

**AKFEN GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM
FONU KATILMA PAYLARINA İLİŞKİN İHRAÇ BELGESİNDE DEĞİŞİKLİKLERE AİT
TADİL METNİ**

Sermaye Piyasası Kurulu’ndan alınan **05/06/2023** tarih ve **E-12233903-622.02-38234** sayılı Yeni İzahname/İhraç Belgesi Standartlarına Uyum Sağlanması Hk. yazısı doğrultusunda “**AKFEN GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. AKFEN GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU**” ihraç belgesinin **Portföy Yöneticileri, Yönetim Kurulu Üyeleri, Yatırım Komitesine İlişkin Bilgi, Dışarıdan Alınan Hizmetler, Fonun Denetimini Yapacak Kuruluş, Fon’un Risk Yönetim Sistemi** başlıklı maddeleri ve **İhraççı Beyanatu** aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

ESKİ ŞEKİL

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 kişiler tarafından gerçekleştirilecektir. Necdet KARACAN-Portföy Yöneticisi (Oyak Portföy Yönetimi A.Ş.) Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 3 Lisansı, Sermaye Piyasası Faaliyetleri Türev Araçlar Lisansı Tolga AKBAŞ-Portföy Yöneticisi (Oyak Portföy Yönetimi A.Ş.) Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 3 Lisansı Sermaye Piyasası Faaliyetleri Türev Araçlar Lisansı
--------------------------------------	---	---

YENİ ŞEKİL

Portföy Yöneticilerine İlişkin Bilgi	:	Portföy yöneticilerine ilişkin bilgilere Fon’un KAP’ta yer alan sürekli bilgilendirme formundan (www.kap.org.tr) ulaşılması mümkündür.
--------------------------------------	---	---

ESKİ ŞEKİL

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
--	---	---

YENİ ŞEKİL

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.
--	---	--

ESKİ ŞEKİL

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.
----------------------------------	---	--

	Bariş BARÇAK - Genel Müdür 2000 yılında Marmara Üniversitesi İktisadi İlimler Fakültesi İktisat Bölümü'nden mezun olan Bariş 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 Bariş 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. Selim AKIN - Yönetim Kurulu Başkan Vekili 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
--	---

	Limani'nın özelleştirilmesi ve finansmanı, Akfen Holding halka arz ve tahvil ihracıdır. Selim Akın, halen Akfen İnşaat ve Turizm A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanlığı görevi ile birlikte Akfen Holding Yönetim Kurulu Başkan Vekili ve Genel Müdürü, ayrıca Akfen Holding bağlı ortaklıklarında/iştiraklerinde Yönetim Kurulu Üyesi (Başkan ve Başkan Vekili sıfatıyla) olarak görev yapmaktadır.
--	--

YENİ ŞEKİL

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 Mtevelli 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. Barış 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.
--	---

ESKİ ŞEKİL

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.ř. 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, Oyak Yatırım Menkul Değerler A.ř.'den Risk Yönetimi, Akfen Holding A.ř.'den Bilgi Teknolojileri hizmetini ve fon portföylerinin sermaye piyasası araçlarından oluşan kısmıyla sınırlı olmak üzere Oyak Portföy Yönetimi A.ř.'den Portföy Yöneticiliği hizmetini almaktadır. Fon portföyündeki varlıkların değerlenmesine ilişkin olarak Kurulca yetkilendirilen değerleme kuruluşlarından 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 değerleme kuruluşunu ve Fon portföyüne o yıl içerisinde alınabilecek ve değerleme gerektirecek varlıklar için değerleme hizmeti alınacak en fazla iki adet değerleme kuruluşunu yönetim kurulu kararı ile belirler ve belirlenen değerleme kuruluşlarını portföy saklayıcısına bildirir ve ayrıca KAP'ta ilan eder. Belirlenen değerleme kuruluşunu ancak değiştirilme gerekçesinin Kurul'a gönderilmesini müteakip Kurul onayı ile değiştirilebilir.
--	---	---

YENİ ŞEKİL

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.
--	---	---

ESKİ ŞEKİL

Fonun Denetimini Yapacak Kuruluş	:	Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
----------------------------------	---	---

YENİ ŞEKİL

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.
----------------------------------	---	---

ESKİ ŞEKİL

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. 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. Oyak Yatırım 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. 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 bölgeye/şehre ait endeks verisinden yola çıkılarak hesaplanır. Gayrimenkulün bulunduğu bölgenin/şehrin endeks verisinden elde edilen aylık volatiliteler 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 değerlendirme 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 toplanarak gayrimenkul yatırım fonunun RMD'sine ulaşılabilmektedir. 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 değişimlerinden 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 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 değerlendirme şirketlerince gayrimenkulün tahmini elden çıkarılma süresine ilişkin uzman görüşüne gayrimenkul değerlendirme 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 hesaplama 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, Finansman Riski altında incelenmektedir. Gayrimenkul yatırım fonunun finansman riski, firmanın kullanacağı kredilerin geri ödemesi esnasında karşılaşılabileceği 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 karşılaştırılacak ve net nakit akışı verisine ulaşılabilecektir. 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 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 kaldıraçın fon toplam değerine oranı yükseleceğinden, kaldıraçın etkisi de 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 korumak 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 aşımaları 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 Prosedür’ünde 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 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
--	--

YENİ ŞEKİL

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 periyotlar 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.
--	--

ESKİ ŞEKİL

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.

YENİ ŞEKİL

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.