

**“24 GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.”NİN
KURUCUSU OLDUĞU
“24 GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. AL ZAMIL KİRA
GETİRİLİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU” KATILMA PAYLARINA İLİŞKİN İHRAÇ
BELGESİDİR**

İşbu ihraç belgesi Sermaye Piyasası Kurulu’nun 03.02.2017 tarih ve 2017/4 sayılı kararı ile onaylanmıştır.

Ancak, bu belgenin onaylanması, bu belgede yer alan bilgilerin doğru olduğunun Kurulca tekeffülü anlamına gelmeyeceği gibi, ilgili fon katılma paylarına ilişkin bir tavsiye olarak da kabul edilemez.

Fon katılma payları; içtüzük ve ihraç belgesindeki esaslar çerçevesinde satış başlangıç tarihi olarak belirlenen 09.10.2017 tarihinden itibaren, işbu ihraç belgesinde ilan edilen dağıtım kanalları aracılığıyla yatırımcılara sunulacaktır.

Fon kurucusuna ve işbu ihraç belgesine konu fon katılma paylarına ilişkin bilgiler aşağıda yer almaktadır.

Fon Kurucusu ile Yöneticisinin Ticaret Unvanı ve Adresi	:	24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.’dir. Adresi Ziya Gökalp Mah. Süleyman Demirel Bulvarı Mall Of İstanbul Ofis Bloğu K:18 D:139 Beşiktaş / İstanbul’dur.
İhraca İlişkin Yetkili Organ Kararı/Karar Tarihi	:	24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Yönetim Kurulu 08/11/2016 tarih ve 2016/79 sayılı toplantısında ihraca karar vermiştir.
Katılma Paylarının Pazarlama ve Dağıtımını Gerçekleştirecek Kurucu ve Varsa Portföy Yönetim Şirketleri İle Katılma Paylarının Alım Satımına Aracılık Yapacak Yatırım Kuruluşlarının Ticaret Unvanı	:	Katılma paylarının pazarlama ve dağıtımını Kurucu 24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. tarafından gerçekleştirilecektir.
Satış Yöntemi	:	Fon katılma payları; Kurul’un yatırım kuruluşlarına ilişkin düzenlemelerinde nitelikli yatırımcılar için belirlenen şartları taşımak şartıyla sadece, Merkez adresi P.O. Box 270250, Eastern Ring Road between Exit 11&12, 11352, Riyadh, Kingdom of Saudi Arabia olan Tahaluf Al Zamil Group Holding Company (Zamil Grubu) tarafından onaylanan ve aşağıda özellikleri belirtilen nitelikli yatırımcılara satılacaktır. <ul style="list-style-type: none"> a) Al Zamil Grubu’nun ortaklarının veya iştiraklerinin hissedarları ile bunların yöneticileri, b) (a) bendinde belirtilenlerin uluslararası muhasebe standartlarında tanımlanan tüm ilişkili tarafları, c) (a) ve (b) bendi¹nde sayılanların doğrudan veya dolaylı olarak iştirak ettiği şirketler ile bu şirketlerin hissedarları d) (a), (b) ve (c) bendinde sayılanların kurduğu veya yönettiği şirketler ile bunların kurduğu veya yönettiği özel amaçlı kuruluşlar (SPV) ile fonlar

¹ 24 Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş. Al Zamil Kira Getirili Gayrimenkul Yatırım Fonu unvanı ile kurulan Fon’un unvanı Sermaye Piyasası Kurulu’nun 12/03/2020 tarih ve 12233903-31504-E.3030 sayılı izni doğrultusunda “24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Al Zamil Kira Getirili Gayrimenkul Yatırım Fonu” olarak değiştirilmiştir.

		<p>e) (a), (b), (c) veya (d) bendinde sayılanların mevcut veya potansiyel iş ortakları</p> <p>Al Zamil Grubunun onayladığı nitelikli yatırımcılara dair bilgiler Zamil Grubu tarafından Kurucuya yazılı olarak bildirilecektir.</p>
Katılma Payına İlişkin Asgari İşlem Limitleri (Varsa)	:	Yoktur.
Fon Unvanı	:	24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Al Zamil Kira Getirili Gayrimenkul Yatırım Fonu'dur.
Fon Türü	:	Gayrimenkul yatırım fonudur.
Fon Süresi	:	Fon süresizdir.
Portföy Saklayıcısının Unvanı ve Adresi	:	Türkiye İş Bankası A.Ş.'dir. Adresi İş Kuleleri Kule 1 Kat: 1 34330 Levent Beşiktaş İstanbul'dur.
Portföy Yöneticilerine İlişkin Bilgi	:	Fon portföyünün gayrimenkul yatırımları dışında kalan kısmı sadece Fon'a likidite sağlanması amacıyla faizsiz bankacılık prensiplerine uygun şekilde Türk Lirası veya yabancı para cinsinden vadesiz veya vadeli katılma hesabında veya menkul kıymet yatırım fonlarının katılma paylarında değerlendirileceğinden portföy yöneticisi görevlendirilmemiştir.
Fon Kurucusunun Yönetim Kurulu Üyelerine İlişkin Bilgi	:	<p>Fon kurucusunun yönetim kurulu üyelerine ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Aziz Yeniay, Yönetim Kurulu Başkanı - Fevzi Zakiroğlu, Yönetim Kurulu Başkan Vekili - Ahmethan Yılmaz, Yönetim Kurulu Üyesi - Mehmet Çelik, Yönetim Kurulu Üyesi - Burhan Özcan, Yönetim Kurulu Üyesi - Erdem Güler, Yönetim Kurulu Üyesi ve Genel Müdür
Yatırım Komitesine İlişkin Bilgi	:	<p>Fon'un gayrimenkul portföyünü yönetmek üzere, Kurucu nezdinde gayrimenkul alım satım işi haricinde gayrimenkul yatırımları konusunda en az beş yıllık tecrübeye sahip bir Yönetim Kurulu Üyesi, genel müdür, Kurulun lisanslamaya ilişkin düzenlemeleri uyarınca gayrimenkul değerlendirme uzmanlığı lisansına sahip bir değerlendirme uzmanı ve Zamil Grubu tarafından belirlenen üç kişiden oluşan toplam altı kişilik bir yatırım komitesi bulunur. Yatırım komitesinde görev alan Yönetim Kurulu Başkan Vekili, Genel Müdür ve Gayrimenkul Değerleme Uzmanı ile Zamil Grup tarafından belirlenen üyelere dair bilgiler aşağıdaki gibidir:</p> <p>1) Yönetim Kurulu Başkanı Sn. Aziz Yeniay</p> <p>Sn. Aziz Yeniay 1986-1992 yılları arasında Serhad Mühendislik Limited Şirketi'nde mühendis ve yönetici olarak görev yapmıştır. 1992 – 1999 yılları arasında İstanbul'un farklı ilçelerinde Belediye Meclisi Üyesi, 1995 – 2009 yılları arasında dokuz yıl süreyle İstanbul Büyükşehir Belediyesi İmar Komisyonu Başkanlığı ve</p>

	<p>2004 – 2014 yılları arasında Küçükçekmece Belediye Başkanlığı görevlerini yürütmüştür. Son durum itibariyle 24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanlığı'nın yanı sıra 24 Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.'de Yönetim Kurulu Başkanı ve Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapmaktadır. Sn. Aziz Yeniay'ın gayrimenkul sektöründe yaklaşık 20 yıllık bir tecrübesi bulunmaktadır.</p> <p>2) Genel Müdür ve Yönetim Kurulu Başkan Vekili Sn. Fevzi ZAKİROĞLU</p> <p>1989 yılında Boğaziçi Üniversitesi İnşaat Mühendisliği Bölümü'nü, 1993 yılında da Boğaziçi Üniversitesi Çevre Bilimleri Bölümü'nden mezun olmuştur. 1990 – 2000 Yılları arasında çeşitli şirketlerde Genel Müdürlük yapmıştır. 2011 Yılında kendi şirketlerini kurmuştur. Gayrimenkul Geliştirme üzerine uzun yıllar çalışmalar yapmıştır.</p> <p>3) Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Sn. Abdullah Meriç (Lisans Tarihi ve No: 27.12.2018 - 411148)</p> <p>2014 yılında Eskişehir Osmangazi Üniversitesi İnşaat Mühendisliği bölümünden mezun olmuştur. Mezun olduktan sonra bir süre İstanbul şantiyesinde Saha Mühendisliği görevi yapmıştır. 2017-2019 yılları arasında Ekspertur Gayrimenkul Değerleme A.Ş de İstanbul'un her bölgesinde değerlendirme çalışmaları yürütmüş, bankalara ve özel kuruluşlara değerlendirme raporları hazırlamıştır. Şuanda 24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş de Gayrimenkul Değerleme Uzmanı olarak görev yapmaktadır.</p> <p>4) Mhd Hassan Jabri Tabrizi</p> <p>Suudi Arabistan Krallığı Üniversitesi İstatistik ve Operasyonel Araştırmalar Bölümünde lisans ve yüksek lisans eğitimini tamamlamıştır. 1983-2002 yılları arasında aynı bölümde öğretim üyesi olarak görev yapmıştır. 2002 yılından bugüne Alzamel Real Estate Company ve grup şirketleri bünyesinde danışman, bölge müdürü, genel müdür yardımcısı, genel müdür, yönetim kurulu üyesi dahil çeşitli pozisyonlarda farklı görevlerde bulunmuştur. Halen aynı grup bünyesinde çeşitli şirketlerde yöneticilik yapmaya devam etmektedir.</p> <p>5) Ogeday Çuhadar</p> <p>Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi'nde lisans ve Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi'nde yüksek lisans eğitimini tamamlamıştır. 1995 – 2012 yıllarında Ekinciler Holding, Metro C&C ve Real Hipermarketler Zinciri'nde avukat ve hukuk işleri müdürü olarak görev yapmıştır. 2005 ile 2012 yılları arasında Real Hipermarketler Zinciri'nde hukuk işleri müdürlüğü ile eş zamanlı olarak proje geliştirme koordinatörü olarak görev yapmıştır. 2012 ile 2014 yılları arasında gayrimenkul geliştirme alanında faaliyet gösteren Hochtief şirketinde kurucu genel müdür olarak görev yaptıktan sonra, 2014 yılından günümüze Keyinvest ve Alzamil gruplarında yatırım yöneticisi olarak çalışmıştır. Halen Alzamil Grubu'nda arsa yatırımları, gayrimenkul projeleri geliştirme, fon temini ve özel sermaye yatırımları konularından sorumlu olarak yöneticilik yapmaya devam etmektedir.</p>
--	--

	<p>6) Umut Emirler</p> <p>Indiana Üniversitesi'nde Enformatik ve Finans bölümünü tamamlamıştır. İş hayatına 2004 yılında Ernst & Young İstanbul'da başladıktan sonra New York'ta The Weston&Hatfield Group'ta analist olarak görev almış ve başkan yardımcılığına kadar yükselmiştir. Ardından yatırım danışmanlığı alanında faaliyet gösteren UP Capital & Strategy'yi kurmuştur. Halen 20'den fazla ulusal ve uluslararası şirkette yönetim kurulu üyeliği yapmaktadır.</p> <p>Yatırım Komitesi ilk toplantısında Al Zamil Grubu tarafından belirlenen 3 üye arasından bir üyeyi Yatırım Komitesi Başkanı olarak seçer.</p> <p>Fonun gayrimenkul portföyünün yönetimiyle ilgili işlemler ile Fonun borçlanması, Fon varlıklarının teminata verilmesi ve Fon malvarlığını azaltıcı her türlü işlemler Yatırım Komitesi tarafından alınan kararlar çerçevesinde yürütülür. Kurucu'nun Yönetim Kurulu, Fon'un yasal yükümlülüklerinin ve yargı kararlarının yerine getirilmesi için gereken ödemeleri Yatırım Komitesi kararı alınmaksızın yapmaya yetkilidir.</p> <p>Kurucunun Yönetim Kurulu; Fonun içtüzüğü ve bu ihraç belgesiyle karar alma yetkisi Yatırım Komitesine bırakılan konularda Yatırım Komitesinin alacağı kararları, herhangi bir istisna olmaksızın yerine getirmekle yükümlüdür.</p> <p>Yatırım Komitesi altı üyenin katılımıyla toplanır ve toplantıya katılanların oyçokluğu ile karar alır. Bir öneri hakkında çoğunluk müspet oy kullansa dahi, Yatırım Komitesi Başkanı'nın menfi oy kullanması halinde öneri reddedilmiş sayılır. Bir öneriye dair menfi ve müspet oyların eşit olması durumunda ise Yatırım Komitesi Başkanı'nın oyu üstün sayılır ve Yatırım Komitesi Başkanı'nın oyu doğrultusunda karar alınmış kabul edilir.</p> <p>Menfi ve müspet oyların eşit olup Yatırım Komitesi Başkanı'nın oyu doğrultusunda alınmış kabul edilen kararlar ile çoğunluğun müspet oyuna rağmen Yatırım Komitesi Başkanı'nın menfi oyu nedeniyle alınamayan kararlar nedeniyle Kurucunun herhangi bir zarara uğraması halinde, oluşan zarar Al Zamil Grubu tarafından karşılanacaktır.</p>
<p>Fonun Yatırım Stratejisine ve Amacına İlişkin Esaslar</p>	<p>: Fon'un yatırım stratejisi, yüksek ve düzenli kira getirisi elde etmek amacıyla gayrimenkullere yatırım yapmaktır. Fon portföyüne alınacak gayrimenkullerin seçiminde hali hazırda kiracısı olan ve düzenli kira geliri üreten gayrimenkullere öncelik verilir. Ancak mevcut durumda boş olmakla birlikte kısa sürede kiralama potansiyeli olan gayrimenkuller de fon portföyüne alınabilir. Fon, üzerinde ipotek bulunan veya gayrimenkulün değerini etkileyecek nitelikte bir takyidat şerhi olan veya hisseli mülkiyet yapısına sahip olan gayrimenkullere de mevzuatta öngörülen sınırlar dahilinde yatırım yapabilir. Fon, tabi oldukları mevzuat hükümlerine göre hazırlanan finansal tablolarında yer alan aktif toplamının devamlı olarak en az %75'i gayrimenkul yatırımlarından oluşan anonim ortaklıkların paylarına mevzuatta öngörülen sınırlar dahilinde yatırım yapabilir. Satın alınan varlıkların alış bedeli satıcılara vadeli olarak ödenebilir ve satılan varlıkların satış bedeli alıcılardan vadeli</p>

	<p>olarak tahsil edilebilir. Fon sermaye piyasası mevzuatında izin verilen sınırlamalar dahilinde nakdi veya gayrimenkul kredi kullanabilir veya kredi limitleri tesis ettirebilir. Fon malvarlığı, Tebliğ'in 23. maddesi kapsamında rehnedilebilir ve teminat gösterilebilir.</p>
<p>Fonun Yatırım Sınırlamaları ve Risklerine İlişkin Esaslar</p>	<p>: A. Fon portföyünde yer alan gayrimenkul yatırımlarının yönetiminde aşağıdaki esaslara ve yatırım sınırlamalarına uyulur:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Alım satım karı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkul satın alınabilir, satılabilir, kiralanabilir, kiraya verilebilir ve bunların satın alınması veya satılması vaad edilebilir. 2. Mülkiyeti başka kişilere ait olan gayrimenkuller üzerinde tapuya tescil edilmesi şartıyla 22/11/2001 tarihli ve 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu hükümlerine göre fon lehine üst hakkı, ve devre mülk irtifakı tesis edilebilir ve bu haklar fon adına üçüncü kişilere devredilebilir. 3. Fon portföyünde yer alan gayrimenkuller üzerinde fon adına başka kişiler lehine tapuya tescil edilmesi şartıyla üst hakkı, ve devre mülk irtifakı tesis edilebilir ve bu hakların üçüncü kişilere devrine izin verilebilir. 4. Üst hakkı ve devre mülk hakkının devredilebilmesine ilişkin olarak bu hakları doğuran sözleşmelerde herhangi bir sınırlama getirilemez. Ancak özel kanun hükümleri saklıdır. 5. Fon toplam değerinin en az %80'inin gayrimenkul yatırımlarından oluşması zorunludur. Bu oranın hesaplanmasında; gayrimenkul yatırım ortaklıklarınca ihraç edilen sermaye piyasası araçları, tabi oldukları mevzuat hükümlerine göre hazırlanan finansal tablolarında yer alan aktif toplamının devamlı olarak en az %75'i gayrimenkul yatırımlarından oluşan anonim ortaklıkların payları, gayrimenkul sertifikaları ve diğer gayrimenkul yatırım fonlarının katılma payları da 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. 6. Tek başına fon toplam değerinin %20'sini aşan gayrimenkul yatırımlarının toplamı fon toplam değerinin %60'ını aşamaz. 7. 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. Tebliğ'in 23'üncü maddesi hükmü saklıdır. İslami kurallara göre finansman temini sağlamak amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde tesis edilen rehin ve diğer sınırlı aynı haklar %30'luk sınırın hesaplanmasında dikkate alınmaz. 8. Kurucu ve Yönetici Fon adına;

	<p>a. Gayrimenkul projelerine yatırım yapamaz, gayrimenkullerin inşaat işlerini kendileri üstlenemez, bu amaçla personel ve ekipman edinemez. Gayrimenkul projelerine yatırım bakımından 8.maddenin g bendi hükümleri saklıdır.</p> <p>b. Kendi personeli vasıtasıyla başka kişi ve kuruluşlara proje geliştirme, proje kontrol, mali fizibilite, yasal izinlerin takibi ve buna benzer hizmetler veremez.</p> <p>c. Otel, hastane, alışveriş merkezi, iş merkezi, ticari parklar, ticari depolar, konut siteleri, süpermarketler ve bunlara benzer nitelikteki gayrimenkulleri ticari maksatla işletemez ve bu amaçla personel istihdam edemez.</p> <p>d. Devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıkları ve hakları fon portföyüne dahil edemez. Tebliğ'in 18'inci maddesinin birinci fıkrasının (c) bendi hükmü saklıdır.</p> <p>e. Fon portföyünden sürekli olarak kısa vadeli gayrimenkul alım satımı yapamaz.</p> <p>f. Yurtdışında gayrimenkul alım, satım ve kiralama faaliyetinde bulunamaz.</p> <p>g. Başbakanlık 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. Tebliğ'in 19'uncu maddesinin birinci fıkrasının (a) bendinde yer alan %80'lik sınırlamaya ilişkin hesaplamada, Fon portföyüne bu kapsamda dahil edilen yatırımlar da dikkate alınır.</p> <p>9. Aşağıdaki varlık ve işlemler fon portföyüne dahil edilebilir.</p> <p>a. Katılma hesabı,</p> <p>b. Diğer gayrimenkul yatırım fonlarının ve menkul kıymet yatırım fonlarının katılma payları,</p> <p>c. Gayrimenkul sertifikaları,</p> <p>d. Kurul'ca uygun görülecek diğer yatırım araçları.</p> <p>10. Fon portföyünün gayrimenkul yatırımları dışında kalan kısmı sadece Fon'a likidite sağlanması amacıyla faizsiz bankacılık prensiplerine uygun şekilde Türk Lirası veya yabancı para cinsinden vadesiz veya vadeli katılma hesabında veya menkul kıymet yatırım fonlarının katılma paylarında değerlendirilir.</p> <p>11. Fon, altına, diğer kıymetli madenlere ve diğer emtialara ve bunlara dayalı vadeli işlem sözleşmelerine yatırım yapamaz.</p> <p>12. Fon, türev araçlara yatırım yapamaz, sermaye piyasası araçlarını açığa satamaz, kredili menkul kıymet işlemi yapamaz ve sermaye piyasası araçlarını ödünç alamaz.</p> <p>13. Fon'un operasyonel işlemleri nedeniyle oluşabilecek likidite ihtiyacının karşılanması amacıyla nakit tutulabilir.</p>
--	---

	<p>14. Fon portföyüne yabancı sermaye piyasası aracı dahil edilmeyecektir.</p> <p>Yatırım sınırlamalarına uyumun fonun hesap dönemi sonundaki fon toplam değer tablosu itibarıyla sağlanması zorunludur.</p> <p>B. Fon'un olası riskleri hakkında bilgiler aşağıdaki gibidir:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Finansman riski: Fon'un ihtiyaç duyduğu finansman kaynaklarına zamanında gerekli ölçüde ulaşamaması nedeniyle zarara uğrama olasılığıdır. 2. Likidite riski: Fon varlıklarının gereken sürede piyasa değerinden nakde dönüştürülememesi nedeniyle zarara uğrama olasılığıdır. 3. Döviz kuru riski: Döviz kurlarındaki değişimlere bağlı olarak yabancı para cinsinden varlık ve yükümlülüklerin değerinin değişmesi nedeniyle zarara uğrama olasılığıdır. 4. Piyasa riski: Fon portföyünde yer alan varlıkların piyasa değerinin düşmesi, yükümlülüklerin piyasa değerinin ise yükselmesi nedeniyle zarara uğrama olasılığıdır. 5. Yoğunlaşma riski: Belli bir varlık veya varlık grubuna yoğun yatırım yapılması sonucu yatırımların bu varlık veya varlık grubunun içerdiği risklere maruz kalmasıdır. 6. Karşı taraf riski: Karşı tarafın yükümlülüklerini yerine getirememesi nedeniyle zarara uğrama olasılığıdır.
<p>Dışarıdan Alınan Hizmetlere (Değerleme, Hukuki Danışmanlık vb) İlişkin Bilgi</p>	<p>: Fon'un mali tablolarının bağımsız denetiminde bağımsız denetim kuruluşlarından ve Fon varlıklarının saklanması konusunda saklayıcı kuruluştan hizmet alınır.</p> <p>Fon portföyündeki varlıkların değerlendirilmesine ilişkin olarak Kurulca yetkilendirilen değerlendirme kuruluşlarından hizmet alınır. Kurucu, her yıl sonunu takip eden bir ay içerisinde, fon portföyünde değerlendirme yaptırılması gereken her bir varlık için değerlendirme hizmeti alınacak en az bir değerlendirme kuruluşunu ve fon portföyüne o yıl içerisinde alınabilecek ve değerlendirme gerektirecek varlıklar için değerlendirme hizmeti alınacak en fazla iki adet değerlendirme kuruluşunu yönetim kurulu kararı ile belirler ve kararın bir örneğini Kurula gönderir. Değerleme kuruluşu seçimi, en uygun haberleşme vasıtasıyla yatırımcılara bildirilir. Belirlenen değerlendirme kuruluşu ancak değiştirilme gerekçesinin Kurula gönderilmesini müteakip Kurul onayı ile değiştirilebilir.</p> <p>Vergi mevzuatının gereği serbest muhasebeci mali müşavirlik veya yeminli mali müşavirlik için dışarıdan hizmet alınır.</p> <p>Fon'un faaliyetleri ile ilgili gayrimenkul yatırımlarına ilişkin olarak mali ve hukuki konularda dışarıdan danışmanlık hizmeti alınabilir.</p> <p>Fon portföyüne varlık alımı, satımı, kiralanması konusunda bu alanda hizmet veren kuruluşlardan aracılık hizmeti alınabilir.</p> <p>Fon portföyünde yer alan gayrimenkullere ilişkin işletme hizmetleri işletmeci şirketlerden alınır. Fon portföyünde yer alan gayrimenkullerin pazarlanmasına ve değerinin artırılmasına yönelik olarak yapılacak reklam ve promosyon faaliyetlerinin</p>

	<p>yürütülmesi için işletmeci şirketten veya bu konuda hizmet veren diğer şirketlerden yapılacak bir sözleşme çerçevesinde hizmet alınabilir.</p> <p>Fon portföyünde yer alan gayrimenkullere ilişkin onarım, tadilat gibi inşaat işleri içinse müteahhit firmalardan hizmet alınır.</p>
Finansal Raporların Hazırlanma Dönemleri ve Bağımsız Denetimi	<p>Fon'un finansal raporları (finansal tablolar, sorumluluk beyanları ve fiyat raporları) her ay sonu itibariyle hazırlanır. Asgari olarak altı aylık ara dönem finansal raporlar incelemeye (sınırlı bağımsız denetim) yıllık finansal tablolar ise bağımsız denetime tabidir. Kurucu yönetim kurulu tarafından karar alınmak suretiyle, üç ve dokuz aylık ara dönem finansal raporlar incelemeye (sınırlı bağımsız denetim), tabi tutulabilir.</p>
Fon Portföyünde Yer Alan Varlıkların Değerlemesine İlişkin Esaslar	<p>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 haricindeki varlık, işlem ve yükümlülükler Kurul düzenlemelerine uygun olarak değerlendirilir.</p> <p>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 Kurulca uygun görülen değerlendirme kuruluşları tarafından hazırlanan ve mevcut en güncel tarihli değerlendirme raporlarında yer verilen tutarlar üzerinden değerlemeye konu edilir.</p> <p>Portföyde yer alan bu varlıklardan fonun hesap döneminin son üç ayı içerisinde herhangi bir nedenle rayiç değeri tespit edilmemiş olanlar için yılsonu itibariyle değer tespiti yaptırılır. Portföyde yer alan bu varlıklardan yılın ikinci çeyreği içerisinde herhangi bir nedenle rayiç değeri tespit edilmemiş olanlar içinse, en son hazırlanmış olan değerlendirme raporunda tespit edilen değer, raporu hazırlayan kuruluş tarafından yarıyıl sonu itibariyle gözden geçirilerek güncellenir.</p> <p>Her durumda gayrimenkulün değerinin değişmesine neden olan olağan dışı durumların Kurucu tarafından tespiti halinde ve Kurul'ca gerekli görülen hallerde bu varlıklar için yeniden değer tespiti yaptırılabilir veya daha önce tespit edilmiş bir değer gözden geçirilebilir.</p>
Fon Birim Pay Fiyat Açıklama Dönemine İlişkin Esaslar	<p>: Fon birim pay fiyatı her ay sonu itibariyle hesaplanır ve ay sonunu takip eden 10. işgününde ilan edilir.</p> <p>Alım talimatları, yılda oniki kere olmak üzere her ayın son gününü takip eden 10. işgünü ilan edilen pay fiyatı üzerinden, her ayın son gününü takip eden 11. işgünü yerine getirilir.</p> <p>Satım talimatları yılda iki kere olmak üzere 30 Haziran ve 31 Aralık günlerini takip eden 10. işgünü ilan edilen pay fiyatı üzerinden, 30 Haziran ve 31 Aralık günlerini takip eden 12'nci işgünü yerine getirilir.</p>

	<p>Bu çerçevede ihbar dönemleri ve her bir ihbar döneminde iletilen talimatların yerine getirileceği tarihler aşağıdaki gibidir:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Alım Talimatları İhbar Dönemi</th> <th>Pay Fiyatı Hesaplama Dönemi</th> <th>Pay Fiyatının Açıklanma Tarihi</th> <th>Alım Talimatlarının Gerçekleşme Tarihi</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>01 Ocak – 31 Ocak</td> <td>31 Ocak</td> <td>31 Ocak'ı takip eden 10. işgünü</td> <td>31 Ocak'ı takip eden 11. işgünü</td> </tr> <tr> <td>01 Şubat – 28 Şubat</td> <td>28 Şubat</td> <td>28 Şubat'ı takip eden 10. işgünü</td> <td>28 Şubat'ı takip eden 11. işgünü</td> </tr> <tr> <td>01 Mart – 31 Mart</td> <td>31 Mart</td> <td>31 Mart'ı takip eden 10. işgünü</td> <td>31 Mart'ı takip eden 11. işgünü</td> </tr> <tr> <td>01 Nisan – 30 Nisan</td> <td>30 Nisan</td> <td>30 Nisan'ı takip eden 10. işgünü</td> <td>30 Nisan'ı takip eden 11. işgünü</td> </tr> <tr> <td>01 Mayıs – 31 Mayıs</td> <td>31 Mayıs</td> <td>31 Mayıs'ı takip eden 10. işgünü</td> <td>31 Mayıs'ı takip eden 11. işgünü</td> </tr> <tr> <td>01 Haziran – 30 Haziran</td> <td>30 Haziran</td> <td>30 Haziran'ı takip eden 10. işgünü</td> <td>30 Haziran'ı takip eden 11. işgünü</td> </tr> <tr> <td>01 Temmuz – 31 Temmuz</td> <td>31 Temmuz</td> <td>31 Temmuz'u takip eden 10. işgünü</td> <td>31 Temmuz'u takip eden 11. işgünü</td> </tr> <tr> <td>01 Ağustos – 31 Ağustos</td> <td>31 Ağustos</td> <td>31 Ağustos'u takip eden 10. işgünü</td> <td>31 Ağustos'u takip eden 11. işgünü</td> </tr> <tr> <td>01 Eylül – 30 Eylül</td> <td>30 Eylül</td> <td>30 Eylül'ü takip eden 10. işgünü</td> <td>30 Eylül'ü takip eden 11. işgünü</td> </tr> <tr> <td>01 Ekim – 31 Ekim</td> <td>31 Ekim</td> <td>31 Ekim'i takip eden 10. işgünü</td> <td>31 Ekim'i takip eden 11. işgünü</td> </tr> <tr> <td>01 Kasım – 30 Kasım</td> <td>30 Kasım</td> <td>30 Kasım'ı takip eden 10. işgünü</td> <td>30 Kasım'ı takip eden 11. işgünü</td> </tr> <tr> <td>01 Aralık – 31 Aralık</td> <td>31 Aralık</td> <td>31 Aralık'ı takip eden 10. işgünü</td> <td>31 Aralık'ı takip eden 11. işgünü</td> </tr> </tbody> </table> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Satım Talimatları İhbar Dönemi</th> <th>Pay Fiyatı Hesaplama Dönemi</th> <th>Pay Fiyatının Açıklanma Tarihi</th> <th>Satım Talimatlarının Gerçekleşme Tarihi</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>01 Ocak – 30 Haziran</td> <td>30 Haziran</td> <td>30 Haziran'ı takip eden 10. işgünü</td> <td>30 Haziran'ı takip eden 12. işgünü</td> </tr> <tr> <td>01 Temmuz – 31 Aralık</td> <td>31 Aralık</td> <td>31 Aralık'ı takip eden 10. işgünü</td> <td>31 Aralık'ı takip eden 12. işgünü</td> </tr> </tbody> </table>	Alım Talimatları İhbar Dönemi	Pay Fiyatı Hesaplama Dönemi	Pay Fiyatının Açıklanma Tarihi	Alım Talimatlarının Gerçekleşme Tarihi	01 Ocak – 31 Ocak	31 Ocak	31 Ocak'ı takip eden 10. işgünü	31 Ocak'ı takip eden 11. işgünü	01 Şubat – 28 Şubat	28 Şubat	28 Şubat'ı takip eden 10. işgünü	28 Şubat'ı takip eden 11. işgünü	01 Mart – 31 Mart	31 Mart	31 Mart'ı takip eden 10. işgünü	31 Mart'ı takip eden 11. işgünü	01 Nisan – 30 Nisan	30 Nisan	30 Nisan'ı takip eden 10. işgünü	30 Nisan'ı takip eden 11. işgünü	01 Mayıs – 31 Mayıs	31 Mayıs	31 Mayıs'ı takip eden 10. işgünü	31 Mayıs'ı takip eden 11. işgünü	01 Haziran – 30 Haziran	30 Haziran	30 Haziran'ı takip eden 10. işgünü	30 Haziran'ı takip eden 11. işgünü	01 Temmuz – 31 Temmuz	31 Temmuz	31 Temmuz'u takip eden 10. işgünü	31 Temmuz'u takip eden 11. işgünü	01 Ağustos – 31 Ağustos	31 Ağustos	31 Ağustos'u takip eden 10. işgünü	31 Ağustos'u takip eden 11. işgünü	01 Eylül – 30 Eylül	30 Eylül	30 Eylül'ü takip eden 10. işgünü	30 Eylül'ü takip eden 11. işgünü	01 Ekim – 31 Ekim	31 Ekim	31 Ekim'i takip eden 10. işgünü	31 Ekim'i takip eden 11. işgünü	01 Kasım – 30 Kasım	30 Kasım	30 Kasım'ı takip eden 10. işgünü	30 Kasım'ı takip eden 11. işgünü	01 Aralık – 31 Aralık	31 Aralık	31 Aralık'ı takip eden 10. işgünü	31 Aralık'ı takip eden 11. işgünü	Satım Talimatları İhbar Dönemi	Pay Fiyatı Hesaplama Dönemi	Pay Fiyatının Açıklanma Tarihi	Satım Talimatlarının Gerçekleşme Tarihi	01 Ocak – 30 Haziran	30 Haziran	30 Haziran'ı takip eden 10. işgünü	30 Haziran'ı takip eden 12. işgünü	01 Temmuz – 31 Aralık	31 Aralık	31 Aralık'ı takip eden 10. işgünü	31 Aralık'ı takip eden 12. işgünü
Alım Talimatları İhbar Dönemi	Pay Fiyatı Hesaplama Dönemi	Pay Fiyatının Açıklanma Tarihi	Alım Talimatlarının Gerçekleşme Tarihi																																																														
01 Ocak – 31 Ocak	31 Ocak	31 Ocak'ı takip eden 10. işgünü	31 Ocak'ı takip eden 11. işgünü																																																														
01 Şubat – 28 Şubat	28 Şubat	28 Şubat'ı takip eden 10. işgünü	28 Şubat'ı takip eden 11. işgünü																																																														
01 Mart – 31 Mart	31 Mart	31 Mart'ı takip eden 10. işgünü	31 Mart'ı takip eden 11. işgünü																																																														
01 Nisan – 30 Nisan	30 Nisan	30 Nisan'ı takip eden 10. işgünü	30 Nisan'ı takip eden 11. işgünü																																																														
01 Mayıs – 31 Mayıs	31 Mayıs	31 Mayıs'ı takip eden 10. işgünü	31 Mayıs'ı takip eden 11. işgünü																																																														
01 Haziran – 30 Haziran	30 Haziran	30 Haziran'ı takip eden 10. işgünü	30 Haziran'ı takip eden 11. işgünü																																																														
01 Temmuz – 31 Temmuz	31 Temmuz	31 Temmuz'u takip eden 10. işgünü	31 Temmuz'u takip eden 11. işgünü																																																														
01 Ağustos – 31 Ağustos	31 Ağustos	31 Ağustos'u takip eden 10. işgünü	31 Ağustos'u takip eden 11. işgünü																																																														
01 Eylül – 30 Eylül	30 Eylül	30 Eylül'ü takip eden 10. işgünü	30 Eylül'ü takip eden 11. işgünü																																																														
01 Ekim – 31 Ekim	31 Ekim	31 Ekim'i takip eden 10. işgünü	31 Ekim'i takip eden 11. işgünü																																																														
01 Kasım – 30 Kasım	30 Kasım	30 Kasım'ı takip eden 10. işgünü	30 Kasım'ı takip eden 11. işgünü																																																														
01 Aralık – 31 Aralık	31 Aralık	31 Aralık'ı takip eden 10. işgünü	31 Aralık'ı takip eden 11. işgünü																																																														
Satım Talimatları İhbar Dönemi	Pay Fiyatı Hesaplama Dönemi	Pay Fiyatının Açıklanma Tarihi	Satım Talimatlarının Gerçekleşme Tarihi																																																														
01 Ocak – 30 Haziran	30 Haziran	30 Haziran'ı takip eden 10. işgünü	30 Haziran'ı takip eden 12. işgünü																																																														
01 Temmuz – 31 Aralık	31 Aralık	31 Aralık'ı takip eden 10. işgünü	31 Aralık'ı takip eden 12. işgünü																																																														
Fon Malvarlığından Yapılabilecek Harcamalara İlişkin Esaslar	<p>: Kurucu, Fon'un yönetim ve temsili ile Fon'a tahsis edilen donanım ve personel ile muhasebe hizmetleri karşılığı olarak aylık olarak en son tarihli finansal tablolarında yer alan aktif toplamının %0,16666'sı (yıllık olarak %2) tutarındaki yönetim ücretini Fon'dan tahsil eder.</p> <p>Ayrıca, her üç aylık dönem itibarıyla yönetim ücretinin fon toplam değerine oranının ne seviyede gerçekleştiğine ilişkin bilgi en uygun haberleşme vasıtasıyla pay sahiplerine ve Kurul'a bildirilir.</p>																																																																

	<p>Fon malvarlığından yapılabilecek diğer harcamalar aşağıdaki gibidir:</p> <p>a) Fon kuruluşunu müteakip mevzuat gereği yapılması zorunlu tescil ve ilan giderleri,</p> <p>b) Portföydeki varlıkların veya bunları temsil eden belgelerin nakil veya nakle bağlı sigorta ücretleri,</p> <p>c) Portföydeki varlıkların saklanması hizmetleri için ödenen ücretler,</p> <p>d) Varlıkların nakde çevrilmesi ve transferinde ödenen ücretler,</p> <p>e) Finansman giderleri, komisyon, masraf ve kur farkları,</p> <p>f) Portföye alımlarda ve portföyden satımlarda ödenen komisyonlar (yabancı para cinsinden yapılan giderler TCMB döviz satış kuru üzerinden TL'ye çevrilerek kaydolunur),</p> <p>g) Fonun mükellefi olduğu vergi, resim ve harç ödemeleri,</p> <p>h) Fon'a ilişkin bağımsız denetim kuruluşlarına ödenen denetim ücreti, serbest muhasebeci mali müşavirlik ve yeminli mali müşavirlik ücretleri,</p> <p>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,</p> <p>i) Katılma payları ile ilgili harcamalar,</p> <p>j) Gayrimenkul yatırımlarına ilişkin reklam harcamaları, değerlendirme, hukuki ve mali danışmanlık, noter ücreti, tapu harcı vb. ücretleri ile yargılama giderleri ve avukatlık masrafları,</p> <p>k) Gayrimenkul yatırımlarına ilişkin alım/satım, kiralama işlemlerinde ortaya çıkacak aracılık ücret ve komisyonları,</p> <p>l) Portföydeki gayrimenkuller ile ilgili her türlü bakım, onarım, tadilat ve yenileme giderleri,</p> <p>m) Portföydeki gayrimenkullerin her türlü aidat, bina ortak gideri ve sair giderler,</p> <p>n) Portföydeki gayrimenkullerin sigorta, DASK ödemeleri ve benzeri giderler,</p> <p>o) İşletmeciler firmalara ödenen hizmet bedelleri,</p> <p>ö) MKK ve İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş.'ye ödenen ücret, komisyon ve masraflar,</p> <p>p) KAP giderleri,</p> <p>r) Kurulca uygun görülen diğer harcamalar.</p> <p>Fona ilişkin tüm giderler fon malvarlığından karşılanır. Fondan karşılanan, portföy yönetim ücreti dahil tüm giderlerin toplamının fon toplam değerine göre üst sınırı yıllık olarak %20'dir.</p>
<p>Fon Gelir Gider Farkının Katılma Payı Sahiplerine Aktarılmasına İlişkin Esaslar</p>	<p>: Fon gelir gider farkı fon toplam değerine ve dolayısıyla hesaplanan katılma payı birim fiyatına yansıtacaktır. İlan edilen birim pay fiyatı üzerinden pay alıp satan yatırımcılar, fonda kaldıkları dönemde oluşan gelir gider farkından paylarına düşen kısmı bu şekilde alırlar.</p> <p>Katılma payı sahiplerine ayrıca fonda oluşan kar ve nakit durumu dikkate alınarak Kurucu Yönetim Kurulu kararıyla belirlenen</p>

	<p>tarihlerde nakit kar payı dağıtılabılır. Kurucu Yönetim Kurulu'nun kar payı dağıtım kararı 10 işgünü içinde en uygun haberleşme vasıtasıyla yatırımcılara bildirilir. Kar payı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın eşit olarak dağıtılır. Katılma payı sahiplerinin paylarına denk gelen kar payı tutarları, bireysel saklama hizmeti veren kuruluşdaki hesaplarına yatırılır.</p> <p>Kar payı dağıtımını fondan nakit çıkışına sebep olacağından, bir sonraki pay fiyatı hesaplama dönemi itibarıyla hesaplanan fon toplam değerini ve birim pay fiyatını azaltıcı bir etkisi olur.</p> <p>Kurucunun Yönetim Kurulunun kar payı dağıtılması yönünde alacağı kararlarda Yatırım Komitesi tarafından önceden onay verilmesi şartı aranır.</p>
<p>Fona Katılma ve Fondan Ayrılmaya İlişkin Esaslar</p>	<p>1. Genel Esaslar</p> <p>1.1. Katılma payı satın alınması veya fona iadesinde, Kurucu'nun merkezine başvurularak alım satım talimatı verilir.</p> <p>1.2. Tüm katılma payı alım satım talimatlarına alım ve satım talimatları için ayrı ayrı olmak üzere müteselsil sıra numarası verilir.</p> <p>1.3. 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. Kurucunun Yönetim Kurulunun bu yönde alacağı kararlarda Yatırım Komitesi tarafından önceden onay verilmesi şartı aranır.</p> <p>1.4. Katılma payı satışı, katılma payı bedelinin tam olarak nakden ödenmesi; katılma payının fona iadesi, pay sahiplerinin katılma paylarının bu bölümde belirlenen esaslara göre nakde çevrilmesi suretiyle gerçekleştirilir.</p> <p>1.5. Kurucu tarafından katılma paylarının fon adına alım satımı esastır. Kurucu, bu ihraç belgesinde yer alan hükümler saklı kalmak kaydıyla, fon katılma paylarının fona iade edilmesi sırasında gerekli likiditenin sağlanmasından sorumludur. Kurucu kendi portföyüne katılma payı satın alamaz.</p> <p>1.6. Katılma paylarının Fon'a iade edilebilmesi için gerekli likiditenin sağlanamadığını ve portföydeki varlıkların satışının pay sahiplerinin zararına olacağını tevsik edici bilgi ve belgeler ile konuya ilişkin Kurucu Yönetim Kurulu kararının Kurul'a iletilmesi ve Kurul'ca uygun görülmesi halinde, Kurucu katılma paylarının geri alımını erteleyebilir. Kurucunun Yönetim Kurulunun bu yönde alacağı kararlarda Yatırım Komitesi tarafından önceden onay verilmesi şartı aranır.</p> <p>2. Alım Talimatları ve Alım Bedellerinin Tahsil Esasları</p>

	<p>2.1. Yatırımcıların “Fon Birim Pay Fiyat Açıklama Dönemine İlişkin Esaslar” bölümünde belirtilen ihbar dönemlerinde verdikleri katılma payı alım talimatları talimatın verilmesini takip eden fon katılma payı alımına esas ilk hesaplamada bulunacak pay fiyatı üzerinden ve yine “Fon Birim Pay Fiyat Açıklama Dönemine İlişkin Esaslar” bölümünde belirlenen gerçekleşme tarihinde yerine getirilir.</p> <p>2.2. Alım talimatları sadece tutar olarak verilebilir. Alım talimatında belirtilen tutar tahsil edilerek, bu tutara denk gelen katılma payı sayısı fon fiyatı açıklandıktan sonra hesaplanır.</p> <p>2.3. Yatırımcı katılma payı bedelini, alım talimatının verilmesi sırasında bireysel saklama hizmeti veren kuruluşa nakden veya gerçekleşme tarihinde ödenecek bir bloke çek tanzim etmek suretiyle öder. Katılma payı bedelinin alım talimatının verilmesi sırasında nakden ödemesi halinde, ödenen tutar gerçekleşme tarihine kadar yatırımcı adına bireysel saklama hizmeti veren kuruluş tarafından nemalandırılır. Bloke çek verilmesi durumunda ise bireysel saklama hizmeti veren kuruluş gerçekleşme tarihinde çek bedelini yatırımcıdan tahsil eder ve katılma payı bedelini fona tam olarak nakden öder. Bloke çek veren bir yatırımcı, çek verdiği tarihten gerçekleşme tarihine kadar geçen süre içinde katılma payı bedelini bireysel saklama hizmeti veren kuruluşa nakden yatırmayı tercih ederse, daha önce vermiş olduğu bloke çek bireysel saklama kuruluşu tarafından yatırımcıya iade edilir.</p> <p>2.4. Gerçekleşme tarihinde alıma konu katılma payları Kurucu tarafından MKK nezdinde oluşturulur ve yatırımcı adına saklanmak üzere bireysel saklama hizmeti veren kuruluşa MKK nezdinde devredilir. Bireysel saklama hizmeti veren kuruluş da aynı tarihte alım bedelini Fon’un Portföy Saklayıcısı nezdindeki hesabına yatırır.</p> <p>3. Satış Talimatları ve Satış Bedellerinin Ödenme Esasları</p> <p>3.1. Satın alınan katılma payları bir yıldan önce Fon’a iade edilemez. Bu süre farklı tarihlerde alınan katılma payları için ilk giren ilk çıkar yöntemiyle ayrı ayrı uygulanır.</p> <p>3.2. Pay sahiplerinin “Fon Birim Pay Fiyat Açıklama Dönemine İlişkin Esaslar” bölümünde belirtilen ihbar dönemlerinde verdikleri katılma payı satım talimatları, talimatın verilmesini takip eden fon katılma payı satımına esas ilk hesaplamada bulunacak pay fiyatı üzerinden ve yine “Fon Birim Pay Fiyat Açıklama Dönemine İlişkin Esaslar” bölümünde belirlenen gerçekleşme tarihinde yerine getirilir.</p> <p>3.3. Satım talimatları tutar veya katılma payı adedi olarak verilebilir. Tutar olarak verilmesi durumunda denk gelen katılma payı adedi, adet olarak verilmesi durumunda da denk gelen tutar Fon fiyatı açıklandıktan sonra hesaplanır.</p> <p>3.4. Gerçekleşme tarihinde satım bedeli Fon tarafından bireysel saklama hizmeti veren kuruluşa ödenir. Bireysel saklama hizmeti veren kuruluş da aynı tarihte satışa konu katılma paylarını Kurucu’ya MKK nezdinde devreder. Söz konusu katılma payları Kurucu tarafından iptal edilir.</p>
--	---

	<p>3.5. Tasfiye döneminde gerçekleşen katılma payı iadeleri hariç olmak üzere, katılma paylarının pay sahipleri tarafından fona geri satımında iade edilen katılma payı tutarının %3'ü oranında çıkış komisyonu uygulanır. Söz konusu komisyonlar tahsil edildikleri gün fona gelir kaydedilir.</p> <p>3.6. Katılma paylarının Fon'a iade edilebildiği her bir dönem için ayrı ayrı uygulanmak üzere, satım talepleri nedeniyle ödenmesi gereken toplam tutar en son hesaplanan Fon Toplam Değeri'nin %10'undan fazla olursa, Kurucu konuya ilişkin bir Yönetim Kurulu kararı almak suretiyle aşan kısma denk gelen miktarda satım talebini karşılamama hakkına sahiptir. Bu durumda pay sahiplerinin satım talepleri eşit oranda karşılanır. Kurucunun Yönetim Kurulunun bu yönde alacağı kararlarda Yatırım Komitesi tarafından önceden onay verilmesi şartı aranır.</p> <p>4. Tasfiye Dönemine Dair Özel Hükümler</p> <p>4.1. Tasfiye döneminde pay sahipleri katılma payı alım veya satım talebinde bulunamaz. Fon varlıklarının satışı, alacaklarının tahsili ve borçlarının ödenmesi sonucu nakit fazlası oluştuğunda, oluşan nakit fazlası pay sahiplerine payları oranında dağıtılır. Bu amaçla "Fon Birim Pay Fiyat Açıklama Dönemine İlişkin Esaslar" bölümünde yer verilen pay fiyatının açıklanma tarihlerinde, Kurucu Fon'daki nakit mevcudunu dikkate alarak pay sahiplerine dağıtılacak toplam tutarı ve sahip olduğu katılma payları nispetinde her bir pay sahibinin alması gereken tutarı belirler. Tüm pay sahipleri kendileri için belirlenmiş olan tutar kadar satım talimatı vermiş kabul edilir. Pay sahipleri ve pay sahiplerine bireysel saklama hizmeti veren kuruluşlar, belirlenen tutarı almaktan ve karşılığında denk gelen miktarda katılma payını iade etmekten imtina edemez. Katılma paylarının iadesi ve katılma payı tutarlarının ödenmesine işbu maddenin 3.4. nolu bendi hükümleri uygulanır.</p> <p>4.2. Tasfiye döneminde işbu maddenin 3.1. ve 3.5. nolu madde hükümleri uygulanmaz.</p>
Fon İçtüzüğü ile Finansal Raporların Temin Edilebileceği Yerler	: Fon içtüzüğü ve finansal raporları Kurucu'dan 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 Kurul'a gönderilir. Söz konusu raporlar ayrıca, Kurul'a yapılacak bildirim müteakip 10 iş günü içerisinde katılma payı sahiplerine en uygun haberleşme vasıtasıyla iletilir.
Fonun Denetimini Yapacak Kuruluş	: Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. (a member firm of Ernst & Young Global Limited), Orjin Maslak Plaza, Maslak Mahallesi Eski Büyükdere Caddesi, Sarıyer / İstanbul,.
Varsa Kar Payı Dağıtım ve Performans Ücretlendirmesine İlişkin Esaslar	: Katılma payı sahiplerine kar payı dağıtılabilir. Kar payı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın eşit olarak dağıtılır. "Fon Birim Pay Fiyat Açıklama Dönemine İlişkin Esaslar" bölümünde yer verilen

	<p>pay fiyatı hesaplama dönemi ile satım talimatlarının gerçekleşme tarihleri arasındaki günlerde kar payı dağıtımı yapılmaz.</p> <p>Kurucu tarafından münhasıran gayrimenkul yatırımlarından elde edilen net gelir, net satış karı ve değer artışlarından oluşan matrah üzerinden hesaplanacak performans ücreti katılma payı sahiplerinden tahsil edilir.</p>
<p>Fon Toplam Gider Oranı (Dışarıdan Sağlanan Hizmetler Dahil Olmak Üzere Fonun Tüm Giderlerinin Fon Toplam Değerine Oranını İfade Eder.)</p>	<p>: Fon'dan karşılanan, yönetim ücreti dahil tüm giderlerin toplamının Fon Toplam Değeri'ne göre üst sınırı yıllık olarak %20'dir. Bu sınırın hesaplanmasında yıl içinde hesaplanan fon toplam değerlerinin ortalaması esas alınır.</p> <p>Her hesap döneminin (takvim yılının) son iş günü itibarıyla, yıllık fon toplam gideri oranının aşılmadığı, ilgili dönem içinde hesaplanan fon toplam değerlerinin ortalaması esas alınarak Kurucu tarafından kontrol edilir. Yapılan kontrolde belirlenen oranın aşıldığının tespiti halinde, aşan tutar yılın son işgünü itibarıyla Kurucu tarafından Fon'a iade edilmek üzere tahakkuk ettirilir ve takip eden onbeş iş günü içinde Kurucu tarafından Fon'a iade edilir.</p> <p>Fon toplam gider oranı limiti içinde kalırsa dahi Fon'dan yapılabilecek harcamalar dışında Fon'a gider tahakkuk ettirilemez ve bu giderler Fon malvarlığından ödenemez.</p>
<p>Kredi Alınması Öngörülüyorsa Konuya İlişkin Bilgi</p>	<p>: Fon adına finans kurumları nezdinde faizsiz bankacılık prensiplerine uygun yöntemlerle finansman limitleri açtırılabilir, Fon'un son hesap dönemi itibarıyla hesaplanan fon toplam değerinin azami %50'si oranında nakdi veya gayrinakdi (teminat mektubu vb.) finansman kullanılabilir. Fon'un kullanılmamış finansman limitleri bu oranının hesaplanmasında dikkate alınmaz. Fon malvarlığı bu amaçlarla rehnedilebilir ve teminat gösterilebilir.</p> <p>Fon tarafından bu şekilde bir finansman kullanması halinde finansmanın tutarı, maliyeti, alındığı tarih ve kuruluş ile geri ödendiği tarihe ilişkin bilgiler hesap dönemini takip eden 30 gün içinde Sermaye Piyasası Kurulu'na ve en uygun haberleşme vasıtasıyla katılma payı sahiplerine bildirilir.</p>
<p>Koruma Amaçlı Türev Araç İşlemleri Yapılması Öngörülüyorsa, Konuya İlişkin Bilgi</p>	<p>: Türev araç işlemi yapılmayacaktır.</p>
<p>Katılma Paylarının Satışında Kullanılacak Dağıtım Kanalları</p>	<p>: Katılma paylarının satışı sadece Kurucu tarafından gerçekleştirilecek olup, başka bir dağıtım kanalı kullanılmayacaktır.</p>
<p>Fon Katılma Paylarının Değerlerinin Yatırımcılara Bildirim Esas ve Usulleri</p>	<p>: Fon katılma paylarının değerleri yatırımcılara aksi talep edilmedikçe e-posta yoluyla bildirilecektir. Talep eden yatırımcılara ayrıca faks ve posta yoluyla da bildirim yapılacaktır.</p>
<p>Katılma Paylarının Satışı ve Fona İadesinde Giriş Çıkış Komisyonu Uygulanıp/Uygulanmayacağı Hakkında Bilgi</p>	<p>: Katılma paylarının Fon'a iadesinde, iade edilen pay tutarının %3'ü oranında çıkış komisyonu uygulanır. Söz konusu komisyon tahsil edildiği gün Fon'a gelir kaydedilir. Tasfiye döneminde gerçekleşen zorunlu katılma payı iadeleri ve Fon süresinin sonundaki katılma payı iadesinde çıkış komisyonu uygulanmaz.</p>

<p>Katılma Paylarının Sadece Fon Süresinin Sonunda Nakde Dönüştürülüp/ Dönüştürülmeyeceğine İlişkin Bilgi</p>	<p>: Katılma payları yukarıda yer alan “Fona Katılma ve Fondan Ayrılmaya İlişkin Esaslar” çerçevesinde ve belirlenen limitler dahilinde fon süresi boyunca nakde dönüştürülebilecektir.</p>
<p>Fon’un Risk Yönetim Sistemi Hakkında Bilgiler (Gayrimenkul Yatırımları ve Portföyün Sermaye Piyasası Araç ve İşlemlerinden Oluşan Bölümü İçin Kurucunun Yönetim Kurulu Kararına Bağlanmış Risk Limitlerine İlişkin Bilgiler)</p>	<p>: Kurucu risk yönetim sistemi konusunda Riskaktif Danışmanlık Eğitim ve Yazılım San. Tic. Ltd. Şti.’nden (RiskActive) hizmet almaktadır.</p> <p>Kurucu’nun risk yönetim prosedürü, risk yönetim süreçlerini de kapsayan iş akışları ve risk yönetim biriminin görev tanımlarını da kapsayan görev tanımları yazılı hale getirilmiş ve Yönetim Kurulu’na kabul edilmiştir.</p> <p>Söz konusu prosedürlerde yer alan risk limitleri aşağıdaki gibidir. Bu limitler ölçülürken,</p> <ul style="list-style-type: none"> - Fon portföy değerinin kasadaki nakit, bankalardaki vadeli ve vadesiz hesaplar ile gayrimenkullerin piyasa değerleri toplamına eşit olduğu kabul edilir. - Fon toplam değerinin ise yukarıdaki şekilde ölçülen fon portföy değerine fonun alacakları ile diğer varlıklarının eklenmesi ve borçlarının düşülmesi suretiyle bulunan tutara eşit olduğu kabul edilir. <p>a. Piyasa Riski</p> <p>Gayrimenkul sektörünü etkileyebilecek gelişmeler nedeniyle fon portföyünde yer alan gayrimenkullerin piyasa değerinin düşmesi olasılığını ifade eder. Aşağıdaki kriter ve limitler çerçevesinde ölçülür:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gayrimenkul portföyünün zorunlu tasfiye değerinin piyasa değerine oranı %80’den az olamaz. Zorunlu tasfiye değeri, uygun bir pazarlama için ihtiyaç duyulan süreye göre çok kısa bir zaman içerisinde bir mülkün satışından makul olarak elde edilebilecek tutarı ifade eder. Portföyde yer alacak gayrimenkullere ilişkin olarak hazırlanacak değerlendirme raporlarında, uygun piyasa koşullarında oluşacak değer yanı sıra gösterge niteliğindeki bu değer de takdir edilir. - Tüm portföyün zorunlu tasfiye değerinin piyasa değerine oranı %85’den az olamaz. <p>b. Kur Riski</p> <p>Yabancı para cinsinden varlık ve borçların, bu paraların TL karşısında muhtemel değer değişmelerinden doğabilecek zarar olasılığıdır. Aşağıdaki kriter ve limitler çerçevesinde ölçülür:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kurdaki %10’luk dalgalanmanın fon toplam değerinde meydana getirdiği artış veya azalış %3’ten fazla olamaz. <p>c. Likidite Riski</p> <p>Gayrimenkullerin gereken sürede piyasa rayiç değerinden nakde dönüştürülebilmesi nedeniyle zarara uğrama olasılığıdır. AHS (Analitik Hiyerarşi Süreci) yöntemi ile gayrimenkullerin ve portföydeki diğer varlıkların “likidite puanları”nın hesaplanması</p>

	<p>suretiyle ölçülür. AHS Likidite Puanlama tablosu her gayrimenkulün detay özelliklerinin kurulan sisteme girilmesi ve güncel AHS ağırlıkları ile bir likidite puanı atanması ile oluşturulur. Gayrimenkullerin AHS puanlamasında dikkate alınan kriterler ve AHS hiyerarşisi Şirket Yönetim Kurulu kararı ile belirlenir.</p> <p>Likidite riski aşağıdaki kriter ve limitler çerçevesinde ölçülür:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Fon'un gayrimenkul portföyünün likidite puanı 80'de az olamaz. - Fon portföyünün genel likidite puanı 85'ten az olamaz. <p>d. Finansman Riski</p> <p>Fonun ihtiyaç duyduğu finansman kaynaklarına zamanında gerekli ölçüde ulaşamaması nedeniyle zarara uğrama olasılığıdır. Aşağıdaki kriter ve limitler çerçevesinde ölçülür:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Banka kredileri fon toplam değerinin %50'sini geçemez. - Hazır değerler ile kullanılmamış kredi limitlerinin toplamı, fon toplam değerinin %20'sinden az olamaz. <p>e. Yoğunlaşma Riski</p> <p>Belli bir varlık veya varlık grubuna yoğun yatırım yapılması sonucu yatırımların bu varlık veya varlık grubunun içerdiği risklere maruz kalmasıdır. Aşağıdaki kriter ve limitler çerçevesinde ölçülür:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Herhangi bir gayrimenkulün değeri, fon portföy değerinin %50'sinden fazla olamaz. <p>f. Karşı Taraf Riski</p> <p>Karşı taraf riski, karşı tarafın yükümlülüklerini yerine getirememesi nedeniyle karşı karşıya kalınabilecek zarar olasılığıdır. Aşağıdaki kriter ve limitler çerçevesinde ölçülür:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Fon'un ticari alacaklar toplamı, fon portföy değerinin %40'ından fazla olamaz. <p>Likidite riskinin ölçülmesinde ayrıca stres testleri ve senaryo analizleri kullanılır. Gayrimenkul portföyüne uygulanan stres testleri likidite puanlamasında önemli ağırlığa sahip olan endekslerin değerleri stres dönemlerini yansıtacak şekilde değiştirilerek ve AHS ağırlıkları da değiştirilerek 2 aşamada yapılır. AHS kriterleri arasında olan baskı endeksi Tüfe, 1 yıllık TL faiz oranı ve döviz sepeti baz alınarak hesaplanır. Stres testleri oluşturulurken baskı endeksi ve diğer endekslere RiskActive tarafından belirlenecek standart bazlı değişimler uygulanır.</p> <p>Yukarıda belirtildiği üzere gerçekleştirilen risk ölçümleri RiskActive tarafından günlük olarak Genel Müdür ile İç Kontrol Elemanı'na ve haftalık olarak ayrıca Yönetim Kurulu'na raporlanır.</p> <p>Yukarıda belirtilen limitlerin aşılması halinde risklerin azaltılması ve belirlenen limitlerin altına düşürülmesi için alınacak tedbirlere Kurucu'nun Yönetim Kurulu karar verir.</p> <p>Kurucu'nun Risk Yönetimi Prosedürü'nde ve bu prosedür içinde yer alan ve yukarıda özetlenen risk limitlerinde ihtiyaç duyulması halinde Kurucu'nun Yönetim Kurulu kararı ile değişiklik yapılabilir.</p>
--	--

Fonun Tasfiye Şekline İlişkin Bilgiler	<p>: Mevzuatta öngörülen tasfiye hallerini oluşması halinde Fon mevzuatta yer verilen esaslara ve sürelerle uygun olarak tasfiye edilir.</p> <p>Tasfiye döneminde yeni katılma payı ihraç edilemez ve yeni bir gayrimenkul yatırımı yapılmaz, uygun piyasa koşulları oluştuğca Fon'un varlıkları satılır, alacakları tahsil edilir ve borçları ödenir. Bakiye tutarlar ihraç belgesinde belirlenen esaslara göre pay sahiplerine dağıtılır ve tüm katılma payları iade alınır. Tedavüldeki tüm katılma paylarının iade alınması sonrasında Fon adının Ticaret Sicili'nden silinmesi için keyfiyet Kurucu tarafından Ticaret Sicili'ne tescil ve ilan ettirilir. Ticaret Sicili'ne yapılan tescil ile birlikte Fon sona erer. Tescil ve ilana ilişkin belgeler altı işgünü içinde Kurul'a gönderilir.</p> <p>Portföy Saklayıcı'sının mali durumunun taahhütlerini karşılayamayacak kadar zayıflaması, iflası veya tasfiyesi halinde, Kurucu fon varlığını Kurul'ca uygun görülecek başka bir portföy saklayıcısına devreder.</p> <p>Fon başka bir fonla birleştirilemez veya başka bir fona dönüştürülemez.</p> <p>Tasfiyenin sona ermesinden itibaren hiçbir katılma payı ihraç edilemez ve geri alınamaz.</p> <p>Tasfiyenin sona ermesi üzerine ,Fon adının Ticaret Sicili'nden silinmesi için keyfiyet ,kurucu tarafından Ticaret Sicili'ne tescil ve ilan ettirilir,bu durum Kurul'a bildirilir.</p>
Fonun ve Fon Yatırımcılarının Vergilendirilmesi ile İlgili Hususlar	<p>: Fon'un ve katılma payı sahiplerinin vergilendirilmesine ilişkin düzenlemelere www.gib.gov.tr adresinden ulaşılabilmektedir.</p>

Kanuni yetki ve sorumluluklarımız dahilinde ve görevimiz çerçevesinde bu ihraç belgesinde yer alan bilgilerin gerçeğe uygun olduğunu ve ihraç belgesinde bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksiklik bulunmadığını beyan ederiz.