

**FONERİA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.’NİN KURUCUSU OLDUĞU
FONERİA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. İKİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
KATILMA PAYLARINA İLİŞKİN İHRAÇ BELGESİDİR**

İşbu ihraç belgesi Sermaye Piyasası Kurulu’nun (Kurul) 27.04.2023 tarih ve 24/505 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.

İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu’nun (Fon) katılma payları; içtüzük, ihraç belgesi ve fon ihraç sözleşmesinde yer verilen esaslar çerçevesinde satış başlangıç tarihi olarak belirlenen 20.11.2023 tarihinden itibaren, işbu ihraç belgesinde ilan edilen dağıtım kanalları aracılığıyla nitelikli yatırımcılara sunulacaktır.

Gri Portföy Yönetimi A.Ş. İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu” olarak kurulan Fon’un unvanı, Şirket unvanının Foneria Portföy Yönetimi A.Ş. olarak değişmesi sebebiyle Sermaye Piyasası Kurulu’nun **16/08/2023** tarih ve **E-12233903-320.04-40970** sayılı izni ile Foneria Portföy Yönetimi A.Ş. İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu olarak değiştirilmiştir.

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

1. Kurucu, Yönetici ve Portföy Saklayıcısı Hakkında Genel Bilgiler

Kurucu ve Yönetici’nin	
Unvanı:	Foneria Portföy Yönetimi A.Ş.
Yetki Belgesi/leri	Portföy Yöneticiliği Faaliyetine İlişkin Yetki Belgesi Tarih: 15.02.2022 No: PYŞ/PY.59-YD.23/190
Adresi	Ömer Avni Mahallesi İnönü Caddesi Devres Han No:50 İç Kapı No:2 Kat: B2 Gümüşsuyu, Beyoğlu/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:	Denizbank A.Ş.
Portföy Saklama Faaliyeti İznine İlişkin Kurul Karar Tarihi ve Numarası	Tarih: 17.07.2014 No: 22/729
Adresi	Büyükdere Caddesi No:141 34394 Esentepe Şişli/ İstanbul

2. Fon’un İhracına İlişkin Bilgiler

İçtüzük tescil tarihi ile tescile ilişkin Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi tarih ve sayısı	17.05.2023 Tescil, 23.05.2023 tarih ve 10836 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi
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 dağıtımını 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. İlkay CİVELEK-Yönetim Kurulu Üyesi/Genel Müdür 2024- Devam Foneria Portföy Yönetimi A.Ş. Genel Müdür 2022 – 2024 İfo 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.

3. Fon Hakkında Genel Bilgiler

Fon, 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu hükümleri uyarınca nitelikli yatırımcılardan katılma payları karşılığında toplanan para, gayrimenkuller, 18'inci maddenin üçüncü fıkrasında belirtilen gayrimenkul projeleri kapsamındaki bağımsız bölümler veya gayrimenkule dayalı haklar ile katılma payı sahipleri hesabına ve inanca mülkiyet esaslarına göre III-52.3 sayılı Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği'nde (Tebliğ) belirtilen varlık ve işlemlerden oluşan portföyü işletmek amacıyla kurulan ve tüzel kişiliği bulunmayan malvarlığıdır. Bununla birlikte, fon, tapuya tescil, değişiklik, terkin ve düzeltme talepleri dâhil olmak üzere her türlü sicil işlemleri ile ortağı olacağı anonim ortaklıkların kuruluş, sermaye artırımı veya pay devri işlemleri dâhil her tür ticaret sicili işlemleriyle sınırlı olarak tüzel kişiliği haiz addolunur.

Fon portföyü, kolektif portföy yöneticiliğine ilişkin III-55.1 sayılı Portföy Yönetim Şirketleri ve Bu Şirketlerin Faaliyetlerine İlişkin Esaslar Tebliği'nde belirtilen ilkeler ve fon portföyüne dâhil edilebilecek varlık ve haklara ilişkin Tebliğ'de ve fon ihraç sözleşmesinde yer alan esaslar çerçevesinde yönetilir.

Fon'un yatırım stratejisi, yatırım sınırlamaları ve risklerine, portföyün yönetimine ve saklanmasına, fon malvarlığından yapılabilecek harcamalara, fon gelir gider farkının katılma payı sahiplerine aktarılmasına, fon katılma paylarının değerlerinin yatırımcılara bildirimine, katılma paylarının alım satımına, varsa pay gruplarının hak ve yükümlülüklerine, portföyün değerlemesine, giriş ve çıkış komisyonuna, performans ücretinin fondan veya katılma payı sahiplerinden tahsiline ve kar dağıtımına, fona katılma ve fondan ayrılma şartlarına, fon toplam gider oranına ve yönetim ücretine, birim pay değerinden farklı bir fiyat üzerinden katılma payı alım satımı yapılmasının mümkün olması halinde söz konusu fiyatın hesaplanmasına ve uygulanmasına, yatırımcının bilgilendirilmesine, sözleşmede değişiklik yapılmasına ve yapılan değişikliklerin yatırımcılara duyurulmasına ilişkin usul ve esaslar ile fonun tasfiye şekline fon ihraç sözleşmesinde yer verilmektedir.

4. Alım Satıma 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.foneriaportfoy.com.tr adresinde ilan edilir. Bunun

dışında, mevzuattaki değerlendirme 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 dağıtım 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.

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

6. Yatırım Komitesi Toplantı ve Karar Nisaplarına İlişkin 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 değerlendirme lisansına sahip bir değerlendirme 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 ikişer 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 kiralanması, Fon portföyünde yer alan gayrimenkul veya gayrimenkule dayalı hakların satışı,

kiralanması, 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.

7. Fonun Denetimini Yapacak Kuruluş

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

8. Fon İçtüzüğü, İhraç Belgesi, Fon İhraç Sözleşmesi ile Finansal Raporların Temin Edilebileceği Yerler

Fon içtüzüğü, ihraç belgesi, fon ihraç sözleşmesi ile finansal raporlar Kurucu'dan, Kurucu'nun resmi internet sitesi olan www.foneriaportfoy.com.tr adresinden temin edilebilir ve KAP'ta (www.kap.org.tr) yayımlanır.

Kanunî yetki ve sorumluluklarımız dâhilinde ve görevimiz çerçevesinde bu ihraç belgesinde ve Fon'un/Kurucu'nun 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.

Foneria Portföy Yönetimi A.Ş.

İlkay CİVELEK

Yönetim Kurulu Üyesi/Genel Müdür

Berna Sema YİĞİT SEVİNDİ

Yönetim Kurulu Üyesi