

FONERIA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
İKİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
İHRAÇ BELGESİ TADİL METNİ

Sermaye Piyasası Kurulu'ndan alınan **11./12/2024** tarih ve **E.12233903-315.04-64324** sayılı izin doğrultusunda Foneria Portföy Yönetimi A.Ş. İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu ihraç belgesinin (2), (4) ve (5) numaralı maddeleri aşağıdaki şekilde değiştirilmiş, ihraç belgesine (6) numaralı madde eklenmiş ve mevcut (6) ve (7) numaralı maddeler buna göre teselsül ettirilmiştir.

ESKİ ŞEKİL

2. Fon'un İhracına İlişkin Bilgiler

İhraca ilişkin yetkili organ karar tarihi ve sayısı	Foneria Portföy Yönetimi A.Ş. Yönetim Kurulu'nun 16.03.2023 tarih ve 16 sayılı kararı
Katılma paylarının pazarlama ve dağıtımını gerçekleştirecek kurucu ve varsa portföy yönetim şirketleri ile katılma paylarının alım satımına aracılık edecek yatırım kuruluşlarının ticaret ünvanı	Katılma paylarının pazarlama ve dağıtımı Kurucu Foneria Portföy Yönetimi A.Ş. tarafından gerçekleştirilecektir.
Fon'un süresi	Süresiz
Yatırım komitesi üyeleri	1. Arif Özer İSFENDİYAROĞLU- Yönetim Kurulu Başkanı (Asgari 5 Yıllık Gayrimenkul Yatırımları Tecrübesine Sahip Yönetim Kurulu Üyesi) 2021- Devam Foneria Portföy Yönetimi A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı – Kurucu 2020- Devam Gri Finansal Teknolojiler A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı – Kurucu 2018-2020 Yapı Kredi Bankası A.Ş. Genel Müdür Yardımcısı 2015-2018 Akbank T.A.Ş. Genel Müdür Yardımcısı 2004-2006 Denizbank Bankası A.Ş- KOBİ ve Tarım Bankacılığı Birimi Arsa/Arazi Ticari Krediler ve Geliştirme Birimi Genel Müdür Yardımcısı 1999-2004 Garanti Bankası A.Ş.- KOBİ departmanı Kredili Gayrimenkul ve Ticari Gayrimenkul Kredili İşlemlerden Sorumlu Birim Müdürü 1996-1999 Garanti Bankası A.Ş.- Perakende Bankacılık ve Yatırım Hizmetleri Birim Müdürü (Gayrimenkul Kredileri e Kredili Mevduat işlemleri) 2. Berna Sema YİĞİT SEVİNDİ - Yönetim Kurulu Üyesi/Genel Müdür



	2022- Devam Foneria Portföy Yönetimi A.Ş. Genel Müdür 2021- 2022 24 Portföy Yönetimi A.Ş. Genel Müdür Yardımcısı 2019- 2022 24 Portföy Yönetimi A.Ş. Direktör 2015- 2019 QNB Finans Yatırım Fon Operasyon Birimi Yöneticisi 3. Mehmet Akif Çelenk – Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (Lisans Tarihi ve No: 15.08.2014 – 402974) 2023 – Devam Foneria Portföy Yönetimi A.Ş. Gayrimenkul Değerleme Uzmanı 2019 – Devam Kapitalfon Gayrimenkul Yatırım Lisanslı Değerleme Uzmanı 2015 – 2019 24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş., Lisanslı Değerleme Uzmanı, 2011 – 2015 GEDAŞ Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Lisanslı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı 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.

YENİ ŞEKİL

2. Fon'un İhracına İlişkin Bilgiler

İhraca ilişkin yetkili organ karar tarihi ve sayısı	Foneria Portföy Yönetimi A.Ş. Yönetim Kurulu'nun 16.03.2023 tarih ve 16 sayılı kararı
Katılma paylarının pazarlama ve dağıtımını gerçekleştirecek kurucu ve varsa portföy yönetim şirketleri ile katılma paylarının alım satımına aracılık edecek yatırım kuruluşlarının ticaret ünvanı	Katılma paylarının pazarlama ve dağıtımı Kurucu Foneria Portföy Yönetimi A.Ş. tarafından gerçekleştirilecektir.
Fon'un süresi	Fon'un süresi 30.06.2029 tarihine kadardır. 01.01.2029-30.06.2029 tarihleri arası tasfiye dönemi olarak belirlenmiştir. Tasfiye



	dönemine ilişkin açıklamalara fon ihraç belgesinde yer verilmiştir.
Yatırım komitesi üyeleri	1. Berna Sema YİĞİT SEVİNDİ-Yönetim Kurulu Üyesi (Asgari 5 Yıllık Gayrimenkul Yatırımları Tecrübesine Sahip Yönetim Kurulu Üyesi) 2022- Devam Foneria Portföy Yönetimi A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi 2022- 2024 Foneria Portföy Yönetimi A.Ş. Genel Müdür 2021- 2022 24 Portföy Yönetimi A.Ş. Genel Müdür Yardımcısı 2019- 2022 24 Portföy Yönetimi A.Ş. Direktör 2015- 2019 QNB Finans Yatırım Fon Operasyon Birimi Yöneticisi 2. İlkey CİVELEK-Yönetim Kurulu Üyesi/Genel Müdür 2024- Devam Foneria Portföy Yönetimi A.Ş. Genel Müdür 2022 – 2024 İno Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Portföy Yöneticisi 2015 – 2022 Ata Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Genel Müdür Yardımcısı 2012 – 2015 Alternatif Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Genel Müdür Yardımcısı 2010 – 2012 Oyak Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Grup Direktörü 2007 – 2010 Oyak Yatırım Ortaklığı A.Ş. Genel Müdür 2001 – 2007 Oyak Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Grup Direktörü 3. Mehmet Akif Çelenk – Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (Lisans Tarihi ve No: 15.08.2014 – 402974) 2023 – Devam Foneria Portföy Yönetimi A.Ş. Gayrimenkul Değerleme Uzmanı 2019 – Devam Kapitalfon Gayrimenkul Yatırım Lisanslı Değerleme Uzmanı 2015 – 2019 24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş., Lisanslı Değerleme Uzmanı, 2011 – 2015 GEDAŞ Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Lisanslı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı 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.

ESKİ ŞEKİL

4. Alım Satım Esas Fon Birim Pay Fiyatı Açıklama Dönemine İlişkin Esaslar

Fon birim pay fiyatı her ayın son iş günü hesaplanır ve bir sonraki ayın 3. iş günü Kurucunun resmi internet sitesi olan www.foneriaporfoy.com.tr adresinde ilan edilir. Bunun dışında, mevzuattaki değerleme esaslarına uyulmak suretiyle günlük olarak referans/gösterge niteliğinde birim pay değeri hesaplanır ve açıklanır.

YENİ ŞEKİL

4. Alım Satım Esas Fon Birim Pay Fiyatı Açıklama Dönemine İlişkin Esaslar

Fon birim pay fiyatı her ayın son iş günü hesaplanır ve bir sonraki ayın 3. iş günü Kurucunun resmi internet sitesi olan www.foneriaporfoy.com.tr adresinde ilan edilir. Bunun dışında, mevzuattaki değerleme esaslarına uyulmak suretiyle günlük olarak referans/gösterge niteliğinde birim pay değeri hesaplanır ve açıklanır.

Katılma payı alım satımı Türk Lirası cinsinden yapılır.

Yatırım Komitesi kararıyla, mevcut yatırımcıların veya bu İhraç Belgesi içinde belirtilen satış yöntemine uygun olarak fondan pay almak isteyen yeni yatırımcıların pay alım taleplerinin karşılanması amacıyla veya temettü dağıtımı ve Erken Dağıtım kararları verilmesi halinde, özel fiyat raporu hazırlatılarak fon birim pay değeri hesaplanabilir. Özel fiyat raporu hazırlanması amacıyla gayrimenkuller için güncel bir bağımsız değerlendirme yaptırılması Yatırım Komitesi inisiyatifindedir.

Fon'a iletilen alım/satım talimatlarının gerçekleştirilme tarihlerine ilişkin detaylı bilgiye fon ihraç sözleşmesinin 15.maddesinde "Fon'a Katılma ve Fon'dan Ayrılma Şartları" başlığı altında yer verilmektedir.

ESKİ ŞEKİL

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

İşbu ihraç belgesinin "Fona Katılma, Fondan Ayrılma ve Katılma Paylarının Devredilmesi İlişkin Esaslar" başlıklı maddesinde belirtilen hususlar çerçevesinde, katılma payı ihraçını veya fona iadesinin aynı olarak gerçekleştirilmesi durumunda, Tebliğ'in beşinci bölümünde belirtilen esaslar çerçevesinde katılma payı karşılığında yatırımcılardan fona veya fondan yatırımcılara devredilecek gayrimenkuller, Tebliğ'in 18 inci maddesinin üçüncü fıkrasında belirtilen gayrimenkul projeleri kapsamındaki bağımsız bölümler ve gayrimenkul dayanak hakların değer tespitine yönelik olarak, Tebliğ'in 29 uncu maddesinin ikinci fıkrası kapsamında

değerleme hizmeti alınacak kuruluş olarak belirlenen gayrimenkul değerleme kuruluşuna bir rapor hazırlatılır. Yatırımcılardan fona devredilecekler için hazırlanacak değerleme raporuna ilişkin masraflar fon portföyünden karşılanamaz. Katılma payı satışında, ihraç edilecek katılma payı adedinin hesaplanmasında esas alınacak değer, hazırlanan değerleme raporunda ulaşılan değerden fazla, katılma payı iadesinde geri alınacak katılma payı adedinin hesaplanmasında esas alınacak değer ise hazırlanan değerleme raporunda ulaşılan değerden az olamaz.

YENİ ŞEKİL

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

Fon katılma payları her yatırımcının her bir katılma payı alımı için Asgari Elde Tutma Süresi sonunda Fona iade edilerek nakde dönüştürülebilecektir.

Bununla birlikte fon ihraç sözleşmesinin 15.maddesinde "Fon'a Katılma ve Fon'dan Ayrılma Şartları" başlığı altında belirtilen hususlar çerçevesinde, katılma payı ihracının veya fona iadesinin aynı olarak gerçekleştirilmesi durumunda, Tebliğ'in beşinci bölümünde belirtilen esaslar çerçevesinde katılma payı karşılığında yatırımcılardan fona veya fondan yatırımcılara devredilecek gayrimenkuller, Tebliğ'in 18 inci maddesinin üçüncü fıkrasında belirtilen gayrimenkul projeleri kapsamındaki bağımsız bölümler ve gayrimenkule dayalı hakların değer tespitine yönelik olarak, Tebliğ'in 29 uncu maddesinin ikinci fıkrası kapsamında değerleme hizmeti alınacak kuruluş olarak belirlenen gayrimenkul değerleme kuruluşuna bir rapor hazırlatılır. Yatırımcılardan fona devredilecekler için hazırlanacak değerleme raporuna ilişkin masraflar fon portföyünden karşılanamaz. Katılma payı satışında, ihraç edilecek katılma payı adedinin hesaplanmasında esas alınacak değer, hazırlanan değerleme raporunda ulaşılan değerden fazla, katılma payı iadesinde geri alınacak katılma payı adedinin hesaplanmasında esas alınacak değer ise hazırlanan değerleme raporunda ulaşılan değerden az olamaz.

Eklenen Madde

6. Yatırım Komitesi Toplantı ve Karar Nisaplarına İlişki Bilgi

Kurucunun yönetim kurulu üyelerinden en az biri gayrimenkul alım satım işi haricinde gayrimenkul yatırımları konusunda en az beş yıllık tecrübeye sahip olup, ayrıca kurucu nezdinde Kurulun lisanslamaya ilişkin düzenlemeleri uyarınca gayrimenkul değerleme lisansına sahip bir değerleme uzmanı, genel müdür ve bu maddede belirtilen yönetim kurulu üyesi ile Tayfun ÖZKAN ve Selahattin Hakan YILDIRIM'dan oluşan toplam 5 (beş) kişilik bir Yatırım Komitesi oluşturulur.

Yatırım Komitesi'nde Tayfun ÖZKAN ve Selahattin Hakan YILDIRIM'ın ikiye oy hakkı bulunmaktadır. Yatırım Komitesi Kurucu tarafından Tebliğ kapsamında atanan üyelerden en az ikisi ile Tayfun ÖZKAN ve Selahattin Hakan YILDIRIM'ın katılımıyla toplanabilir. Yatırım Komitesi toplantıya katılanların oylarının çoğunluğuyla karar alır. Oyların eşitliği durumunda Selahattin Hakan YILDIRIM'ın oyu bir fazla kabul edilir.

Fon portföyüne gayrimenkullerin alımı, Fon portföyündeki gayrimenkullerin satımı ve kiralınması, Fon portföyünde yer alan gayrimenkul veya gayrimenkule dayalı hakların satışı, kiralınması, Fon'un borçlanması, Fon portföyündeki varlıkların teminata verilmesi ve Fon'dan kâr dağıtımı yapılması, Fon'un Kurucusunun veya Yöneticisinin değiştirilmesi, Fon katılma payının, ilgili yatırımcının kendi isteğiyle mevcut yatırımcılar dışında yeni bir nitelikli yatırımcıya satışı, bağışlanması veya devredilmesi, ilk katılma



payının ihracını takip eden 90. iş gününden sonra Fon katılma payı alım talimatı veren yeni nitelikli yatırımcıların kabul edilebilmesi, Fon varlıklarının rehnedilmesi, teminat olarak gösterilmesi veya bunlar üzerinde diğer herhangi bir şekilde tasarruf edilmesi ile ilgili işlemlerin gerçekleştirilmesi için Yatırım Komitesi kararı gereklidir.

Fonun gayrimenkul portföyünün yönetimiyle ilgili işlemler yatırım komitesi tarafından yürütülür.

Fon portföyüne ilişkin dışarıdan alınacak bakım, onarım, tadilat, danışmanlık, hukuki yardım ve yargılama masrafları, pazarlama ve aracılık hizmetlerinde, hizmet alınacak kuruluşlar, hizmet koşulları ve ödenecek ücretler Yatırım Komitesi tarafından belirlenir.

FONER A PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
Ömer Faik Akıncı Bulvarı Çatı Katı No: 2
Güneşli - Beşiktaş - İstanbul
Tic. Sic. No: 270950 / Vergi Dairesi: AYD 095 8780
Mersis No: 0411 0950 1900 0001

