy yönetim birimine, iç kontrol birimine, üst yönetime, yatırım komitesine ve yönetim kuruluna aşımın gerçekleştiği gün elektronik posta yoluyla iletilir. İç kontrol birimi, ilgili portföy yöneticisinden, yatırım komitesinden konu hakkında bilgi ister, alınan bilgiyi kaydeder, aşımın sebebi ve aşımın giderilmesini teminen alınması gereken önlemleri de içeren Limit Aşım Raporu hazırlar. Bu rapor, Şirket'in portföy yönetim birimine, üst yönetime, yatırım komitesine ve yönetim kuruluna elektronik

		posta yoluyla gönderilir. İç Kontrol Birimi, Yatırım komitesi ve Portföy Yönetim Birimi'nden aşımın giderilmesini ister. Limit aşımı gerçekleştiğinde, İç Kontrol Birimi tarafından hazırlanan Limit Aşım Raporu'nda aşağıdaki bilgilere yer verilir: a) Portföy Yöneticisinin Görüşü b) Alınan Aksiyon
Fonun Tasfiye Şekline İlişkin Bilgiler	:	Mevzuatta öngörülen tasfiye hallerinin oluşması halinde Fon, mevzuatta yer verilen esaslara ve sürelere 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 oluştukça 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 yer alan bilgilerin gerçeğe uygun olduğunu ve ihraç belgesinde bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksiklik bulunmadığını beyan ederiz.

İHRAÇÇI

AKFEN Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş. Yetkilileri

Selim AKIN
Yönetim Kurulu Başkanı

Pelin AKIN ÖZALP
Yönetim Kurulu Üyesi

Koza Caddesi No:22/1 G.O.Paşa 06700 Ankara
Tel: 0312 446 10 03 • Fax: 0312 441 07 62
Mersis No: 0023 032 225 10 0001
V.D. Çankaya • V. No: 023 032 2251