AKFEN GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
İHRAÇ BELGESİ TADİL METNİ

Sermaye Piyasası Kurulu'ndan alınan 16.01.2020 tarih ve 122.33503-315.04-E.662 sayılı izin doğrultusunda, Akfen Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun ihraç belgesinin

i. Katılma Paylarının Pazarlama ve Dağıtımını Gerçekleştirecek Kurucu ve Varsa Portföy Yönetim Şirketleri İle Katılma Paylarının Alım Satımına Aracılık Yapacak Yatırım Kuruluşlarının Ticaret Unvanı,
ii. Portföy Yöneticilerine İlişkin Bilgi,
iii. Yatırım Komitesine İlişkin Bilgi,
iv. Fonun Yatırım Sınırlamaları ve Risklerine İlişkin Esaslar,
v. Dışarıdan Alınan Hizmetlere [Değerleme, Hukuki Danışmanlık vb] İlişkin Bilgi,
vi. Fon İçtüzüğü ile Finansal Raporların Temin Edilebileceği Yerler,
vii. Katılma Paylarının Satışında Kullanılacak Dağıtım Kanalları,
viii. 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)

başlıklı bölümleri aşağıdaki gibi değiştirilmiştir.

ESKİ HALİ			YENİ HALİ		
Katılma Paylarının Pazarlama ve Dağıtımını Gerçekleştirecek Kurucu ve Varsa Portföy Yönetim Şirketleri İle Katılma	:	Akfen Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş. Ünlü Menkul Değerler A.Ş.	Katılma Paylarının Pazarlama ve Dağıtımını Gerçekleştirecek Kurucu ve Varsa Portföy Yönetim Şirketleri İle Katılma	:	Akfen Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş. **Oyak Yatırım** Menkul Değerler A.Ş.

Paylarının Alım Satımına Aracılık Yapacak Yatırım Kuruluşlarının Ticaret Unvanı		
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. Fırat BARAN-Portföy Yöneticisi (Ünlü Portföy Yönetimi A.Ş.) Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 3 Lisansı Sermaye Piyasası Faaliyetleri Türev Araç Lisansı
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

Paylarının Alım Satımına Aracılık Yapacak Yatırım Kuruluşlarının Ticaret Unvanı		
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. **Tolga AKBAŞ**-Portföy Yöneticisi (**Oyak** Portföy Yönetimi A.Ş.) Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 3 Lisansı Sermaye Piyasası Faaliyetleri Türev Araç Lisansı **Batuhan BAŞAVCI-Portföy Yöneticisi (Oyak Portföy Yönetimi A.Ş.)** **Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 3 Lisansı** **Sermaye Piyasası Faaliyetleri Türev Araç Lisansı** **Sermaye Piyasası Faaliyetleri Gayrımenkul Değerleme Lisansı**
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

Akfen Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş.
G.O.Paşa 06700 Ankara
Mersis No: 0073 032 225 10 0011
VD Cumhuriyet / V No: 023 032 2241

T.C. 1923 SERMAYE PİYASASI KURULU

	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 lojman 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, Metrocity, Etiler Tat 2000 projelerinde Proje Müdürü, daha sonra Kadıköy Moda Tramvay projesinde Proje Koordinatörü olarak görev yapmıştır.		TAV Havalimanları Holding A.Ş.'nin de Yönetim Kurulu Başkanlığı'nı üstlenmiştir. Birçok dernek, vakıf, sivil toplum örgütü ve meslek odası gibi kuruluşlarda kurucu ve yönetici olarak görev almıştır. Akfen ile London School of Economics'in Çağdaş Türkiye Araştırmaları Kürsüsü'nün kurucularından olan Hamdi Akın, 1999 yılında Türkiye'ye iyi yetişmiş insan kaynağı sağlamak amacıyla kurduğu Türkiye İnsan Kaynakları Vakfı'nın (TİKAV) Kurucu Üyesi ve Onursal Başkanı ve Kayseri Abdullah Gül Üniversitesi Destekleme Vakfı Mütevelli Heyeti'nin Başkan Yardımcısı'dır. Hamdi Akın'ın, Akfen ve Akfen'in bağlı ortaklık/iştiraklerinde Yönetim Kurulu Üyeliği (Başkanlığı) görevlerini yapmaktadır. **Barış BARÇAK - Genel Müdür** **2000 yılında Marmara Üniversitesi İktisadi İlimler Fakültesi İktisat Bölümü'nden mezun olan Barış Barçak, 2002 ile 2008 yılları arasında Deva Holding'de İstanbul Anadolu yakası ve çevre illerinden sorumlu Bölge Müdürü olarak görev yapmıştır.** **2009 yılının Mart ayında Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş. şirketinde Satış Müdürü olarak göreve başlayan Barış Barçak, bu görevini 2013 yılının Eylül ayına kadar sürdürmüştür.** **Bu tarihte Akfen Gayrimenkul Geliştirme Ve Ticaret A.Ş. şirketine Genel Müdür olarak geçen Barçak, Şubat 2016'da Akfen Danışmanlık ve Proje Geliştirme A.Ş. şirketinde Genel Müdürlük pozisyonu üstlenmiştir.**

	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		**Barış Barçak, 2019 yılının Mayıs ayından itibaren Akfen Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş. şirketinin Genel Müdürü olarak görev yapmaktadır.** **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.

Akfen Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş.
... Caddesi No:20/1 G.O.Paşa 06700 Ankara
... 209 17 00 - Fax: 03... 27 82
... 023 032 225 10 00
D. Cumhuriyet - V. No 023 0... 22...

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

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.

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 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.

Akfen Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş.

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU UZMANI 1923

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	80	100

Fonun Yatırım Sınırlamaları ve Risklerine İlişkin Esaslar	:	Fon toplam değerinin en az %80'inin gayrimenkul yatırımlarından oluşması zorunludur. Bu oranın hesaplanmasında; Tebliğ'in 4. maddesinin üçüncü fıkrasının (a) bendinde belirtilen varlık, hak ve işlemler dikkate alınır. Şu kadar ki tabi oldukları mevzuat hükümlerine göre hazırlanan finansal tablolarında yer alan aktif toplamının devamlı olarak en az %75'i **yurtiçi** gayrimenkul yatırımlarından oluşan anonim ortaklıkların paylarına, Fon toplam değerinin en fazla %20'si oranında yatırım yapılabilir. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, İller Bankası A.Ş., belediyeler ile bunların bağlı ortaklıkları, iştirakleri ve/veya yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazının bulunduğu şirketler tarafından gerçekleştirilen inşaat ruhsatı alınmış projeler kapsamındaki bağımsız bölümler, inşaatın tamamlanma oranına bakılmaksızın, fon portföyüne dahil edilebilir. Yatırım sınırlamalarına uyumun Fon'un hesap dönemi sonundaki fon toplam değer tablosu itibariyle sağlanması zorunludur. Fon toplam değeri esas alınmak üzere aşağıdaki tabloda belirtilen yatırım sınırlamalarına uygun olarak yatırım yapılabilir.

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	80	100

Akfen Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş.
Tel: 0312 408 [illegible] • Fax: 0312 441 [illegible]
Mersis No: 0023 032 [illegible] 0001
V.D. Cumhuriyet - V. No: 02[illegible]

T.C. 1923 SERMAYE PİYASASI KURULU 327 UZMANI

oluşan anonim ortaklık payları*		
Kamu dış borçlanma araçları (Eurobond)	0	20
Kamu ve/veya özel sektör borçlanma araçları	0	20
Varlığa dayalı/varlık teminatlı menkul kıymetler	0	20
Ortaklık payları	0	20
İpoteğe dayalı/ipotek teminatlı menkul kıymetler	0	20
Kira sertifikası	0	20
Gelir ortaklığı senetleri	0	20
Ters repo işlemleri ile vaad sözleşmeleri	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

yurtiçi gayrimenkul yatırımlarından oluşan anonim ortaklık payları*		
Kamu dış borçlanma araçları (Eurobond)	0	20
Kamu ve/veya özel sektör borçlanma araçları	0	20
Varlığa dayalı/varlık teminatlı menkul kıymetler	0	20
Ortaklık payları	0	20
İpoteğe dayalı/ipotek teminatlı menkul kıymetler	0	20
Kira sertifikası	0	20
Gelir ortaklığı senetleri	0	20
Ters repo işlemleri ile vaad sözleşmeleri ve/veya BIST Taahhütlü İşlemler Pazarı'nda gerçekleştirilen Geri Satma Taahhüdü ile Alım İşlemleri	0	10
Takasbank para piyasası işlemleri ve yurtiçi organize para piyasası işlemleri	0	20
Yatırım fonu katılma payları, borsa yatırım fonu katılma payları	0	20
Yapılandırılmış yatırım araçları	0	20
Varant ve Sertifikalar	0	20
Mevduat/katılma hesapları (TL ve döviz)	0	20

* Aktif toplamının en az %75'i yurtiçi gayrimenkul yatırımlarından oluşan anonim ortaklık paylarına fon toplam değerinin en fazla %20'si oranında yatırım yapılabilir.

Aktifen Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş.
Koza Caddesi No:22/1 G.O Paşa 06700 Ankara
Tel: 0312 408 10 00 - Fax: 0312 408 10 02
Mersis No. 0023 [illegible] 10 0001
V.D. Cumhuriyet - V. No: 023 [illegible] 2651

	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. 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.		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 **Oyak** Portföy Yönetimi A.Ş. sağlar. **Oyak** Portföy Yönetimi A.Ş. fona alınacak yabancı sermaye piyasası araçlarının tabi olduğu ilgili ülke mevzuatına göre borsada satışına ve bedellerinin transferine ilişkin kısıtlamaların bulunup bulunmadığını araştırmak zorundadır. Bu tür kısıtlamaları olan sermaye piyasası araçları portföye alınamaz. Fon'un yabancı ülkelerde yatırım yapacağı sermaye piyasası araçlarına ilişkin işlemleri o ülke düzenlemelerine göre faaliyet gösteren aracı kuruluşlar vasıtasıyla yürütülür. Yabancı borsalara fon adına verilen müşteri emirleri ve

...ken Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş.
...Caddesi No: 22/1 G.O.Paşa 06700 Ankara
Tel: 0312 409 10 00 • Fax: 0312 441 07 62
Mersis No: 0023 0327 2... 001
...Dairesi - V. No: 023 03...

	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.		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

Akfen Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş.
Kore Şehitleri Cad. No:22/1 G.O. Paşa 06550 Çankaya
Tel: 0312 405 10 00 - Fax: 0312 441 07 82
Mersis No: 0023 0332 2500 0001
G. Cumhuriyet - V. No: 0023 0332 2500

	- **Döviz Kuru Riski:** döviz kurlarındaki oynaklıktan kaynaklanabilecek risktir. TL haricindeki döviz cinslerinden yapılacak borçlanmalar, varlık alım ve satımlarının mevcudiyeti bu risk türünün etkisini ortaya çıkarmaktadır. **Likidite Riski:** Nakit çıkışlarını tam olarak ve zamanında karşılayacak düzeyde ve nitelikte nakit mevcuduna veya nakit girişine sahip bulunmaması nedeniyle Fon tarafından maruz kalınabilecek zarar ihtimalini ifade etmektedir. Fon varlıklarının likit olmaması nedeniyle makul bir sürede piyasa değerinden nakde çevrilme zorluğu, özellikle gayrimenkul yatırımlarının nakde dönüştürülmesinin zaman alması ve değere ilişkin belirsizlikler risk değerini artırmaktadır. **Finansman Riski:** Fonun ihtiyaç duyduğu finansman kaynaklarına ulaşım 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		değerinin hesaplaması esnasında faiz oranı riski ön plana çıkmaktadır. - **Döviz Kuru Riski:** döviz kurlarındaki oynaklıktan kaynaklanabilecek risktir. TL haricindeki döviz cinslerinden yapılacak borçlanmalar, varlık alım ve satımlarının mevcudiyeti bu risk türünün etkisini ortaya çıkarmaktadır. **Likidite Riski:** Nakit çıkışlarını tam olarak ve zamanında karşılayacak düzeyde ve nitelikte nakit mevcuduna veya nakit girişine sahip bulunmaması nedeniyle Fon tarafından maruz kalınabilecek zarar ihtimalini ifade etmektedir. Fon varlıklarının likit olmaması nedeniyle makul bir sürede piyasa değerinden nakde çevrilme zorluğu, özellikle gayrimenkul yatırımlarının nakde dönüştürülmesinin zaman alması ve değere ilişkin belirsizlikler risk değerini artırmaktadır. **Finansman Riski:** Fonun ihtiyaç duyduğu finansman kaynaklarına ulaşım 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

		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 daha yüksek zarar kaydedebilme olasılığı kaldıraç riskini ifade eder.
Dışarıdan Alınan Hizmetlere (Değerleme, Hukuki	:	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

		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 daha yüksek zarar kaydedebilme olasılığı kaldıraç riskini ifade eder.
Dışarıdan Alınan	:	Fon'un finansal tablolarının bağımsız denetiminde bağımsız denetim kuruluşlarından ve Fon varlıklarının saklanması

Akfen Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş.
Koza Caddesi No:22/1 G.O.Paşa 06700 Ankara
Tel: 0312 408 10 00 • Faks: 0312 441 07 82
Mersis No. 0023 032 225 10 000
V.D. Cumhuriyet - V. No: 023 032 2251

T.C. 1923 SERMAYE PİYASASI KURULU UZMANI 327

Danışmanlık vb) İlişkin Bilgi	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.	Hizmetlere (Değerleme, Hukuki Danışmanlık vb) İlişkin Bilgi	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, **Oyak Yatırım** Menkul Değerler A.Ş.'den Risk Yönetimi, Akfen Holding A.Ş.'den Bilgi Teknolojileri hizmetini ve fon portföylerinin sermaye piyasası araçlarından oluşan kısmıyla sınırlı olmak üzere **Oyak** 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

...den Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş.
...Ankara
Tel: 0312 409 10 00 - Fax: 0312 441 ...
Mersis No: 0023 032 225 ...
...Ümitköy - V.No: ...

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.akfengpys.com.tr), Kurucunun genel merkezinden ve satışa aracılık edecek olan Ünlü Menkul Değerler A.Ş.'nin genel merkezinden temin edilebilir.
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'un Risk Yönetim Sistemi Hakkında Bilgiler (Gayrimenkul Yatırımları ve Portföyün Sermaye Piyasası Araç ve İşlemlerinden	:	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 aşılıp aşılmadığının hangi periyodlar ile gözden geçirileceği Kurucu'nun Risk

		Kurul'a gönderilmesini müteakip Kurul onayı ile değiştirilebilir.
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.akfengpys.com.tr), Kurucunun genel merkezinden ve satışa aracılık edecek olan **Oyak Yatırım** Menkul Değerler A.Ş.'nin genel merkezinden temin edilebilir.
Katılma Paylarının Satışında Kullanılacak Dağıtım Kanalları	:	Akfen Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş. **Oyak Yatırım** Menkul Değerler A.Ş. Kurucu Yönetim Kurulu, fon katılma paylarının borsada da işlem görmesi için Borsa'ya başvuru yapılmasına karar verebilir. Fon'a iade dışında, fon katılma payları nitelikli yatırımcılar arasında Borsa İstanbul A.Ş'nin Nitelikli Yatırımcı İşlem Pazarı'nda el değiştirebilir.
Fon'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 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

...ayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş.
...Sok. No:22/1 G.O.Paşa 06700 Ankara
...00 - Fax: 0312 441 07 62
...No: 0623 032 225 10 0001
...nvet - V. No: 023 032 3251

T.C. 1923 SERMAYE PİYASASI KURULU

Oluşan Bölümü İçin Kurucunun Yönetim Kurulu Kararına Bağlanmış Risk Limitlerine İlişkin Bilgiler)		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.	Piyasası Araç ve İşlemlerinden Oluşan Bölümü İçin Kurucunun Yönetim Kurulu Kararına Bağlanmış Risk Limitlerine İlişkin Bilgiler)	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, **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

	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. 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.		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 volatilite rakamı bulunarak 1 aylık elde tutma süresi ile %99 güven aralığında parametrik olarak portföydeki her bir gayrimenkul için Riske Maruz Değer hesaplanacaktır.

	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 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**		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 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

Akfen Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş.
Kore Caddesi No: 22/1 G.O.Paşa 06700 Ankara
Tel: 0312 408 10 00 - Fax: 0312 441 07 02
Mersis No: 0023 032 125 10 000
Cumhuriyet - V. No: 023 032 2551

	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		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

	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 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 karekköüyle 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		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 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 karekköüyle çarpılarak

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, 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

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, 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 edilecekti. Bu

		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.		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.	

	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		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

		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 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		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 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

	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 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.		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 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

Cadde No:22 G.O.Park 06700 Ankara
Tel: (312) 490 90 90 • Faks: (312) 441 07 82
Mersis No: 0032 0025 2510 0001
VD: Çankaya Vergi Dairesi - Vergi No: 032 032 2251

		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		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,

		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		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

Akfen Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş.
Mersis No. 0023 032 225 [illegible]
D. Cumhuriyet - V. No: 023 [illegible]

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU