

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

İşbu ihraç belgesi Sermaye Piyasası Kurulu'nun 18.12.2019 tarih ve 12233903-315.04-E.15727 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 17.04.2019 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.

|                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Fon Kurucusunun Ticaret Unvanı ve Adresi                                                                                                                                                           | Neo Portföy Yönetimi A.Ş.<br>Büyükdere Cad. Metrocity İş Merkezi No: 171 A Blok Kat<br>22 LEVENT 34330 ŞİŞLİ İSTANBUL                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| İhraca İlişkin Yetkili Organ Kararı/Karar Tarihi                                                                                                                                                   | 03.12.2018 sayılı ve 2018/26 tarihli Karar                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Katılma Paylarının Pazarlama ve Dağıtımını Gerçekleştirecek Kurucu ve Varsa Portföy Yönetim Şirketleri İle Katılma Paylarının Alım Satımına Aracılık Yapacak Yatırım Kuruluşlarının Ticaret Unvanı | Neo Portföy Yönetimi A.Ş.<br>Büyükdere Cad. Metrocity İş Merkezi No: 171 A Blok Kat<br>22 LEVENT 34330 ŞİŞLİ İSTANBUL                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Satış Yöntemi                                                                                                                                                                                      | <p>Fon Fon Katılma Payları; Kurul'un yatırım kuruluşlarına ilişkin düzenlemelerinde nitelikli yatırımcılara ilişkin belirlenen şartları taşımak şartıyla sadece nitelikli yatırımcılara satılacaktır.</p> <p>Katılma Payı Sahipleri Toplantısı, Yatırım Komitesi'nin veya katılma payı sahiplerinden herhangi birinin diğer katılma payı sahiplerine yapacağı çağrı üzerine, Fon'un o an itibarıyla mevcut katılma payı sahiplerinin kendi aralarında gerçekleştirdikleri toplantıyı ifade eder. Toplantı gerçekleştirilmese dahi, toplantı kararı şeklinde yazılmış bir önerinin, en az mevcut tüm katılma paylarının salt çoğunluğunu elinde bulunduran katılma payı sahiplerince imzalanarak onaylanması suretiyle de karar alınabilir. Bu halde bu karar, Katılma Payı Sahipleri Toplantısı'nda alınmış karar hükmündedir. Aynı önerinin tüm katılma payı sahiplerine yapılmış olması bu yolla alınacak kararın geçerlilik şartıdır. Katılma payı sahiplerinin imzalarının aynı kâğıtta bulunması şart değildir. Fon içtüzüğü ve ihraç belgesinde geçen katılma payı sahiplerinin salt çoğunluğu ifadesi ise Fon tarafından ihraç edilen katılma paylarının salt çoğunluğuna sahip olmayı ifade etmektedir.</p> |
| Katılma Payına İlişkin Asgari İşlem Limitleri                                                                                                                                                      | Alımda asgari 10.000 (onbin) pay.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Fon Unvanı                                                                                                                                                                                         | Neo Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Fon Türü                                                                                                                                                                                           | Gayrimenkul Yatırım Fonu                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Fon Süresi                                                                                                                                                                                         | Fon'un süresi, ilk katılma payı satışı tarihinde başlar ve tasfiye dönemi dahil toplam 30 (otuz) yıldır. Fon süresinin son 3 (üç) yılı tasfiye dönemidir. Fon'un süresi, Yatırım Komitesinin uzatma kararı vermesi durumunda, Fon içtüzüğünde gerekli değişiklik yapılarak uzatılabilir.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Fon Yöneticisinin Unvanı ve Adresi                                                                                                                                                                 | Neo Portföy Yönetimi A.Ş.<br>Büyükdere Cad. Metrocity İş Merkezi No: 171 A Blok Kat<br>22 LEVENT 34330 ŞİŞLİ İSTANBUL                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

|                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|--------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Portföy Saklayıcısının Unvanı ve Adresi                | QNB Finans Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Esentepe Mah. Büyükdere Cad. Kristal Kule Binası No: 215 Kat: 6-7 34394 Şişli / İstanbul                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Portföy Yöneticilerine İlişkin Bilgi                   | Portföy yöneticilerine ilişkin bilgilere Fon'un KAP'ta yer alan sürekli bilgilendirme formundan ( <a href="http://www.kap.org.tr">www.kap.org.tr</a> ) ulaşılması mümkündür.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Fon Kurucusunun Yönetim Kurulu Üyelerine İlişkin Bilgi | Şirket'in yönetim kurulu üyelerine Şirket'in KAP'ta yer alan sürekli bilgilendirme formundan ( <a href="http://www.kap.org.tr">www.kap.org.tr</a> ) ulaşılması mümkündür.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Yatırım Komitesine İlişkin Bilgi                       | <p><b>Bekir Yener Yıldırım</b><br/> Neo Portföy Yönetimi A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı (Gayrimenkul Değerleme Uzmanı &amp; Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 3 Lisansı &amp; Türev Araç Lisansına sahiptir. Gayrimenkul yatırımları konusunda en az beş yıl tecrübeye sahip Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapmaktadır.)<br/> (2017- Devam) Neo Portföy Yönetimi A.Ş. - Kurucu Ortak ve Yönetim Kurulu Üyesi<br/> (2018-Devam) Oyak Yatırım Ortaklığı A.Ş. - Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi<br/> (2016-Devam) E Yenilikçi Eğitim Çözümleri A.Ş. - Yönetim Kurulu Başkanı<br/> (2015-Devam) BYY Gayrimenkul ve Yatırım Finansmanı Dan. Hiz. A.Ş. – Yönetim Kurulu Başkanı<br/> (2011-2017) Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği - Birlik Başkanı ve Yönetim Kurulu Başkanı<br/> (2011-2014) Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu A.Ş. - Kurucu Genel Müdür ve Yönetim Kurulu Üyesi<br/> (2006-2011) Türkiye Sermaye Piyasaları Birliği –Genel Sekreter Yardımcısı<br/> (1999 – 2006) Sermaye Piyasası Kurulu – Uzman ve Uzman Yardımcısı</p> <p><b>Dr. Mustafa Doğan</b><br/> (2020-Devam) Neo Portföy Yönetimi A.Ş. Genel Müdür<br/> (2018-Devam) Neo Portföy Yönetimi A.Ş. - Kurucu Ortak ve Yönetim Kurulu Üyesi<br/> (2018-Devam) Boğaziçi Varlık Yönetimi A.Ş. - Kurucu Ortak ve Yönetim Kurulu Üyesi<br/> (2012-2020) Vera Varlık Yönetim Şirketi - Kurucu Ortak ve Yönetim Kurulu Üyesi<br/> (2011-2016) - Bosphorus Capital Portföy Yönetimi A.Ş. - Kurucu Ortak ve Yönetim Kurulu Başkanı</p> <p><b>Deniz Şahinkaya</b><br/> (2021-Devam) Neo Portföy Yönetimi, A.Ş. Gayrimenkul Değerleme Uzmanı ve Gayrimenkul Yatırım Fonları Direktörü (Kurucu Nezdindeki Gayrimenkul Değerleme Uzmanı)<br/> (2018-2019) Global MD Portföy Yönetimi A.Ş. - Gayrimenkul Değerleme Uzmanı<br/> (2016-2017) Bilfinger GVA - Satış ve Kiralama Direktörü<br/> (2014-2016) Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği Yönetim Kurulu Üyesi<br/> (2013-2016) Eva Gayrimenkul Değerleme A.Ş. - Araştırma &amp; Raporlama / Pazarlama ve Kurumsal İletişim Müdürü</p> |

|                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                       | <p>(2009-2013) Vektör Gayrimenkul Değerleme A.Ş. - İş Geliştirme Müdürü<br/> (2007- 2006) Vektör Gayrimenkul Değerleme A.Ş. - Gayrimenkul Değerleme Uzmanı<br/> (2006-2007) Garanti Sigorta - Portföy Uzmanı</p> <p><b>Ali Alaltun</b><br/> Ortadoğu Teknik Üniversitesi Ekonomi Bölümü mezunudur.<br/> Abdi İbrahim İlaç A.Ş. – Finans Direktörü (2012- )<br/> Ernst &amp;Young – Yönetici / Birleşme ve Satın Almalar (2005 – 2012)</p> <p><b>İlker Aydın</b><br/> Northwestern Üniversitesi İşletme Yüksek Lisansı, Mimar Sinan Üniversitesi İnşaat Proje Yönetimi Yüksek Lisansı, Mimar Sinan Üniversitesi Mimarlık Bölümü mezunudur.<br/> Abdi İbrahim Holding – Yatırımlardan Sorumlu GMY (2019-Devam)<br/> Tahincoğlu Gayrimenkul – İş Geliştirme ve Yatırımlardan Sorumlu GMY (2015-2019)<br/> Metro Group – İş Geliştirme ve Varlık Yönetiminden Sorumlu Direktör (2010-2015)<br/> Redevco – Ticari Yönetim Bölüm Başkanı (2006-2010)<br/> CarrefourSA – Proje Geliştirme Müdürü (2004-2006)<br/> İş – Koray – Mimar (2000-2004)</p> <p><b>Mustafa Şahinkaya</b><br/> Boğaziçi Üniversitesi İnşaat Mühendisliği mezunudur.<br/> Abdi İbrahim Holding – İş Geliştirme ve Yatırımlar Yöneticisi (2019-Devam)<br/> Tahincioğlu Gayrimenkul-Planlama Uzmanı (2015-2019)<br/> Entegre Proje Yönetim-Teknik Ofis Şefi (2013-2015)</p> <p><b>Hüseyin Yavuz Bilmiş</b><br/> İstanbul Üniversitesi İktisat Fakültesi mezunudur.<br/> Abdi İbrahim İlaç AŞ-Finans Koordinatörü-(1989- )<br/> Cankurtaran Holding (1984-1989)</p> |
| Fonun Yatırım Stratejisine ve Amacına İlişkin Esaslar | <p>Fon'un yatırım stratejisi, fon portföyüne değer artış kârı, alım satım kârı veya gayrimenkul iradı elde etmek amacıyla; başta öğrenci yurtları veya öğrenci yurdu olarak kullanılmaya elverişli gayrimenkuller olmak üzere ticari gayrimenkul, arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, otopark, hastane ve Kurul tarafından uygun görülen her türlü gayrimenkulü satın almaya, satmaya, kiralamaya, kiraya vermeye ve satın almaya veya satmaya vaad etmeye yönelik yatırım yapılmasıdır. Yurtiçi gayrimenkul yatırımlarından oluşan anonim ortaklıkların payları, gayrimenkul sertifikaları ve diğer gayrimenkul yatırım fonlarının katılma paylarına da yatırım yapılır.</p> <p>Üzerinde ipotek bulunan veya gayrimenkulün değerini etkileyebilecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olan bina, arsa, arazi ve buna benzer nitelikteki gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı haklar da fon portföyüne alınabilir. Hedefine ulaşmak için Fon; bu içtüzükte belirtilen şartlara uygun olan gayrimenkullerin alımı için satın alma vaadi sözleşmeleri yapabilir, gayrimenkulleri veya gayrimenkule dayalı hakları banka ve diğer finansal kuruluşlardan satın alabilir, bu amaca uygun gayrimenkullerin temini için</p>                                                                                                                                                                                                                                                         |

|                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-----------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                           | <p>emlak komisyoncuları, avukatlık büroları ve mali müşavirler ile işbirliği yapabilir.</p> <p>Gayrimenkuller önceden belirlenmiş bir vade sonunda elden çıkarma amacıyla satın alınabileceği gibi belli bir vade hedefi olmadan da satın alınabilir.</p> <p>Fon, alım satım karı veya kira geliri elde etmek amacını sağlamak üzere yukarıda sayılan her türlü gayrimenkulü satın alabilecek olsa da, öncelikli olarak öğrenci yurtları veya öğrenci yurdu olarak kullanılmaya elverişli gayrimenkullere yatırım yapmayı ve bunları işletme şirketleri aracılığıyla işleterek düzenli gelir elde etmeyi hedeflemektedir.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Fonun Yatırım Sınırlamaları ve Risklerine İlişkin Esaslar | <p>Fon portföyünde yer alan gayrimenkul yatırımlarının yönetiminde aşağıdaki esaslara ve yatırım sınırlamalarına uyulur;</p> <p>A) Değer artış kârı, alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; öncelikli olarak öğrenci yurdu olan veya öğrenci yurdu olmaya elverişli görülen gayrimenkuller olmak üzere, arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilir.</p> <p>B) Mülkiyeti başka kişilere ait olan gayrimenkuller üzerinde tapuya tescil edilmesi şartıyla 22/11/2001 tarihli ve 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu hükümlerine göre fon lehine üst hakkı ve devre mülk irtifakı tesis edebilir ve bu hakları fon adına üçüncü kişilere devredebilir.</p> <p>C) Fon portföyünde yer alan gayrimenkuller üzerinde fon adına başka kişiler lehine tapuya tescil edilmesi şartıyla üst hakkı ve devre mülk irtifakı tesis edebilir ve bu hakların üçüncü kişilere devrine izin verebilir.</p> <p>D) Üst hakkı ve devre mülk hakkının devredilebilmesine ilişkin olarak bu hakları doğuran sözleşmelerde herhangi bir sınırlama getirilemez. Ancak özel kanun hükümleri saklıdır.</p> <p>E) Fon toplam değerinin en az %80'inin gayrimenkul yatırımlarından oluşması zorunludur. Bu oranın hesaplanmasında Tebliğ'in 4 üncü maddesinin üçüncü fıkrasının (a) bendinde belirtilen varlık, hak ve işlemler dikkate alınır.</p> <p>Şu kadar ki tabi oldukları mevzuat hükümlerine göre hazırlanan finansal tablolarında yer alan aktif toplamının devamlı olarak en az %75'i yurtiçi gayrimenkul yatırımlarından oluşan anonim ortaklıkların paylarına, Fon toplam değerinin en fazla %20'si oranında yatırım yapılabilir.</p> <p>F) Üzerinde ipotek bulunan veya gayrimenkulün değerini etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olan bina, arsa, arazi ve buna benzer nitelikteki gayrimenkullerin ve gayrimenkule dayalı hakların değeri fon toplam değerinin %30'unu aşamaz. Kredilerin temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde tesis edilen rehin ve diğer sınırlı aynı haklar %30'luk sınıra hesaplanmasında dikkate alınmaz.</p> <p>G) Kurucu ve yönetici Fon adına;</p> <p>1) Gayrimenkul projelerine yatırım yapamaz, gayrimenkullerin inşaat işlerini kendileri üstlenemez, bu amaçla personel ve ekipman edinemez. Ancak Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, İller Bankası A.Ş., belediyeler ile bunların bağlı ortaklıkları, iştirakleri ve/veya yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazının bulunduğu şirketler</p> |

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>tarafından gerçekleştirilen inşaat ruhsatı alınmış projeler kapsamındaki bağımsız bölümler, inşaatın tamamlanma oranına bakılmaksızın, fon portföyüne dahil edilebilir.</p> <p>2) Kendi personeli vasıtasıyla başka kişi ve kuruluşlara proje geliştirme, proje kontrol, mali fizibilite, yasal izinlerin takibi ve buna benzer hizmetler veremez.</p> <p>3) Otel, hastane, yurt, alışveriş merkezi, iş merkezi, ticari parklar, ticari depolar, konut siteleri, süpermarketler ve bunlara benzer nitelikteki gayrimenkulleri ticari maksatla işletemez ve bu amaçla personel istihdam edemez.</p> <p>4) Devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıkları ve hakları fon portföyüne dahil edemez. Tebliğ'in 18. maddesinin birinci fıkrasının (c) bendi hükmü saklıdır.</p> <p>5) Fon portföyünden sürekli olarak kısa vadeli gayrimenkul alım satımı yapamaz.</p> <p>6) Yurtdışında gayrimenkul alım, satım ve kiralama faaliyetinde bulunamaz.</p> <p>Fon portföyünün gayrimenkul yatırımları dışında kalan kısmı, fon toplam değerinin azami %20'si olmak üzere, Türk Lirası veya yabancı para cinsinden vadesiz veya vadeli mevduat ile katılma hesaplarında, para piyasası fonlarında veya ters repo ile değerlendirilebilir. Ayrıca Fon'un kısa süreli nakit ihtiyacı için repo yapılabilir.</p> <p>Fon, altına, kıymetli madenlere ve diğer emtialara ve bunlara dayalı vadeli işlem sözleşmelerine yatırım yapamaz.</p> <p>Fon, sermaye piyasası araçlarını açığa satamaz, kredili menkul kıymet işlemi yapamaz ve sermaye piyasası araçlarını ödünç alamaz.</p> <p>Fonun operasyonel işlemleri nedeniyle oluşabilecek likidite ihtiyacının karşılanması amacıyla nakit tutulabilir. Fon portföyünde yer alan repo işlemine konu olabilecek varlıkların rayiç değerinin %10'una kadar repo yapılabilir.</p> <p><b>Fonun Karşılaşması Muhtemel Riskler;</b></p> <p>Fonun yatırım stratejisi ve risk profili dikkate alınarak belirlenen, fonun karşılaşılabileceği temel riskler aşağıda sıralanmıştır.</p> <p><b>1) Likidite Riski</b></p> <p>Nakit çıkışlarını tam olarak ve zamanında karşılayacak düzeyde ve nitelikte nakit mevcuduna veya nakit girişine sahip bulunmaması nedeniyle Fon tarafından maruz kalılabilecek zarar ihtimalini ifade etmektedir. Fon varlıklarının likit olmaması nedeniyle makul bir sürede piyasa değerinden nakde çevrilme zorluğu, özellikle gayrimenkul yatırımlarının nakde dönüştürülmesinin zaman alması ve değere ilişkin belirsizlikler risk değerini artırmaktadır.</p> <p><b>2) Finansman Riski</b></p> <p>Fon'un ihtiyaç duyduğu finansman kaynaklarına zamanında ulaşamaması nedeniyle zarara uğrama ihtimalidir.</p> <p><b>3) Yasal Riskler</b></p> <p>Fon'a alınan gayrimenkuller ve diğer yatırım araçları ile ilgili fona alım sonrasında meydana gelebilecek yasal düzenlemelerdeki değişikliklerinden dolayı fonun etkilenmesi riskidir. Özellikle vergi ve gayrimenkul</p> |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                                              |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|------------------------------------------------------------------------------|---|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                              |   | <p>mevzuatında ortaya çıkabilecek değişiklikler fon değerini ve net getirisini etkileyebilir.</p> <p><b>4) Olağandışı Olaylarla Karşılaşma Riski</b><br/>Doğal afetler, yangın, sel, terör eylemleri, sıra dışı toplumsal olaylar gibi durumlarda gayrimenkullerin tahrip olması sonucunda fonun zarar etmesi riskidir.</p> <p><b>5) Yoğunlaşma Riski</b><br/>Yoğunlaşma riski, belli bir bölgeye, sektöre, varlığa/varlık grubuna ağırlıklı olarak yatırım yapılması sonucu, fon portföyünün bu varlıkların içerdiği risklere daha fazla maruz kalmasıdır.</p> <p><b>6) Karşı Taraf Riski</b><br/>Karşı taraf riski, genel olarak fonun taraf olduğu mal ve hizmet alım veya satımı sözleşmelerinde; sözleşmenin karşı tarafının, sözleşme gereklerine uymayarak, yükümlülüğünü kısmen veya tamamen zamanında yerine getirememesinden dolayı fonun zarara uğrama riskini ifade etmektedir.</p> <p><b>7) Piyasa Riski</b><br/>Taşınan pozisyonların, gayrimenkul ve finansal piyasalardaki dalgalanmalardan kaynaklanan fiyat değişimlerine bağlı olarak ortaya çıkan riskler nedeniyle zarar etme olasılığını ifade eder.<br/>Piyasa riski aşağıdaki dört alt başlıkta detaylandırılmıştır.<br/>i. Faiz Oranı Riski<br/>Faiz oranlarındaki hareketler nedeniyle Fon'un faiz pozisyon durumuna bağlı olarak maruz kalabileceği zarar olasılığıdır.<br/>ii. Kur Riski<br/>Yabancı para cinsinden alacak ve borçların, bu paraların TL karşısında muhtemel değer değişimlerinden doğabilecek zarar olasılığıdır.<br/>iii. Spesifik Risk<br/>Fon portföyünde yer alan finansal enstrümanların ihraççıları nedeniyle Fon'un maruz kalabileceği zarar olasılığıdır.<br/>iv. Fiyat Riski<br/>Gayrimenkul piyasası, yatırım fonu ve endeks fiyatlarındaki muhtemel değer değişimlerinden doğabilecek zarar olasılığıdır.</p> <p><b>8) Kaldıraç Riski:</b><br/>Vadeli alım/satım yapmak suretiyle de fonun kaldıraç kullanması mümkündür.<br/>Olumsuz piyasa koşullarında, varlık fiyatlarının önemli ölçüde değer kaybetmesi sonucunda fonun kullandığı kaldıracın fon toplam değerine oranı yükseleceğinden, kaldıracın etkisi de artacaktır. Bu gibi durumlarda olası kaldıracın, olumsuz piyasa koşullarında fon fiyatına kaldıraç çarpanıyla yansıma riski vardır.</p> <p><b>9) Değerleme Riski:</b><br/>Yatırım yapılan varlıkların yatırım süresi boyunca değerlerinin makul ve doğru bir şekilde tespit edilememesiyle ilgili riskleri kapsar.</p> |
| Dışarıdan Alınan Hizmetlere (Değerleme, Hukuki Danışmanlık vb) İlişkin Bilgi | : | Değerleme ve danışmanlık hizmetleri gibi dışarıdan alınan hizmetlere ilişkin bilgilere Fon'un KAP'ta yer alan sürekli bilgilendirme formundan ( <a href="http://www.kap.org.tr">www.kap.org.tr</a> ) ulaşılması mümkündür.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Fon Birim Pay Fiyat Açıklama Dönemine İlişkin Esaslar                        | : | Katılma payı alım satımı Türk Lirası cinsinden yapılır.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

|                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|--------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                              | <p>Katılma payları alımına konu edilecek fon birim pay değerini içeren fiyat raporları yılda bir defa 31 Aralık tarihi baz alınarak hazırlanır ve söz konusu tarihi takip eden 10. iş günü açıklanır. Ancak 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 dağıtımına karar verilmesi halinde, özel fiyat raporu hazırlatılarak fon birim pay değeri hesaplanabilir.</p> <p>Fon'a iletilen alım/satım talimatlarının gerçekleştirilme tarihlerine ilişkin detaylı bilgiye "Fona Katılma ve Fondan Ayrılmaya İlişkin Esaslar" başlığı altında yer verilmektedir.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Portföydeki Varlıkların Değerlemesine İlişkin Esaslar        | <p>Fon portföyünde yer alan varlıkların değerlendirme esaslarına ilişkin olarak, II-14.2 sayılı Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliğ'de yer alan değerlemeye ilişkin esaslara uyulur.</p> <p>Fon fiyatı yıllık olarak ve 31 Aralık tarihi baz alınarak açıklanır. Ayrıca, Yatırım Komitesi kararı bulunması halinde, portföydeki varlıklar ilgili mevzuata ve bu ihraç belgesinde belirtilen değerlendirme esaslarına uygun olarak diğer herhangi bir zamanda da, değerlendirilir ve fon fiyatı hesaplanır.</p> <p>Fon portföyünde yer alan gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı haklar ile tabi oldukları mevzuat hükümlerine göre hazırlanan finansal tablolarında yer alan aktif toplamının devamlı olarak en az %75'i yurtiçi gayrimenkul yatırımlarından oluşan ve payları borsada işlem görmeyen anonim ortaklıkların payları ise gayrimenkul değerlendirme kuruluşları ve/veya Kurulca uygun görülen kuruluşlar tarafından hazırlanan ve mevcut en güncel tarihli değerlendirme raporlarında yer verilen tutarlar üzerinden değerlemeye konu edilir.</p> <p>Fon'un yıl sonu raporlaması için Aralık tarihli gayrimenkul değerlendirme raporları hazırlanacaktır. Ancak üç ay içerisinde hazırlanmış bir değerlendirme raporu bulunması halinde tekrar değerlendirme raporu hazırlanması ihtiyaridir. Diğer taraftan, gayrimenkulün değerinin değişmesine neden olan olağan dışı durumların tespiti halinde ve Kurul'ca gerekli görülen hallerde güncel değer tespiti amacıyla söz konusu değerlendirme raporları güncellenecektir.</p> <p>Portföyde yer alan ve fonun hesap döneminin son üç ayı içerisinde herhangi bir nedenle rayiç değeri tespit edilmemiş olan varlıkların değer tespitinin asgari olarak her takvim yılı sonu itibarı ile yapılması zorunludur.</p> <p>Söz konusu değer tespitlerinde gayrimenkul değerlendirme faaliyetinin en geç ilgili yılın son günü itibarıyla tamamlanmış olması zorunludur.</p> |
| Fon Malvarlığından Yapılabilecek Harcamalara İlişkin Esaslar | <p>Fona ilişkin kuruluş masrafları da dahil tüm giderler fon mal varlığından karşılanır. Fon malvarlığından fon</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>portföyünün yönetimi ile ilgili kurucuya ödenecek yönetim ücreti ve aşağıda belirtilenler dışında harcama yapılamaz.</p> <p>a) Fon kuruluşunu müteakip mevzuat gereği yapılması zorunlu tescil ve ilan giderleri,</p> <p>b) Portföydeki varlıkların veya bunları temsil eden belgelerin nakil veya nakle bağlı sigorta ücretleri,</p> <p>c) Portföydeki varlıkların saklanması ve Fon operasyon hizmetleri için ödenen ücretler,</p> <p>ç) Varlıkların nakde çevrilmesi ve transferinde ödenen ücretler,</p> <p>d) Finansman giderleri, komisyon, masraf ve kur farkları sebebiyle oluşan giderler,</p> <p>e) Portföye alımlarda ve portföyden satımlarda ödenen komisyonlar (yabancı para cinsinden yapılan giderler TCMB döviz satış kuru üzerinden TL'ye çevrilerek kaydolunur),</p> <p>f) Fonun mükellefi olduğu vergi resim ve harç ödemeleri,</p> <p>g) Fon'a ilişkin bağımsız denetim kuruluşlarına ödenen denetim ücreti, serbest muhasebeci, mali müşavirlik ve yeminli mali müşavirlik ücretleri,</p> <p>ğ) Takvim yılı esas alınarak üçer aylık dönemlerin son iş gününde fon toplam değerinin yüz binde beşi oranında kurucu tarafından hesaplanan ve portföy saklayıcısı tarafından onaylanarak Kurula ödenen Kurul ücreti,</p> <p>h) Katılma payları ile ilgili harcamalar,</p> <p>ı) Gayrimenkul yatırımlarına ilişkin reklam harcamaları, değerlendirme, hukuki ve mali danışmanlık, noter ücreti, tapu harcı vb. ücretler</p> <p>i) Gayrimenkul yatırımlarına ilişkin alım/satım, kiralama, satış vaadi, kat karşılığı inşaat sözleşmesi vb işlemlerinde ortaya çıkacak aracılık ücret ve komisyonları ve benzeri gider ve ücretler,</p> <p>j) Sahibi olunan gayrimenkullerin satımından/ kiralamadan önce veya sonrasında gerçekleştirilecek her türlü bakım, onarım, tadilat, yenileme, iyileştirme ve yurt binalarının tefrişatı giderleri,</p> <p>k) Sahibi olunan gayrimenkullerin her türlü aidat, bina ortak gideri ve sair giderler,</p> <p>l) Sahibi olunan gayrimenkullerin sigorta, DASK ödemeleri ve benzeri giderler,</p> <p>m) İşletmeciler firmalara ödenen hizmet bedelleri,</p> <p>n) Dışardan alınan hukuki veya genel danışmanlık hizmetleri karşılığı oluşan danışmanlık giderleri,</p> <p>o) Noter ücretleri,</p> <p>ö) Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş., Borsa İstanbul A.Ş. ve İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş.'ye fon için ödenen ücret, komisyon ve masraflar,</p> <p>p) Tüzel Kişi Kimlik Kodu Giderleri (LEI Kodu),</p> <p>r) Kurulca uygun görülen diğer harcamalar.</p> <p>Fon'un toplam gideri içinde kalmak kaydıyla aşağıda belirtilen oranlarda bir fon yönetim ücreti tahakkuk ettirilir ve bu ücret her ay sonunu izleyen bir hafta içinde Kurucuya Fondan ödenir. Fon Yönetim Ücreti hesaplamasında Fon Toplam Değerinin bulunduğu skala dikkate alınır. Fon toplam Değerinin ilgili skalaya denk gelen kısmını aşan veya altında kalan kısımları için ilgili skalalardaki yer alan oranlar dikkate alınarak yönetim ücreti hesaplanır.</p> |
|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                                                 |                           | <table> <tr> <th>Portföy Varlık Değeri (TL)</th><th>Günlük Fon Yönetim Ücreti</th><th>Yıllık Fon Yönetim Ücreti</th></tr> <tr> <td>0-150.000.000.-TL arasındaki kısım için</td><td>%0,0010</td><td>%0,35</td></tr> <tr> <td>150.000.001.-TL ve üzeri için</td><td>%0,0007</td><td>%0,25</td></tr> </table>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Portföy Varlık Değeri (TL) | Günlük Fon Yönetim Ücreti | Yıllık Fon Yönetim Ücreti | 0-150.000.000.-TL arasındaki kısım için | %0,0010 | %0,35 | 150.000.001.-TL ve üzeri için | %0,0007 | %0,25 |
|---------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|---------------------------|---------------------------|-----------------------------------------|---------|-------|-------------------------------|---------|-------|
| Portföy Varlık Değeri (TL)                                                      | Günlük Fon Yönetim Ücreti | Yıllık Fon Yönetim Ücreti                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                            |                           |                           |                                         |         |       |                               |         |       |
| 0-150.000.000.-TL arasındaki kısım için                                         | %0,0010                   | %0,35                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                            |                           |                           |                                         |         |       |                               |         |       |
| 150.000.001.-TL ve üzeri için                                                   | %0,0007                   | %0,25                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                            |                           |                           |                                         |         |       |                               |         |       |
| Portföydeki Varlıkların Saklanması Hakkında Bilgiler                            |                           | Fon portföyündeki varlıkların Kurul'un portföy saklama düzenlemelerine göre saklama sözleşmesinde belirtilen esaslar çerçevesinde saklanması zorunludur.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                            |                           |                           |                                         |         |       |                               |         |       |
| Fon Gelir Gider Farkının Katılma Payı Sahiplerine Aktarılmasına İlişkin Esaslar | :                         | Fon'da oluşan kâr, katılma paylarının bu ihraç belgesinde belirtilen esaslara göre tespit edilen fon fiyatına yansır. Katılma payı sahipleri, paylarını "Fona Katılma ve Fondan Ayrılmaya İlişkin Esaslar" başlığı altında belirtilen sürelerle Fon'a geri sattıklarında, işleme esas fiyatın içerdiği Fon'da oluşan kârdan paylarını almış olurlar. Fon bunun dışında ayrıca kâr dağıtımı yapabilir. Kâr dağıtımına ilişkin esaslar "Varsa Kar Payı Dağıtımı ve Performans Esasları" başlığında belirtilmiştir.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                            |                           |                           |                                         |         |       |                               |         |       |
| Fona Katılma ve Fondan Ayrılmaya İlişkin Esaslar                                | :                         | <p><b>Genel Esaslar:</b></p> <p>Fon katılma payları sadece Kurul düzenlemelerinde tanımlanan nitelikli yatırımcılara satılabilir. Alım talimatları, iadeli taahhütlü posta ile kurucu merkez adresine iletilmelidir.</p> <p>Kurucunun 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.</p> <p>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.</p> <p>Fon payları sadece (i) Fon süresinin sonunda veya (ii) katılma payı sahiplerinin salt çoğunluğunun olumlu oyu ile Katılma Payı Sahipleri Toplantısında kabul edilmesi halinde Fon süresinin sonundan önce herhangi bir zamanda Fon'a iade edilebilir. Katılma paylarının Fon süresinin sonunda Fon'a iade edilmesi halinde yatırımcılar adına satım talimatları Kurucu tarafından oluşturulacaktır. Katılma paylarının Katılma Payı Sahipleri Toplantısı kararı ile Fon'a iade edilecek olması halinde, paylarını iade etmek isteyen yatırımcılar Katılma Payı Sahiplerini toplantıya çağırarak ve iade taleplerini toplantıda oylamaya sunacaktır. Katılma paylarının işbu bent uyarınca Fon'a iade edilebilmesi (i) Fon Portföyünde yeterli miktarda nakdin birikmesi veya (ii) Fon Portföyünde yer alan varlıkların satılması suretiyle</p> |                            |                           |                           |                                         |         |       |                               |         |       |

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>portföyde gerekli likiditenin sağlanması halinde mümkün olacaktır.</p> <p>Fon'un katılma payı satışı, fon birim pay değerinin tam olarak nakden ödenmesi veya gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı hakların tapu siciline fon adına tescil ettirilmesi suretiyle veya Tebliğ'in 18. maddesinin üçüncü fıkrasında belirtilen gayrimenkul projeleri kapsamındaki bağımsız bölümlerin tapu siciline fon adına tescil ettirilmesi ya da bu bölümlerin satın alınmasına ilişkin sözleşmelerin fona devredilmesi suretiyle aynı olarak ödenmesi suretiyle gerçekleştirilir. Fon'un katılma payı satışı işlemlerinde aynı şekilde ödeme yapılması ancak tüm katılma payı sahiplerinin aynı dağıtım konusunda mutabakatının bulunması halinde mümkündür. Bu halde her işlem öncesinde Katılma Payı Sahipleri Toplantısı kararının 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.</p> <p>Katılma payı ihracının, "Aynı Şekilde Katılma Payı Alış ve İade İşlemleri" başlığı altında düzenlenen usule uyularak aynı olarak gerçekleştirilmesi durumunda, Tebliğin 5. bölümünde belirtilen esaslar çerçevesinde katılma payı karşılığında yatırımcılardan fona devredilecek gayrimenkuller, Tebliğ'in 18. maddesinin üçüncü fıkrasında belirtilen gayrimenkul projeleri kapsamındaki bağımsız bölümler ve gayrimenkule dayalı hakların değer tespitine yönelik olarak, Tebliğ'in 29. 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 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 fona devredilemez.</p> <p>Yatırımcıların, asgari fon alım limiti 10.000 (onbin) paydır ve alım talimatları 10.000 (onbin) payın katları şeklinde gerçekleştirilir.</p> <p>Hesaplanan Türk Lirası (TL) cinsinden birim pay değeri aşağıda belirtilen esaslar çerçevesinde e-posta yoluyla yatırımcılara bildirilir.</p> <p>Fon satış başlangıç tarihinde bir adet payın nominal fiyatı (birim pay değeri) 1 Türk Lirasıdır.</p> <p><b>Alım Talimatları:</b><br/>Katılma payları alımına konu edilecek fon birim pay değerini içeren fiyat raporları 31 Aralık tarihi baz alınarak hazırlanır. Yatırımcıların 31 Aralık tarihine kadar verdikleri katılma payı alım talimatları 31 Aralık tarihi baz alınarak hazırlanan fiyat raporunda tespit edilen pay fiyatı</p> |
|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>üzerinden anılan tarihten sonraki en geç 10. işgününe kadar yerine getirilir.</p> <p>Yatırımcıların, 31 Aralık tarihinden sonraki iş günlerinde verdikleri katılma payı alım talimatları talimatın verilmesini takip eden ilk hesaplamada bulunacak pay fiyatı üzerinden yerine getirilir. Ancak Yatırım Komitesi kararıyla, mevcut yatırımcıların veya fondan pay almak isteyen yeni yatırımcıların pay alım taleplerinin karşılanması amacıyla, özel fiyat raporu hazırlatılarak fon birim pay değeri hesaplanabilir. Bu halde alım talimatları talimatı takiben düzenlenen özel fiyat raporunda belirlenen katılma payı fiyatı üzerinden gerçekleştirilir.</p> <p><b>Alım Bedellerinin Tahsil Esasları:</b></p> <p>Alım talimatının verilmesi sırasında, talep edilen katılma payı bedeli kurucu tarafından tahsil edilir. Alım talimatları sadece tutar olarak verilebilir. Alım talimatları, talimatın verilmesini takip eden fon katılma payı alımına esas ilk fiyat raporunda hesaplanan pay fiyatı üzerinden söz konusu fiyatın açıklanmasını izleyen birinci iş gününde gerçekleştirilir.</p> <p><b>Alım Talimatı Nemalandırma Esasları:</b></p> <p>Alım talimatının karşılığında tahsil edilen tutar işlem gerçekleştirilinceye kadar yatırımcı hesabında yatırımcı adına para piyasası veya kısa vadeli borçlanma araçları fonunda nemalandırılır. İşgünlerinde 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.</p> <p>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.</p> <p><b>İade Talimatları:</b></p> <p>Bir katılma payı sahibinin Fon süresinden önce gayrimenkul yatırımlarından çıkabilmesi ancak; (i) Fona iade etmek istediği katılma paylarını devralacak yatırımcılar bulması veya (ii) ilgili iade talebinin, Katılma Payı Sahipleri Toplantısında katılma payı sahiplerinin salt çoğunluğunun olumlu oyu ile kabul edilmesi halinde mümkündür. İade talebinin Katılma Payı Sahipleri Toplantısında kabul edilmesi halinde kabul kararı sonrasında yayınlanan fiyat raporunda hesaplanan pay fiyatı kullanılır. Bu şekilde iade edilecek tutar ilgili katılma payı sahiplerinin hesaplarına söz konusu fiyatın açıklandığı tarihten itibaren 10 iş günü içinde yatırılır.</p> <p>Katılma paylarının Fon süresinin sonunda Fon'a iadesinde fiyat olarak Fon süresinin son günü itibari ile hazırlanan bağımsız denetimden geçmiş Fon fiyat raporlarında hesaplanan birim katılma payı değeri kullanılır. İade tutarları, fon süresinin sonu itibariyle hazırlanacak bağımsız denetimden geçmiş fiyat ve finansal raporların hazırlanmasını takip eden 10 iş günü içerisinde katılma payı sahiplerinin hesabına yatırılır.</p> |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p><b>Alım Talebi İptal Esasları:</b></p> <p>Fona katılım talimatları ile ilgili olarak yatırımcılar satış başlangıç tarihinde öğlen saat 12'00'a kadar taleplerini iptal edebilirler. Alım talebinin iptal edilmesi durumunda talep tutarı ve varsa neması iade edilir.</p> <p>İhraç Belgesinin Kurul tarafından onaylanmasını müteakip ihraç belgesinde belirtilen satış başlangıç tarihinden itibaren yatırımcılara satış yapılabilir. Yatırımcıların verdikleri katılma payı alım talimatları, Fon satış başlangıç tarihinde bir adet fon payının nominal fiyatı (birim pay değeri) 1 Türk Lirasıdır.</p> <p><b><u>Aynı Şekilde Katılma Payı Alış ve İade İşlemleri</u></b></p> <p>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, talep iletme ve değerlendirme raporlarının hazırlanmasına ilişkin olarak yukarıda yer verilen esaslara uyulur. Katılma payı satışı karşılığında Fon portföyüne dahil edilen gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı hakların tapu kütüğüne Fon adına tescil edilmesi veya bunların satın alınmasına ilişkin sözleşmelerin Fon'a devri ile birlikte aynı ödeme gerçekleştirilmiş kabul edilir.</p> <p><b><u>Yatırımcılar Arasında Katılma Payı Devri İşlemleri</u></b></p> <p>Katılma paylarının nitelikli yatırımcılar arasında devri mümkündür. Fon'da katılma payı sahibi bir yatırımcının ("<b>Devreden Katılma Payı Sahibi</b>") Fon'da katılma payı sahibi olmayan bir yatırımcıya Fon'daki katılma paylarını kısmen veya tamamen devredebilmesi için Fon'da katılma payı en fazla olan katılma payı sahibinin veya sadece iki pay sahibi varsa diğerinin ("<b>Ön Alım Hakkı Sahibi Yatırımcı</b>") ön alım hakkını kullanmaması gerekmektedir. Bu amaçla, (i) öncelikle Devreden Katılma Payı Sahibi, devir konusu katılma payları, alıcı ve devir koşulları konusunda Yatırım Komitesi'ne devir öncesinde yazılı bildirimde bulunacak, (ii) bildirim alan Yatırım Komitesi 2 (iki) iş günü içerisinde Ön Alım Hakkı Sahibi Yatırımcı'yı devir işlemi ve detaylar konusunda bilgilendirecek ve (iii) Yatırım Komitesi'nin bildirim üzerine Ön Alım Hakkı Sahibi Yatırımcı'nın teklifi kabul ettiğini 10 (on) iş günü içerisinde Yatırım Komitesi'ne bildirme ve teklife konu payları satın alma olacaktır. Ön alım hakkının kullanılması halinde devir, kabul tarihinden itibaren 1 (bir) ay içerisinde gerçekleştirilecek, teklifin reddedilmesi veya süresi içerisinde kabul edilmemesi durumunda ise, Devreden Katılma Payı Sahibi, teklife konu payları aynı teklif şartları ile aynı alıcıya (katılma payı sahibi olmayan yatırımcıya) devredebilecektir. Devir halinde 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,</p> |
|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                                                                                                       |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                       |   | katılma paylarının hak sahibi yatırımcılar arasında aktarılması ile tamamlanır. Bu maddeye aykırı yapılan katılma payı devirleri geçersizdir. 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. Devir halinde, Yatırım Komitesi, pay devrini ve payları devralan yatırımcıyı o an itibariyle mevcut tüm katılma payı sahiplerine bildirir.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Fon İçtüzüğü ile Finansal Raporların Temin Edilebileceği Yerler                                                                       | : | <p>Fon içtüzüğü ve finansal raporları Kurucu'dan ve Fon'un KAP sayfasından temin edilebilir. Fon'a ilişkin yıllık finansal raporlar hesap döneminin bitimini takip eden 60 gün; altı aylık ara dönem finansal raporlar ise ara dönemin bitimini takip eden 30 gün içinde Kurul'a gönderilir. Söz konusu raporlar ayrıca, Kurul'a bildirimini müteakip 10 iş günü içerisinde katılma payı sahiplerine en uygun haberleşme vasıtasıyla iletilir.</p> <p>Söz konusu raporlar Kurucunun resmi internet sitesi olan <a href="http://www.neoportfoy.com.tr">www.neoportfoy.com.tr</a> adresinde de duyurulacaktır.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Fonun Denetimini Yapacak Kuruluş                                                                                                      | : | Fon'un denetimini yapacak kuruluşa ilişkin bilgilere Fon'un KAP'ta yer alan sürekli bilgilendirme formundan ( <a href="http://www.kap.org.tr">www.kap.org.tr</a> ) ulaşılması mümkündür.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Varsa Kar Payı Dağıtım ve Performans Ücretlendirmesine İlişkin Esaslar                                                                | : | <p>Fon'da oluşan kâr, katılma paylarının bu ihraç belgesinde belirtilen esaslara göre tespit edilen fon fiyatına yansır. Katılma payı sahipleri, paylarını "Fona Katılma ve Fondan Ayrılmaya İlişkin Esaslar" başlığı altında belirtilen esaslara göre Fon süresi sonunda Fon'a iade ettiklerinde, iade işlemine esas fiyatın içerdiği Fon'da oluşan kârdan paylarını almış olurlar.</p> <p>Katılma Payı Sahipleri Toplantısında, katılma payı sahiplerinin salt çoğunluğunun olumlu oyu ile kar dağıtım kararı verilmediği sürece, Fon, kâr dağıtımını gerçekleştiremez.</p> <p>Fon, ilgili toplantıda kar dağıtım kararı verilmesi halinde, Katılma Payı Sahipleri Toplantısında belirlenecek olan bir tarihte Yatırım Komitesi'nin önerisi doğrultusunda Yönetim Kurulu kararı ile ayrıca kâr dağıtımını yapar. Kar dağıtım işlemleri sırasında Fon'da oluşan dağıtılabilir karın %10'u Fon'da bırakılır, kalan dağıtılabilir karın tamamı katılma payı sahiplerine dağıtılır. Katılma payı sahiplerinin salt çoğunluğunun olumlu oyu ile dağıtılabilir karın %10'dan daha yüksek veya daha düşük bir oranının Fon'da bırakılmasına karar verilebilir. Bir önceki dönem yapılan kar dağıtım, ilgili dönemin toplam gider oranı hesabında dikkate alınmaz.</p> <p>Fon tarafından performans ücreti tahsil edilmeyecektir.</p> |
| Fon Toplam Gider Oran (Dışarıdan Sağlanan Hizmetler Dahil Olmak Üzere Fonun Tüm Giderlerinin Fon Toplam Değerine Oranını İfade Eder.) |   | Fona ilişkin kuruluş masrafları da dahil tüm giderler fon malvarlığından karşılanır. Gayrimenkul yatırımlarına ilişkin tapu harç ve ilgili ücretleri ile gayrimenkul yatırım fonlarında fon toplam gider oranının yıl bazında kıst esasına göre uygulandığı dikkate alınarak, 2019 yılı için Fon'dan karşılanan, portföy yönetim ücreti dâhil tüm giderlerin toplamının fon toplam değerine göre üst sınırı                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

|                                                                                                            |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                            |   | <p>yıllık %500'dür. Bu doğrultuda, fon paylarının 20 Aralık 2019 tarihinde satışına başlandığı varsayılırsa 20 Aralık 2019-31 Aralık 2019 dönemine isabet eden fon toplam gider oranı yaklaşık %16,44'e (12/365*%500) denk gelmektedir.</p> <p>2019 yılını takip eden yıllar için ise Fon'dan karşılanan, portföy yönetim ücreti dâhil tüm giderlerin toplamının fon toplam değerine göre üst sınırı yıllık %5'tir. Bu oranın artırılabilmesi için Katılma Payı Sahipleri Toplantısında, katılma payı sahiplerinin salt çoğunluğunun olumlu oyu ile karar alınması ve Tebliğ hükümleri doğrultusunda Kurucu tarafından ihraç belgesinin tadil edilmesi gerekmektedir.</p> <p>Her hesap döneminin son iş günü itibarıyla, belirlenen yıllık fon toplam gideri oranının ilgili döneme denk gelen kısmının aşıp aşılmadığı, ilgili dönem için hesaplanan günlük ortalama fon toplam değeri esas alınarak Kurucu tarafından kontrol edilir. Yapılan kontrolde belirlenen oranın aşıldığının tespiti halinde aşan tutar ilgili dönemin son iş günü itibarıyla Kurucu tarafından Fon'a ödenmek üzere tahakkuk ettirilir ve ilgili dönemi takip eden beş işgünü içerisinde Kurucu tarafından Fon'a iade edilir. İade edilen tutar, ilgili yıl içinde takip eden dönemlerin toplam gider oranı hesaplanmasında toplam giderlerden düşülür.</p> <p>Fon toplam gider oranı limiti içinde kalırsa dahi fondan yapılabilecek harcamalar dışında Fon'a gider tahakkuk ettirilemez ve bu giderler fon malvarlığından ödenemez.</p> |
| Kredi Alınması Öngörülüyorsa Konuya İlişkin Bilgi                                                          | : | <p>Fon, ihtiyaçlarını veya portföyleri ile ilgili maliyetlerini karşılamak amacıyla, Yatırım Komitesi'nin olumlu kararı bulunmak kaydıyla, son hesap dönemi itibari ile hesaplanan toplam değerinin en fazla %50'si oranında kredi veya faizsiz finansman kullanabilir. Kredi veya faizsiz finansman alınması halinde, kredi/finansman koşulları ve ilgili banka, Yatırım Komitesi'nin kararına uygun şekilde belirlenir ve kredinin/finansmanın tutarı, faizi, alındığı tarih ve kuruluş ile geri ödendiği tarihe ilişkin bilgiler hesap dönemini takip eden 30 gün içinde en uygun haberleşme vasıtasıyla katılma payı sahiplerine bildirilir.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Koruma Amaçlı Türev Araç İşlemleri Yapılması Öngörülüyorsa, Konuya İlişkin Bilgi                           | : | <p>Türev araç işlemi yapılmayacaktır.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Katılma Paylarının Satışında Kullanılacak Dağıtım Kanalları                                                | : | <p>Neo Portföy Yönetimi A.Ş.<br/>Büyükdere Cad. Metrocity İş Merkezi No: 171 A Blok Kat 22 LEVENT 34330 ŞİŞLİ İSTANBUL</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Fon Katılma Paylarının Değerlerinin Yatırımcılara Bildirim Esas ve Usulleri                                | : | <p>Fon birim pay değeri e-posta yoluyla yatırımcılara bildirilecektir.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Katılma Paylarının Satışı ve Fona İadesinde Giriş Çıkış Komisyonu Uygulanıp/Uygulanmayacağı Hakkında Bilgi | : | <p>Katılma paylarının yatırımcılara satışında veya fona iadesinde herhangi bir giriş çıkış komisyonu uygulanmayacaktır.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Katılma Paylarının Sadece Fon Süresinin Sonunda Nakde Dönüştürülüp/Dönüştürülmeyeceğine İlişkin Bilgi      | : | <p>Fon payları sadece (i) Fon süresinin sonunda veya (ii) katılma payı sahiplerinin salt çoğunluğunun olumlu oyu ile Katılma Payı Sahipleri Toplantısında kabul edilmesi halinde Fon süresinin sonundan önce herhangi bir zamanda Fon'a iade edilebilir. Katılma paylarının Fon süresinin sonunda Fon'a iade edilmesi halinde, katılma payı sahipleri adına iade talimatları Kurucu tarafından oluşturulacaktır. Katılma paylarının Katılma Payı Sahipleri</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

|                                                                                                                                                                                                                              |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                              |   | Toplantısı kararı ile Fon'a iade edilecek olması halinde, paylarını iade etmek isteyen katılma payı sahipleri Katılma Payı Sahipleri Toplantısı'nı toplantıya çağırarak ve iade taleplerini toplantıda oylamaya sunacaktır. Katılma paylarının işbu bent uyarınca Fon'a iade edilebilmesi (i) Fon Portföyünde yeterli miktarda nakdin birikmesi veya (ii) Fon Portföyünde yer alan varlıkların satılması suretiyle portföyde gerekli likiditenin sağlanması halinde mümkün olacaktır.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Fon'un Risk Yönetim Sistemi Hakkında Bilgiler (Gayrimenkul Yatırımları ve Portföyün Sermaye Piyasası Araç ve İşlemlerinden Oluşan Bölümü İçin Kurucunun Yönetim Kurulu Kararına Bağlanmış Risk Limitlerine İlişkin Bilgiler) |   | Fon'un maruz kalabileceği risklerin ölçümünde kullanılan yöntemlere ilişkin detaylı bilgilere KAP'ta yer alan sürekli bilgilendirme formundan ( <a href="http://www.kap.org.tr">www.kap.org.tr</a> ) ulaşılması mümkündür.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Kurucu veya Yönetici Değişikliği                                                                                                                                                                                             |   | Sermaye Piyasası mevzuatında düzenlenen değişikliğe ilişkin zorunlu haller dışında, Fonun katılma payı sahiplerinin salt çoğunluğunun olumlu oyu ile Katılma Payı Sahipleri Toplantısında Kurucu/Yönetici değişikliğine karar verilmesi halinde; Kurucu'nun alacağı Yönetim Kurulu kararı doğrultusunda Fonda Kurucu/Yönetici değişikliği yapılır. Bu durumda, mevcut Kurucu, sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde yeni Kurucu'ya/Yönetici'ye geçiş için gerekli tüm belgelerle birlikte Kurul'a başvuruda bulunur ve gerekli diğer tüm iş ve işlemleri gerçekleştirir.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Fonun Tasfiye Şekline İlişkin Bilgiler                                                                                                                                                                                       | : | <p>Fon'un süresi, ilk katılma payı satışı tarihinde başlar ve tasfiye dönemi dahil toplam 30 (otuz) yıldır.</p> <p>Fon süresinin son 3 (üç) yılı Tasfiye Dönemi'dir.</p> <p>Fon'un sona ermesi ve tasfiyesinde, Kurul'un yatırım fonlarına ilişkin düzenlemeleri kıyasen uygulanır.</p> <p>Fonun, Yatırım Fonu Tebliği'nin 28'inci maddesinde belirtilen nedenlerle sona ermesi durumunda, Fon portföyündeki varlıklar Kurucu tarafından Borsada satılır. Bu şekilde satışı mümkün olmayan fon varlıkları, Yatırım Komitesi önerisi ile alınan yönetim kurulu kararı doğrultusunda açık artırma veya pazarlık veya her iki usulün uygulanması suretiyle satılarak paraya çevrilebilir. Bu yolla nakde dönüşen fon varlığı, katılma payı sahiplerine payları oranında dağıtılır.</p> <p>Tasfiye dönemine girildiğinde Kurul'a ve katılma payı sahiplerine bilgi verilir. Tasfiye döneminde yeni katılma payı ihraç edilemez ve yeni bir gayrimenkul yatırımı yapılmaz. Uygun piyasa koşulları oluştuğunda Yatırım Komitesi önerisi ile alınan yönetim kurulu kararı doğrultusunda fonun varlıkları satılarak nakde çevrilir, alacakları tahsil edilir ve borçları ödenir. Bakiye tutarlar ihraç belgesinde belirlenen esaslara göre pay sahiplerine dağıtılır ve tüm katılma payları iade alınır.</p> <p>Fon portföyünde yer alan gayrimenkul veya gayrimenkule dayalı hakların satışı, Katılma Payı Sahipleri Toplantısında katılma payı sahiplerinin salt çoğunluğunun onayına tabi olup, Fon ve Yatırım Komitesi, Katılma Payı Sahipleri Toplantısı kararı doğrultusunda hareket eder.</p> |

|                                                                     |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|---------------------------------------------------------------------|---|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                     |   | <p>Tüm katılma paylarının iade alınması ve Kurul'dan gerekli iznin alınmasını takiben Fon adının ticaret sicilinden silinmesi için keyfiyet Kurucu tarafından ticaret siciline tescil ve ilan ettirilir. Ticaret siciline yapılan tescil ile birlikte Fon sona erer. Tescil ve ilana ilişkin belgeler altı iş günü içinde Kurul'a gönderilir.</p> <p>Tüm katılma payı sahiplerinin aynı dağıtım konusunda mutabakatının bulunması durumunda, tasfiye işlemi, yatırımcıların paylarına karşılık gelen gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı hakların yatırımcılara devredilmesi suretiyle de gerçekleştirilebilir.</p> <p>Fesih anından itibaren hiçbir katılma payı ihraç edilemez ve geri alınamaz.</p> <p>Fon'un Yatırım Fonu Tebliği'nin birinci fıkrasının (ç) bendinde belirlenen nedenlerle sona ermesi halinde, tasfiyesinde uygulanacak usul, kurucunun ve/veya portföy saklayıcısı kurumun iflasına veya tasfiyesine karar veren makam tarafından belirlenir.</p> <p>Fon başka bir fonla birleştirilemez veya başka bir fona dönüştürülemez.</p> |
| Fonun ve Fon Yatırımcılarının Vergilendirilmesi ile İlgili Hususlar | : | Fonun ve Fon yatırımcılarının vergilendirilmesine ilişkin düzenlemelere <a href="http://www.gib.gov.tr">www.gib.gov.tr</a> adresinden ulaşılabilmektedir.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

Kanuni yetki ve sorumluluklarımız dahilinde ve görevimiz çerçevesinde bu ihraç belgesinde yer alan bilgilerin gerçeğe uygun olduğunu ve ihraç belgesinde bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksiklik bulunmadığını beyan ederiz.

|                                                          |                                                                      |
|----------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|
| <p>İhraççı<br/>Neo Portföy Yönetimi A.Ş. Yetkilileri</p> |                                                                      |
| <p>Emre GÖLTEPE<br/>Yönetim Kurulu Üyesi</p>             | <p>Dr. Mustafa Doğan<br/>Yönetim Kurulu Üyesi ve<br/>Genel Müdür</p> |