

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

Sermaye Piyasası Kurulu'ndan alınan 09.07.2021 tarih ve E-12233903-315.04.-8495 sayılı izin doğrultusunda, Mükafat Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu ihraç belgesinde yer alan "Yatırım Komitesine İlişkin Bilgi" ve "Fon Malvarlığından Yapılabilecek Harcamalara İlişkin Esaslar" bölümleri aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

ESKİ METİN	YENİ METİN
<p>Yatırım Komitesine İlişkin Bilgi</p> <p>Bahadır TONGUÇ – Genel Müdür ODTÜ Petrol ve Doğalgaz Mühendisliği'nden mezun olduktan sonra, iş hayatına 1998'de T.C. Ziraat Bankası'nda başladı. T.C. Ziraat Bankası'nın Sermaye Piyasaları Başkanlığı ve Hazine Yönetimi bölümlerinde 10 sene çeşitli görevlerde bulunmuştur. Garanti Portföy Yönetimi'nde sırasıyla Emeklilik Fonları, Kurumsal Portföy Yönetimi ve Yatırım Fonları birimlerinde kıdemli fon yöneticisi ve müdür olarak görev yaparken, 2019 yılında Garanti Portföy Yönetimi'nin tüm yatırım yönetiminden sorumlu yönetici direktör olarak atanmıştır. 2020 Mart ayı itibariyle Aktif Portföy Yönetimi Genel Müdürü olarak görev yapmakta olup, Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey-3 ile Türev Araçlar lisansları sahibidir.</p> <p>Suat BAKKAL – Yönetim Kurulu Üyesi Boğaziçi Üniversitesi, Ekonomi bölümü mezunu olup yüksek lisansını yine aynı okulda Ekonomi ve Finans üzerine tamamlamıştır. 2010-2016 yılları arasında Eroğlu Yapı A.Ş. Bursa Bauhaus, Bursa Harmony Tower, Platform Merter ve Kağıthane Ofishane projelerinin fizibilite analizlerinin yapılmasını ve devam eden proje ilerlemelerinin takibi çalışmasını ve 2011-2013 yılları arasında Kartalkule Projesi için Aktif Bank adına Proje Finansmanı Yönetimini gerçekleştirmiştir. 2012 yılında başlayan İstanbul Finans Merkezi Projesi için Projenin Finansmanı sorumluluğu ve projeyi gerçekleştiren Akdeniz İnşaat - İFM</p>	<p>Yatırım Komitesine İlişkin Bilgi</p> <p>Bahadır TONGUÇ – Genel Müdür ODTÜ Petrol ve Doğalgaz Mühendisliği'nden mezun olduktan sonra, iş hayatına 1998'de T.C. Ziraat Bankası'nda başladı. T.C. Ziraat Bankası'nın Sermaye Piyasaları Başkanlığı ve Hazine Yönetimi bölümlerinde 10 sene çeşitli görevlerde bulunmuştur. Garanti Portföy Yönetimi'nde sırasıyla Emeklilik Fonları, Kurumsal Portföy Yönetimi ve Yatırım Fonları birimlerinde kıdemli fon yöneticisi ve müdür olarak görev yaparken, 2019 yılında Garanti Portföy Yönetimi'nin tüm yatırım yönetiminden sorumlu yönetici direktör olarak atanmıştır. 2020 Mart ayı itibariyle Aktif Portföy Yönetimi Genel Müdürü olarak görev yapmakta olup, Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey-3 ile Türev Araçlar lisansları sahibidir.</p> <p>Suat BAKKAL – Yönetim Kurulu Üyesi Boğaziçi Üniversitesi, Ekonomi bölümü mezunu olup yüksek lisansını yine aynı okulda Ekonomi ve Finans üzerine tamamlamıştır. 2010-2016 yılları arasında Eroğlu Yapı A.Ş. Bursa Bauhaus, Bursa Harmony Tower, Platform Merter ve Kağıthane Ofishane projelerinin fizibilite analizlerinin yapılmasını ve devam eden proje ilerlemelerinin takibi çalışmasını ve 2011-2013 yılları arasında Kartalkule Projesi için Aktif Bank adına Proje Finansmanı Yönetimini gerçekleştirmiştir. 2012 yılında başlayan İstanbul Finans Merkezi Projesi için Projenin Finansmanı sorumluluğu ve projeyi gerçekleştiren Akdeniz İnşaat - İFM</p>

İnşaat İcra Kurulu Üyeliği görevlerini yürütmüştür. Inovaban Innovation Consulting JSC'nin yönetim kurulu üyeliği ve aynı zamanda çeşitli enerji üretim ve yatırım SPV şirketlerinin başkanlığını yapmıştır. 2015 yılından itibaren Aktif Bank'ta Kurumsal Pazarlama Bölüm Başkanlığı görevini yürütmüştür. Nisan 2018 itibariyle, BKT Kosovë J.S.C'nin yönetim kurulu üyeliği ve CEO görevlerine atanmıştır. Türev Araçları, Kurumsal Yönetim, Kredi Derecelendirme, Gayrimenkul Değerleme ve CFA3 alanlarında sermaye piyasası lisanslarına sahiptir.

Deniz ERKOÇ– Gayrimenkul Değerleme Uzmanı

Aktif Bank'ta Gayrimenkul Uygulama ve Geliştirme Direktörü ve 19 Güneş Enerji Santrali şirketinde Yönetim Kurulu Üyeliği yapmaktadır. İTÜ İnşaat Mühendisliği Bölümünden mezun olduktan sonra kariyer hayatı süresince kamu ve özel birçok uluslararası inşaat projesinde yer almıştır. 1997-2012 yılları arasında Baytur İnşaat Şirketinde Planlama Koordinatörlüğü ve Maliyet Kontrol Müdürlüğü görevlerini üstlenmiştir. Sermaye Piyasası Kurulu Gayrimenkul Değerleme Lisansı bulunmaktadır.

İnşaat İcra Kurulu Üyeliği görevlerini yürütmüştür. Inovaban Innovation Consulting JSC'nin yönetim kurulu üyeliği ve aynı zamanda çeşitli enerji üretim ve yatırım SPV şirketlerinin başkanlığını yapmıştır. 2015 yılından itibaren Aktif Bank'ta Kurumsal Pazarlama Bölüm Başkanlığı görevini yürütmüştür. Nisan 2018 itibariyle, BKT Kosovë J.S.C'nin yönetim kurulu üyeliği ve CEO görevlerine atanmıştır. Türev Araçları, Kurumsal Yönetim, Kredi Derecelendirme, Gayrimenkul Değerleme ve CFA3 alanlarında sermaye piyasası lisanslarına sahiptir.

Deniz ERKOÇ– Gayrimenkul Değerleme Uzmanı

Aktif Bank'ta Gayrimenkul Uygulama ve Geliştirme Direktörü ve 19 Güneş Enerji Santrali şirketinde Yönetim Kurulu Üyeliği yapmaktadır. İTÜ İnşaat Mühendisliği Bölümünden mezun olduktan sonra kariyer hayatı süresince kamu ve özel birçok uluslararası inşaat projesinde yer almıştır. 1997-2012 yılları arasında Baytur İnşaat Şirketinde Planlama Koordinatörlüğü ve Maliyet Kontrol Müdürlüğü görevlerini üstlenmiştir. Sermaye Piyasası Kurulu Gayrimenkul Değerleme Lisansı bulunmaktadır.

Orhan GÜNDÜZ –

Lisans eğitimini Bilkent Üniversitesi, yüksek lisansını Northwestern Üniversitesi'nde işletme üzerine tamamlamıştır. Ek olarak, ABD'deki Urban Land Institute Emlak Okulu'nda gayrimenkul geliştirme ve finans derslerini tamamladı. 2020 yılı itibariyle Çalık Holding bünyesinde gayrimenkul yatırımlarından sorumlu ve GAP İnşaat Yönetim Kurulu üyesi olarak görev yapmaktadır. 2001 yılında J.P. Morgan Chase'de Küresel Kredi Risk Yönetimi Başkan Yardımcısı olarak bankacılık kariyerine başlamıştır. 2006-2008 yılları arasında Lehman Brothers'ın Türkiye portföy yönetim şirketinde portföy yöneticisi olarak; fabrikalar, konutlar,

	<p>araziler, oteller ve ofislerden oluşan ve değeri 2 milyar doların üzerinde çeşitli gayrimenkul portföylerini yönetti. 2008 ve 2012 yılları arasında AKFEN Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'nda CFO ve ardından Genel Müdür olarak görev yapmış, fizibilite çalışmaları, arazi edinimi, geliştirme ve inşaa süreçlerinden uluslararası anlaşmalara kadar birçok süreci yönetmiştir. 2013 itibariyle, ilk yılında CFO olarak da görev yapmış olup, 2015 yılına kadar Galataport Projesinin kurucu Genel Müdürü olarak görev yapmıştır. 2016 yılından 2020 yılına kadar ise Eczacıbaşı Gayrimenkul Geliştirme ve Yatırım Şirketi'nde, Eczacıbaşı Grup'un 1 milyar ABD doları değerinde gayrimenkul portföyünü yönetmiş, proje geliştirme, yönetimi ve satışı gibi süreçlerde yer almıştır.</p>
<p>Fon Malvarlığından Yapılabilecek Harcamalara İlişkin Esaslar</p> <p>Fon'a ilişkin tüm giderler Fon malvarlığından karşılanır. Fon'dan karşılanan portföy yönetim ücreti dahil tüm giderlerin toplamının fon toplam değerine göre üst sınırı yıllık %10 (yüzdeon) olarak uygulanır.</p> <p>Fon'un toplam gideri içinde kalmak kaydıyla, Fon toplam değerinin günlük %0,00137'den (yüzbindebirvirgülotuzyedi) [yıllık yaklaşık %0,50 (yüzdesıfırvirgülelli)] oluşan bir yönetim ücreti tahakkuk ettirilir. Bu ücret, her ay sonunu izleyen 5 (beş) iş günü içinde kurucu ile dağıtıcı arasında imzalanan sözleşme çerçevesinde belirlenen paylaşım esaslarına göre kurucuya ve dağıtıcıya Fon'dan ödenecektir.</p> <p>Fon malvarlığından yapılabilecek harcamalar aşağıdaki gibidir:</p> <p>a) Fon kuruluşunu müteakip mevzuat gereği yapılması zorunlu tescil ve ilan giderleri, b) Portföydeki varlıkların veya bunları temsil eden belgelerin nakil veya nakle bağlı sigorta ücretleri,</p>	<p>Fon Malvarlığından Yapılabilecek Harcamalara İlişkin Esaslar</p> <p>Fon'a ilişkin tüm giderler Fon malvarlığından karşılanır. Fon'dan karşılanan portföy yönetim ücreti dahil tüm giderlerin toplamının fon toplam değerine göre üst sınırı yıllık %10 (yüzdeon) olarak uygulanır.</p> <p>Fon'un toplam gideri içinde kalmak kaydıyla, Fon toplam değerinin günlük %0,00027'den (yüzbindebirvirgülyirmiyedi) [yıllık yaklaşık %0,10 (yüzdesıfırvirgülon)] oluşan bir yönetim ücreti tahakkuk ettirilir. Bu ücret, her ay sonunu izleyen 5 (beş) iş günü içinde kurucu ile dağıtıcı arasında imzalanan sözleşme çerçevesinde belirlenen paylaşım esaslarına göre kurucuya ve dağıtıcıya Fon'dan ödenecektir.</p> <p>Fon malvarlığından yapılabilecek harcamalar aşağıdaki gibidir:</p> <p>a) Fon kuruluşunu müteakip mevzuat gereği yapılması zorunlu tescil ve ilan giderleri, b) Portföydeki varlıkların veya bunları temsil eden belgelerin nakil veya nakle bağlı sigorta ücretleri,</p>

c) Portföydeki varlıkların saklanması hizmetleri için ödenen ücretler,
d) Varlıkların nakde çevrilmesi ve transferinde ödenen ücretler,
e) Kullanılan finansmanlar için ödenen kar payları ve faiz giderleri,
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, resim ve harç ödemeleri,
h) Bağımsız denetim kuruluşlarına ödenen denetim ücreti, serbest muhasebeci mali müşavirlik ve yeminli mali müşavirlik ücretleri,
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, hukuki ve mali danışmanlık, noter ücreti, tapu harcı vb. ücretler,
k) Gayrimenkul yatırımlarına ilişkin alım/satım, kiralama işlemlerinde ortaya çıkacak aracılık ücret ve komisyonları,
l) Portföydeki gayrimenkuller ile ilgili her türlü bakım, onarım, tadilat ve yenileme giderleri,
m) Portföydeki gayrimenkullerin her türlü aidat, bina ortak gider ve sair giderler,
n) Portföydeki gayrimenkullerin sigorta, DASK ödemeleri ve benzer giderler,
o) İşletmeci firmalara ödenen hizmet bedelleri,
ö) MKK ve Takasbank'a ödenen ücret, komisyon ve masraflar,
p) KAP giderleri,
r) Defter tasdik, fatura basımı, e-fatura, e-defter gibi belge ve kayıt düzeniyle ilgili harcamalar,
s) Kurulca uygun görülen diğer harcamalar.

c) Portföydeki varlıkların saklanması hizmetleri için ödenen ücretler,
d) Varlıkların nakde çevrilmesi ve transferinde ödenen ücretler,
e) Kullanılan finansmanlar için ödenen kar payları ve faiz giderleri,
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, resim ve harç ödemeleri,
h) Bağımsız denetim kuruluşlarına ödenen denetim ücreti, serbest muhasebeci mali müşavirlik ve yeminli mali müşavirlik ücretleri,
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, hukuki ve mali danışmanlık, noter ücreti, tapu harcı vb. ücretler,
k) Gayrimenkul yatırımlarına ilişkin alım/satım, kiralama işlemlerinde ortaya çıkacak aracılık ücret ve komisyonları,
l) Portföydeki gayrimenkuller ile ilgili her türlü bakım, onarım, tadilat ve yenileme giderleri,
m) Portföydeki gayrimenkullerin her türlü aidat, bina ortak gider ve sair giderler,
n) Portföydeki gayrimenkullerin sigorta, DASK ödemeleri ve benzer giderler,
o) İşletmeci firmalara ödenen hizmet bedelleri,
ö) MKK ve Takasbank'a ödenen ücret, komisyon ve masraflar,
p) KAP giderleri,
r) Defter tasdik, fatura basımı, e-fatura, e-defter gibi belge ve kayıt düzeniyle ilgili harcamalar,
s) Kurulca uygun görülen diğer harcamalar.