

**AK PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**  
**BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU**  
**İÇTÜZÜK DEĞİŞİKLİĞİ**

“Ak Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu” içtüzüğünün 5.6., 5.9.2., 5.10.1., 5.10.3., 7.1., 8.1., 8.2.9., 9.1., 9.5., 10.1., 10.2., 10.7., 12.4., 13.1., 13.2., 13.4., 14.1. ve 15.4. maddeleri Sermaye Piyasası Kurulu’ndan alınan 03 / 05 /2016 tarih ve 12233903-305.01.01-E. 5236 sayılı izin doğrultusunda aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir:

**ESKİ ŞEKİL:**

**MADDE 5- FON YÖNETİMİNE İLİŞKİN ESASLAR VE YÖNETİCİNİN TABİ OLDUĞU İLKELER VE RİSK YÖNETİM SİSTEMİ:**

**5.6.** Fon’un muhasebe, denetim, hesap ve işlemleri Sermaye Piyasası Kanunu, Bankalar Kanunu, TTK, VUK ve Borçlar Kanunu’nun ilgili hükümlerine uygun olarak, kurucunun ve yöneticinin hesapları dışında özel hesaplarda izlenir. Fon muhasebesine ilişkin olarak, Kurul’un Yatırım Fonları Finansal Raporlama Tebliği’nde belirtilen esaslara uyulur.

**5.9.2.** Fon ihtiyaçlarını veya portföyleri ile ilgili maliyetlerini karşılamak amacıyla fonun son hesap dönemi itibari ile hesaplanan toplam değerinin en fazla %50’si oranında kredi kullanabilirler. Kredi alınması halinde kredinin tutarı, faizi, alındığı tarih ve kuruluş ile geri ödendiği tarihe ilişkin bilgiler hesap dönemini takip eden 30 gün içinde Kurula ve en uygun haberleşme vasıtasıyla katılma payı sahiplerine bildirilir.

**5.10. Risk Yönetim Sistemi**

**5.10.1. Risk Yönetim Sistemi İle İlgili Genel Bilgiler**

Kurucu tarafından, Portföy Yönetim Tebliği’nde belirlenen hükümlerin yanı sıra gayrimenkul yatırımlarına ilişkin finansman riski ve likidite riski ile diğer muhtemel risklerin yönetimini de içeren bir risk yönetim sistemi oluşturulur. Risk yönetim sistemi, yönetilen portföyün maruz kalabileceği temel risklerin tanımlanmasını, risk tanımlamalarının düzenli olarak gözden geçirilmesini ve önemli gelişmelere paralel olarak güncellenmesini ve maruz kalınan risklerin tutarlı bir şekilde değerlendirilmesini, tespitini, ölçümünü ve kontrolünü içeren bir risk ölçüm mekanizmasının oluşturulmasını içermektedir. Risk yönetim sistemi, yönetilen portföyün yatırım stratejisi ile yatırım yapılan varlıkların yapısına ve risk düzeyine uygun olarak oluşturularak şirketin iç kontrol sistemi ile bütünlük arz etmektedir.

Yönetilen portföye ilişkin risk limitleri ve bunların aşıp aşılmadığının hangi periyodlar ile gözden geçirileceği Yönetici’nin yönetim kurulu kararı ile belirlenir.



### 5.10.3. Fon'un Olası Riskleri Hakkında Bilgiler

Fonun yatırım stratejisi ve risk profili dikkate alınarak belirlenen, fonun karşılaşılabileceği temel riskler aşağıda sıralanmıştır.

#### Yasal Riskler:

Fon'un 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.

#### Likidite Riski:

İlgili risk unsuru, fon varlıklarını makul bir sürede piyasa değerinden nakde çevirme zorluğu olarak ifade edilebilmektedir. Özellikle gayrimenkul yatırımının nakde dönüştürülürken süreç alması ve değere ilişkin belirsizlikler risk değerini arttırmaktadır.

#### Anapara Kaybı:

Doğal afetler, yangın, sel, terör eylemleri, sıra dışı toplumsal olaylar gibi durumlarda gayrimenkullerin tahrip olması sonucunda fonun zarar etmesi riskidir.

#### Yoğunlaşma Riski:

Yoğunlaşma riski, belli bir bölgeye, sektöre, varlığa/varlık grubuna yoğun yatırım yapılması sonucu, fon portföyünün bu varlıkların içerdiği risklere maruz kalmasıdır.

#### Karşı Taraf Riski:

Karşı taraf riski, genel olarak fonun taraf olduğu mal ve hizmet satımı veya mal ve hizmet alımına ilişkin sözleşmelerde; sözleşmenin karşı tarafının, sözleşme gereklerine uymayarak, yükümlülüğünü kısmen veya tamamen zamanında yerine getirememesinden dolayı fonun karşılaştığı zarar olasılığını ifade etmektedir.

#### Piyasa Riski:

Gayrimenkul piyasası, faiz, kur, hisse senedi ve benzeri etkenlerde meydana gelebilecek değişimler sonucunda Fon portföyünde yer alan varlıkların piyasa değerinin düşmesi, yükümlülüklerin piyasa değerinin artması sonucunda zarar oluşması olasılığıdır.

#### Faiz Oranı Riski:

Faiz oranı riski, fon portföylerinde yer alan Türk Lirası ve yabancı para cinsi tanımlı faize duyarlı finansal varlıkların ilgili faiz oranlarındaki olası hareketler nedeniyle maruz kalınabilecek zarar ihtimalini ifade eder.

#### Kur Riski:

Fonlardaki yabancı para cinsinden finansal enstrümanların varlıklar (alacak hakları) ve yükümlülükler bazında yabancı para birimlerinin birbirlerine ve/veya Türk Lirasına karşı değer kazanma ve kaybetmeleri sonucunda ortaya çıkan zarar ihtimalini ifade eder.



AK Portföy Yönetimi A.Ş.  
Sabancı Center Hoşko Binası Kat: 4. Levent/Beşiktaş  
Beşiktaş/İstanbul/011 018 353 0000  
Ticaret Sicil No: 440689  
Ödenmiş Sermaye: 2.000.000  
Kayıtlı Sermaye Tavani: 10.000.000  
Mersis Numarası: 0011 0183 5390 0012





**Yasal Riskler:**

Fon 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.

**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.

**Olağandışı Olaylarla Karşılaşma Riski:**

Doğal afetler, yangın, sel, terör eylemleri, sıra dışı toplumsal olaylar gibi durumlarda gayrimenkullerin tahrip olması sonucunda fonun zarar etmesi riskidir.

**Yoğunlaşma Riski:**

Yoğunlaşma riski, belli bir bölgeye, sektöre, varlığa/varlık grubuna ağırlıklı olarak yatırım yapılması sonucu, fon portföyünün bu varlıkların içerdiği risklere daha fazla maruz kalmasıdır.

**Karşı Taraf Riski:**

Karşı taraf riski, genel olarak fonun taraf olduğu mal ve hizmet alım veya satımı sözleşmelerinde; sözleşmenin karşı tarafının, sözleşme gereklerine uymayarak, yükümlülüğünü kısmen veya tamamen zamanında yerine getirememesinden dolayı fonun zarara uğrama riskini ifade etmektedir.

**Piyasa Riski:**

Gayrimenkul piyasası, faiz, kur, hisse senedi ve benzeri piyasalarda meydana gelebilecek gelişmeler sonucunda fon portföyünde yer alan varlıkların piyasa değerinin düşmesi ve/veya fonun yükümlülüklerinin piyasa değerinin artması sonucunda fonda zarar oluşması olasılığıdır.

**Kaldıraç Riski:**

Fon portföyüne yapılan türev araç işlemlerinden kaynaklanan açık pozisyonların içerdiği riskleri kapsamaktadır.

Vadeli alım/satım yapmak suretiyle de fonun kaldıraç kullanması mümkündür.

Olumsuz piyasa koşullarında, varlık fiyatlarının önemli ölçüde değer kaybetmesi sonucunda fonun kullandığı kaldıraçın fon toplam değerine oranı yükseleceğinden, kaldıraçın etkisi de artacaktır. Bu gibi durumlarda olası kaldıraçın, olumsuz piyasa koşullarında fon fiyatına kaldıraç çarpanıyla yansıma riski vardır.

**Faiz Oranı Riski:**

Faiz oranlarındaki olası hareketler nedeniyle, Fon portföyünde yer alan faize duyarlı finansal varlıkların değerindeki değişimin, Fonun net varlık değerini olumsuz etkilemesi sonucu maruz kalınabilecek zarar ihtimalini ifade eder.



**AK Portföy Yönetimi A.Ş.**

Sabancı Center Hazirne Binası Kat:1 4.Level MİTLEKAP

Bankalar Yürütme Kurulu 011 018 2510

Denetim Sicil No:440689

Ödenmiş Sermaye: 2.000.000 TL

Kayıtlı Sermaye Tutarı: 10.000.000 TL

Mersis Numarası: 0011 0182 5390 0012



**Kur Riski:**

Fondaki yabancı para cinsinden varlıklar ve yükümlülükler bazında yabancı para birimlerinin birbirlerine ve/veya Türk Lirasına karşı değer kazanma ve kaybetmeleri sonucunda ortaya çıkan zarar ihtimalini ifade eder.

**Finansman Riski:**

Fon'un ihtiyaç duyduğu finansman kaynaklarına zamanında ulaşamaması nedeniyle zarara uğrama ihtimalidir.

**Değerleme Riski:**

Yatırım yapılan varlıkların yatırım süresi boyunca değerlerinin makul ve doğru bir şekilde tespit edilememesiyle ilgili riskleri kapsar.

**ESKİ ŞEKİL:****MADDE 7- FON'UN TEMSİLİ**

7.1. Fon, tüm faaliyetlerinin icrasında, kurucunun yönetim kurulu tarafından temsil edilir. Yönetim kurulu bu yetkisini bir veya daha fazla murahhas üyeye devredebilir. Ancak, fonun kuruluş, katılma payı ihracı, tasfiyesi, yönetim ücreti artışı ile katılma payı sahiplerinin yatırım kararlarını etkileyebilecek nitelikteki aşağıdaki işlemlerinin yönetim kurulu kararı ile yapılması zorunludur.

- Fon yatırım stratejisi değişikliği,
- Unvan değişikliği,
- Portföy yöneticisi ve portföy saklayıcısı değişikliği,
- Fon toplam gider oranı değişikliği ve yatırımcılardan tahsil edilen komisyonlarda değişiklikler,
- Fon katılma payı alım satım esaslarına ilişkin önemli nitelikteki değişiklikler
- Fon kurucu değişikliği,
- Fon adına katılma paylarının alım satımı nedeniyle, BİAŞ'ın ilgili piyasasından aynı gün valörü ile aynı gün valörlü işlem saatleri dışında yapılacak işlemlerin genel gerekçesinin belirlenmesi,
- Fonun varlık alım satımına ilişkin genel ilkelerin belirlenmesi
- Kaldıraç yaratan işlemlere yönelik genel ilkelerin belirlenmesi,
- Promosyon kampanyası düzenlenmesi.
- Katılma payı sahiplerinin kararlarını etkileyecek nitelikte diğer işlemler

**YENİ ŞEKİL:****MADDE 7- FON'UN TEMSİLİ**

7.1. Fon, tüm faaliyetlerinin icrasında, kurucunun yönetim kurulu tarafından temsil edilir. Yönetim kurulu bu yetkisini bir veya daha fazla murahhas üyeye ve/veya Kurucu'nun yetkili personeline devredebilir. Ancak, fonun kuruluş, katılma payı ihracı, tasfiyesi, yönetim ücreti artışı ile katılma payı sahiplerinin yatırım kararlarını etkileyebilecek nitelikteki aşağıdaki işlemlerinin yönetim kurulu kararı ile yapılması zorunludur.



**AK Portföy Yönetimi A.Ş.**  
Sabancı Center Kat: 14, Levent, Beşiktaş  
Beşiktaş, İstanbul / Türkiye / 01018 3833  
Ticaret Sicil No: 440669  
Ödenmiş Sermaye: 2.000.000 TL  
Kayıtlı Sermaye Tavanı: 10.000.000 TL  
Menkul Kuruluşu: 05/11/2013 5390 0012

- a) Fon yatırım stratejisi değişikliği,
- b) Unvan değişikliği,
- c) Portföy yöneticisi ve portföy saklayıcısı değişikliği,
- d) Fon toplam gider oranı değişikliği ve yatırımcılardan tahsil edilen komisyonlarda değişiklikler,
- e) Fon katılma payı alım satım esaslarına ilişkin önemli nitelikteki değişiklikler
- f) Fon kurucu değişikliği,
- g) Fon adına katılma paylarının alım satımı nedeniyle, BİAŞ'ın ilgili piyasasından aynı gün valörü ile aynı gün valörlü işlem saatleri dışında yapılacak işlemlerin genel gerekçesinin belirlenmesi,
- h) Fonun varlık alım satımına ilişkin genel ilkelerin belirlenmesi
- i) Kaldıraç yaratan işlemlere yönelik genel ilkelerin belirlenmesi,
- j) Promosyon kampanyası düzenlenmesi,
- k) Katılma payı sahiplerinin kararlarını etkileyecek nitelikte diğer işlemler.

### **ESKİ ŞEKİL:**

### **MADDE 8- FON'UN GAYRİMENKUL YATIRIMI PORTFÖYÜNE İLİŞKİN YÖNETİM STRATEJİSİ :**

**8.1.**Fon'un yatırım stratejisi, fon portföyüne değer artışı, alım satım karı veya kira geliri elde etmek amacıyla; ticari gayrimenkul, arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, otopark, yurt, hastane ve Kurul tarafından uygun görülen her türlü gayrimenkulü satın almaya, satmaya, kiralamaya, kiraya vermeye ve satın almaya veya satmaya vaad etmeye yönelik yatırım yapılmasıdır. Yerli ve/veya yabancı gayrimenkul yatırımlarından oluşan anonim ortaklıkların payları, gayrimenkul sertifikaları ve diğer gayrimenkul yatırım fonlarının katılma paylarına da yatırım yapılır.

Fon'un yatırım stratejisi kapsamında alım satım kriterleri her bir gayrimenkul türü için farklılık gösterebilecektir. Ancak ana yatırım stratejisi olarak aşağıda belirtilen kriterler esas alınacaktır.

- a) Gayrimenkullerin mevcut piyasa değeri ve bu değer gelecekteki potansiyeli,
- b) Gayrimenkullerin satış kabiliyetlerinin yüksek olması
- c) Gayrimenkullerin konumlandığı coğrafi bölgelerin altyapı olarak gelişime açık olup olması,
- d) İlgili gayrimenkul tiplerinin ait olduğu pazara ait sektörel gelişmeler ve durum tespiti,
- e) Gayrimenkullerin kira getiri potansiyeli.

**8.2.9.** Kurucu gayrimenkul yatırımlarına ilişkin aşağıda yer alan konularda dışarıdan danışmanlık hizmeti alabilir.

- a) Fon'un portföyüne uygun gayrimenkullerin dahil edilmesi ve portföyün geliştirilmesi,
- b) Süreçlerin hukuki, mali ve vergisel durumlarının tespiti ve yönetimi,
- c) Portföye katılan gayrimenkullerin satılması ve/veya kiraya verilmesi ve bu mülklerin yönetimi ve diğer konularda.



**AK Portföy Yönetimi A.Ş.**

Yabancı Cemaat Hastane Binası Kat:1 4. Kat Kat:1 İstanbul

Besiktas Yurdu Dairesi:811 076 3365

Ticaret Sicil No:440689

Ödenmiş Sermaye: 2.000.000

Kayıtlı Sermaye Tavane: 10.000.000

Mersis Numarası: 0811 0163 5390 0012



## YENİ ŞEKİL:

### MADDE 8- FON'UN GAYRİMENKUL YATIRIMI PORTFÖYÜNE İLİŞKİN YÖNETİM STRATEJİSİ :

8.1. Fon'un temel yatırım stratejisi, değer artışı kazancı, alım satım karı veya kira geliri elde etmek amacıyla; ticari gayrimenkul, arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, otopark, yurt, hastane ve Kurul tarafından uygun görülen her türlü gayrimenkule yatırım yapmaktır. Bu amaçla söz konusu gayrimenkuller satın alınabilir, satılabilir, kiralanabilir, kiraya verilebilir veya satın alma ve satış vaadi sözleşmesi imzalanabilir. Gayrimenkule yatırım yapan anonim ortaklıkların paylarına, gayrimenkul sertifikalarına ve diğer gayrimenkul yatırım fonlarının katılma paylarına da yatırım yapılabilir.

Temel yatırım kriterlerine aşağıda yer verilmektedir:

- Gayrimenkullerin mevcut piyasa değeri ve bu değer gelecekteki artış potansiyeli,
- Gayrimenkullerin satılabilirliğinin yüksek olması,
- Gayrimenkullerin kira getiri potansiyeli,
- Gayrimenkullerin konumlandığı coğrafi bölgelerin altyapı olarak gelişime açık olması,
- İlgili gayrimenkul türlerinin ait olduğu pazara ait sektörel gelişmeler ve durum tespiti.

Ancak Fon'un yatırım stratejisi kapsamındaki yatırım kriterleri her bir gayrimenkul türü için farklılık gösterebilecektir.

8.2.9. Kurucu aşağıda yer alan konularda dışarıdan danışmanlık hizmeti alabilir.

- Fon'un portföyüne uygun gayrimenkullerin dahil edilmesi, portföye alınan gayrimenkullerin satılması, kiraya verilmesi, yönetimi ve portföyün geliştirilmesi,
- Fon'un faaliyetleri ile ilgili olarak hukuki, mali ve vergisel durumlarının tespiti ve yönetimi,

## ESKİ ŞEKİL:

### MADDE 9- GAYRİMENKUL YATIRIMI DIŞINDAKİ YATIRIMLARA İLİŞKİN ESASLAR:

9.1. Aşağıdaki varlık ve işlemler fon portföyüne dahil edilebilir.

- Özelleştirme kapsamına alınanlar dahil Türkiye'de kurulan anonim ortaklıklara ait paylar, özel sektör ve kamu borçlanma araçları,
- 7/8/1989 tarihli ve 89/14391 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe konulan Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 sayılı Karar hükümleri çerçevesinde alım satımı yapılabilen, yabancı özel sektör ve kamu borçlanma araçları ve anonim ortaklık payları,
- Vadeli mevduat ve katılma hesabı,
- Yatırım fonu katılma payları,
- Repo ve ters repo işlemleri,
- Kira sertifikaları ve gayrimenkul sertifikaları,
- Varantlar ve sertifikalar,
- Takasbank para piyasası işlemleri,

AK Portföy Yönetimi A.Ş.  
Yabancı Yatırımcılar Binası Kat: 14. Kat Kat: 14. Kat Kat: 14. Kat  
Kıyıkaya Varlık Dairesi 011 018 3539  
Ticaret Sicil No: 440609  
Ödenmiş Sermaye: 2.000.000 TL  
Kayıtlı Sermaye Tavani: 10.000.000 TL  
Mersis Numarası: 0811 0183 5390 0012

h) Kurulca uygun görülecek özel tasarlanmış yabancı yatırım araçları ve ikraz iştirak senetleri,

1) Kurulca uygun görülecek diğer yatırım araçları.

Söz konusu varlıkların yönetiminde aşağıdaki yatırım limitlerine uyulur.

**9.5.** Fon portföyüne alınacak yabancı sermaye piyasası araçlarına ilişkin esaslar aşağıdaki gibidir:

Fon portföyüne, global hisse senedi piyasalarında işlem gören yabancı ortaklık payları ve işlem gördüğü borsalara kote edilmiş, derecelendirmeye tabi tutulmuş borçlanma araçları ile kira sertifikaları alınabilir.

Yurtdışında ihraç edilen borçlanma araçlarının ve kira sertifikalarının, yatırım yapılabilir seviyeye denk gelen derecelendirme notuna sahip olması, tabi olduğu otorite tarafından yetkilendirilmiş bir saklayıcı kuruluş nezdinde saklanması, fiyatının veri dağıtım kanalları vasıtasıyla ilan edilmesi ve fonun fiyat açıklama dönemlerinde Yatırım Fonları Finansal Raporlama Tebliği düzenlemeleri çerçevesinde gerçeğe uygun değeri üzerinden nakde dönüştürülebilecek nitelikte likiditasyona sahip olması şartlarıyla, yurtdışında borsa dışından fon portföyüne dahil edilmesi mümkündür.

## **YENİ ŞEKİL:**

### **MADDE 9- GAYRİMENKUL YATIRIMI DIŞINDAKİ YATIRIMLARA İLİŞKİN ESASLAR:**

**9.1.** Aşağıdaki varlık ve işlemler fon portföyüne dahil edilebilir.

a) Özelleştirme kapsamına alınanlar dahil Türkiye'de kurulan anonim ortaklıklara ait paylar, özel sektör ve kamu borçlanma araçları,

b) 7/8/1989 tarihli ve 89/14391 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe konulan Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 sayılı Karar hükümleri çerçevesinde alım satımı yapılabilen, yabancı özel sektör ve kamu borçlanma araçları ve anonim ortaklık payları,

c) Vadeli mevduat ve katılma hesabı,

ç) Yatırım fonu katılma payları,

d) Repo ve ters repo işlemleri,

e) Kira sertifikaları ve gayrimenkul sertifikaları,

f) Varantlar ve sertifikalar,

g) Takasbank para piyasası işlemleri,

ğ) Türev araç işlemlerinin nakit teminatları ve primleri,

h) Kurulca uygun görülecek özel tasarlanmış yabancı yatırım araçları ve ikraz iştirak senetleri,

1) Kurulca uygun görülecek diğer yatırım araçları.

Söz konusu varlıkların yönetiminde aşağıdaki yatırım limitlerine uyulur.

**9.5.** Fon portföyüne alınacak yabancı sermaye piyasası araçlarına ilişkin esaslar aşağıdaki gibidir:

Fon portföyüne, Türkiye'de işlem görenlerin yanı sıra global hisse senedi piyasalarında işlem gören yabancı ortaklık payları ve işlem gördüğü borsalara kote edilmiş, derecelendirmeye tabi tutulmuş borçlanma araçları ile kira sertifikaları alınabilir.

**AK Portföy Yönetimi A.Ş.**

Yabancı Çarpter Hazine Alanı Kat:1 4.Levant/İstanbul

Bankasız Yatırı Dairesi 0212 018 3539

Ticaret Sicil No: 440489

Değerlendirilmiş Sermaye: 2.000.000

Kayıtlı Sermaye Tavani: 10.000.000

Merkezi Numarası: 0011 0183 5390 0012



*[Handwritten signature]*



Yurtdışında ihraç edilen borçlanma araçlarının ve kira sertifikalarının, yatırım yapılabilir seviyeye denk gelen derecelendirme notuna sahip olması, tabi olduğu otorite tarafından yetkilendirilmiş bir saklayıcı kuruluş nezdinde saklanması, fiyatının veri dağıtım kanalları vasıtasıyla ilan edilmesi ve fonun fiyat açıklama dönemlerinde Yatırım Fonları Finansal Raporlama Tebliği düzenlemeleri çerçevesinde gerçeğe uygun değeri üzerinden nakde dönüştürülebilecek nitelikte likiditasyona sahip olması şartlarıyla, yurtdışında borsa dışından fon portföyüne dahil edilmesi mümkündür.

### **ESKİ ŞEKİL:**

#### **MADDE 10- PORTFÖY DEĞERİNİN BELİRLENMESİ ESASLARI VE KATILMA PAYI FİYATININ TESPİTİ:**

10.1. "Fon Portföy Değeri", portföydeki varlıkların Kurul düzenlemeleri, bu içtüzük ve ihraç belgesinde belirlenen esaslar çerçevesinde bulunan değerlerinin toplamıdır.

10.2. "Fon Toplam Değeri", portföydeki varlıkların Kurulun ilgili düzenlemeleri çerçevesinde değerlendirilmesi neticesinde bulunan fon portföy değerine varsa diğer varlıkların ve alacakların eklenmesi ve borçların düşülmesi suretiyle ulaşılan değerdir.

10.7. Fon birim pay değeri ihraç belgesinde belirlenen tarihlerde ve yılda iki kere olmak üzere hesaplanacak ve nitelikli yatırımcılara bildirilecektir. Alım satım işlemlerinin gerçekleşeceği fiyat son tarihli fiyat raporunda yer alan fon toplam değerine göre tespit edilecektir.

Fon'a ilişkin olarak her gün bilgi amaçlı bir referans fiyat açıklanır, bununla birlikte söz konusu fiyat üzerinden fona ilişkin alım-satım işlemi gerçekleştirilmez. Günlük olarak açıklanan referans fiyat hesaplamasında fon portföyünde yer alan gayrimenkul yatırımı haricindeki varlık, işlem ve yükümlülükler Kurul düzenlemelerine uygun olarak günlük olarak değerlendirilirken, fon portföyünde yer alan gayrimenkul yatırımları ise, Kurulca uygun görülen değerlendirme kuruluşları tarafından hazırlanan en güncel tarihli değerlendirme raporlarında yer verilen tutarlar üzerinden değerlendirilecektir.

### **YENİ ŞEKİL:**

#### **MADDE 10- PORTFÖY DEĞERİNİN BELİRLENMESİ ESASLARI VE KATILMA PAYI FİYATININ TESPİTİ:**

10.1. "Fon Portföy Değeri", portföydeki varlıkların Fon Finansal Raporlama Tebliği'nde yer alan düzenlemeler, bu içtüzük ve ihraç belgesinde belirlenen esaslar çerçevesinde bulunan değerlerinin toplamıdır.

10.2. "Fon toplam değeri" fon portföy değerine varsa diğer varlıkların ve alacakların eklenmesi ve borçların düşülmesi suretiyle ulaşılan değerdir.

10.7. Fon'a ilişkin olarak günlük fiyat açıklanır, ancak söz konusu fiyat üzerinden fona ilişkin katılma payı alım-satım işlemi gerçekleştirilmez. Günlük fiyat hesaplamasında fon portföyünde yer alan gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı haklar ile tabi oldukları mevzuat hükümlerine göre hazırlanan finansal tablolarında yer alan aktif toplamının devamlı olarak en az %75'i



**AK Portföy Yönetimi A.Ş.**

Sabancı Çarşılar Mahallesi Binası Kat:1 4.Levant İstanbul

Beklilik ve Yatırım Dairesi 011 018 3531

Ticaret Sicil No:440689

Ödenmiş Sermaye: 2.000.000 TL

Kayıtlı Sermaye Tutarı: 10.000.000 TL

Mersis Numarası: 0011 0183 5190 0012

gayrimenkul yatırımlarından oluşan ve payları borsada işlem görmeyen anonim ortaklıkların payları haricindeki varlık, işlem ve yükümlülükler Kurul düzenlemelerine uygun olarak günlük olarak değerlendirir. Fon portföyünde yer alan gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı haklar ile tabi oldukları mevzuat hükümlerine göre hazırlanan finansal tablolarında yer alan aktif toplamının devamlı olarak en az %75'i gayrimenkul yatırımlarından oluşan ve payları borsada işlem görmeyen anonim ortaklıkların payları ise gayrimenkul değerlendirme kuruluşları ve/veya Kurulca uygun görülen kuruluşlar tarafından hazırlanan ve mevcut en güncel tarihli değerlendirme raporlarında yer verilen tutarlar üzerinden değerlemeye konu edilir. Günlük olarak açıklanan fiyat; Fon Finansal Raporlama Tebliği'nde yer alan düzenlemeler çerçevesinde günlük olarak hazırlanan fiyat raporunda tespit edilen fiyattır. Fon katılma payı alım satımına esas fiyat raporu tarihlerine ilişkin bilgiye ihraç belgesinde yer verilmektedir.

### ESKİ ŞEKİL:

### MADDE 12- FON GELİR GİDER FARKININ KATILMA PAYI SAHİPLERİNE DAĞITILMASI ESASLARI:

12.4. Fon malvarlığından fon portföyünün yönetimi ile ilgili kurucuya ödenecek yönetim ücreti ve aşağıda belirtilenler dışında harcama yapılamaz.

- a) Mevzuat gereği yapılması zorunlu tescil ve ilan giderleri,
- b) Portföydeki varlıkların veya bunları temsil eden belgelerin sigorta ücretleri,
- c) Portföydeki varlıkların saklanması hizmetleri için ödenen ücretler,
- d) Varlıkların nakde çevrilmesi ve transferinde ödenen ücretler,
- e) Alınan kredilerin faizi,
- f) Portföye alımlarda ve portföyden satımlarda ödenen komisyonlar (yabancı para cinsinden yapılan giderler TCMB döviz satış kuru üzerinden TL'ye çevrilerek kaydolunur),
- g) Fonun mükellefi olduğu vergi ödemeleri,
- h) Bağımsız denetim kuruluşlarına ödenen denetim ücreti,
- ı) Takvim yılı esas alınarak üçer aylık dönemlerin son iş gününde fon toplam değerinin yüz binde beşi oranında kurucu tarafından hesaplanan ve portföy saklayıcısı tarafından onaylanarak Kurula ödenen Kurul ücreti,
- i) Katılma payları ile ilgili harcamalar,
- j) Gayrimenkul yatırımlarına ilişkin değerlendirme ve danışmanlık hizmetleri, hukuki danışmanlık, noter ücreti, tapu harcı vb. ücretler,
- k) Gayrimenkul yatırımlarına ilişkin alım/satım, kiralama işlemlerinde ortaya çıkacak aracılık ücret ve komisyonları,
- l) Sahibi olunan gayrimenkullerin, satımdan/ kiralamadan önce veya sonrasında gerçekleştirilecek her türlü bakım, onarım, tadilat ve yenileme giderleri,
- m) Sahibi olunan gayrimenkullerin her türlü aidat, bina ortak gideri ve sair giderler,
- n) Sahibi olunan gayrimenkullerin sigorta, DASK ödemeleri ve benzeri giderler,
- o) İşletmeciler firmalara ödenen hizmet bedelleri,
- p) Kurulca uygun görülen diğer harcamalar.



**AK Portföy Yönetimi A.Ş.**  
Sofracı Center Hazine Alanı Kat:1 4.Levheli/İstanbul  
Bilgi İşlem Merkezi No:11 01850  
Ticaret Sicil No:40689  
Ödenmiş Sermaye: 2.000.000 TL  
Kayıtlı Sermaye Tavanı: 10.000.000 TL  
Mersis Numarası: 0911 0185 0001 0012



## YENİ ŞEKİL:

### MADDE 12- FON GELİR GİDER FARKININ KATILMA PAYI SAHİPLERİNE DAĞITILMASI ESASLARI:

12.4. Fon malvarlığından fon portföyünün yönetimi ile ilgili kurucuya ödenecek yönetim ücreti ve aşağıda belirtilenler dışında harcama yapılamaz.

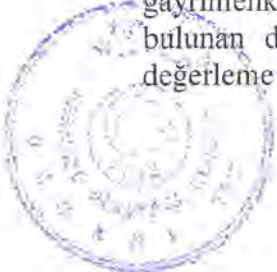
- a) Mevzuat gereği yapılması zorunlu tescil ve ilan giderleri,
- b) Portföydeki varlıkların sigorta ücretleri,
- c) Portföydeki varlıkların saklanması için ödenen ücretler,
- d) Varlıkların nakde çevrilmesi ve transferinde ödenen ücretler,
- e) Fon adına yapılan tapu tescil işlemlerine ilişkin tüm masraflar,
- f) Finansman giderleri, komisyon, masraf ve kur farkları,
- g) Portföye alımlarda ve portföyden satımlarda ödenen komisyonlar
- h) Fonun mükellefi olduğu vergi ödemeleri,
- ı) Bağımsız denetim kuruluşlarına ödenen denetim ücreti,
- i) Takvim yılı esas alınarak üçer aylık dönemlerin son iş gününde fon toplam değerinin yüz binde beşi oranında kurucu tarafından hesaplanan ve portföy saklayıcısı tarafından onaylanarak Kurula ödenen Kurul ücreti,
- j) Katılma payları ile ilgili harcamalar,
- k) MKK ve İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş.'ye ödenen ücret, komisyon ve masraflar,
- l) Gayrimenkul yatırımlarına ilişkin değerlendirme ve noter ücreti,
- m) Fon'un faaliyetleri ile ilgili olarak hukuki, mali ve vergisel danışmanlık hizmeti ücreti,
- n) Gayrimenkul yatırımlarına ilişkin alım/satım, kiralama işlemlerinde ortaya çıkacak aracılık ücret ve komisyonları,
- o) Sahibi olunan gayrimenkullerin, satımdan/ kiralamadan önce veya sonrasında gerçekleştirilecek her türlü bakım, onarım, tadilat ve yenileme giderleri,
- p) Sahibi olunan gayrimenkullerin her türlü aidat, bina ortak gideri ve temel hizmet giderleri,
- q) İşletmeci firmalara ödenen hizmet bedelleri,
- r) Fon portföyündeki varlıkların pazarlanması ve satışı için katılan pazarlama, satış ve dağıtım giderleri,
- s) Kurulca uygun görülen diğer harcamalar.

## ESKİ ŞEKİL:

### MADDE 13- FON'LA İLGİLİ BİLGİLERİN AÇIKLANMA ŞEKLİ:

13.1. Fon, Yatırım Fonları Finansal Raporlama Tebliğine uygun olarak yıllık ve altı aylık ara dönem finansal rapor düzenlemekle ve bağımsız denetimden geçirmekle yükümlüdür.

13.2. Yıllık ve altı aylık finansal raporlara dönem içindeki gelişmeleri açıklayan bilgiler ile gayrimenkul yatırımlarına ilişkin olarak Kurulun ilgili düzenlemeleri uyarınca hazırlanmış bulunan değerlendirme raporları eklenir. Dönem içindeki gelişmeleri açıklayan bilgiler ile değerlendirme raporları, bağımsız denetime tabi değildir.



**AK Portföy Yönetimi A.Ş.**  
Sabancı Center Kat:10 Binası No:14 Levent/İstanbul  
Beşiktaş Vezir Dairesi 0212 018 3570  
Ticaret Sicil No:440689  
Ödenmiş Sermaye: 2.000.000 TL  
Kayıtlı Sermaye Tavanı: 10.000.000 TL  
Mersis Numarası: 0811 0182 5390 0012

13.4. Fiyat raporları üçer aylık dönemlerde düzenlenir ve dönem sonunu takip eden 10 iş günü içerisinde Kurula gönderilir.

### YENİ ŞEKİL:

#### MADDE 13- FON'LA İLGİLİ BİLGİLERİN AÇIKLANMA ŞEKLİ:

13.1. Fon, Yatırım Fonları Finansal Raporlama Tebliğine uygun olarak yıllık ve altı aylık ara dönem finansal rapor düzenlemekle yükümlüdür. Yıllık finansal raporlar bağımsız denetime, altı aylık ara dönem finansal raporlar ise incelemeye (sınırlı bağımsız denetim) tabidir.

13.2. Yıllık ve altı aylık finansal raporlara dönem içindeki gelişmeleri açıklayan bilgiler ile gayrimenkul yatırımlarına ilişkin olarak Kurulun ilgili düzenlemeleri uyarınca hazırlanmış bulunan son tarihli değerlendirme raporları eklenir. Dönem içindeki gelişmeleri açıklayan bilgiler ile değerlendirme raporları, bağımsız denetime tabi değildir.

13.4. Kurul ücretine esas üçer aylık dönemlerde hesaplanacak fon toplam değerleri dönem sonunu takip eden 10 iş günü içerisinde Kurula bildirilir.

### ESKİ ŞEKİL:

#### MADDE 14- FON'A KATILMA VE FON'DAN AYRILMA ŞARTLARI

##### 14.1. Genel Esaslar

Katılma payı satın alınması veya fona iadesinde, Kurucunun ihraç belgesinde ilan edeceği katılma payı alım satımının yapılacağı yerlere başvurularak alım satım talimatı verilir.

Kurucu'nun kendi adına yapacağı işlemler de dahil alınan tüm katılma payı alım satım talimatlarına alım ve satım talimatları için ayrı ayrı olmak üzere müteselsil sıra numarası verilir ve işlemler bu öncelik sırasına göre gerçekleştirilir.

Alım satım esaslarının detaylarına fon ihraç belgesinde yer verilmektedir.

Yatırımcıların fon satımında, asgari fon alım limiti 5.000 paydır ve alım talimatları 5.000 payın katları şeklinde gerçekleştirilir.

Savaş, doğal afetler, ekonomik kriz, iletişim sistemlerinin çökmesi, portföydeki varlıkların ilgili olduğu pazarın, piyasanın, platformun kapanması, bilgisayar sistemlerinde meydana gelebilecek arızalar, fon toplam değerini etkileyebilecek önemli bir bilginin ortaya çıkması gibi olağüstü durumların meydana gelmesi halinde, Kurulca uygun görülmesi halinde, fon birim pay değeri hesaplanmayabilir ve katılma paylarının alım satımı durdurulabilir.



AK Portföy Yönetimi A.Ş.  
Sahancı Center Kat:10 Blok:1 Kat:11 4.Lokmanlı İstanbul  
Başlık Yolu: Daire:017 018 35  
Denetim No:440689  
Ödenmiş Sermaye: 2.000.000  
Kayıtlı Sermaye Tavanı: 10.000.000  
Menkul Numarası: 8911 8183 5390 0012



## YENİ ŞEKİL:

### MADDE 14- FON'A KATILMA VE FON'DAN AYRILMA ŞARTLARI

#### **14.1. Genel Esaslar**

Katılma payı satın alınmasında veya fona iadesinde, Kurucunun ihraç belgesinde ilan edeceği katılma payı alım satımının yapılacağı yerlere başvurularak alım satım talimatı verilir.

Kurucu'nun kendi adına yapacağı işlemler de dahil alınan tüm katılma payı alım satım talimatları için ayrı ayrı olmak üzere müteselsil sıra numarası verilir ve işlemler bu öncelik sırasına göre gerçekleştirilir.

Alım satım esaslarının detaylarına fon ihraç belgesinde yer verilmektedir.

Savaş, doğal afetler, ekonomik kriz, iletişim sistemlerinin çökmesi, portföydeki varlıkların ilgili olduğu pazarın, piyasanın, platformun kapanması, bilgisayar sistemlerinde meydana gelebilecek arızalar, fon toplam değerini etkileyebilecek önemli bir bilginin ortaya çıkması gibi olağanüstü durumların meydana gelmesi halinde, Kurulca uygun görülmesi halinde, fon birim pay değeri hesaplanmayabilir ve katılma paylarının alım satımı durdurulabilir.

## ESKİ ŞEKİL:

### Madde 15- FON'UN SONA ERMESİ VE FON VARLIĞININ TASFİYESİ:

**15.4.** Fon tasfiyesinin Kurulca uygun görülmesi durumunda tasfiye süreci başlar. Fon'un tasfiye sürecine girmesi ile yeni yatırım faaliyetlerine son verilerek, sürenin bitiminden itibaren en geç iki yıl içinde fon içtüzüğü kurucu tarafından ticaret sicilinden terkin ettirilir. Buna ilişkin belgeler altı işgünü içinde Kurula gönderilir.

## YENİ ŞEKİL:

### Madde 15- FON'UN SONA ERMESİ VE FON VARLIĞININ TASFİYESİ:

**15.4.** Mevzuatta öngörülen tasfiye hallerinin oluşması halinde Fon, mevzuatta yer verilen eşaslara ve sürelerle uygun olarak tasfiye edilir.



**AK Portföy Yönetimi A.Ş.**  
Sebanca Center Nazım Binası Kat:1 4. Kat Kat:1 İstanbul  
Etiler/Beşiktaş/Venü Dairesi 011 018 3520  
Ticaret Sicil No: 440689  
Ödellenmiş Sermaye: 2.000.000  
Kayıtlı Sermaye Tavanı: 10.000.000  
Mersis Numarası: 0811 0103 5398 0012