

**AKFEN GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.’NİN KURUCUSU OLDUĞU “AKFEN GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ 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 ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. (Kurucu/Şirket)<br>Koza Sokak No: 22 06700 Gaziosmanpaşa Çankaya/ANKARA<br><br>www.akfenportfoy.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 ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.<br><br>Oyak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.                                                                                                                                |
| Satış Yöntemi                                                                                                                                                                                      | : | Fon katılma payları yurtiçinde ve yurtdışında yerleşik nitelikli yatırımcılara satılacaktır.                                                                                                                                         |
| Katılma Payına İlişkin Asgari İşlem Limitleri (Varsa)                                                                                                                                              | : | Katılma payına ilişkin asgari işlem limiti bulunmamaktadır.                                                                                                                                                                          |
| Fon Unvanı                                                                                                                                                                                         | : | Akfen Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi 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.<br><br>İş Kuleleri Kule 1 Kat 1 Levent, 34330 İSTANBUL<br><br>www.isbank.com.tr                                                                                                                              |
| Portföy Yöneticilerine İlişkin Bilgi                                                                                                                                                               | : | Portföy yöneticilerine ilişkin bilgilere Fon’un KAP’ta yer alan sürekli bilgilendirme formundan (www.kap.org.tr) ulaşılması mümkündür.                                                                                               |
| Fon Kurucusunun Yönetim Kurulu Üyelerine İlişkin Bilgi                                                                                                                                             | : | Şirket’in yönetim kurulu üyelerine KAP’ta yer alan sürekli bilgilendirme formundan (www.kap.org.tr) ulaşılması mümkündür.                                                                                                            |
| Yatırım Komitesine İlişkin Bilgi                                                                                                                                                                   | : | Fon nezdinde 4 (dört) kişiden oluşan bir Yatırım Komitesi oluşturulur.<br><br>Kurucu’nun; dört yıllık yükseköğrenim görmüş ve Tebliğ’de belirtilen şartları taşıyan genel müdürü, gayrimenkul yatırımları konusunda en az beş yıllık |

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>tecrübeye sahip bir yönetim kurulu üyesi, Kurul'un lisanslamaya ilişkin düzenlemeleri uyarınca gayrimenkul değerlendirme uzmanlığı lisansına sahip değerlendirme uzmanı Yatırım Komitesi'nin daimi üyeleridir.</p> <p>Kurucu tarafından belirlenen yatırım komitesinin daimi üyeleri dışındaki diğer üyesi, Kurucu tarafından yönetim kurulu kararı alınması kaydıyla her zaman değiştirilebilir.</p> <p>Fon'un gayrimenkul portföyünün yönetimiyle ilgili işlemler Yatırım Komitesi tarafından yürütülür.</p> <p>Yatırım Komitesi, daimi üyelerin en az ikisinin katılımı ve tüm üye sayısının çoğunluğuyla toplanır ve üye tam sayısının çoğunluğu ile karar alır.</p> <p><b>Yatırım Komitesi üyelerine ilişkin bilgiler;</b></p> <p><b>Hamdi AKIN</b> - Yönetim Kurulu Başkanı (Gayrimenkul alım satım işi haricinde gayrimenkul yatırımları konusunda en az beş yıllık tecrübeye sahip üye)</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Birçok dernek, vakıf, sivil toplum örgütü ve meslek odası gibi kuruluşlarda kurucu ve yönetici olarak görev almıştır.</p> <p>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.</p> <p>Hamdi Akın'ın, Akfen ve Akfen'in bağlı ortaklık/iştiraklerinde Yönetim Kurulu Üyeliği (Başkanlığı) görevlerini yapmaktadır.</p> <p><b>Barış BARÇAK - Genel Müdür</b></p> <p>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.</p> |
|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                              | <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Barış Barçak, 2019 yılının Mayıs ayından itibaren <b><u>Şirket'te</u></b> Genel Müdürü olarak görev yapmaktadır.</p> <p><b>Yusuf BİNİCİ - Gayrimenkul Değerleme Lisansına Sahip Uzman</b></p> <p>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 Pörföy Yönetimi A.Ş.' de çalışmaya başlamıştır.</p> <p>Yukarıdaki üyeler dışındaki yatırım komitesi üyesine Fon'un KAP'ta yer alan sürekli bilgilendirme formundan (<a href="http://www.kap.org.tr">www.kap.org.tr</a>) ulaşılması mümkündür.</p> |
| 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 ( <a href="http://www.kap.org.tr">www.kap.org.tr</a> ) ulaşılması mümkündür.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Fon Birim Pay Fiyat Açıklama Dönemine İlişkin Esaslar                        | : <p>Fon'a ilişkin olarak günlük fiyat açıklanır, ancak söz konusu fiyat üzerinden Fon'a ilişkin katılma payı alım-satım işlemi gerçekleştirilmez.</p> <p>Katılma payı alım satımlarına konu edilecek Fon birim pay değeri, her yılın 3'er aylık döneminin son iş günleri olmak üzere senede dört kez hesaplanır ve 5 iş günü içerisinde ilan edilir. Katılma payı işlemleri bu dört dönemde ilan edilen fon birim pay değerleri üzerinden yerine getirilir. Ancak ara dönemlerde yatırımcıların fon katılma payı almalarının Fon yararına olacağı durumlarda, Kurucu'nun Yönetim Kurulu'nun alacağı karar ile her yılın 3'er aylık dönemlerinin son iş günleri dışında da Fon fiyatı hesaplaması yapılarak fon katılma payı satışının gerçekleştirilmesi mümkündür.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Fon İçtüzüğü ile Finansal Raporların Temin Edilebileceği Yerler              | : Fon içtüzüğü ve finansal raporları Kurucu'dan ve Fon'un KAP sayfasından temin edilebilir.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

|                                                                                                                                                                                                                              |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                              |   | <p>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.</p> <p>Söz konusu raporlar Kurucu internet sitesinden (<a href="http://www.akfenportfoy.com.tr">www.akfenportfoy.com.tr</a>), Kurucunun genel merkezinden ve satışa aracılık edecek olan Oyak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'nin genel merkezinden temin edilebilir.</p>                                        |
| Fonun Denetimini Yapacak Kuruluş                                                                                                                                                                                             | : | <p>Fon'un denetimini yapacak kuruluşa ilişkin bilgilere Fon'un KAP'ta yer alan sürekli bilgilendirme formundan (<a href="http://www.kap.org.tr">www.kap.org.tr</a>) ulaşılması mümkündür.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Kredi Alınması Öngörülüyorsa Konuya İlişkin Bilgi                                                                                                                                                                            | : | <p>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.</p>                                                                                                       |
| Koruma Amaçlı Türev Araç İşlemleri Yapılması Öngörülüyorsa, Konuya İlişkin Bilgi                                                                                                                                             | : | <p>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.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Katılma Paylarının Satışında Kullanılacak Dağıtım Kanalları                                                                                                                                                                  | : | <p>Akfen Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.<br/>Oyak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.</p> <p>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.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 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) | : | <p>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.</p> <p>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</p> |

|                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|---------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                     | <p>Prosedürü’nde ancak Yönetim Kurulu kararı ile değişiklik yapılabilir.</p> <p>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.</p> <p>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 ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.’nin sorumluluğunu ortadan kaldırmaz.</p> <p>Risk Yönetim Birimi’nin temel görev, yetki ve sorumlulukları, Kurucu Yönetim Kurulu kararına bağlanan Risk Yönetim Prosedürü’nde yer almaktadır.</p> <p>Fon’un maruz kalabileceği risklerin ölçümünde kullanılan yöntemlere ilişkin detaylı bilgilere KAP’ta yer alan sürekli bilgilendirme formundan (<a href="http://www.kap.org.tr">www.kap.org.tr</a>) ulaşılması mümkündür.</p> |
| Fonun ve Fon Yatırımcılarının Vergilendirilmesi ile İlgili Hususlar | : Fon’un ve Fon yatırımcılarının Vergilendirilmesine ilişkin düzenlemelere <a href="http://www.gib.gov.tr">www.gib.gov.tr</a> adresinden ulaşılabilmektedir.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

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

### İHRAÇÇI

**AKFEN Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Yetkilileri**

**Selim AKIN**  
Yönetim Kurulu Başkan Vekili

**Sıla CILIZ İNANÇ**  
Yönetim Kurulu Üyesi