

GYF.200 / 451

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

İşbu ihraç belgesi Sermaye Piyasası Kurulu'nun 21.03.2024 tarih ve 17/451 sayılı karar ile onaylanmıştır.

Ancak, bu belgenin onaylanması, bu belgede yer alan bilgilerin doğru olduğunu 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 07.04.2025 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	Deniz Portföy Yönetimi A.Ş. İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu
Kanun	6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu
KAP	Kamuyu Aydınlatma Platformu
Kurucu	Deniz Portföy Yönetimi A.Ş.
Yönetici	Deniz Portföy Yönetimi A.Ş.
Kurul	Sermaye Piyasası Kurulu
MKK	Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.
Portföy Saklayıcısı	Denizbank 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



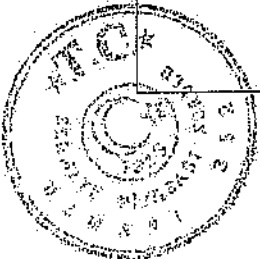
DENİZ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
Büyükdere Cad. No:141 Kat:19
Esenlepe / ŞİŞLİ / İSTANBUL
Zincirlikuyu V.B. 3315 074 2174

1. Kurucu, Yönetici ve Portföy Saklayıcısı Hakkında Genel Bilgiler

Kurucu ve Yönetici'nin	
Unvanı:	Deniz Portföy Yönetimi A.Ş.
Yetki Belgesi:	Portföy Yöneticiliği ve Yatırım Danışmanlığı Faaliyetine İlişkin Yetki Belgesi Tarih: 28.04.2023 No: PYŞ/PY.15-YD.24/171-433
Adresi:	Büyükdere Cad. No:141 Kat:19 34394 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:	Denizbank A.Ş.
Portföy Saklama Faaliyeti İznine İlişkin Kurul Karar Tarihi ve Numarası:	Tarih: 17.07.2014 No: 22/729
Adresi:	Büyükdere Cad. No:141 Kat:3 34394 Esentepe, Şişli/İstanbul

2. Fon'un İhracına İlişkin Bilgiler

İhraca ilişkin yetkili organ karar tarihi ve sayısı	02/02/2024 tarihli ve 2024/07 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	Deniz Portföy Yönetimi A.Ş. Denizbank A.Ş.
Satış yöntemi	Fon katılma payları yurt içinde ve yurt dışında yerleşik nitelikli yatırımcılara satılacaktır.
Katılma payına ilişkin asgari işlem limitleri (varsa)	Katılma payına ilişkin asgari işlem limiti uygulanmayacaktır.
Fonun süresi	Süresiz
Yatırım komitesi üyeleri	1. Gayrimenkul alım satım işi haricinde gayrimenkul yatırımları konusunda en az beş yıllık tecrübeye sahip yönetim kurulu üyesi: Mehmet ÇİTİL, Yönetim Kurulu Üyesi 1987'de İstanbul Teknik Üniversitesi Mimarlık Fakültesi Mimarlık Bölümü'nü, 1988'de ise İstanbul Üniversitesi İşletme Fakültesi, İşletme İktisadi Enstitüsü İşletmecilik İhtisas Programı'nı bitirmiştir. İş hayatına 1988'de İnterbank İnşaat Bölümü'nde başlayan Çitil, Mayıs 1997'de İnşaat



DENİZ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
Büyükdere Cad. No:141 Kat:19
Esentepe/ŞİŞLİ/İSTANBUL
Zincirlikuyu Y.D.: 325 014 2174

Emlak Grup Müdürü olarak DenizBank ailesine katılmıştır. Mart 2013'te SPK'dan Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı lisansı almıştır. 2009-2013 yılları arasında mevcut görevinin yanı sıra, bankanın iştiraki PUPA A.Ş.'de Yönetim Kurulu Üyeliği görevini üstlenen ve Aralık 2013'ten itibaren Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'nda Genel Müdür olan Çitil, Mart 2019'dan bu yana Deniz GYO Yönetim Kurulu Üyeliği görevini de sürdürmektedir.

2. Genel Müdür

Haldun ALPERAT, Genel Müdür

İş hayatına 1996 yılında Garanti Yatırım'da başlayan Alperat, sırasıyla Ekinciler Menkul Değerler, Caspian Securities, Ege Menkul Değerler, Raymond James Menkul Değerler'de Analist/Araştırma Uzmanı unvanlarıyla görev üstlenmiştir. 2003 yılında Ekspres Yatırım'da Araştırma Bölüm Müdürü olarak göreve başlamış olup 2007 yılında Şirket Müdürü olarak atanmıştır. 2024 yılının Şubat ayı itibarıyla Deniz Portföy Yönetimi A.Ş. Genel Müdürü olarak görevini sürdürmektedir. Haldun Alperat, Saint Joseph Lisesi'nin ardından Boğaziçi Üniversitesi Mühendislik Fakültesi Makine Mühendisliği Bölümü'nden lisans, Wolverhampton University İşletme Bölümü'nden yüksek lisans derecesine sahiptir.

3. Gayrimenkul değerlendirme lisansına sahip değerlendirme uzmanı

Murat YILMAZ, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (Lisans No: 406061)

Kariyerine SPK ve BDDK düzenlemeleri kapsamında ve çeşitli amaçlara yönelik özel gayrimenkul değerlendirme raporları, danışmanlık, pazar araştırmaları vb. konularında hizmet veren gayrimenkul değerlendirme kuruluşlarında başlayan Murat YILMAZ, 2015-2023 yılları arasında çok sayıda gayrimenkul ve gayrimenkule bağlı hak faydalara ilişkin değerlendirme raporlarının hazırlanmasında Gayrimenkul Değerleme Uzmanı, Kontrolör ve Yönetici olarak görev yapmıştır. 2015-2019 yılları arasında sırasıyla TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'de, Makro



	<p>Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'de ve Sentez Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'de Gayrimenkul Değerleme Uzmanı olarak görev almıştır. 2020 yılı itibariyle Birtep Gayrimenkul Paz. ve Tic. A.Ş.'de Gayrimenkul Değerleme ve Kontrol Uzmanı olarak başladığı görevinde 2022 Ağustos ayı itibariyle Gayrimenkul Birim Yöneticisi olarak terfi almıştır. 2023 yılı Haziran ayı itibariyle Deniz Portföy Yönetimi A.Ş.'ye Gayrimenkul Yatırım Fonları Yönetmeni olarak katılmıştır. Namık Kemal Üniversitesi Teknik Bilimler MYO Yapı Denetimi önlisans, Anadolu Üniversitesi İşletme Fakültesi lisans ve Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Gayrimenkul Değerleme ve Finansmanı Bilim Dalı'nda tezli yüksek lisans derecesi sahibidir. SPK Gayrimenkul Değerleme lisansına ve TDUB Sorumlu Değerleme Uzmanı belgesine sahiptir.</p> <p>Yukarıdaki üyeler dışındaki yatırım komitesi üyelerine Fon'un KAP'ta yer alan sürekli bilgilendirme formundan (www.kap.org.tr) ulaşılması mümkündür.</p>
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'un Yatırım Stratejisine İlişkin Esaslar

Fon'un yatırım stratejisi kapsamında, değer artışı, alım satım karı ve/veya kira geliri elde etmek amacıyla; ticari gayrimenkul, arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, iş merkezi, otel, lojistik merkezi, endüstriyel tesis, depo, antrepo, fabrika, park, otopark, yurt, hastane, yaşlı bakım merkezi, okul ve Kurul tarafından uygun görülen her türlü gayrimenkul ve gayrimenkule dayalı haklar satın alınabilir, satılabilir, kiralanabilir, kiraya verilebilir ve/veya satın alım veya satım vadedinde bulunulabilir; bu gayrimenkullerin vadeli olarak satılmasından kaynaklanan alacakları portföye dahil edilebilir.

Fon yatırımcısının menfaatlerine uygun olması durumunda, satın alınan varlıkların alış bedeli satıcılara vadeli olarak ödenebilir ve satılan varlıkların satış bedeli alıcılardan vadeli olarak tahsil edilebilir.

Tüm yatırımlar, Tebliğ'in 18'inci ve 19'uncü maddelerinde belirtilen esaslar ve sınırlamalar dikkate alınarak yapılacaktır. Ayrıca, genel yatırım stratejisi kapsamında aşağıdaki hususlara dikkat edilecektir:

• İlgili gayrimenkulün fiyat değişimi ve değer kazanım potansiyeli,



DENİZ PORTFÖY MENKUL DEĞERLER A.Ş.
 Büyükdere Caddesi No: 11 Kat: 19
 Etiler / Beşiktaş / İstanbul
 Ziraatçılık Yolu No: 324 014 2174

- Gayrimenkul fiyatını etkileyen makroekonomik ve finansal koşullardaki gelişmeler,
- Diğer gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçları fiyatlarındaki gelişmeler,
- Bölgenin altyapısal gelişimi ve gayrimenkul fiyat endekslerindeki değişimler,
- Sektörel ve demografik trendler ve kira gelirlerindeki değişimler,
- Gayrimenkule ilişkin kanunlarda yapılan değişiklikler,
- İmar durumundaki değişiklikler.

4. Fon'un Yatırım Sınırlamalarına İlişkin Esaslar

Fon portföyü, kolektif portföy yöneticiliğine ilişkin PYS Tebliği'nde belirtilen ilkeler ve fon portföyüne dahil edilebilecek varlık ve haklara ilişkin Tebliğ'de yer alan sınırlamalar çerçevesinde yönetilir.

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

Fon katılma payları A Grubu, B Grubu ve C Grubu olarak 3 (üç) gruba ayrılmıştır. Katılma payı alım satımı Türk Lirasının yanı sıra, münhasıran Türkiye'de yerleşik yabancılara ve dışarıda yerleşik kişilere satılmak üzere pay grubu oluşturulmak suretiyle USD ve EURO üzerinden de gerçekleştirilebilir. Bu durumda, katılma payı fiyatı bağlı olduğu pay grubuna göre TL, USD ve EURO cinsinden açıklanır. Katılma payları alım satımına esas teşkil eden fon birim pay değeri Haziran ve Aralık aylarının 15'inde hesaplanır ve takip eden işgünü açıklanır. Bu tarihlerin tatil günlerine denk gelmesi durumunda takip eden işgünü esas alınacaktır. Ancak belirlenen fon birim pay değeri hesaplanma ve açıklanma tarihlerinin haricinde de Kurucu yönetim kurulu kararı olması koşuluyla, mevcut yatırımcıların veya bu İhraç Belgesi içinde belirtilen satış yöntemine uygun olarak Fon'dan pay almak isteyen yeni yatırımcıların pay alım taleplerinin ve katılma paylarını Fon'a iade etmek isteyen yatırımcıların katılma payı satım taleplerinin karşılanması amacıyla veya kar dağıtım kararı verilmesi halinde, yatırım komitesi kararında belirtilen tarihe özgü belirlenecek esaslara göre fon birim pay değeri hesaplanabilir.

Fon katılma paylarının değerleri Kurucu'nun resmi internet sitesi olan <https://www.denizportfoy.com/> adresinde yayınlanarak yatırımcıların bilgi edinmesi sağlanabileceği gibi talep etmeleri halinde yatırımcılara e-posta, faks ve/veya posta yoluyla da bildirilebilecektir.

Fon'a ilişkin olarak ayrıca her gün bilgi amaçlı bir referans fiyat hesaplanacak ve açıklanacak olup, söz konusu fiyat üzerinden Fon'a ilişkin alım satım işlemi gerçekleştirilmeyecektir.

Fon'a iletilen katılma payı alım satım talimatlarının gerçekleştirilme tarihlerine ilişkin detaylı bilgiye "Fon'a Katılma, Fon'dan Ayrılma ve Katılma Paylarının Devrine İlişkin Esaslar" başlığı altında yer verilmektedir.

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

Fon'a ilişkin kuruluş masrafları da dahil tüm giderler fon malvarlığından karşılanır. Fon toplam değeri üzerinden hesaplanacak olan fon yönetim ücreti yıllık %1 (yüzdebir) olup Fon'dan karşılanan, portföy yönetim ücreti dahil tüm giderlerin toplamının fon toplam değerine göre üst sınırı yıllık %20 (yüzdeyirmi)'dir. Bu oranda, performans ücreti tahsil edilmesi halinde performans ücreti harihtir.



Fon'un toplam gideri içinde kalmak kaydıyla, fon toplam değerinin günlük %0,00274'ü [yıllık yaklaşık %1 (yüzdebir)] + BSMV'den oluşan bir yönetim ücreti tahakkuk ettirilir ve bu ücret her ay sonunu izleyen 5 işgünü içinde Kurucu ile dağıtıcı arasında imzalanan sözleşmede belirlenen paylaşım esaslarına göre Kurucu'ya ve dağıtıcıya Fon'dan ödenecektir.

Portföy yönetim 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) Fon'un 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 gerçekleşirse 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 sözleşmelere ilişkin her türlü gider ve masraf, harç ve noter ücretleri,
 - i) MKK ve Takasbank'a Fon için ödenen ücret, komisyon ve masraflar,
 - j) Fon portföyündeki varlıkların pazarlanması ve satışı için katılan giderler,
 - k) Portföydeki gayrimenkuller ile ilgili her türlü bakım, onarım, tadilat ve yenileme giderleri,
 - l) Portföydeki gayrimenkullerin her türlü aidat, bina ortak gideri, temel hizmet giderleri ve sair giderler,
 - m) Gayrimenkul yatırımlarına ilişkin alım/satım, kiralama işlemlerinde (alım/satım, kiralama gerçekleşirse dahi) ortaya çıkacak aracılık ücret ve komisyonları,
 - n) Gayrimenkul tahliyesi ve gelişebilecek benzeri süreçlerde oluşacak mahkeme, icra, yargılama ve avukatlık ücreti v.b masraflar,
 - o) İşletmeciler firmalara ödenen hizmet bedelleri,
 - ö) (Varsa) Endeks kullanım giderleri,
 - p) Defter tasdik, fatura basımı, e-fatura, e-defter gibi belge ve kayıt düzeni ile ilgili harcamalar,
 - r) Tüzel Kişi Kimlik Kodu (LEI) giderleri,
 - s) KAP giderleri,
 - ş) 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,



DENİZ PORTFÖY YÖNETİM A.Ş.
Züvçidere Cad. No: 74 / Kat: 10
Esenler/İSTANBUL
Zincirlikuyu Ş.D: 025 0192 174

- 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 Kurul'a ödenen Kurul ücreti,
ç) Mevzuat gereği yapılması zorunlu ilan ve diğer giderler.

7. Fon'a Katılma, Fon'dan Ayrılma ve Katılma Paylarının Devrine İlişkin Esaslar

7.1. Genel Esaslar

Fon'un katılma payları sadece Kurul düzenlemelerinde tanımlanan nitelikli yatırımcılara satılabilir.

Katılma payı satın alınmasında veya Fon'a iadesinde, Kurucu'nun bu ihraç belgesinin "Katılma Paylarının Pazarlama ve Dağıtımını Gerçekleştirecek Kurucu ve Varsa Portföy Yönetim Şirketleri ile Katılma Paylarının Alım Satımına Aracılık Yapacak Yatırım Kuruluşlarının Ticaret Unvanı" bölümünde ilan ettiği katılma payı alım satımının yapılacağı yerlere başvurularak alım satım talimatı verilir.

Kurucu'nun kendi adına yapacağı işlemler de dahil alınan 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.

Katılma paylarının itibari değeri yoktur ve fon tutarını temsil eden katılma payları kaydı olarak MKK nezdinde yatırımcı bazında izlenir. Fon katılma payları bastırılmaz ve fiziki olarak teslim edilemez. Katılma payı işlemleri gerçekleştiği günlerde MKK'ya bildirilir.

Katılma payları MKK nezdindeki hesaplarda, her yatırımcının kimlik bilgileri ve buna bağlı hesap kodları ile fon bilgileri bazında takip edilir.

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, Fon'un katılma paylarını kendi portföyüne dâhil edebilir.

Kurucu, fon katılma paylarının Fon'a iade edilmesi sırasında gerekli likiditenin sağlanmasından sorumludur. Katılma paylarının Fon'a iade edilebilmesi için gerekli likiditenin sağlanmadığını ve portföydeki varlıkların satışının yatırımcının zararına olacağını Kurucu tarafından tespiti halinde, Kurucu, katılma paylarının geri alımını erteleyebilir. Bu durumda derhal Kurul'a bilgi verilir. Erteleme süresi bir yılı aşamaz.

A Grubu fon katılma paylarının birim pay değeri Türk Lirası cinsinden, B Grubu fon katılma paylarının birim pay değeri Amerikan Doları (USD) cinsinden ve C Grubu fon katılma paylarının birim pay değeri Euro (EUR) cinsinden hesaplanır ve açıklanır. B Grubu payların Amerikan Doları (USD) cinsinden ve C Grubu payların Euro (EUR) cinsinden değerinin hesaplanmasında; ilgili gün için TCMB tarafından saat 15:30'da ilan edilen gösterge



DENİZ PORTFÖY YÖNETİM A.Ş.
Büyükdere Caddesi No: 14 Kat: 19
Etiler Beşiktaş/İstanbul
Zincirlikuyu V.D. 329 017/2174

niteliğindeki Amerikan Doları (USD) ve Euro (EUR) döviz alış kuru esas alınır. B Grubu ve C Grubu payların birim pay değeri, A Grubu paylar için hesaplanmış birim pay değerinin yukarıda bahsedilen kura bölünmesi ile bulunur.

Fon satış başlangıç tarihinde bir adet A Grubu payın nominal fiyatı (birim pay değeri) 1.000 TL, B Grubu payın nominal fiyatı (birim pay değeri) ise 1.000 TL karşılığı yukarıda açıklanan esaslara göre hesaplanan USD karşılığı ve C Grubu payın nominal fiyatı (birim pay değeri) ise 1.000 TL karşılığı yukarıda açıklanan esaslara göre hesaplanan EUR karşılığıdır. Takip eden dönemde B Grubu ve C Grubu payların Amerikan Doları (USD) ve Euro (EUR) cinsinden değerinin hesaplanmasında da; ilgili gün için TCMB tarafından saat 15:30'da ilan edilen gösterge niteliğindeki Amerikan Doları (USD) ve Euro (EUR) döviz alış kuru esas alınır. B Grubu ve C Grubu payların birim pay değeri, A Grubu paylar için hesaplanmış birim pay değerinin yukarıda bahsedilen kura bölünmesi ile bulunur.

Katılma payları alım satımına esas teşkil eden fon birim pay değeri Haziran ve Aralık aylarının 15'inde hesaplanır ve takip eden işgünü açıklanır. Bu tarihlerin tatil günlerine denk gelmesi durumunda takip eden işgünü esas alınacaktır. Ancak belirlenen fon birim pay değeri hesaplanma ve açıklanma tarihlerinin haricinde de Kurucu yönetim kurulu kararı olması koşuluyla, mevcut yatırımcıların veya bu İhraç Belgesi içinde belirtilen satış yöntemine uygun olarak Fon'dan pay almak isteyen yeni yatırımcıların pay alım taleplerinin ve katılma paylarını Fon'a iade etmek isteyen yatırımcıların katılma payı satım taleplerinin karşılanması amacıyla veya kar dağıtım kararı verilmesi halinde, yatırım komitesi kararında belirtilen tarihe özgü fon birim pay değeri hesaplanabilir; hesaplanan pay fiyatı üzerinden alım, satım, Fon'a iade, kar dağıtım talimatları; yine yatırım komitesi kararında ayrıca belirlenen talimatın gerçekleşeceği tarihte (günde), bu günün tatil gününe denk gelmesi halinde ise takip eden ilk işgününde gerçekleştirilebilir.

Bilgilendirme dokümanlarında hesaplama ve uygulama esaslarına yer verilme suretiyle, katılma payı alım satımının birim pay değerinden farklı bir fiyat üzerinden gerçekleştirilmesi mümkündür. Katılma payı alım satımına esas teşkil eden bu fiyat, her işlem öncesinde katılma payı sahiplerine Kurucu tarafından bildirilir. Bu bağlamda, istenmesi halinde Kurucu'nun alacağı yönetim kurulu kararıyla katılma payı alım satım birim pay değerinden farklı bir fiyat üzerinden gerçekleştirilebilecektir. Kurucu'nun alacağı yönetim kurulu kararında hesaplama ve uygulama esaslarına yer verilecektir.

Katılma payı satışı, fon birim pay değerinin tam olarak nakden veya gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı hakların tapu sicilinde Fon adına tescil ettirilmesi suretiyle veya 18'inci maddenin üçüncü fıkrasında belirtilen gayrimenkul projeleri kapsamındaki bağımsız bölümlerin tapu siciline Fon adına tescil ettirilmesi ya da bu bölümlerin satın alınmasına ilişkin sözleşmelerin Fon'a devredilmesi suretiyle aynı olarak ödenmesi; katılma payının Fon'a iadesi, yatırımcıların paylarının ihraç belgesinde belirlenen esaslara göre nakde çevrilmesi veya paylarına karşılık gelen gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı hakların yatırımcılara devredilmesi suretiyle gerçekleştirilir. Şu kadar ki; her hâlükârda katılma payının Fon'a iadesinin nakdi ve/veya aynı olarak yapılabilme alternatiflerinden hangisinin uygulanacağı ve iadeye ilişkin uygulama esasları Kurucu'nun alacağı yönetim kurulu kararı ile belirlenecektir. Bu bakımdan katılma payının Fon'a iadesinin aynı olarak gerçekleştirilebilmesi Kurucu'nun onayına tabidir.

7.2. Fon'a Katılmaya İlişkin Esaslar



Fon tarafından katılma payı satışı, nakden veya gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı hakların tapu sicilinde Fon adına tescil ettirilmesi ya da Tebliğ'in 18'inci maddesinin üçüncü fıkrasında belirtilen gayrimenkul projeleri kapsamındaki bağımsız bölümlerin tapu siciline Fon adına tescil ettirilmesi ya da bu bölümlerin satın alınmasına ilişkin sözleşmelerin Fon'a devredilmesi yoluyla aynı olarak ödenmesi suretiyle gerçekleştirilebilir.

Alım talimatının verilmesi sırasında, talep edilen katılma payı bedelinin Kurucu tarafından tahsil edilmesi esastır. **Alım talimatları sadece tutar olarak verilebilir.** Verilen alım talimatlarının karşılığında tahsil edilen tutar işlem gerçekleştirilinceye kadar yatırımcı hesabında yatırımcı adına Deniz Portföy Para Piyasası (TL) Fonu'nda nemalandırılmak suretiyle katılma payı alımında kullanılabilir. Ayrıca nemalandırma aracının Kurucu'nun yönetim kurulu kararı ile değiştirilmesi mümkündür.

Fon'a katılımın aynı olarak gerçekleştirilmesi durumunda, Tebliğ'in beşinci bölümünde belirtilen esaslar çerçevesinde katılma payı karşılığında yatırımcılardan Fon'a 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 alacak kuruluş olarak belirlenen gayrimenkul değerlendirme kuruluşuna bir rapor hazırlanır. Söz konusu 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 olamaz. Üzerinde ipotek bulunan veya gayrimenkulün değerini etkileyecek ve/veya devrini kısıtlayacak nitelikte herhangi bir takyidat bulunan gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı haklar katılma payı satışı karşılığında Fon'a devredilemez.

Fon'a katılımın aynı olarak gerçekleştirilmesi durumunda, talep iletme ve değerlendirme raporlarının hazırlanması 1 (bir) ay içerisinde tamamlanır. Katılma payı satışı karşılığında fon portföyüne dâhil edilen gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı hakların tapu kütüğüne Fon adına tescili ya da Tebliğ'in 18'inci maddesinin üçüncü fıkrasında belirtilen gayrimenkul projeleri kapsamındaki bağımsız bölümlerin tapu siciline Fon adına tescil ettirilmesi ya da bu bölümlerin satın alınmasına ilişkin sözleşmelerin Fon'a devri pay alım talep döneminin son gününü takip eden ilk işgününe kadar tamamlanır ve fon katılma payı alım talimatları talep döneminin son gününü takip eden ilk işgünü yatırımcı hesaplarına aktarılır.

Fon katılma paylarının ihracının aynı olarak gerçekleştirilmek istenmesi durumunda, her işlem öncesinde varsa Fon'un mevcut tüm katılma payı sahiplerinin mutabakatlarının alınması, bu hususun Portföy Saklayıcısı tarafından da teyit edilmesi ve söz konusu belgelerin fon süresi ve takip eden 5 yıl boyunca Kurucu nezdinde muhafaza edilmesi zorunludur.

Talep dönemi boyunca verilen alım talimatlarının iptali yalnızca Kurucu onayı ile mümkün olabilecektir.

16 Aralık – 15 Haziran döneminde alınan Nakit Karşılığı Alım Talimatları; 15 Haziran günü hesaplanan ve takip eden işgünü açıklanan alım satım esas fiyat üzerinden fiyat açıklama tarihinde gerçekleştirilir.

16 Haziran – 15 Aralık döneminde alınan Nakit Karşılığı Alım Talimatları; 15 Aralık günü hesaplanan ve takip eden işgünü açıklanan alım satım esas fiyat üzerinden fiyat açıklama tarihinde gerçekleştirilir.



DENİZ PORTFÖY YATIRIM A.Ş.
Büyükdere Caddesi No: 1 Kat: 9
Etiler Beşiktaş / İstanbul
Zincirlikuyu / TL / 006 014 21 74

Alım talimatının verilmesi sırasında, talep edilen katılma payı bedeli Kurucu tarafından tahsil edilebilir.

Alım talimatının karşılığında bir tutar tahsil edilmesi durumunda, tutar işlem gerçekleştirilinceye kadar yatırımcı hesabında yatırımcı adına Deniz Portföy Para Piyasası (TL)'nda nemalandırılmak suretiyle katılma payı alımında kullanılabilir. Ayrıca nemalandırma aracının Kurucu'nun yönetim kurulu kararı ile değiştirilmesi mümkündür.

Aşağıdaki tabloda katılma payı alım talimatlarına ilişkin talep (ihbar) dönemleri ve her bir talep (ihbar) döneminde iletilen talimatların yerine getirileceği tarihler yer almaktadır:

Alım Talimatlarının Kurucu'ya İletilme Dönemi	16 Aralık – 15 Haziran	16 Haziran – 15 Aralık
Alım Talimatlarına Esas Fiyatın Hesaplanma Tarihi	15 Haziran günü	15 Aralık günü
Alım Talimatlarına Esas Fiyatın Açıklanma Tarihi	15 Haziran gününü takip eden 1. işgünü	15 Aralık gününü takip eden 1. işgünü
Alım Talimatlarının Gerçekleşme Tarihi	15 Haziran gününü takip eden 1. işgünü	15 Aralık gününü takip eden 1. işgünü

**Bu tarihlerin tatil gününe denk gelmesi durumunda takip eden işgünü esas alınır.*

Fon'a katılma payı alımına esas fiyatın hesaplanma tarihinin tatil günlerine denk gelmesi durumunda takip eden işgünü esas alınacaktır. Fiyat açıklanma tarihi ve talimat gerçekleşme tarihi de tatil gününe denk gelirse, bu tarihi takip eden işgünü esas alınacaktır.

Fon'a katılımın aynı olarak gerçekleştirilmesi durumunda ise, talepler alım talimatlarının Kurucu'ya iletilme dönemi içerisinde alınır. Talep iletilme 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 tescilli/bunların satın alınmasına ilişkin sözleşmelerin Fon'a devri işlemleri de yukarıdaki takvimde müşteri taleplerinin gerçekleştirilmesi öngörülen tarihe kadar tamamlanır.

7.3. Fon'dan Ayrılmaya İlişkin Esaslar

Fon katılma paylarının Fon'a iadesi, yatırımcıların paylarının ihraç belgesinde belirlenen esaslara göre Fon'a iade edilmek suretiyle nakde çevrilmesi suretiyle gerçekleştirilebilir.

16 Aralık - 15 Haziran döneminde alınan Nakit Karşılığı Satım Talimatları; 15 Aralık günü hesaplanan ve takip eden işgünü açıklanan alım satımına esas fiyat üzerinden fiyat açıklama tarihinde gerçekleştirilir.

16 Haziran - 15 Aralık döneminde alınan Nakit Karşılığı Satım Talimatları; izleyen yılın 15 Haziran günü hesaplanan ve takip eden işgünü açıklanan alım satımına esas fiyat üzerinden fiyat açıklama tarihinde gerçekleştirilir.



DENİZ PORTFÖY YÖNETİM A.Ş.
Büyükdere Coğ. No: 11/10119
Eserlere / İSTANBUL
Zincirlikuyu V.D. 026 014 21 74

Bu kapsamda katılma payı satım talimatlarına ilişkin talep (ihbar) dönemleri ve her bir talep (ihbar) döneminde iletilen talimatların gerçekleştirileceği tarihler aşağıdaki gibidir.

Satım Talimatlarının Kurucu'ya İletilme Dönemi	16 Aralık – 15 Haziran	16 Haziran – 15 Aralık
Satış Talimatlarına Esas Fiyatın Hesaplanma Tarihi	15 Aralık günü	İzleyen yılın 15 Haziran günü
Satış Talimatlarına Esas Fiyatın Açıklanma Tarihi	15 Aralık gününü takip eden 1. işgünü	İzleyen yılın 15 Haziran gününü takip eden 1. işgünü
Satım Talimatlarının Gerçekleşme Tarihi	15 Aralık gününü takip eden 1. işgünü	İzleyen yılın 15 Haziran gününü takip eden 1. işgünü

**Bu tarihlerin tatil gününe denk gelmesi durumunda takip eden işgünü esas alınır.*

Fon katılma payı satımına esas fiyatın hesaplanma tarihinin tatil günlerine denk gelmesi durumunda takip eden işgünü esas alınacaktır. Fiyat açıklanma ve talimat gerçekleşme tarihi de tatil gününe denk gelirse, bu tarihi takip eden işgünü esas alınacaktır.

Satım talimatları tutar olarak verilebilir. Talimat verilen tutara denk gelen katılma pay adedi fon fiyatı açıklandıktan sonra hesaplanır.

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 değerinin %20'sinden fazla olursa, Kurucu konuya ilişkin bir yönetim kurulu kararı almak suretiyle, en son hesaplanan fon toplam değerinin %20'sini aşan kısma denk gelen miktardaki satım talebini karşılamama hakkına sahiptir. Bu durumda pay sahiplerinin satım talepleri eşit oranda karşılanır. Karşılanamayan talepler ise bir sonraki iade döneminde öncelikli olarak dikkate alınır.

Ayrıca, verilen satım talimatlarının iptali yalnızca Kurucu onayı ile mümkün olabilecektir.

Katılma paylarının Fon'a iadesinin aynı olarak gerçekleştirilmesi talebi alınması durumunda, Tebliğ'in beşinci bölümünde belirtilen esaslar çerçevesinde katılma payı karşılığında Fon'dan 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 alacak kuruluş olarak belirlenen gayrimenkul değerlendirme kuruluşuna bir rapor hazırlanır. Söz konusu değerlendirme raporuna ilişkin masraflar fon portföyünden karşılanamaz. Katılma payı satışında, iade edilecek katılma payı adedinin hesaplanmasında esas alınacak değer, hazırlanan değerlendirme raporunda ulaşılan değer üzerinden gerçekleştirilir.

Fon katılma paylarının Fon'a iadesinin aynı olarak gerçekleştirilmesi durumunda, talep iletilme, taleplerin gerçekleştirilme tarihleri ve değerlendirme raporlarının hazırlanmasına ilişkin olarak yukarıdaki tabloda yer verilen takvime uyulur. Katılma paylarının Fon'a iadesi karşılığında fon portföyünden çıkarılan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı hakların fon mülkiyetinden çıkarılması/ bunların satışına ilişkin sözleşmelerin devri işlemleri müşteri taleplerinin gerçekleştirilmesi öngörülen satış talimatı gerçekleştirme tarihinden bir ay içerisinde satış talimatlarına esas fiyat üzerinden gerçekleştirilir.



Her hâlikârda katılma payının Fon'a iadesinin nakdi ve/veya ayni olarak yapılabilme alternatiflerinden hangisinin uygulanacağı ve iadeye ilişkin uygulama esasları Kurucu'nun alacağı yönetim kurulu kararı ile belirlenecektir. Bu bakımdan katılma payının Fon'a iadesinin ayni olarak gerçekleştirilebilmesi Kurucu'nun onayına tabidir.

Fon katılma paylarının Fon'a iadesinin ayni olarak gerçekleştirilmek istenmesi durumunda, her işlem öncesinde varsa Fon'un mevcut tüm katılma payı sahiplerinin mutabakatlarının alınması, bu hususun Portföy Saklayıcısı tarafından da teyit edilmesi ve söz konusu belgelerin fon süresi ve takip eden 5 yıl boyunca Kurucu nezdinde muhafaza edilmesi zorunludur.

Fon katılma payları ihraç tarihinden itibaren ancak aşağıdaki koşullarda Fon'a iade edilebilir:

Satın alınan katılma payları satın alma tarihinden itibaren 3 (üç) yıldan önce Fon'a iade edilemez. Bununla birlikte Fon'a iadeye ilişkin esaslar ancak Kurucu yönetim kurulu kararı ile değiştirilebilir. Bu süre farklı tarihlerde alınan katılma payları için ilk giren ilk çıkar yöntemiyle ayrı ayrı uygulanır.

Katılma paylarının elde edildikten sonraki ilk 3 (üç) yıllık sürenin bitiminden sonraki 2 (iki) yıllık süre içinde Fon'a iade edilmek istenmesi halinde, ilgili yatırımcının Fon'a iade etmek istediği katılma payının ilgili gündeki değeri üzerinden %20 (yüzdeyirmi) oranında çıkış komisyonu tahsil edilerek Fon'a gelir olarak kaydedilecektir. Bununla birlikte, Fon'a iade durumundaki çıkış komisyonuyla ilgili esaslar ancak Kurucu yönetim kurulu kararı ile değiştirilebilir. Emeklilik yatırım fonlarının sahip oldukları katılma payları üzerinden ise herhangi bir çıkış komisyonu tahsil edilmeyecektir.

7.4. Nitelikli Yatırımcılar Arasında Katılma Payı Devrine İlişkin Esaslar

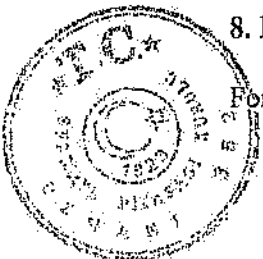
Katılma paylarının nitelikli yatırımcılar arasında devri mümkündür. Nitelikli yatırımcılar arasında katılma payı devrinin gerçekleştirilebilmesi için devralan kişi ve/veya kuruluşların nitelikli yatırımcı vasıflarını haiz olduğuna ilişkin bilgi ve belgelerin devir işlemlerini yürüten kuruluşa iletilmesi 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 MİKK'ya iletilmesinden devir işlemlerini yürüten kuruluş sorumludur. Bu madde kapsamında, Kurucu sahip olduğu katılma paylarını diğer nitelikli yatırımcılara devredebilir.

Nitelikli yatırımcılar arasında katılma payı devrinin gerçekleştirilebilmesi için Kurucu'nun onayının alınması zorunludur.

Katılma paylarının BİST'te işlem görmesi ve BİST'te nitelikli yatırımcılar arasında devri mümkün değildir.

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

Fon katılma payları Borsa'da işlem görmeyecektir.



DENİZ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 17 Kat: 19
Esenler/İstanbul
Zincirlikuyu V.D. 328 01 2174

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. Fon'un 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.

12. Fon İçtüzüğü, İhraç Belgesi İle Finansal Raporların Temin Edilebileceği Yerler

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

13. Kar Payı Dağıtımına İlişkin Esaslar

Fon'da oluşan kâr, katılma paylarının bu ihraç belgesinde belirtilen esaslara göre tespit edilen fon pay fiyatına yansır.

Şu kadar ki; katılma payı sahiplerine Fon'da oluşan kar ve nakit durumu dikkate alınarak, Kurucu yönetim kurulu kararıyla belirlenen tarihlerde, nakit kâr payı dağıtılabilir. Kurucu yönetim kurulunun kâr payı dağıtımına karar verdiği tarihten itibaren söz konusu kararın 10 işgünü içerisinde en uygun haberleşme vasıtasıyla (*telefon, elektronik posta vb. iletişim kanalları*) yatırımcılara bildirilir. Kâr payı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın eşit olarak dağıtılır. Katılma payı sahiplerinin paylarına denk gelen kâr payı tutarları, bireysel saklama hizmeti veren kuruluştaki hesaplarına yatırılır.

14. Performans Ücretlendirmesine İlişkin Esaslar

Kurucu yönetim kurulunca aksi karar alınmadıkça performans ücreti tahsil edilmeyecektir. Kurucu yönetim kurulu tarafından performans ücreti tahsil edilmesinin kararlaştırılması durumunda; Tebliğ'in 26'ncı maddesinde yer alan esaslar dahilinde performans ücreti Fon'a tahakkuk ettirilecek ve Fon'dan tahsil edilecektir. Bu husus yine Kurucu yönetim kurulunca uygun görülmesi halinde güncellenebilecektir.

Performans ücretinin tahakkuku ve tahsiline ilişkin usul ve esaslar Tebliğ'e uygun olarak Kurucu'nun yönetim kurulu kararı ile belirlenir.

Performans ücretinin alınması kararlaştırılması durumunda 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 Fon'un süresince ve Fon'un tasfiye tarihini takip eden 5 yıl boyunca saklanması zorunludur.

Performans ücreti hesaplamasına ilişkin bilgiler, tahsilatı takip eden 15 gün içerisinde en uygun haberleşme vasıtasıyla (telefon, elektronik posta vb. iletişim kanalları) katılma payı sahiplerine bildirilir.

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

Tüm katılma payı sahiplerinin mutabakatının bulunması halinde, katılma paylarının ihracı ve Fon'a iadesi işlemlerinin aynı olarak gerçekleştirilmesi mümkündür.

Katılma payı ihracının veya iadesi işlemlerinin aynı olarak gerçekleştirilmesi durumunda uygulanacak esaslara işbu ihraç belgesinin "Fon'a Katılma, Fon'dan Ayrılma ve Katılma Paylarının Devrine İlişkin Esaslar" başlıklı 7. bölümünde yer verilmiştir.

16. Fon Katılma Paylarının Değerlerinin Yatırımcılara Bildirim Esas ve Usulleri

Fon katılma paylarının değerleri Kurucu'nun resmi internet sitesi olan <https://www.denizportfoy.com/> adresinde yayımlanarak yatırımcıların bilgi edinmesi sağlanabileceği gibi talep etmeleri halinde yatırımcılara e-posta, faks ve/veya posta yoluyla da bildirilebilecektir.

17. Katılma Paylarının Satışı ve Fon'a İadesinde Giriş Çıkış Komisyonu Uygulanıp/Uygulanmayacağı Hakkında Bilgi

Satın alınan katılma payları satın alma tarihinden itibaren 3 (üç) yıldan önce Fon'a iade edilemez. Bununla birlikte Fon'a iadeye ilişkin esaslar ancak Kurucu yönetim kurulu kararı ile değiştirilebilir. Bu süre farklı tarihlerde alınan katılma payları için ilk giren ilk çıkar yöntemiyle aynı ayrı uygulanır.

Katılma paylarının elde edildikten sonraki ilk 3 (üç) yıllık sürenin bitiminden sonraki 2 (iki) yıllık süre içinde Fon'a iade edilmek istenmesi halinde, ilgili yatırımcının Fon'a iade etmek istediği katılma payının ilgili gündeki değeri üzerinden %20 (yüzdeyirmi) oranında çıkış komisyonu tahsil edilerek Fon'a gelir olarak kaydedilecektir. Bununla birlikte Fon'a iade durumundaki çıkış komisyonu ile ilgili esaslar ancak Kurucu yönetim kurulu kararı ile değiştirilebilir. Emeklilik yatırım fonlarının sahip oldukları katılma payları üzerinden ise herhangi bir çıkış komisyonu tahsil edilmeyecektir.

18. Fon'un Taşıdığı Riskler

Yatırımcılar, Fon'a yatırım yapmadan önce Fon'la ilgili temel yatırım risklerini değerlendirmelidirler. Fon'un maruz kalabileceği temel risklerden kaynaklanabilecek değişimler sonucunda fon birim pay fiyatındaki olası düşümlere bağlı olarak yatırımlarının değerinin başlangıç değerinin altına düşebileceğini yatırımcılar göz önünde bulundurmalıdır.

Fon'un maruz kalabileceği riskler şunlardır:



DENİZ PORTFÖY YÖNETİM A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 141 Kat: 12
Etiler / Beşiktaş / İstanbul
Zincirlikuyu M.B. 32831/2174

1) Piyasa Riski: Piyasa riski ile fon portföyüne dâhil edilen gayrimenkullerin, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarının, ortaklık paylarının, diğer menkul kıymetlerin, değerinde, ortaklık payı fiyatları ve döviz kurlarındaki dalgalanmalar ile gayrimenkul piyasalarındaki dalgalanmalar nedeniyle fon portföyünde yer alan varlıkların değerinin düşmesi ve/veya Fon'un yükümlülüklerinin değerinin artması sonucunda Fon'da zarar oluşması olasılığıdır. Söz konusu risklerin detaylarına aşağıda yer verilmektedir:

a- Gayrimenkul Değerine İlişkin Riskler: Fon portföyünde yer alan gayrimenkullerin değerlerinde veya kira getirilerinde ortaya çıkabilecek düşüş riskidir.

b- Faiz Oranı Riski: Fon portföyüne faize dayalı varlıkların (borçlanma aracı, ters repo vb) dahil edilmesi halinde, söz konusu varlıkların değerinde piyasalarda yaşanabilecek faiz oranları değişimleri nedeniyle oluşan riski ifade eder.

c- Kar Payı Oranı Riski: Fon portföyüne kardan pay almaya dayalı kira sertifikası, katılma hesabı vb. menkul kıymetlerin ve işlemlerin dahil edilmesi halinde, söz konusu varlıkların değerinde piyasalarda yaşanabilecek getiri oranları değişimi nedeniyle oluşan riski ifade eder.

d- Kur Riski: Fon portföyünde yer alan gayrimenkullerin, gayrimenkule dayalı diğer sermaye piyasası araçlarının değerlerinin, döviz kurlarında meydana gelebilecek değişiklikler nedeniyle değişmesi riskini ifade etmektedir.

e- Ortaklık Payı Fiyat Riski: Fon portföyüne ortaklık payı dahil edilmesi halinde, fon portföyünde bulunan ortaklık paylarının fiyatlarında meydana gelebilecek değişiklikler nedeniyle portföyün maruz kalacağı zarar olasılığını ifade etmektedir.

2) Karşı Taraf Riski: Fon'un işlem yaptığı karşı tarafın sözleşme gereklerine uymayarak yükümlülüğünü kısmen ya da tamamen zamanında yerine getirmemesinden dolayı zarara uğrama ihtimalidir.

3) Likidite Riski: Fon portföyünde bulunan gayrimenkul yatırımlarının ve finansal varlıkların istenildiği anda piyasa fiyatından nakde dönüştürülebilmesi halinde ortaya çıkan zarar olasılığıdır. Fon portföyünün ağırlıklı olarak gayrimenkul yatırımlarından oluşması nedeniyle, gayrimenkul yatırımlarının nakde dönüştürülmesinin zaman alması ve değere ilişkin belirsizlikler risk değerini artırmaktadır.

4) Vaad Yöntemine Dayalı İşlemler Riski: Fon portföyüne vaad yöntemine dayalı işlemler dahil edilmesi halinde başlangıç yatırımı ile başlangıç yatırımının üzerinde pozisyon alınması sebebi ile Fon'un başlangıç yatırımından daha yüksek zarar kaydedebilme olasılığını ifade eder.

5) Operasyonel Risk: Fon'un operasyonel süreçlerindeki aksamalar sonucunda zarar oluşması olasılığını ifade eder. Operasyonel riskin kaynakları arasında kullanılan sistemlerin yetersizliği, başarısız yönetim, personelin hatalı ya da hileli işlemleri gibi kurum içi etkenlerin yanı sıra doğal afetler, rekabet koşulları, politik rejim değişikliği gibi kurum dışı etkenler de olabilir.



DENİZ PORTFÖY YÖNETİM A.Ş.
Büyükdere Caddesi No: 1 Kat: 10
Etiler Beşiktaş / İstanbul
Zincirlikuyu YOLU: 329 014 21 74

6) **Yoğunlaşma Riski:** Belli bir gayrimenkule, bölgeye, varlığa ve/veya vadeye yoğun yatırım yapılması sonucu Fon'un bu gayrimenkulün, bölgenin, varlığın ve vadenin içerdiği risklere maruz kalmasıdır. Fon'un temel stratejisi gayrimenkul ve gayrimenkule dayalı haklara yatırım yapmak olduğundan, Fon'un yatırımları yoğunlaşma riski içermektedir.

7) **Yasal Risk:** Fon'un katılma paylarının satılmaya başlandığı dönemden sonra mevzuatta ve düzenleyici otoritelerin düzenlemelerinde meydana gelebilecek değişikliklerden, vergi ve gayrimenkul mevzuatında ortaya çıkabilecek değişikliklerden olumsuz etkilenmesi riskidir.

8) **Finansman Riski:** Fon'un ihtiyaç duyulduğunda finansman kaynaklarına ulaşım güçlüğü çekmesi nedeni ile fon portföyünün zarara uğrama durumudur.

9) **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. Fon'un Sona Ermesi ve Tasfiye Şekline İlişkin Bilgiler

Fon'un sona ermesinde ve tasfiyesinde, Kurul'un yatırım fonlarına ilişkin düzenlemeleri kıyasen uygulanır.

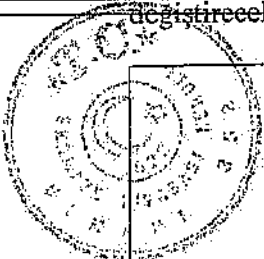
Fon başka bir fonla birleştirilemez veya başka bir fona dönüştürülemez.

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 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



Deniz Portföy Yönetimi A.Ş. Yetkilileri

DENİZ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 141 Kat: 9
Esenlepe / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 274200 / Mers. No: 08100012740000000000

Murat YILMAZ
Gayrimenkul Yatırım Fonları
Yönetmeni

Murat OZKAN
Genel Müdür Yardımcısı