

AZİMUT PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. NİN KURUCUSU OLDUĞU

AZİMUT PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

İKİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

KATILMA PAYLARINA İLİŞKİN İHRAÇ BELGESİDİR

İşbu ihraç belgesi Sermaye Piyasası Kurulu'nun 11/07/24 tarih ve 36/1010 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, ihraç belgesi ve varsa yatırımcı bilgi formundaki esaslar çerçevesinde satış başlangıç tarihi olarak belirlenen ----- tarihinden itibaren, işbu ihraç belgesinde ilan edilen dağıtım kanalları aracılığıyla nitelikli yatırımcılara sunulacaktır.

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

KISALTMALAR

Bilgilendirme Dokümanları	Fon içtüzüğü ve ihraç belgesi
BİST	Borsa İstanbul A.Ş.
Finansal Raporlama Tebliği	II-14.2 sayılı Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliğ
Fon	Azımut Portföy Yönetimi A.Ş. İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu
Kanun	6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu
KAP	Kamuyu Aydınlatma Platformu
Kurucu	Azımut Portföy Yönetimi A.Ş.
Yönetici	Azımut Portföy Yönetimi A.Ş.
Kurul	Sermaye Piyasası Kurulu
MKK	Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.
Portföy Saklayıcısı	Türkiye İş Bankası A.Ş.
PYŞ Tebliği	III-55.1 sayılı Portföy Yönetim Şirketleri ve Bu Şirketlerin Faaliyetlerine İlişkin Esaslar Tebliği
Saklama Tebliği	III-56.1 sayılı Portföy Saklama Hizmetine ve Bu Hizmette Bulunacak Kuruluşlara İlişkin Esaslar Tebliği
Takasbank	İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş.
Tebliğ	III-52.3 sayılı Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği
TMS/TFRS	Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Muhasebe Standartları/Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile bunlara ilişkin ek ve yorumlar



1. Kurucu, Yönetici ve Portföy Saklayıcısı Hakkında Genel Bilgiler

Kurucu ve Yönetici'nin	
Unvanı:	Azimut Portföy Yönetimi A.Ş.
Yetki Belgesi	Portföy Faaliyetine İlişkin Yetki Belgesi Tarih: 12.02.2015 No: PYS/PY.7/1087
Adresi	Büyükdere Cad. Kempinski Residence Astoria B Kule No:127 K:9 Esentepe, Şişli, İstanbul
Yönetim Kurulu Üyeleri	Şirket'in yönetim kurulu üyelerine Şirket'in KAP'ta yer alan sürekli bilgilendirme formundan (www.kap.org.tr) ulaşılması mümkündür.
Portföy Saklayıcısı'nın	
Unvanı:	Türkiye İş Bankası A.Ş.
Portföy Saklama Faaliyeti İznine İlişkin Kurul Karar Tarihi ve Numarası	Tarih: 17/07/2014 No: 22/709
Adresi	İş Kuleleri Kule 1 Kat:1 34330 Levent Beşiktaş- İstanbul

2. Fon'un İhracına İlişkin Bilgiler

İhraca ilişkin yetkili organ karar tarihi ve sayısı	30/05/2024 tarih ve 2024/051 sayılı yönetim kurulu kararı
Katılma paylarının pazarlama ve dağıtımını gerçekleştirecek kurucu ve varsa portföy yönetim şirketleri ile katılma paylarının alım satımına aracılık edecek yatırım kuruluşlarının ticaret unvanı	Azimut Portföy Yönetimi A.Ş.
Satış Yöntemi	Fon katılma payları yurtiçinde veya yurtdışında yerleşik nitelikli yatırımcılara satılacaktır.
Katılma payına ilişkin asgari işlem limitleri (varsa)	Katılma payına ilişkin asgari işlem limiti bulunmamaktadır.
Fonun süresi	Süresiz
Yatırım komitesi üyeleri	1. Gayrimenkul alım satım işi haricinde gayrimenkul yatırımları konusunda en az beş yıllık tecrübeye sahip yönetim kurulu üyesi: Andrea ALIBERTI 1995 yılında Milano Bocconi Üniversitesi İşletme ve Ekonomi Bölümü'nden mezun olmuştur. Üniversite mezuniyet tezi "Gayrimenkul Varlıklarının Securitizasyonu"dur. Profesyonel hayatına 1995 yılında Gayrimenkul ve vergi uzmanı olarak başlamıştır.



Azimut Portföy Yönetimi A.Ş.
Esentepe Mah. Büyükdere Cad. No:127
K:9 Residence Astoria B Kule Kat:9
244

kadar İtalya ve İngiltere’ de Gayrimenkul ve Vergi Danışmanı olarak çalışmıştır. Eylül 1998’de Azimut Capital Management SGR S.p.a’da, gayrimenkul yatırım fonları fon yöneticisi olarak görev almaya başlayan Aliberti, 2019 yılına kadar yönettiği gayrimenkul yatırım fonlarının başarılı performansları ile 2002-2017 yılları arasında 7 defa ödül almıştır. 2019 yılından bugüne değin, Azimut Holding A.Ş. grubu bünyesinde farklı şirketlerde yönetim kurulu üyesi ve CEO olarak görev almıştır. Halihazırda, Azimut Capital Management SGR S.p.a’da CEO olarak görev yapan Andrea Aliberti, Nisan 2021’den bugüne Azimut Portföy Yönetimi AŞ.’de yönetim kurulu üyesi olarak görev almaktadır.

2. Genel Müdür:

Murat SALAR

Ankara Tevfik Fikret Lisesi’nden 1989 yılında, Orta Doğu Teknik Üniversitesi İktisat Bölümü’nden 1994 yılında mezun olmuştur. İş hayatına, PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. İstanbul ofisi’nde denetçi olarak başlamıştır. 1996 yılında AG Anadolu Grubu Holding A.Ş.’ye (Anadolu Grubu) geçen Salar, 2010 yılına kadar grup içinde değişik yönetici pozisyonlarında görev yapmıştır. Alternatif Yatırım Menkul Değerler A.Ş. ve Alternatif Yatırım Ortaklığı A.Ş. şirketlerinde genel müdür yardımcısı, genel müdür ve yönetim kurulu üyesi olarak çalışmıştır. 2010 yılı başında Anadolu Grubu’ndan ayrılarak Osmanlı Menkul Değerler A.Ş.’ye kurucu ortak ve yönetim kurulu üyesi olarak katılarak girişimci olmuş, anılan şirketin yeniden yapılanması ve büyümesinde aktif rol almıştır. 2011 yılında daha sonra adı Bosphorus Capital Portföy Yönetimi A.Ş. olarak değiştirilen Osmanlı Portföy Yönetimi A.Ş. bünyesinde kurulan 11 yatırım fonunun kuruluş işlemleri satış ağlarının kurulması ve yönetilmesi gibi süreçleri yürütmüştür. Daha sonra Bosphorus Capital Portföy Yönetimi A.Ş. merkezi İtalya Milano’da bulunmakta ve 14 827 1



AZIMUT PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
Kempinski Residence Astoria, C. Riva, Kat: 5
Sicil No: 270944 62 00 Fax: 244 54 67
Zincirlikuyu V.D.: 396 01 39 04
Mersis No: 0396 0139 0000 0003
Tic Sicil No: 405445 www.azimutportfoy.com

ülkenin sermaye piyasalarında faaliyet gösteren Azimut Holding A.Ş. tarafından satın alınmıştır. Söz konusu satın alma ve daha sonra Türkiye'deki aynı grubun şirketlerinin birleşmesi süreçlerinde de aktif görev almıştır. Murat SALAR, hisse senetlerini Azimut Holding A.Ş.'ye devrettikten sonra halihazırda Azimut Portföy Yönetimi A.Ş. yönetim kurulu üyesi ve genel müdür olarak görevini sürdürmektedir.

3. Gayrimenkul değerlendirme lisansına sahip değerlendirme uzmanı:

Murat BERBEROĞLU

Kariyerine 2000 yılında gayrimenkul değerlendirme şirketleri çatısı altında başlayan Murat BERBEROĞLU, çeşitli gayrimenkul değerlendirme şirketleri bünyesinde genel koordinatör, yönetim kurulu üyeliği ve genel müdürlük görevlerini icra ettikten sonra 2012 yılında A Plus Taşınmaz Değerleme Ltd. Şti.'yi kurarak günümüzde de anılan şirket bünyesinde çalışmalarına devam etmektedir. Akademik anlamda da çalışmaları olan Murat BERBEROĞLU'nun değerlendirme konusu özelinde Kıyılarda Değerleme, Plansız Alanlarda Değerleme, Stadyum Değerlemesi çalışmaları olup, Temel Değerleme Eğitimi, İleri Değerleme Teknikleri, Fizibilite Analizleri ve SPK Sınavına Yönelik Değerleme Eğitimlerini vermektedir.

Yukarıdaki üyeler dışındaki yatırım komitesi üyelerine Fon'un KAP'ta yer alan sürekli bilgilendirme formundan (www.kap.org.tr) ulaşılması mümkündür.

Portföy yöneticilerine ilişkin bilgi

Portföy yöneticilerine ilişkin bilgilere Fon'un KAP'ta yer alan sürekli bilgilendirme formundan (www.kap.org.tr) ulaşılması mümkündür.

Dışarıdan alınan hizmetlere ilişkin bilgi

Değerleme ve danışmanlık hizmetleri gibi dışarıdan alınan hizmetlere ilişkin bilgilere Fon'un KAP'ta yer alan sürekli bilgilendirme formundan (www.kap.org.tr) ulaşılması mümkündür.



AZIMUT PORTFOY YÖNETİMİ A.Ş.
Esenlepe Mah. Büyükdere Cad. No 127
Kempinski Residence, Kat: 8 B Kule Kat: 8
Sıhhiye Mah. 24 62 00 Fax: 212 444 4457
Zağırılıkuyu V.B. : 396 013 9000
Mersis No: 0396 0139 0490 0011
Tic Sicil No: 405145 [www.az](http://www.azimutportfoy.com)

3. Fonun Yatırım Stratejisine ve Amacına İlişkin Esaslar

Fon'un temel yatırım stratejisi, Yatırım Komitesi'nin yatırım kararları kapsamında değer artışı kazancı, alım satım karı veya kira geliri elde etmek amacıyla ağırlıklı olarak arsa ve arazi vasıflı gayrimenkullere yatırım yapılmasıdır. Ayrıca ticari gayrimenkul, arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, otopark, yurt, hastane ve Kurul tarafından uygun görülen her türlü gayrimenkule de yatırım yapılabilir. Fon'un yatırım stratejisi kapsamında gayrimenkuller satın alınabilir, satılabilir, kiralanabilir, kiraya verilebilir veya satın alma ve satma vaadinde bulunulabilir. Tabi oldukları mevzuat hükümlerine göre hazırlanan finansal tablolarında yer alan aktif toplamının devamlı olarak en az %75'i yurt içi gayrimenkul yatırımlarından oluşan anonim ortaklıkların paylarına, gayrimenkul sertifikalarına ve diğer gayrimenkul yatırım fonlarının katılma paylarına da yatırım yapılabilir.

Fon yatırımcılarının menfaatlerine uygun olması durumunda, satın alınan varlıkların alış bedeli satıcılara vadeli olarak ödenebilir ve satılan varlıkların satış bedeli alıcılardan vadeli olarak tahsil edilebilir. Yatırımlar, Tebliğ'in başta 18. ve 19. maddeleri olmak üzere belirtilen esaslar ve sınırlamalar dikkate alınarak yapılacaktır.

Temel yatırım kriterlerine aşağıda yer verilmektedir.

- Gayrimenkullerin mevcut piyasa değeri ve bu değerin gelecekteki artış potansiyeli,
- Gayrimenkul fiyatını etkileyen makroekonomik ve finansal koşullardaki gelişmeler,
- Diğer gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçları fiyatlarındaki gelişmeler,
- Bölgenin altyapısal gelişimi ve gayrimenkul fiyat endekslerindeki değişimler,
- İlgili gayrimenkul türlerinin ait olduğu pazara ait sektörel gelişmeler ve durum tespiti.
- Gayrimenkule ilişkin kanunlarda yapılan değişiklikler,
- İmar durumundaki değişiklikler.

Fon, portföyündeki ve potansiyel gayrimenkullerin kira getirisini artırmak ve değer artışı sağlamak için marka karma analizi, marka yerleştirme analizi ve maliyet azaltıcı analizler gibi uzman danışmanlık hizmetleri alınabilir. Finansal danışmanlardan alınacak raporlar doğrultusunda nüfus dinamikleri, çevresel yatırımlar ve muhtemel rekabet ortamlarının analizine dayanarak fizibilite çalışmaları yürütülerek yatırımcılara daha yüksek getiri sağlanması, hizmet kalitesinin korunması ve kiralanabilir alan artışı, metrekare başına kira fiyatı artışı hedeflenmektedir. Gayrimenkul dışındaki yatırımlara, Tebliğ, İçtüzük ve İhraç Belgesinde belirtilen esaslara ve sınırlamalara uyulur.

4. Fonun Yatırım Sınırlamalarına İlişkin Esaslar

Ayrıca, alım satım dönemleri dışında, Fon portföyüne dahil edilecek yeni gayrimenkul yatırımlarında, Fon toplam değerinde ciddi oranda değişiklik yaratabilecek işlemlerde vb. gibi durumlarda Yatırım Komitesinin ön onayını almak suretiyle Yönetim Kurulu kararıyla Fon birim pay değeri hesaplanmasına ve katılma payı alım satım işlemi gerçekleştirilmesine karar verilebilir. Bu durumda hesaplanan Fon birim pay değeri takip eden iş gününde açıklanır.

Fon, Kurucu'nun belirleyeceği tarihlerde bilgi amaçlı bir referans fiyat açıklayabilir, bununla birlikte söz konusu fiyat üzerinden katılma payı alım satımı gerçekleştirilmez.

6. Fon Yönetim Ücreti Oranı, Toplam Gider Oranı ve Fon Malvarlığından Yapılabilecek Harcamalara İlişkin Esaslar

Fon'a ilişkin giderler fon portföyünden karşılanır. Yönetim ücreti dahil tüm giderlerin toplamının üst sınırı fon toplam değerinin yıllık %20'sidir. Performans ücreti bu sınıra dahildir.

Fon'un toplam gideri içinde kalmak kaydıyla, fon toplam değerinin günlük %0,00548 + BSMV (yüzbinde beş virgül kırksekiz) [yıllık yaklaşık %2+BSMV (yüzde iki + BSMV)] oluşan bir yönetim ücreti tahakkuk ettirilir. Bu ücret her ay sonunu izleyen bir hafta içerisinde kurucuya fondan ödenecektir.

Portföy yönetim ücretine ve fona tahakkuk ettirilecek olan performans ücretine ek olarak Fon'dan aşağıdaki harcamalar yapılabilir:

1. Katılma Payları ile ilgili harcamalar
2. Portföy işletmesi ile ilgili harcamalar
 - a) Mevzuat gereği yapılması zorunlu tescil ve ilan giderleri,
 - b) Fonun yasal defterlerine ilişkin giderler dahil olmak üzere noter ücretleri,
 - c) Portföydeki varlıkların sigorta ücretleri,
 - ç) Portföydeki varlıkların veya bunları temsil eden belgelerin nakil veya nakle bağlı sigorta ücretleri,
 - d) Portföydeki varlıkların saklanması, Fon operasyon ve değerlendirme hizmetleri için ödenen her türlü ücretler,
 - e) Varlıkların nakde çevrilmesi ve transferinde ödenen ve bunun dışında Fon'un mükellefi olduğu her türlü vergi, resim ve komisyonlar,
 - f) Finansman giderleri, komisyon, masraf ve kur farkları,
 - g) Portföye alımlarda ve portföyden satımlarda ödenen kurtajlar ve komisyonlar ile alım veya satım gerçekleşmese dahi bu amaçla yapılan ve Fon'un faaliyetleri ile ilgili olduğu yönetim kurulu kararı ile belirlenen masraflar (yabancı para cinsinden yapılan giderler TCMB döviz satış kuru üzerinden Türk Lirasına çevrilerek kaydolunur.),
 - ğ) İşbu ihraç belgesinde belirtilen tüm danışmanlık hizmet ve ücretleri,
 - h) Aracı kurum komisyon ücreti ve masrafları,
 - ı) Fon adına yapılan

n) Defter tasdik, fatura basımı, e-fatura, e-defter gibi belge ve kayıt düzeni ile ilgili harcamalar,

o) Tüzel Kişi Kimlik Kodu (LEI) giderleri,

p) KAP giderleri,

q) Kurulca uygun görülen diğer harcamalar,

3. Mevzuat gereği yapılması zorunlu ilan giderleri ve diğer harcamalar,

a) Fon'un mükellefi olduğu vergi ve "Vergi Usul Kanunu" gereği yapılan mali müşavirlik giderleri,

b) Bağımsız denetim, serbest muhasebeci mali müşavir ve yeminli mali müşavirlik ve diğer hizmet alımlarından doğan ücretler,

c) Takvim yılı esas alınarak üçer aylık dönemlerin son işgününde fon toplam değerinin yüz binde beşi oranında kurucu tarafından hesaplanan ve portföy saklayıcısı tarafından onaylanarak Kurula ödenen Kurul ücreti,

ç) Mevzuat gereği yapılması zorunlu ilan ve diğer giderler.

7. Fona Katılma, Fondan Ayrılma ve Katılma Paylarının Devrine İlişkin Esaslar

7.1 Genel Esaslar

Katılma payı satın alınması veya fona iadesinde, Kurucu'nun merkezine başvurularak alım satım talimatı verilir.

Kurucu'nun kendi adına yapacağı işlemler de dahil olmak üzere 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.

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.

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,

nakde çevrilmesi veya paylarına karşılık gelen gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı hakların yatırımcılara devredilmesi suretiyle gerçekleştirilebilir.

7.2 Alım Talimatları ve Alım Bedellerinin Tahsil Esasları

Bu ihraç belgesinde belirtilen. Fon satış başlangıç tarihinde bir adet payın nominal fiyatı (birim pay değeri) 1.000 TL'dir. Kurul tarafından onaylanmasını müteakip işbu ihraç belgesinde belirtilen satış başlangıç tarihinden itibaren 12 aylık süre ilk talep toplama dönemi olarak belirlenmiştir. 12 aylık talep toplama döneminde yatırım için öngörülen fon büyüklüğüne erken ulaşılması ya da uygun bir yatırım fırsatı tespit edilmesi halinde, Kurucu yönetim kurulu kararı ile 12 aylık talep toplama süresi daha erken bir tarihte sona erdirilebilir ve/veya talep toplama dönemi devam ederken de toplanan tutar yatırıma yönlendirilebilir. Bu dönemde yatırımcıların verdikleri katılma payı alım talimatları, izleyen ilk iş gününde 1.000 TL üzerinden yerine getirilecektir. İlk talep toplama döneminden sonraki dönemde, takvim yılı esas alınarak üçer aylık dönemlerin iş günlerinde verilen Fon katılma payı alım talimatları, 31 Mart, 30 Haziran, 30 Eylül ve 31 Aralık tarihlerinde hesaplanan ve bu tarihleri takip eden 10. iş günü ilan edilen pay fiyatı üzerinden, takip eden 5 iş günü içerisinde yerine getirilecektir. Takip eden dönemde alım talimatlarının gerçekleştirilmesinde uygulanacak takvime aşağıdaki tabloda yer verilmektedir:

Alım Talimatları İhbar Dönemi	Pay Fiyatı Hesaplama Tarihi	Pay Fiyatının Açıklanma Tarihi	Alım Talimatlarının Gerçekleşme Tarihi
01 Ocak – 31 Mart	31 Mart	31 Mart'ı takip eden 10. iş günü	Pay fiyatının açıklandığı günü takip eden 5 iş günü içerisinde
1 Nisan - 30 Haziran	30 Haziran	30 Haziran'ı takip eden 10. İş günü	Pay fiyatının açıklandığı günü takip eden 5 iş günü içerisinde
1 Temmuz – 30 Eylül	30 Eylül	30 Eylül'ü takip eden 10. İş günü	Pay fiyatının açıklandığı günü takip eden 5 iş günü içerisinde
1 Ekim – 31 Aralık	31 Aralık	31 Aralık'ı takip eden 10. İş günü	Pay fiyatının açıklandığı günü takip eden 5 iş günü içerisinde

Fon katılma payı alım satımına esas fiyatın hesaplanma tarihinin tatil günlerine denk gelmesi durumunda takip eden işgünü esas alınacaktır. Pay fiyatının açıklanma tarihi ve alım talimatının gerçekleşme tarihi de bu tarihi takip eden iş günü olacaktır.

Alım talimatları sadece tutar olarak verilebilir. Alım talimatında belirtilen tutar tahsil edilerek, bu tutara denk gelen katılma payı sayısı

Alım talimatının karşılığında tahsil edilen tutar işlem gerçekleştirilinceye kadar yatırımcı hesabında yatırımcı adına para piyasası veya kısa vadeli borçlanma araçları fonunda nemalandırılır. İş günlerinde saat 12.00'a kadar girilen alım talimatlarının nemalandırması aynı gün, saat 12.00'dan sonra girilen alım talimatlarının nemalandırması ise takip eden iş günü başlar.

Katılma payı alımına nema tutarı dahil edilmez. Nema tutarı, en geç alım talimatının gerçekleştirildiği günü takip eden ilk iş günü yatırımcının yatırım kuruluşu nezdindeki hesabına nakit olarak yatırılacaktır.

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.

7.3. Satış Talimatları ve Satış Bedellerinin Ödenme Esasları

Satım Talimatları 15 Şubat ve 15 Ağustos günlerinde hesaplanan ve takip eden onuncu iş günü açıklanır. Katılma payı satış talimatı, pay fiyatının açıklandığı günü takip eden 5 iş günü içerisinde gerçekleştirilir. Satım talimatlarına ilişkin bilgi tablosu aşağıdaki gibidir:

Satım Talimatları İhbar Dönemi	Pay Fiyatı Hesaplama Tarihi	Pay Fiyatının Açıklanma Tarihi	Satım Talimatlarının Gerçekleşme Tarihi
1 Ocak – 15 Şubat	15 Şubat	15 Şubat'ı takip eden 10. iş günü	Pay fiyatının açıklandığı günü takip eden 5 iş günü içerisinde
1 Temmuz – 15 Ağustos	15 Ağustos	15 Ağustos'u takip eden 10. iş günü	Pay fiyatının açıklandığı günü takip eden 5 iş günü içerisinde

Satım talimatlarının gerçekleştiği tarihlerin tatil olması durumunda talimatlar takip eden ilk iş gününe kadar gerçekleştirilir.

Satım talimatları tutar veya katılma payı adedi olarak verilebilir. Tutar olarak verilmesi durumunda denk gelen katılma pay adedi, adet olarak verilmesi durumunda da denk gelen tutar Fon fiyatı açıklandıktan sonra hesaplanır.

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.

Satım talimatının karşılığında tahsil edilen tutar işlem gerçekleştirilinceye kadar yatırımcı hesabında yatırımcı adına para piyasası veya kısa vadeli borçlanma araçları fonunda nemalandırılır.

Nema tutarı, en geç alım talimatının **gerçekleştirildiği** günü takip eden ilk iş günü yatırımcının yatırım kuruluşu nezdindeki hesabına nakit olarak yatırılacaktır.

Satın alınan katılma payları ilk alım tarihinden itibaren 3(üç) yıldan önce Fon'a iade edilemez. Bu süre farklı tarihlerde alınan katılma payları için ilk giren ilk çıkar yöntemiyle ayrı ayrı uygulanır.

Katılma paylarının Fon'a iade edilebilmesi için gerekli likiditenin sağlanamadığını veya portföydeki varlıkların satışının katılma payı sahiplerinin zararına olacağını Kurucu tarafından tespiti halinde, Kurucu konuya ilişkin bir yönetim kurulu kararı almak suretiyle katılma paylarının geri alımını 1(bir) yıla kadar erteleyebilir. Karşılanamayan talepler bir sonraki iade döneminde öncelikli olarak dikkate alınır.

7.4. Aynı Olarak Gerçekleştirilen Alım Satım İşlemlerine İlişkin Özel Hükümler

Katılma payı ihracının veya Fon'a iadesinin aynı olarak gerçekleştirilmesi durumunda, talep ileme ve değerlendirme raporlarının **hazırlanmasına** ilişkin olarak yukarıda yer verilen takvime uyulur. Katılma payı satışı karşılığında Fon portföyüne dahil edilen **gayrimenkuller** ile gayrimenkule **dayalı** hakların tapu kütüğüne Fon adına **tescili/bunların satın alınmasına ilişkin sözleşmelerin** Fon'a devri ile katılma paylarının Fon'a iadesi **karşılığında** Fon portföyünden çıkarılan **gayrimenkuller** ile gayrimenkule dayalı hakların Fon mülkiyetinden **çıkarılması/ bunların satışına ilişkin sözleşmelerin devri işlemleri** de yukarıdaki takvimde müşteri taleplerinin gerçekleştirilmesi öngörülen tarihe kadar tamamlanır.

Fon katılma paylarının ihracının veya katılma paylarının Fon'a iadesinin aynı olarak gerçekleştirilmek istenmesi durumunda, her işlem öncesinde varsa Fon'un mevcut tüm katılma payı sahiplerinin mutabakatlarının alınması, bu hususun portföy sak

Fon katılma payı satım talimatı veren yatırımcılar 1 Ocak – 15 Şubat dönemi için verilen talimatın iptali için en geç 15 Şubat tarihine kadar, 1 Temmuz – 15 Ağustos dönemi için verilen talimatın iptali için en geç 15 Ağustos tarihine kadar gerçekleştirilebilir.

7.6. Nitelikli Yatırımcılar Arasında Devir

Katılma paylarının nitelikli yatırımcılar arasında devri Yatırım Komitesinin ön onayı ile mümkündür. Nitelikli yatırımcılar arasında katılma payı devrinin gerçekleştirilebilmesi için devralan kişi ve/veya kuruluşların nitelikli yatırımcı vasıflarını haiz olduğuna ilişkin bilgi ve belgelerin devir işlemlerini yürüten kuruluşa iletilmesi zorunludur. Devir işlemlerini yürüten kuruluş, söz konusu bilgi ve belgeleri temin etmek ve bunları fon süresince ve asgari olarak beş yıl boyunca muhafaza etmek zorundadır. Nitelikli yatırımcılar arasındaki katılma payı devirleri, katılma paylarının hak sahibi yatırımcılar arasında aktarılması ile tamamlanır. Katılma payı devirlerine ilişkin bilgilerin MKK'ya iletilmesinden devir işlemlerini yürüten kuruluş sorumludur. Bu madde kapsamında, kurucu sahip olduğu katılma paylarını diğer nitelikli yatırımcılara devredebilir.

8. Fon Katılma Paylarının Borsa'da İşlem Görüp Görmediğine İlişkin Bilgi

Fon katılma payları Borsa'da işlem görmeyecektir.

9. Portföydeki Varlıkların Saklanması Hakkında Bilgiler

Fon portföyündeki varlıkların Kurul'un portföy saklama düzenlemelerine göre saklama sözleşmesinde belirtilen esaslar çerçevesinde saklanması zorunludur.

10. Fon Portföyünde Yer Alan Varlıkların Değerlemesine İlişkin Esaslar

Fon portföyündeki varlıklar GYF Tebliği, Finansal Raporlama Tebliği ve Türkiye Sermaye Piyasaları Birliği'nin Kolektif Yatırım Kuruluşu Portföylerinde Yer Alan Varlıkların Değerleme Esasları Yönergesi'nde belirlenen esaslara göre değerlendirilir.

11. Fonun Denetimini Yapacak Kuruluş

Fon'un denetimini yapacak kuruluşa ilişkin bilgilere Fon'un KAP'ta yer alan sürekli bilgilendirme formundan (<

Yatırım Komitesi ön onayı ve Kurucu Yönetim Kurulu Kararı ile kar dağıtımı yapılması mümkündür. Yatırım Komitesi ön onayı ile Kurucu Yönetim Kurulu kar dağıtımının tarihini ve esaslarını belirler. Söz konusu tarihleri karar almak suretiyle değiştirebilir.

Yatırım Komitesi ön onayı ile Kurucu Yönetim Kurulu tarafından kar dağıtımına karar verilmesi durumunda söz konusu karar ile kar dağıtım tarihleri ve esasları yatırımcılara elektronik posta dahil olmak üzere en uygun ve en hızlı iletişim araçları ile bildirilir.

14. Performans Ücretlendirmesine İlişkin Esaslar

Performans ücreti Tebliğ'in 26'ncı maddesi çerçevesinde Kurucu tarafından fona tahakkuk ettirilir ve fondan tahsil edilir.

Performans ücretinin tahakkuku ve tahsiline ilişkin usul ve esaslar kurucunun yönetim kurulu kararı ile belirlenir.

Katılma payı pazarlama ve dağıtım faaliyetini yürüten kuruluş tarafından, katılma payı satışı yapılacak yatırımcılara performans ücretinin tahakkuk ve tahsiline ilişkin usul ve esasların yazılı olarak bildirilmesi ve katılma payı satışı yapılacak yatırımcılardan performans ücretinin tahakkuk ve tahsiline ilişkin usul ve esasları kabul ettiklerine dair yazılı beyan alınması ve bu beyanın fonun süresince ve fonun tasfiye tarihini takip eden 5 yıl boyunca saklanması zorunludur.

15. Fon Katılma Paylarının Satışının ve Fona İadesinin Aynı Olarak Gerçekleştirilip Gerçekleştirilemeyeceği Hakkında Bilgi

Fon katılma paylarının satışı ve fona iadesi aynı olarak gerçekleştirilebilecektir. Konu hakkında detaylı bilgi "Fona Katılma, Fondan Ayrılma ve Katılma Paylarının Devrine İlişkin Esaslar" başlıklı 7. bölümde yer almaktadır.

16. Fon Katılma Paylarının Değerlerinin Yatırımcılara Bildirim Esas ve Usulleri

Likidite Riski: Fon varlıklarının makul bir sürede piyasa değerinden nakde çevirme zorluğu olarak ifade edilebilmektedir. Özellikle gayrimenkul yatırımının nakde dönüştürülmesinin süreç 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 Fon'un zarar görme riskini ifade etmektedir.

Yoğunlaşma Riski: Belli bir bölgeye, sektöre, varlığa/varlık grubuna yoğun yatırım yapılması sonucu, Fon portföyünde bu varlıkların içerdiği risklere maruz kalmasıdır.

Karşı Taraf Riski: Genel olarak Fon'un taraf olduğu mal ve hizmet satımı veya mal ve hizmet alımına ilişkin sözleşmelerde karşı tarafın, sözleşme gereklerine uymayarak, yükümlülüğünü kısmen veya tamamen zamanında yerine getirememesinden dolayı Fon'un karşılaştığı zarar olasılığını ifade etmektedir.

Piyasa Riski: Gayrimenkul piyasası, 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. Söz konusu riskin detaylarına aşağıda yer verilmektedir:

- Fiyat Riski:** Gayrimenkul fiyatlarında ve kira değerlerinde yaşanabilecek düşüşlerin fon değerinde yaratabileceği azalış riskini ifade eder.
- Kur Riski:** Fonlardaki yabancı para cinsinden finansal enstrümanların (döviz hesabı, yabancı para cinsinden kira sertifikası) varlıklar (alacak hakları) ve yükümlülükler bazında yabancı para birimlerinin birbirlerine ve/veya Türk Lirasına karşı değer kazanma ve kaybetmeleri sonucunda ortaya çıkan zarar

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

Fon'un maruz kalabileceği risklerin ölçümünde kullanılan yöntemlere ilişkin detaylı bilgilere KAP'ta yer alan sürekli bilgilendirme formundan (www.kap.org.tr) ulaşılması mümkündür.

19. Fonun Sona Ermesi ve Tasfiye Şekline İlişkin Bilgiler

Fonun sona ermesinde ve tasfiyesinde, Kurulun yatırım fonlarına ilişkin düzenlemeleri kıyasen uygulanır.

Fon başka bir fonla birleştirilemez veya başka bir fona dönüştürülemez.

Fesih anından itibaren hiçbir katılma payı ihraç edilemez ve geri alınamaz.

20. Fon'un ve Katılma Payı Sahiplerinin Vergilendirilmesi ile İlgili Hususlar

Fon'un ve katılma payı sahiplerinin vergilendirilmesine ilişkin düzenlemelere www.gib.gov.tr adresinden ulaşılabilir.

Kanuni yetki ve sorumluluklarımız dahilinde ve görevimiz çerçevesinde bu ihraç belgesinde veya fonun/kurucunun KAP sayfasına atıf yapmak yoluyla yer verilen bilgilerin gerçeğe uygun olduğunu, güncel olduğunu ve ihraç belgesinde bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksiklik bulunmadığını beyan ederiz.

