

TASARRUF SAHİPLERİNE DUYURU METNİ

İŞ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. QUASAR İSTANBUL KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM FONU İÇTÜZÜK VE İHRAÇ BELGESİ DEĞİŞİKLİĞİ

İş Portföy Yönetimi A.Ş. Quasar İstanbul Konut Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun (Fon) içtüzüğünün Fonun Kuruluş Amacı, Fon'un Adı ile Kurucu, Yönetici ve Saklayıcı Kuruluşun Unvanı ve Merkez Adresleri, Fon Yönetimine İlişkin Esaslar ve Yöneticinin Tabi Olduğu İlkeler ve Risk Yönetimi Sistemi, Fon'un Gayrimenkul Yatırım Portföyüne İlişkin Yönetim Stratejisi, Katılma Paylarının Satışı ve Fona İadesi ile Nitelikli Yatırımcılar Arasında Katılma Payı Devri, maddeleri ile ihraç belgesinin Fon Unvanı, Fon Kurucusunun Yönetim Kurulu Üyelerine İlişkin Bilgi, Fonun Yatırım Stratejisine ve Amacına İlişkin Esaslar, Fonun Yatırım Sınırlamaları ve Risklerine İlişkin Esaslar, Fon Birim Pay Fiyat Açıklama Dönemine İlişkin Esaslar, Portföydeki Varlıkların Değerlemesine İlişkin Esaslar, Fon Malvarlığından Yapılabilecek Harcamalara İlişkin Esaslar, Fon'a Katılma ve Fon'dan Ayrılmaya İlişkin Esaslar, Fon'un Risk Yönetim Sistemi Hakkında Bilgiler başlıklı maddeleri, Sermaye Piyasası Kurulu'ndan alınan 03-02-2023 tarih ve 12233903-315.04-32683 sayılı izin doğrultusunda aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

Değişiklikler 01 / 03 / 2023 tarihinden itibaren uygulanmaya başlanacaktır.

DEĞİŞİKLİKLERİN KONUSU :

- 1) Fon'un unvanı İş Portföy Yönetimi A.Ş. Beşinci Gayrimenkul Yatırım Fonu olarak değiştirilmiştir.
- 2) Fon'da yapılan satış işlemleri sonrasında Fon'un yatırım stratejisi; İstanbul İli, Şişli İlçesi, Fulya Mahallesi sınırları içerisindeki Büyükdere Caddesi üzerinde konumlu olan "Quasar İstanbul" projesi kapsamında üretilen konut nitelikli bağımsız bölümler ile diğer gayrimenkul ve gayrimenkule dayalı hakları satın almak, satmak, kiraya vermek, satın alım veya satım vaadinde bulunmak, bu gayrimenkullerin vadeli olarak satılmasından kaynaklanan alacakları portföye dahil etmek olarak değiştirilmiştir.
- 3) Fon kurucusunun yönetim kurulu üyelerinden Murat Köse üyelikten ayrılarak yerine İlkey Güneş yönetim kurulu üyesi görevine getirilmiş, bu kapsamda izahnamenin ilgili maddesi tadil edilmiştir.
- 4) Fonun Yatırım Sınırlamaları kapsamında, Fon'un alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; gayrimenkul satın alınabileceği, satılabileceği, kiraya verilebileceği ve satın alma veya satma vaadinde bulunabileceği belirtilmiştir.
- 5) Fonun Yatırım Sınırlamaları ve Risklerine İlişkin Esaslar arasına etik risk, korelasyon riski, anapara riski eklenmiştir.
- 6) Fon birim pay değeri Haziran ve Aralık aylarının 15'inde hesaplanacaktır. Ertesi iş günü Kurucunun resmi internet sitesi olan "www.isportfoy.com.tr" adresinde ilan edilecektir.



İŞ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

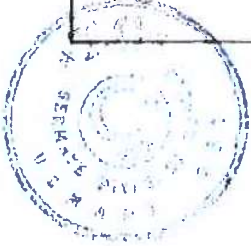
7) Fon portföyünde yer alan gayrimenkullerin ve gayrimenkule dayalı hakların değerlerinin tespiti ise en geç Haziran, ve Aralık aylarının 15'inde olmak üzere yılda iki kere yapılacaktır. Ancak, gayrimenkulün değerinin değişmesine neden olan olağandışı durumların tespiti halinde ve Kurul'ca gerekli görülen hallerde güncel değer tespiti amacıyla ayrıca değerlendirme yapılacaktır.

8) Fon malvarlığından fon portföyünün yönetimi ile ilgili Kurucu'ya ödenecek yönetim ücreti ile performans ücreti dışında aşağıdaki harcamalar yapılabilecektir:

- a. Mevzuat gereği yapılması zorunlu tescil ve ilan giderleri,
- b. Portföydeki varlıkların sigorta, DASK vb. ücretleri,
- c. Portföydeki varlıkların veya bunları temsil eden belgelerin nakil veya nakle bağlı sigorta ücretleri,
- ç. Portföydeki varlıkların saklanması hizmetleri için ödenen ücretler,
- d. Varlıkların nakde çevrilmesi ve transferinde ödenen her türlü vergi, resim, komisyon ve ücretler,
- e. Fon adına yapılan tapu tescil işlemlerine ilişkin tüm masraflar,
- f. Finansman giderleri, komisyon, masraf, kur farkları,
- g. Portföye alım, portföyden satım ve portföydeki gayrimenkullerin kiralanmasında (alım, satım veya kiralama gerçekleşmese dahi) ödenen komisyonlar ve yapılan diğer masraflar,
- h. Fonun mükellefi olduğu her türlü vergi, resim ve harç ödemeleri,
- i. Bağımsız denetim kuruluşlarına ödenen denetim ücreti, serbest muhasebeci mali müşavirlik ve yeminli mali müşavirlik ücretleri,
- j. 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 Kurul'a ödenen Kurul ücreti,
- k. MKK ve İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş.'ye ödenen ücret, komisyon ve masrafları,
- l. Katılma payları ile ilgili harcamalar,
- m. Gayrimenkul yatırımlarına ve fon portföyünün oluşturulmasına ilişkin değerlendirme, hukuki, mali, vergisel vb. danışmanlık hizmeti ücretleri, noter ücretleri ve fatura basım ücretleri,
- n. Fon adına yapılan sözleşmelere ilişkin her türlü gider, masraf, harç ve noter ücretleri,
- o. Fon portföyündeki varlıkların pazarlanması ve satışı için katılan pazarlama, satış, reklam ve dağıtım giderleri,
- p. Portföydeki gayrimenkullerle ilgili oluşan aidat, güvenlik, temizlik, genel idare ve buna benzer nitelikteki temel hizmetler için ödenecek ücretler,
- r. Portföydeki gayrimenkullerle ilgili bakım, onarım, tadilat ve yenileme giderleri,
- s. Kullanılan finansmanlar için ödenen kar payları,
- t. E-vergi, E-defter, E-fatura ve E-arşiv ile ilgili ödenen her türlü harç ve masraf,
- u. Portföye vadeli olarak alınan gayrimenkullerin vade farkları ve gecikme faizi ödemeleri,
- v. KAP giderleri, tüzel kişi kimlik kodu (LEI) giderleri,
- y. Kurulca uygun görülen diğer harcamalar.

9) Fon'a katılma ve Fon'dan ayrılmaya ilişkin esaslarda aşağıdaki hususlarda değişiklik yapılmaktadır:

Talep toplama dönemi sonrası dönemde 15 Aralık – 15 Haziran döneminde alınan nakit karşılığı katılma payı Alım talimatları; Haziran ayının 15'inde hesaplanan ve takip eden ilk iş günü açıklanan alım satım esas fon birim pay değeri üzerinden fiyat açıklama tarihinde gerçekleştirilir.



2
İSTANBUL
PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

15 Haziran – 15 Aralık döneminde alınan nakit karşılığı katılma payı Alım talimatları; Aralık ayının 15'inde hesaplanan ve takip eden ilk iş günü açıklanan alım satım esas fon birim pay değeri üzerinden fiyat açıklama tarihinde gerçekleştirilir.

Fon katılma payı alım/satımına esas fiyatın hesaplanma tarihinin tatil günlerine denk gelmesi durumunda takip eden iş günü esas alınacaktır. Fiyat açıklama tarihi ve talimat gerçekleşme tarihi de bu tarihi takip eden iş günü olacaktır.

Alım talimatları sadece tutar olarak verilebilir. Alım talimatının karşılığında tahsil edilen tutar işlem gerçekleştirilinceye kadar yatırımcı hesabında yatırımcı adına İş Portföy Para Piyasası Fonu'nda nemalandırılmak suretiyle katılma payı alımında kullanılır.

Katılma payının satışının aynı olarak gerçekleştirilmesi durumunda, talepler 15 Haziran ve 15 Aralık tarihlerini takip eden ilk 3 iş günü içerisinde alınır. Katılma payı satışı karşılığında Fon portföyüne dâhil edilen gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı hakların tapu kütüğüne Fon adına tescilli/ müşteri taleplerinin gerçekleştirilmesi bir sonraki ayın son iş gününe kadar tamamlanır.

Fon katılma paylarının Fon'a iadesi, yatırımcıların paylarının ihraç belgesinde belirlenen esaslara göre fona iade edilmek suretiyle nakde çevrilmesi veya paylarına karşılık gelen gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı hakların yatırımcılara devredilmesi suretiyle gerçekleştirilebilir.

Fon katılma paylarının nakit karşılığı Fon'a iadesinde fon birim pay değeri dikkate alınacak olup, satım taleplerinin iletilme dönemlerine ve talimatların gerçekleştirilme tarihlerine ilişkin bilgilere aşağıdaki tabloda yer verilmiştir.

Alım/Satım Talimatlarını	Nakit Karşılığı Katılma Payı Alım Talimatı Dönemi	Nakit Karşılığı Katılma Payı Alımına Esas Fon Birim Pay Değeri Hesaplama Tarihi	Nakit Karşılığı Katılma Payı Alımına Esas Fon Birim Pay Değeri Açıklama ve Talimat Gerçekleşme Tarihi
Alım Talimatının Kurucuya İletilme Dönemi	15 Aralık – 15 Haziran	15 Haziran günü (bu tarihin tatil olması durumunda sonrasındaki ilk iş günü)	15 Haziran'ı (bu tarihin tatil günü olması durumunda sonrasındaki ilk işgünü) takip eden ilk işgünü
Alım Talimatının Kurucuya İletilme Dönemi	15 Haziran – 15 Aralık	15 Aralık günü (bu tarihin tatil olması durumunda sonrasındaki ilk iş günü)	15 Aralık'ı (bu tarihin tatil günü olması durumunda sonrasındaki ilk işgünü) takip eden ilk işgünü

İŞ PORTFÖY YATIRIMCI A.Ş.

Satım Talimatının Kurucuya İletilme Dönemi	15 Aralık Ocak - 15 Aynı yıl 15 Aralık günü Haziran	15 Aralık'ı takip eden ilk işgünü (bu tarihin tatil günü olması durumunda sonrasındaki ilk işgünü)
Satım Talimatının Kurucuya İletilme Dönemi	15 Haziran - 15 Aralık	Takip eden yıl 15 Haziran
		Takip eden yıl 15 Haziran'ı takip eden ilk iş günü

Tablodan da görüleceği üzere;

- **15 Aralık - 15 Haziran** döneminde iletilen satım talimatları; aynı yıl Aralık ayının **15'inde** hesaplanan ve takip eden ilk iş günü açıklanan fon birim pay değeri üzerinden, birim pay değeri açıklanma tarihini takip eden iş günü gerçekleştirilir.
- **15 Haziran -15 Aralık** döneminde iletilen satım talimatları; izleyen yılın Haziran ayının **15'inde** hesaplanan ve takip eden ilk iş günü açıklanan fon birim pay değeri üzerinden, birim pay değeri açıklanma tarihini takip eden iş günü gerçekleştirilir.



İSPLİT FÖY YÖNETİMİ A.Ş.