

GYF.173/1659

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

İşbu ihraç belgesi Sermaye Piyasası Kurulu'nun <sup>01.12.2023</sup> tarih ve <sup>75/1659</sup> sayılı kararı ile onaylanmıştır.

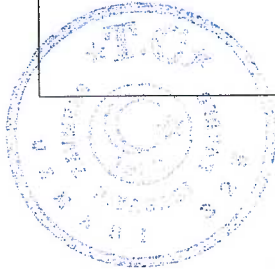
Ancak, bu belgenin onaylanması, bu belgede yer alan bilgilerin doğru olduğunun Kurulca tekeffülü anlamına gelmeyeceği gibi, ilgili fon katılma paylarına ilişkin bir tavsiye olarak da kabul edilemez.

Fon katılma payları; içtüzük, ihraç belgesi ve varsa yatırımcı bilgi formundaki esaslar çerçevesinde satış başlangıç tarihi olarak belirlenen <sup>04.01.2024</sup> tarihinden itibaren, işbu ihraç belgesinde ilan edilen dağıtım kanalları aracılığıyla nitelikli yatırımcılara sunulacaktır.

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

**KISALTMALAR**

|                            |                                                                                                                                                                                                                          |
|----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bilgilendirme Dokümanları  | Fon içtüzüğü ve ihraç belgesi                                                                                                                                                                                            |
| BIST                       | Borsa İstanbul A.Ş.                                                                                                                                                                                                      |
| Finansal Raporlama Tebliği | II-14.2 sayılı Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliğ                                                                                                                                           |
| Fon                        | Birinci Katılım Gayrimenkul Yatırım Fonu                                                                                                                                                                                 |
| Kanun                      | 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu                                                                                                                                                                                      |
| KAP                        | Kamuyu Aydınlatma Platformu                                                                                                                                                                                              |
| Kurucu                     | Deniz Portföy Yönetimi A.Ş.                                                                                                                                                                                              |
| Yönetici                   | Deniz Portföy Yönetimi A.Ş.                                                                                                                                                                                              |
| Kurul                      | Sermaye Piyasası Kurulu                                                                                                                                                                                                  |
| MKK                        | Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.                                                                                                                                                                                              |
| Portföy Saklayıcısı        | Denizbank A.Ş.                                                                                                                                                                                                           |
| PYŞ Tebliği                | III-55.1 sayılı Portföy Yönetim Şirketleri ve Bu Şirketlerin Faaliyetlerine İlişkin Esaslar Tebliği                                                                                                                      |
| Saklama Tebliği            | III-56.1 sayılı Portföy Saklama Hizmetine ve Bu Hizmette Bulunacak Kuruluşlara İlişkin Esaslar Tebliği                                                                                                                   |
| Takasbank                  | İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş.                                                                                                                                                                                   |
| Tebliğ                     | III-52.3 sayılı Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği                                                                                                                                                    |
| TMS/TFRS                   | Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Muhasebe Standartları/Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile bunlara ilişkin ek ve yorumlar                       |
| İcazet Belgesi             | Kurucu tarafından belirlenen ve Fon'un İslami finans prensiplerine uygunluğu konusunda görüşüne başvurulmuş kurumlar ve/veya kişiler tarafından işbu fonun İslami finans prensiplerine uygunluğuna dair düzenlenen belge |



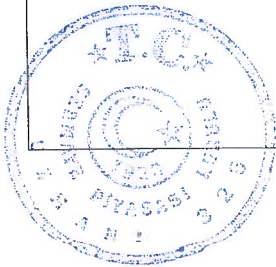
DENİZ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.  
Büyükdere Caa.No: 141 Kat: 19  
Esenyurt / İSTANBUL  
Zincirlikuyu V.D.: 925 014 2174

## 1. Kurucu, Yönetici ve Portföy Saklayıcısı Hakkında Genel Bilgiler

| <b>Kurucu ve Yönetici'nin</b>                                           |                                                                                                                                                                           |
|-------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Unvanı:                                                                 | Deniz Portföy Yönetimi A.Ş.                                                                                                                                               |
| Yetki Belgesi/leri                                                      | 28/04/2023 tarih ve PYŞ/PY.15-YD.24/171-433 sayılı;<br>-Portföy Yöneticiliği ve Yatırım Danışmanlığı Faaliyetine İlişkin Yetki Belgesi                                    |
| Adresi                                                                  | Büyükdere Cad. No:141 Kat:19 34394 Esentepe Şişli/İstanbul                                                                                                                |
| Yönetim Kurulu Üyeleri                                                  | Şirket'in yönetim kurulu üyelerine Şirket'in KAP'ta yer alan sürekli bilgilendirme formundan ( <a href="http://www.kap.org.tr">www.kap.org.tr</a> ) ulaşılması mümkündür. |
| <b>Portföy Saklayıcısı'nın</b>                                          |                                                                                                                                                                           |
| Unvanı:                                                                 | Denizbank A.Ş.                                                                                                                                                            |
| Portföy Saklama Faaliyeti İznine İlişkin Kurul Karar Tarihi ve Numarası | 17.07.2014 tarih ve 22/729 sayılı Kurul kararı                                                                                                                            |
| Adresi                                                                  | Büyükdere Cad. No:141 Kat:3 34394 Esentepe Şişli/İstanbul                                                                                                                 |

## 2. Fon'un İhracına İlişkin Bilgiler

|                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                              |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| İhraca ilişkin yetkili organ karar tarihi ve sayısı                                                                                                                                               | 06.10.2023 tarih ve 76 sayılı yetkili organ kararı                                                                                                                                                                           |
| Katılma paylarının pazarlama ve dağıtımını gerçekleştirecek kurucu ve varsa portföy yönetim şirketleri ile katılma paylarının alım satımına aracılık edecek yatırım kuruluşlarının ticaret unvanı | Deniz Portföy Yönetimi A.Ş.<br>Denizbank A.Ş.                                                                                                                                                                                |
| Satış Yöntemi                                                                                                                                                                                     | Fon katılma payları; Kurul'un yatırım kuruluşlarına ilişkin düzenlemelerinde nitelikli yatırımcılara ilişkin belirlenen şartları taşımak şartıyla yurt içinde ve yurt dışında yerleşik nitelikli yatırımcılara satılacaktır. |
| Katılma payına ilişkin asgari işlem limitleri (varsa)                                                                                                                                             | Asgari katılma payı alım tutarı ilk alım için 50.000 TL'dir. Ancak sonraki katılma payı alımlarında asgari bir limit uygulanmayacaktır.                                                                                      |
| Fonun süresi                                                                                                                                                                                      | Süresiz                                                                                                                                                                                                                      |
| Yatırım komitesi üyeleri                                                                                                                                                                          | 1. Gayrimenkul alım satım işi haricinde gayrimenkul yatırımları konusunda en az beş yıllık tecrübeye sahip yönetim kurulu üyesi:                                                                                             |



DENİZ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.  
Büyükdere Cad. No: 141 Kat: 19  
Esentepe / İSTANBUL  
Zincirlikuyu V.D.: 323 014 2174

### **Mehmet ÇİTİL, Yönetim Kurulu Üyesi**

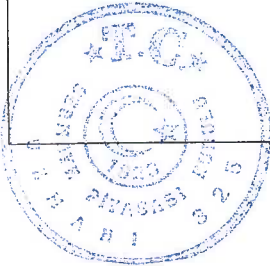
1987'de İstanbul Teknik Üniversitesi Mimarlık Fakültesi Mimarlık Bölümü'nü, 1988'de ise İstanbul Üniversitesi İşletme Fakültesi, İşletme İktisadi Enstitüsü İşletmecilik İhtisas Programı'nı bitirmiştir. İş hayatına 1988'de İnterbank İnşaat Bölümü'nde başlayan Çitil, Mayıs 1997'de İnşaat Emlak Grup Müdürü olarak DenizBank ailesine katılmıştır. Mart 2013'te SPK'dan Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı lisansı almıştır. 2009-2013 yılları arasında mevcut görevinin yanı sıra, bankanın iştiraki PUPA A.Ş.'de Yönetim Kurulu Üyeliği görevini üstlenen ve Aralık 2013'ten itibaren Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'nda Genel Müdür olan Çitil, Mart 2019'dan bu yana Deniz GYO Yönetim Kurulu Üyeliği görevini de sürdürmektedir.

### **2. Genel Müdür**

### **C. Cem ÖNENÇ, Yönetim Kurulu Üyesi/Genel Müdür**

Bankacılık kariyerine 1997 yılında Denizbank Hazine Grubu'nda başlayan Önenç, 2002-2004 yılları arasında İç Anadolu Bölge Müdürlüğü'nde Hazine Pazarlama biriminde yönetmen, Denizbank AG Avusturya Temsilciliği, 2004-2005 yılı arasında Özel Bankacılık Şube Müdürü, 2005-2014 yılları arasında Özel Bankacılık Grup Müdürü, 2014-2016 yılları arasında Özel Bankacılık Genel Müdür Yardımcısı, 2016'dan 2022 yılına kadar Özel Bankacılık ve Yatırım Grubu Genel Müdür Yardımcısı olarak görev almıştır. 2022 yılı itibari ile Deniz Portföy Genel Müdürü olarak görevini sürdürmektedir. Cem Önenç, Galatasaray Lisesi'nin ardından, Yıldız Teknik Üniversitesi Makine Mühendisliği bölümünden lisans, New York Pace Üniversitesi MBA derecesi, Marmara Üniversitesi Bankacılık Bölümünden yüksek lisans ve Doktora derecelerine sahiptir.

### **3. Gayrimenkul değerlendirme lisansına sahip değerlendirme uzmanı**



|                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                           | <p><b>Murat YILMAZ, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (Lisans No: 406061)</b></p> <p>Kariyerine SPK ve BDDK düzenlemeleri kapsamında ve çeşitli amaçlara yönelik özel gayrimenkul değerleme raporları, danışmanlık, pazar araştırmaları vb. konularında hizmet veren gayrimenkul değerleme kuruluşlarında başlayan Murat YILMAZ, 2015-2023 yılları arasında çok sayıda gayrimenkul ve gayrimenkule bağlı hak faydalara ilişkin değerleme raporlarının hazırlanmasında Gayrimenkul Değerleme Uzmanı, Kontrolör ve Yönetici olarak görev yapmıştır. 2015-2019 yılları arasında sırasıyla TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'de, Makro Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'de ve Sentez Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'de Gayrimenkul Değerleme Uzmanı olarak görev almıştır. 2020 yılı itibariyle Birtep Gayrimenkul Paz. ve Tic. A.Ş.'de Gayrimenkul Değerleme ve Kontrol Uzmanı olarak başladığı görevinde 2022 Ağustos ayı itibariyle Gayrimenkul Birim Yöneticisi olarak terfi almıştır. 2023 yılı Haziran ayı itibariyle Deniz Portföy Yönetimi A.Ş.'ye Gayrimenkul Yatırım Fonları Yönetmeni olarak katılmıştır. Namık Kemal Üniversitesi Teknik Bilimler MYO Yapı Denetimi önlisans, Anadolu Üniversitesi İşletme Fakültesi lisans ve Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Gayrimenkul Değerleme ve Finansmanı Bilim Dalı'nda tezli yüksek lisans derecesi sahibidir. SPK Gayrimenkul Değerleme lisansına ve TDUB Sorumlu Değerleme Uzmanı belgesine sahiptir.</p> <p>Yukarıdaki üyeler dışındaki yatırım komitesi üyelerine Fon'un KAP'ta yer alan sürekli bilgilendirme formundan (<a href="http://www.kap.org.tr">www.kap.org.tr</a>) ulaşılması mümkündür.</p> |
| Portföy yöneticilerine ilişkin 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.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Dışarıdan alınan hizmetlere ilişkin 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.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |



DENİZ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.  
 Büyükdere Caddesi No: 141 Kat: 19  
 Beşiktaş / Beşiktaş / İSTANBUL  
 Zincirlikuyu V.D: 925 014 2174

### 3. Fonun Yatırım Stratejisine İlişkin Esaslar

Fon'un yatırım stratejisi; müteahhitlerden ya da diğer toplu konut sahiplerinden topluca veya belirli sayıda gayrimenkulü iskontolu, peşin ya da taksitle alımı ve ayrıca bireysel gayrimenkul sahiplerinden tekil (perakende) gayrimenkul alımlarıyla fon mülkiyetine dahil edilecek gayrimenkullerin taksitli satışı ve kiralanması yöntemi ile bireysel konut kullanıcılarına pazarlanması suretiyle kazanç elde etmektir. Fon bu amaç dâhilinde Tebliğ'de izin verilen icazet belgesine bağlanmış gayrimenkullere, gayrimenkule dayalı haklara ve Tebliğ'in 18. maddesinin üçüncü fıkrasında belirtilen gayrimenkul projeleri kapsamındaki bağımsız bölümlere de yatırım yapabilir, kullanım yöntemi katılım esasları ile uyumlu ve Tebliğ'de belirlenen nitelikleri haiz her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir, satın almayı veya satmayı vaat edebilir.

Gayrimenkul yatırım stratejisinin içerisinde yer alan alım ve satım planı gayrimenkulün fiziksel özelliklerinc, bulunduğu bölgeye, segmente ve ekonomik konjonktüre bağlı olarak ayrıca belirlenmektedir. Fonun portföyüne dahil edilecek olan gayrimenkullerle ilgili seçim kriterleri yasal durum, bölgesel özellikler, fiziksel özellikler ve piyasa koşullarının değerlendirilmesi olarak belirlenmiştir. Bu seçim kriterleri ışığında nihai yatırım kararı, Yatırım Komitesi tarafından verilir.

### 4. Fonun Yatırım Sınırlamalarına İlişkin Esaslar

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

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

Fon katılma payları A Grubu, B Grubu ve C Grubu olarak 3 (üç) gruba ayrılmıştır. Katılma payı alım satımı Türk Lirasının yanı sıra, münhasıran Türkiye'de yerleşik yabancılara, dışarıda yerleşik kişilere satılmak üzere pay grubu oluşturulmak suretiyle USD ve EURO üzerinden de gerçekleştirilebilir. Bu durumda, katılma payı fiyatı bağlı olduğu pay grubuna göre TL, USD ve EURO cinsinden açıklanır. Katılma payları alım satımına esas teşkil eden fiyat her ayın son günü hesaplanarak takip eden 3. iş günü açıklanır. Bu tarihlerin tatil günlerine denk gelmesi durumunda takip eden iş günü esas alınacaktır. 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 ve katılma paylarını Fon'a iade etmek isteyen yatırımcıların katılma payı satım taleplerinin karşılanması amacıyla veya kar dağıtımı kararı verilmesi halinde, özel fiyat raporu hazırlatılarak fon birim pay değeri hesaplanabilir.

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

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



DENİZ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.  
Büyükdere Cad. No: 147 Kat: 19  
Beşiktaş / Beşiktaş / İSTANBUL  
Zincirlikuyu V.D.: 325 019 2174

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

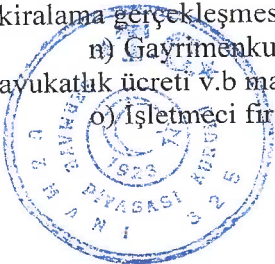
#### **6. Fon Yönetim Ücreti Oranı, Toplam Gider Oranı ve Fon Malvarlığından Yapılabilecek Harcamalara İlişkin Esaslar**

Fon'a ilişkin kuruluş masrafları da dahil tüm giderler fon malvarlığından karşılanır. Fon toplam değeri üzerinden hesaplanacak olan fon yönetim ücreti yıllık %2 (yüzdeiki) olup fondan karşılanan, portföy yönetim ücreti dahil tüm giderlerin toplamının fon toplam değerine göre üst sınırı yıllık %20 (yüzdeyirmi)'dir.

Fon'un toplam gideri içinde kalmak kaydıyla, fon toplam değerinin günlük %0,00548'i [yıllık yaklaşık %2 (yüzdeiki)] + BSMV'den oluşan bir yönetim ücreti tahakkuk ettirilir ve bu ücret her ay sonunu izleyen 5 iş günü içinde kurucu ile dağıtıcı arasında imzalanan sözleşmede belirlenen paylaşım esaslarına göre kurucuya ve dağıtıcıya Fon'dan ödenecektir.

Portföy yönetim ücretine ek olarak Fon'dan aşağıdaki harcamalar yapılabilir:

1. Katılma Payları ile ilgili harcamalar
2. Portföy işletmesi ile ilgili harcamalar
  - a) Mevzuat gereği yapılması zorunlu tescil ve ilan giderleri,
  - b) Fonun yasal defterlerine ilişkin giderler dahil olmak üzere noter ücretleri,
  - c) Portföydeki varlıkların sigorta ücretleri,
  - c) Portföydeki varlıkların veya bunları temsil eden belgelerin nakil veya nakle bağlı sigorta ücretleri,
  - d) Portföydeki varlıkların saklanması, Fon operasyon ve değerlendirme hizmetleri için ödenen her türlü ücretler,
  - e) Varlıkların nakde çevrilmesi ve transferinde ödenen ve bunun dışında Fon'un mükellefi olduğu her türlü vergi, resim ve komisyonlar,
  - f) Finansman giderleri, komisyon, masraf ve kur farkları,
  - g) Portföye alımlarda ve portföyden satımlarda ödenen kurtajlar ve komisyonlar ile alım veya satım gerçekleşme dahi bu amaçla yapılan ve Fon'un faaliyetleri ile ilgili olduğu yönetim kurulu kararı ile belirlenen masraflar (yabancı para cinsinden yapılan giderler TCMB döviz satış kuru üzerinden Türk Lirasına çevrilerek kaydolunur.),
  - ğ) İşbu ihraç belgesinde belirtilen tüm danışmanlık hizmet ve ücretleri,
  - h) Aracı kurum komisyon ücreti ve masrafları,
  - ı) Fon adına yapılan sözleşmelere ilişkin ilişkin her türlü gider ve masraf, harç ve noter ücretleri,
  - i) MKK ve Takasbank'a fon için ödenen ücret, komisyon ve masraflar,
  - j) Fon portföyündeki varlıkların pazarlanması ve satışı için katlanılan giderler,
  - k) Portföydeki gayrimenkuller ile ilgili her türlü bakım, onarım, tadilat ve yenileme giderleri,
  - l) Portföydeki gayrimenkullerin her türlü aidat, bina ortak gideri, temel hizmet giderleri ve sair giderler,
  - m) Gayrimenkul yatırımlarına ilişkin alım/satım, kiralama işlemlerinde (alım/satım, kiralama gerçekleşme dahi) ortaya çıkacak aracılık ücret ve komisyonları,
  - n) Gayrimenkul tahliyesi ve gelişebilecek benzeri süreçlerde oluşacak mahkeme, icra, avukatlık ücreti v.b masraflar,
  - o) İşletmeci firmalara ödenen hizmet bedelleri,



DENİZ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.  
Büyükdere Cad. No: 141 Kat: 19  
Etiler / Beşiktaş / İSTANBUL  
Zincirlikuyu V.D. 332 014 2174

- p) Endeks kullanım giderleri,  
q) Defter tasdik, fatura basımı, e-fatura, e-defter gibi belge ve kayıt düzeni ile ilgili harcamalar,  
r) Tüzel Kişi Kimlik Kodu (LEI) giderleri,  
s) KAP giderleri,  
t) İcazet belgesi masrafları ve fıkhi danışmanlık giderleri,  
u) Kurulca uygun görülen diğer harcamalar.

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

- a) Fon'un mükellefi olduğu vergi ve "Vergi Usul Kanunu" gereği yapılan mali müşavirlik giderleri,  
b) Bağımsız denetim, serbest muhasebeci mali müşavir ve yeminli mali müşavirlik ve diğer hizmet alımlarından doğan ücretler,  
c) Takvim yılı esas alınarak üçer aylık dönemlerin son işgününde fon toplam değerinin yüz binde beşi oranında kurucu tarafından hesaplanan ve portföy saklayıcısı tarafından onaylanarak Kurula ödenen Kurul ücreti,  
ç) Mevzuat gereği yapılması zorunlu ilan ve diğer giderler.

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

**7.1. Genel Esaslar**

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

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

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.

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

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

Savaş, doğal afetler, ekonomik kriz, iletişim sistemlerinin çökmesi, portföydeki varlıkların ilgili olduğu pazarın, piyasanın, platformun kapanması, bilgisayar sistemlerinde meydana gelebilecek arızalar, fon toplam değerini etkileyebilecek önemli bir bilginin ortaya çıkması gibi olağanüstü durumların meydana gelmesi halinde, Kurulca uygun görülmesi halinde, fon birim pay değeri hesaplanmayabilir ve katılma paylarının alım satımı durdurulabilir.



*[Signature]*  
DEMİZ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.  
Büyükdere Caddesi No: 131 Kat: 19  
Esenyurt - Beşiktaş / İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 275014 / Mers: 08100012750140000000

Kurucu tarafından katılma paylarının fon adına alım satımı esastır. Kurucu, fonun katılma paylarını kendi portföyüne dâhil edebilir.

A Grubu fon katılma paylarının birim pay değeri Türk Lirası cinsinden, B Grubu fon katılma paylarının birim pay değeri Amerikan Doları (USD) cinsinden ve C Grubu fon katılma paylarının birim pay değeri Euro (EUR) cinsinden hesaplanır ve açıklanır.

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

Katılma payı satışı, fon birim pay' değerinin tam olarak nakden veya gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı hakların tapu siciline fon adına tescil ettirilmesi suretiyle veya 18 inci maddenin üçüncü fıkrasında belirtilen gayrimenkul projeleri kapsamındaki bağımsız bölümlerin tapu siciline fon adına tescil ettirilmesi ya da bu bölümlerin satın alınmasına ilişkin sözleşmelerin fona devredilmesi suretiyle aynı olarak ödenmesi; katılma payının fona iadesi, yatırımcıların paylarının ihraç belgesinde belirlenen esaslara göre nakde çevrilmesi veya paylarına karşılık gelen gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı hakların yatırımcılara devredilmesi suretiyle gerçekleştirilir.

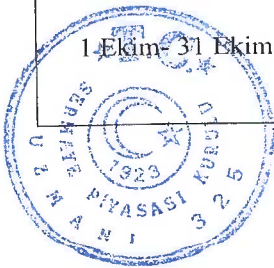
## 7.2. Fona Katılmaya İlişkin Esaslar

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



DENİZ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.  
Büyükdere Cad. No: 141 Kat: 19  
Etiler / Beşiktaş / İSTANBUL  
Zincirlikuyu Y.D. 326 014/2174

| Alım Talimatları<br>İhbar<br>Dönemi* | Pay Fiyatının<br>Hesaplanma<br>Tarihi* | Pay Fiyatının<br>Açıklanma Tarihi                       | Alım Talimatlarının<br>Gerçekleşme<br>Tarihi                                                                      |
|--------------------------------------|----------------------------------------|---------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 Ocak-31 Ocak                       | 31 Ocak                                | Pay fiyatının hesaplanma tarihini takip eden 3. iş günü | Pay fiyatının açıklanma tarihinden sonraki 5 iş günü içerisinde, açıklanan pay fiyatı üzerinden gerçekleştirilir. |
| 1 Şubat- 28/29 Şubat                 | 28/29 Şubat                            | Pay fiyatının hesaplanma tarihini takip eden 3. iş günü | Pay fiyatının açıklanma tarihinden sonraki 5 iş günü içerisinde, açıklanan pay fiyatı üzerinden gerçekleştirilir. |
| 1 Mart- 31 Mart                      | 31 Mart                                | Pay fiyatının hesaplanma tarihini takip eden 3. iş günü | Pay fiyatının açıklanma tarihinden sonraki 5 iş günü içerisinde, açıklanan pay fiyatı üzerinden gerçekleştirilir. |
| 1 Nisan -30 Nisan                    | 30 Nisan                               | Pay fiyatının hesaplanma tarihini takip eden 3. iş günü | Pay fiyatının açıklanma tarihinden sonraki 5 iş günü içerisinde, açıklanan pay fiyatı üzerinden gerçekleştirilir. |
| 1 Mayıs- 31 Mayıs                    | 31 Mayıs                               | Pay fiyatının hesaplanma tarihini takip eden 3. iş günü | Pay fiyatının açıklanma tarihinden sonraki 5 iş günü içerisinde, açıklanan pay fiyatı üzerinden gerçekleştirilir. |
| 1 Haziran- 30 Haziran                | 30 Haziran                             | Pay fiyatının hesaplanma tarihini takip eden 3. iş günü | Pay fiyatının açıklanma tarihinden sonraki 5 iş günü içerisinde, açıklanan pay fiyatı üzerinden gerçekleştirilir. |
| 1 Temmuz- 31 Temmuz                  | 31 Temmuz                              | Pay fiyatının hesaplanma tarihini takip eden 3. iş günü | Pay fiyatının açıklanma tarihinden sonraki 5 iş günü içerisinde, açıklanan pay fiyatı üzerinden gerçekleştirilir. |
| 1 Ağustos- 31 Ağustos                | 31 Ağustos                             | Pay fiyatının hesaplanma tarihini takip eden 3. iş günü | Pay fiyatının açıklanma tarihinden sonraki 5 iş günü içerisinde, açıklanan pay fiyatı üzerinden gerçekleştirilir. |
| 1 Eylül- 30 Eylül                    | 30 Eylül                               | Pay fiyatının hesaplanma tarihini takip eden 3. iş günü | Pay fiyatının açıklanma tarihinden sonraki 5 iş günü içerisinde, açıklanan pay fiyatı üzerinden gerçekleştirilir. |
| 1 Ekim- 31 Ekim                      | 31 Ekim                                | Pay fiyatının hesaplanma tarihini takip eden 3. iş günü | Pay fiyatının açıklanma tarihinden sonraki 5 iş günü içerisinde, açıklanan pay fiyatı üzerinden gerçekleştirilir. |



DENİZ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.  
Büyükdere Cad. No: 14 Kat: 19  
Esenyurt / İSTANBUL  
Zincirlikuyu V.B. : 020 614 2174

|                     |           |                                                         |                                                                                                                   |
|---------------------|-----------|---------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 Kasım- 30 Kasım   | 30 Kasım  | Pay fiyatının hesaplanma tarihini takip eden 3. iş günü | Pay fiyatının açıklanma tarihinden sonraki 5 iş günü içerisinde, açıklanan pay fiyatı üzerinden gerçekleştirilir. |
| 1 Aralık- 31 Aralık | 31 Aralık | Pay fiyatının hesaplanma tarihini takip eden 3. iş günü | Pay fiyatının açıklanma tarihinden sonraki 5 iş günü içerisinde, açıklanan pay fiyatı üzerinden gerçekleştirilir. |

**\* Bu tarihlerin tatil gününe denk gelmesi durumunda takip eden iş günü esas alınır.**

Alım talimatının verilmesi sırasında, talep edilen katılma payı bedelinin Kurucu tarafından tahsil edilmesi esastır. Alım talimatları sadece tutar olarak verilebilir. Verilen alım talimatlarının karşılığında tahsil edilen tutar nemalandırılmayacaktır.

Katılma payı ihracının aynı olarak gerçekleştirilmesi durumunda, Tebliğ'in beşinci bölümünde belirtilen esaslar çerçevesinde katılma payı karşılığında yatırımcılardan fona devredilecek gayrimenkuller, Tebliğ'in 18'inci maddesinin üçüncü fıkrasında belirtilen gayrimenkul projeleri kapsamındaki bağımsız bölümler ve gayrimenkule dayalı hakların değer tespitine yönelik olarak, Tebliğ'in 29'uncu maddesinin ikinci fıkrası kapsamında değerlendirme hizmeti alınacak kuruluş olarak belirlenen gayrimenkul değerlendirme kuruluşuna bir rapor hazırlatılır. Söz konusu değerlendirme raporuna ilişkin masraflar fon portföyünden karşılanamaz. Katılma payı satışında, ihraç edilecek katılma payı adedinin hesaplanmasında esas alınacak değer, hazırlanan değerlendirme raporunda ulaşılan değerden fazla olamaz. Üzerinde ipotek bulunan veya gayrimenkulün değerini etkileyecek ve/veya devrini kısıtlayacak nitelikte herhangi bir takyidat bulunan gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı haklar katılma payı satışı karşılığında fona devredilemez.

Fona katılımın aynı olarak gerçekleştirilmesi durumunda alım talepleri her ayın ilk 10 iş günü içerisinde alınabilir. Katılma payı satışı karşılığında Fon portföyüne dâhil edilen gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı hakların tapu kütüğüne Fon adına tescili ya da Tebliğ'in 18'inci maddesinin üçüncü fıkrasında belirtilen gayrimenkul projeleri kapsamındaki bağımsız bölümlerin tapu siciline fon adına tescil ettirilmesi ya da bu bölümlerin satın alınmasına ilişkin sözleşmelerin Fon'a devri işlemleri talimat verilen ayın son gününe kadar tamamlanır ve katılma payı alım talimatları talimat verilen ayın son günü (bu tarihin tatil günü olması durumunda takip eden ilk iş günü) hesaplanan fon birim pay değeri üzerinden takip eden 30 iş günü içerisinde gerçekleştirilir. Ayın ilk 10 iş günü dışında iletilen aynı katılma payı alım talepleri takip eden ayın başında verilmiş kabul edilir.

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

### 7.3. Fondan Ayrılmaya İlişkin Esaslar

Fon katılma payları aşağıdaki koşullarda fona iade edilebilir:



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

**Satın alınan katılma payları satın alma tarihinden itibaren bir yıldan önce Fon'a iade edilemez.** Bu süre farklı tarihlerde alınan katılma payları için ilk giren ilk çıkar yöntemiyle ayrı ayrı uygulanır.

Katılma paylarının elde edildikten sonraki ilk bir yıllık sürenin bitiminden sonraki 5 yıllık süre içinde fona iade edilmek istenmesi halinde, ilgili yatırımcının fona iade etmek istediği katılma payının ilgili gündeki değeri üzerinden %10 (yüzdeon) oranında çıkış komisyonu tahsil edilerek Fon'a gelir olarak kaydedilecektir. Emeklilik yatırım fonlarının sahip oldukları katılma payları üzerinden ise herhangi bir çıkış komisyonu tahsil edilmeyecektir.

Kurucu tarafından katılma paylarının fon adına alım satımı esastır. Kurucu, fonun katılma paylarını kendi portföyüne dahil edebilir.

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

Satım talimatları yılda 2 (iki) kere olmak üzere 30 Kasım'dan 31 Mayıs'a ve 31 Mayıs'tan 30 Kasım'a kadar verilir. Şu kadar ki; 31 Mayıs'a kadar verilen talimatlar pay fiyatının hesaplanma tarihi olan 30 Haziran'ı takip eden 3. iş gününde ilan edilen pay fiyatı üzerinden 30 Haziran'ı takip eden 60 iş günü içerisinde yerine getirilir. 30 Kasım'a kadar verilen talimatlar pay fiyatının hesaplanma tarihi olan 31 Aralık'ı takip eden 3. iş gününde ilan edilen pay fiyatı üzerinden 31 Aralık'ı takip eden 60 iş günü içerisinde yerine getirilir. Bu tarihlerin tatil gününe denk gelmesi durumunda takip eden iş günü esas alınır.

Aşağıdaki tabloda satım talimatlarına ilişkin ihbar dönemleri ve her bir ihbar döneminde iletilen talimatların yerine getirileceği tarihler aşağıdaki gibidir:

| Satım Talimatları<br>İhbar<br>Dönemi* | Pay Fiyatının<br>Hesaplanma Tarihi* | Pay Fiyatının<br>Açıklanma Tarihi                             | Satım Talimatlarının<br>Gerçekleşme<br>Tarihi                                                                                       |
|---------------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 31 Mayıs'a kadar                      | 30 Haziran                          | Pay fiyatının<br>hesaplanma tarihini<br>takip eden 3. iş günü | Pay fiyatının açıklanma<br>tarihinden<br>sonraki 60 işgünü<br>içerisinde,<br>açıklanan pay fiyatı<br>üzerinden<br>gerçekleştirilir. |
| 30 Kasım'a kadar                      | 31 Aralık                           | Pay fiyatının<br>hesaplanma tarihini<br>takip eden 3. iş günü | Pay fiyatının açıklanma<br>tarihinden<br>sonraki 60 işgünü<br>içerisinde,<br>açıklanan pay fiyatı<br>üzerinden<br>gerçekleştirilir. |

**\*Bu tarihlerin tatil gününe denk gelmesi durumunda takip eden iş günü esas alınır.**

Satım talimatları tutar veya katılma payı adedi olarak verilebilir. Tutar olarak verilmesi



DENİZ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.  
Büyükdere Caddesi No: 141 Kat: 9  
Şişli/Beşiktaş/İSTANBUL  
Zincirlikuyu V.D.: 325 014 2174

durumunda denk gelen katılma pay adedi, adet olarak verilmesi durumunda da denk gelen tutar Fon fiyatı açıklandıktan sonra hesaplanır.

Gerçekleşme tarihinde satım bedeli Fon tarafından yatırımcıların bireysel saklama hizmeti veren kuruluştaki hesabına ödenir. Bireysel saklama hizmeti veren kuruluş da aynı tarihte satışa konu katılma paylarını Kurucu'ya MKK nezdinde devreder. Söz konusu katılma payları Kurucu tarafından iptal edilir.

Katılma paylarının Fon'a iade edilebildiği her bir dönem için ayrı ayrı uygulanmak üzere, satım talepleri nedeniyle ödenmesi gereken toplam tutar en son hesaplanan Fon Toplam Değeri'nin %10'undan fazla olursa, Kurucu konuya ilişkin bir Yönetim Kurulu kararı almak suretiyle aşan kısma denk gelen miktarda satım talebini karşılamama hakkına sahiptir. Bu durumda pay sahiplerinin satım talepleri eşit oranda karşılanır.

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

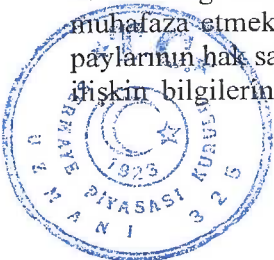
Katılma payının fona iadesinin aynı olarak gerçekleştirilmesi durumunda, talep iletme ve taleplerin gerçekleştirilme tarihleri ve değerlendirme raporlarının hazırlanmasına ilişkin olarak yukarıdaki tabloda yer verilen takvime uyulur. Katılma paylarının Fon'a iadesi karşılığında Fon portföyünden çıkarılan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı hakların Fon mülkiyetinden çıkarılması/ bunların satışına ilişkin sözleşmelerin devri işlemleri müşteri taleplerinin gerçekleştirilmesi öngörülen tarihe kadar tamamlanır.

Katılma paylarının fona iadesinin aynı olarak gerçekleştirilmesi talebi alınması durumunda, Tebliğ'in beşinci bölümünde belirtilen esaslar çerçevesinde fondan yatırımcılara devredilecek gayrimenkuller 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 hazırlanır. Söz konusu değerlendirme raporuna ilişkin masraflar fon portföyünden karşılanabilir. Katılma payı iadesinde geri alınacak katılma payı adedinin hesaplanmasında esas alınacak değer hazırlanan değerlendirme raporunda ulaşılan değerden az olamaz.

Fon katılma paylarının fona iadesinin aynı olarak gerçekleştirilmek istenmesi durumunda, her işlem öncesinde varsa fonun mevcut tüm katılma payı sahiplerinin mutabakatlarının alınması, bu hususun portföy saklayıcısı tarafından da teyit edilmesi ve söz konusu belgelerin fon süresi ve takip eden 5 yıl boyunca kurucu nezdinde muhafaza edilmesi zorunludur.

#### **7.4. Nitelikli Yatırımcılar Arasında Katılma Payı Devrine İlişkin Esaslar**

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



DENİZ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.  
Büyükdere Cad. No:141 Kat:19  
Esenyol - İSTANBUL  
Zincirlikuyu V.D.: 525014/2174

madde kapsamında, Kurucu sahip olduğu katılma paylarını diğerk nitelikli yatırımcılara devredebilir.

Nitelikli yatırımcılar arasındaki katılma payı devirleri kurucunun onayına bağlanabilir yahut tamamen sınırlandırılabilir.

#### **8. Fon Katılma Paylarının Borsa’da İşlem Görüp Görmediğine İlişkin Bilgi**

Fon katılma payları Borsa’da işlem görmeyecektir.

#### **9. Portföydeki Varlıkların Saklanması Hakkında Bilgiler**

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

#### **10. Fon Portföyünde Yer Alan Varlıkların Değerlemesine İlişkin Esaslar**

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

#### **11. Fonun Denetimini Yapacak Kuruluş**

Fon’un denetimini yapacak kuruluşa ilişkin bilgilere Fon’un KAP’ta yer alan sürekli bilgilendirme formundan ([www.kap.org.tr](http://www.kap.org.tr)) ulaşılması mümkündür.

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

Fon içtüzüğü, ihraç belgesi ile finansal raporlar Kurucudan, Kurucu’nun resmi internet sitesi olan [www.denizportfoy.com](http://www.denizportfoy.com) adresinden temin edilebilir ve KAP’ta ([www.kap.org.tr](http://www.kap.org.tr)) yayımlanır.

#### **13. Kar Payı Dağıtımına İlişkin Esaslar**

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

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



DENİZ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.  
Büyükdere Cad. No: 141 Kat: 10  
Etiler / Beşiktaş / İSTANBUL  
Ziraatlıkuyu V.D. 325 014 2174

#### 14. Performans Ücretlendirmesine İlişkin Esaslar

Kurucu Yönetim Kurulu'nca aksi karar alınmadıkça performans ücreti tahsil edilmeyecektir. Kurucu Yönetim Kurulu'nca performans ücreti tahsil edilmesinin kararlaştırılması durumunda; Tebliğ'in 26. maddesinde yer alan esaslar dahilinde performans ücreti katılma payı sahiplerine tahakkuk ettirilecek ve katılma payı sahiplerinden tahsil edilecektir. Bu husus yine Kurucu Yönetim Kurulu'nca uygun görülmesi halinde güncellenebilecektir.

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

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

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

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

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

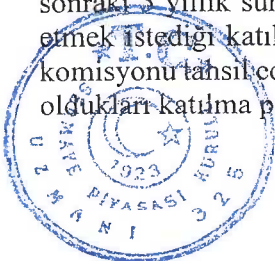
Katılma payı ihracının veya iadesi işlemlerinin aynı olarak gerçekleştirilmesi durumunda uygulanacak esaslara işbu ihraç belgesinin "Fona Katılma, Fondan Ayrılma ve Katılma Paylarının Devrine İlişkin Esaslar" başlıklı 7. Bölümünde yer verilmiştir.

#### 16. Fon Katılma Paylarının Değerlerinin Yatırımcılara Bildirim Esas ve Usulleri

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

#### 17. Katılma Paylarının Satışı ve Fona İadesinde Giriş Çıkış Komisyonu Uygulanıp/Uygulanmayacağı Hakkında Bilgi

Satın alınan katılma payları satın alma tarihinden itibaren bir yıldan önce Fon'a iade edilemez. Bu süre farklı tarihlerde alınan katılma payları için ilk giren ilk çıkar yöntemiyle ayrı ayrı uygulanır. Katılma paylarının elde edildikten sonraki ilk bir yıllık sürenin bitiminden sonraki 5 yıllık süre içinde fona iade edilmek istenmesi halinde, ilgili yatırımcının fona iade etmek istediği katılma payının ilgili gündeki değeri üzerinden %10 (yüzdeon) oranında çıkış komisyonu tahsil edilerek Fon'a gelir olarak kaydedilecektir. Emeklilik yatırım fonlarının sahip oldukları katılma payları üzerinden ise herhangi bir çıkış komisyonu tahsil edilmeyecektir.



## 18. Fon'un Taşıdığı Riskler

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

Fon'un maruz kalabileceği riskler şunlardır:

### 1) Piyasa Riski:

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

- a- Gayrimenkul Değerine İlişkin Riskler: Fon portföyünde yer alan gayrimenkullerin değerlerinde veya kira getirilerinde ortaya çıkabilecek düşüş riskidir.
- b- Kar Payı Oranı Riski: Fon portföyüne kardan pay almaya dayalı kira sertifikası, katılma hesabı vb. menkul kıymetlerin ve işlemlerin dahil edilmesi halinde, söz konusu varlıkların değerinde piyasalarda yaşanabilecek getiri oranları değişimi nedeniyle oluşan riski ifade eder.
- c- Kur Riski: Fon portföyünde yer alan gayrimenkullerin, gayrimenkule dayalı diğer sermaye piyasası araçlarının değerlerinin, döviz kurlarında meydana gelebilecek değişiklikler nedeniyle değişmesi riskini ifade etmektedir.
- d- Ortaklık Payı Fiyat Riski: Fon portföyüne ortaklık payı dahil edilmesi halinde, Fon portföyünde bulunan ortaklık paylarının fiyatlarında meydana gelebilecek değişiklikler nedeniyle portföyün maruz kalacağı zarar olasılığını ifade etmektedir.

### 2) Karşı Taraf Riski:

Fon'un işlem yaptığı karşı tarafın sözleşme gereklerine uymayarak yükümlülüğünü kısmen ya da tamamen zamanında yerine getirmemesinden dolayı zarara uğrama ihtimalidir.

### 3) Likidite Riski:

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



*[Signature]*  
DENİZ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.  
Büyükdere Cad. No: 47 Kat: 19  
Etiler - Beşiktaş / İSTANBUL  
Zincirlikuyu V.D.: 925 011 2174

#### 4) Vaad Yöntemine Dayalı İşlemler Riski:

Fon portföyüne vaad yöntemine dayalı işlemler dahil edilmesi halinde başlangıç yatırımı ile başlangıç yatırımının üzerinde pozisyon alınması sebebi ile fonun başlangıç yatırımından daha yüksek zarar kaydedebilme olasılığını ifade eder.

#### 5) Operasyonel Risk:

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

#### 6) Yoğunlaşma Riski:

Belli bir gayrimenkule, bölgeye, varlığa ve/veya vadeye yoğun yatırım yapılması sonucu fonun bu gayrimenkulün, bölgenin, varlığın ve vadenin içerdiği risklere maruz kalmasıdır. Fon'un temel stratejisi Quasar İstanbul projesinde yer alan gayrimenkul ve gayrimenkule dayalı haklara yatırım yapmak olduğundan, Fon'un yatırımları yoğunlaşma riski içermektedir.

#### 7) Yasal Risk:

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

#### 8) Finansman Riski:

Fonun ihtiyaç duyulduğunda finansman kaynaklarına ulaşım güclüğü çekmesi nedeni ile fon portföyünün zarara uğrama durumudur.

#### 9) Değerleme Riski:

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

#### 10) Katılım Finans İlkelerine Uyum Riski:

Fon'un tabi olduğu uluslararası katılım finans ilkelerine uygun olarak Fon portföyüne dahil edilen bir gayrimenkul yatırımının ya da bir finansal varlığın, daha sonra söz konusu katılım finans ilkelerine uygunluğunu yitirmesi durumunda Fon portföyünden belirli bir süre içerisinde çıkartılması riskini ifade eder.

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



DENİZ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.  
Büyükdere Caa.No:141 Kat:19  
Etiler / Beşiktaş / İSTANBUL  
Ziraatçılık Yolu V.D. 325 614 2174

## 19. Fonun Sona Ermesi ve Tasfiye Şekline İlişkin Bilgiler

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

Fon başka bir fonla birleştirilemez veya başka bir fona dönüştürülemez.

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

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

Fon'un ve katılma payı sahiplerinin vergilendirilmesine ilişkin düzenlemelere [www.gib.gov.tr](http://www.gib.gov.tr) adresinden ulaşılabilir.

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



İhraççı

Deniz Portföy Yönetimi A.Ş. Yetkilisi/Yetkilileri

Adı, Soyadı, Görevi, İmza

DENİZ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.  
Büyükdere Cad.No: 141 Kat: 19  
Etiler / Beşiktaş / İSTANBUL  
Zincirlikuyu V.D.: 325 014 21 74

Murat YILMAZ

Gayrimenkul Yatırım Fonları  
Yönetmeni

Murat ÖZKAN

Genel Müdür Yardımcısı

(İhraç belgesini imzalayacak ihraççı yetkilisi/yetkililerinin ihraççının imza sirkülerinde imzaya yetkili kişilerden belirlenmesi gerekmektedir.)