

**TERA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.'NİN KURUCUSU OLDUĞU 3B GAYRİMENKUL
YATIRIM FONU KATILMA PAYLARINA İLİŞKİN
İHRAÇ BELGESİDİR**

İşbu ihraç belgesi Sermaye Piyasası Kurulu'nun 12.12.2023 tarih ve 60/1332 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 03.11.2023 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	Tera Portföy 3B Gayrimenkul Yatırım Fonu
Kanun	6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu
KAP	Kamuyu Aydınlatma Platformu
Kurucu	Tera Portföy Yönetimi A.Ş.
Yönetici	Tera Portföy Yönetimi A.Ş.
Kurul	Sermaye Piyasası Kurulu
MKK	Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.
Portföy Saklayıcısı	Türkiye İş Bankası 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



TERA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

İski Büyükdere Cad. İz Plaza Giz No:9
Kat:11 34485 Maslak, Sarıyer, İstanbul
Maslak V.D. 801 000 000

1. Kurucu, Yönetici ve Portföy Saklayıcısı Hakkında Genel Bilgiler

Kurucu ve Yönetici'nin	
Unvanı:	Tera Portföy Yönetimi A.Ş.
Yetki Belgesi/leri	Portföy Yöneticiliği Faaliyetine İlişkin Yetki Belgesi Tarih: 11.11.2015 No: PYŞ/PY.44/1377
Adresi	Eski Büyükdere Cad. No:9 İz Plaza Giz Kat:11 Maslak / İstanbul
Yönetim Kurulu Üyeleri	Şirket'in yönetim kurulu üyelerine Şirket'in KAP'ta yer alan sürekli bilgilendirme formundan (www.kap.org.tr) ulaşılması mümkündür.
Portföy Saklayıcısı'nın	
Unvanı:	Türkiye İş Bankası A.Ş.
Portföy Saklama Faaliyeti İznine İlişkin Kurul Karar Tarihi ve Numarası	Tarih: 17.07.2014 No: 22/709
Adresi	İş Kuleleri Kule 1 Kat:7 34330 4. Levent / İstanbul

2. Fon'un İhracına İlişkin Bilgiler

İhraca ilişkin yetkili organ karar tarihi ve sayısı	Kurucu Yönetim Kurulu'nun 20.01.2023 tarih ve 2023/37 sayılı kararı
Katılma paylarının pazarlama ve dağıtımını gerçekleştirecek kurucu ve varsa portföy yönetim şirketleri ile katılma paylarının alım satımına aracılık edecek yatırım kuruluşlarının ticaret unvanı	Tera Portföy Yönetimi A.Ş. (Kurucu)
Satış Yöntemi	Yurt içinde nitelikli yatırımcıya satış
Katılma payına ilişkin asgari işlem limitleri (varsa)	-
Fonun süresi	Süresiz
Yatırım komitesi üyeleri	Kurucu bünyesinde içtüzükte belirtilen işleri yapmak ve yetkilerini kullanmak üzere altı kişilik bir yatırım komitesi kurulmuştur. Yatırım komitesinin dört üyesi kurucu tarafından atanmış olup, bu kişilerin üçü Tebliğ'de aranan şartları taşıyan yönetim kurulu üyesi, genel müdür ve gayrimenkul değerlendirme uzmanından oluşmaktadır. :



TERA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

Eski Büyükdere Cad. İz Plaza Giz No:9

Kat:11 34485 Maslak, Sarıyer, İstanbul

Maslak V.D. 801 068 67 00

[Handwritten signature]

1. Gayrimenkul alım satım işi haricinde gayrimenkul yatırımları konusunda en az beş yıllık tecrübeye sahip yönetim kurulu üyesi

Murat ÖZGÜMÜŞ

2023 - Devam Tera Portföy Yönetimi A.Ş.
Yönetim Kurulu Üyesi

2021 - Devam People and Places
Gayrimenkul Geliştirme ve Danışmanlık
A.Ş.

2004 - 2020 Rönesans Gayrimenkul Yatırım
A.Ş.

1993 - 2003 MRT Architecture

2. Genel Müdür

Alper ÖZTÜRK

2022 - Devam Tera Portföy Yönetimi A.Ş.
Yönetim Kurulu Üyesi / Genel Müdür

2015 - 2022 Eaton Capital Management

2005 - 2015 RP Capital Group

2002 - 2004 Global Menkul Değerler A.Ş.

3. Gayrimenkul değerlendirme lisansına sahip değerlendirme uzmanı

Serkan KARAKAŞ

2022- Devam - Tera Portföy Yönetimi A.Ş.
Gayrimenkul Portföy Direktörü

2020-2022 Marka Kurumsal Gayrimenkul
Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. /
Değerleme Uzmanı

2019-2020 Asal Gayrimenkul Değerleme ve
Danışmanlık A.Ş. / Değerleme Uzmanı

2014-2018 Nova Taşınmaz Değerleme ve
Danışmanlık A.Ş. / Değerleme Uzmanı

2013- 2014 Lider Gayrimenkul Değerleme
A.Ş. / Değerleme Uzmanı

2012- 2013 Vizyon Taşınmaz Değerleme
A.Ş. / Değerleme Uzmanı

2011- 2012 Prime Gayrimenkul Değerleme
A.Ş. / Değerleme Uzman Yard.

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Lisansı
Tarihi:03.04.2015, Belge No:404329

Mesleki Tecrübe Belgesi Tarihi:
25.11.2022, Belge No: 2022-01.10754



TERA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

İzki Büyükdere Cad. İz Plaza Giz No:9

Kat:11 34485 Maslak, Sarıyer, İstanbul

Maslak V.D. 801 00 00 00 00 00

	Yukarıdaki üyeler dışındaki yatırım komitesi üyelerine Fon'un KAP'ta yer alan sürekli bilgilendirme formundan (www.kap.org.tr) ulaşılması mümkündür.
Portföy yöneticilerine ilişkin bilgi	Portföy yöneticilerine ilişkin bilgilere Fon'un KAP'ta yer alan sürekli bilgilendirme formundan (www.kap.org.tr) ulaşılması mümkündür.
Dışarıdan alınan hizmetlere ilişkin bilgi	Değerleme ve danışmanlık hizmetleri gibi dışarıdan alınan hizmetlere ilişkin bilgilere Fon'un KAP'ta yer alan sürekli bilgilendirme formundan (www.kap.org.tr) ulaşılması mümkündür.

3. Fonun Yatırım Stratejisine İlişkin Esaslar

Fon'un yatırım stratejisi, alım satım karı ve/veya kira geliri elde etmek amacıyla başta konut, bina ve bağımsız bölümler olmak üzere arsa, arazi, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkullere, gayrimenkule dayalı haklara, Tebliğin 18 inci maddenin üçüncü fıkrası kapsamındaki gayrimenkul projelerine, gayrimenkul yatırım ortaklıklarınca ihraç edilen sermaye piyasası araçlarına, 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, gayrimenkul sertifikalarına, diğer gayrimenkul yatırım fonlarının katılma paylarına, portföydeki gayrimenkullerin vadeli olarak satılmasından kaynaklanan alacaklara ve gayrimenkul yatırımlarından kaynaklanan Katma Değer Vergisi alacaklarına yatırım yapmaktır. Fon, üzerinde ipotek bulunan veya gayrimenkulün değerini etkileyecek nitelikte bir takyidat şerhi olan veya hisseli mülkiyet yapısına sahip olan gayrimenkullere de mevzuatta öngörülen sınırlar dahilinde yatırım yapabilir. Fon, 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 mevzuatta öngörülen sınırlar dahilinde yatırım yapabilir. Satın alınan varlıkların alış bedeli satıcılara vadeli olarak ödenebilir ve satılan varlıkların satış bedeli alıcılardan vadeli olarak tahsil edilebilir. Fon sermaye piyasası mevzuatında izin verilen sınırlamalar dahilinde nakdi veya gayri nakdi kredi kullanabilir veya kredi limitleri tesis ettirebilir. Fon malvarlığı, ancak Tebliğ'in 23. maddesi kapsamında rehnedilebilir ve teminat gösterilebilir.

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 birim pay fiyatı her ayın son iş günü hesaplanır ve bir sonraki ayın 5. iş günü Kurucunun resmi internet sitesi olan www.teraportfoy.com adresinde ilan edilir. Bunun dışında, mevzuattaki değerlendirme esaslarına uyulmak suretiyle günlük olarak referans/gösterge niteliğinde birim pay değeri hesaplanır ve açıklanır.



TERA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
İzki Büyükdere Cad. İz Plaza Giz No.9
Kat:11 34485 Maslak, Şişli, İstanbul
Maslak V.D. 80 148 67 07

Alım ve satım talimatları her iş günü bu belgede belirtilen yerlere başvurulmak suretiyle verilebilir. Verilen talimatlar, talimatın verilmesinden sonra ilan edilecek pay fiyatı üzerinden yerine getirilir. Katılma payının geri alımından ve satımından imtina edilmesi ancak Yatırım Komitesi'nin önceden onay vermesi şartı ile mümkündür.

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

Fona ilişkin kuruluş masrafları da dahil tüm giderler fon malvarlığından karşılanır. Fondan karşılanan, portföy yönetim ücreti dâhil tüm giderlerin toplamının fon toplam değerine göre üst sınırı yıllık %20'dir.

Fon'un toplam gideri içinde kalmak kaydıyla aylık 65.000 TL + BSMV yönetim ücreti tahakkuk ettirilir. Bu ücret 2024 yılından başlamak üzere her takvim yılı başında bir önceki yılın yıllık ÜFE+TÜFE ortalaması oranı kadar artırılır. Bu ücret her üç aylık dönem sonunu izleyen bir hafta içinde, kurucuya fondan ödenir.

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,
 - ç) Portföydeki varlıkların veya bunları temsil eden belgelerin nakil veya nakle bağlı sigorta ücretleri,
 - d) Portföydeki varlıkların saklanması, Fon operasyon ve değerlendirme hizmetleri için ödenen her türlü ücretler,
 - e) Varlıkların nakde çevrilmesi ve transferinde ödenen ve bunun dışında Fon'un mükellefi olduğu her türlü vergi, resim ve komisyonlar,
 - f) Finansman giderleri, komisyon, masraf ve kur farkları,
 - g) Portföye alımlarda ve portföyden satımlarda ödenen kurtajlar ve komisyonlar ile alım veya satım gerçekleşmese 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) İşletmeciler firmalara ödenen hizmet bedelleri,
 - n) Defter tasdik, fatura basımı, e-fatura, e-defter gibi belge ve kayıt düzeni ile ilgili harcamalar,
 - o) Tüzel Kişi Kimlik Kodu (LEI) giderleri,
 - p) KAP giderleri,

TERA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

İski Büyükdere Cad. İz Plaza Giz No:9

Kat:11 34485 Maslak, Sarıyer, İstanbul

Maslak V.D. 801 008 000 000



[Handwritten signature]

q) 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,

d) Mevzuat gereği yapılması zorunlu ilan ve diğer giderler,

e) E-vergi beyannamelerinin tasdikine ilişkin yetkili meslek mensubu ücreti.

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

1. Genel Esaslar

Katılma payı satın alınması veya fona iadesinde, iş bu ihraç belgesinde ilan edilen katılma payı alım satımının yapılacağı yerlere başvurularak alım satım talimatı verilir.

Kurucu'nun kendi adına yapacağı işlemler de dâhil alınan tüm katılma payı alım ve satım talimatları için ayrı ayrı olmak üzere müteselsil sıra numarası verilir ve işlemler bu öncelik sırasına göre gerçekleştirilir.

Katılma payları Tebliğ'in ihraca ilişkin hükümleri çerçevesinde sadece nitelikli yatırımcılara satılır.

Katılma paylarının itibari değeri yoktur ve fon tutarını temsil eden katılma payları kaydi olarak MKK nezdinde yatırımcı bazında izlenir. Fon katılma payları bastırılamaz ve fiziken 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, Kurul'ca uygun görülmesi halinde, fon birim pay değeri hesaplanmayabilir ve katılma paylarının alım satımı durdurulabilir.

Kurucu tarafından katılma paylarının fon adına alım satımı esastır. Kurucu, fon katılma paylarının fona iade edilmesinde gerekli likiditenin sağlanmasından sorumludur.

Katılma payı satışı, fon birim pay değerinin tam olarak nakden veya gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı hakların tapu siciline fon adına tescil ettirilmesi suretiyle veya Tebliğin 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 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. Fona devri yapılacak sözleşmelerin tarafının veya taraflarından birinin, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, İller Bankası A.Ş., belediyeler ile bunların bağlı ortaklıkları, iştirakleri ve/veya yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazının bulunduğu şirketler olması halinde bu sözleşmelerin tapu siciline şerhi zorunlu değildir.

Fon katılma paylarının ihracının veya katılma paylarının fona iadesinin aynı olarak gerçekleştirilmek istenmesi durumunda, her işlem öncesinde varsa fonun mevcut tüm katılma



TERA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

Etiler Büyükdere Cad. İz Plaza Giz No:9

Kat: 13 34485 Maslak, Sarıyer, İstanbul

Maslak V.D. 801 066 07 82

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.

Katılma payı ihracının veya fona iadesinin aynı olarak gerçekleştirilmesi durumunda, Tebliğ'in beşinci bölümünde belirtilen esaslar çerçevesinde katılma payı karşılığında yatırımcılardan fona veya fondan yatırımcılara devredilecek gayrimenkuller, Tebliğ'in 18 inci maddesinin üçüncü fıkrasında belirtilen gayrimenkul projeleri kapsamındaki bağımsız bölümler ve gayrimenkule dayalı hakların değer tespitine yönelik olarak, Tebliğ'in 29 uncu maddesinin ikinci fıkrası kapsamında değerlendirme hizmeti alınacak kuruluş olarak belirlenen gayrimenkul değerlendirme kuruluşu tarafından değerlendirme yapılmış olması zorunludur.

Yatırımcılardan fona devredilecekler için hazırlanacak değerleme raporuna ilişkin masraflar yatırımcı tarafından karşılanır, fon portföyünden karşılanamaz. Katılma payı satışında, ihraç edilecek katılma payı adedinin hesaplanmasında esas alınacak değer, hazırlanan değerleme raporunda ulaşılan değerden fazla, katılma payı iadesinde geri alınacak katılma payı adedinin hesaplanmasında esas alınacak değer ise hazırlanan değerleme raporunda ulaşılan değerden az olamaz.

İşbu İhraç Belgesinde belirlenen alım ve satım tarihleri için her fon toplam değeri ile katılma belgesi fiyatının hesaplanmasında, ilgili Tebliğe, İçtüzüğe ve İhraç Belgesine göre zorunlu olarak veya yatırım komitesinin talebi üzerine ihtiyari olarak yapılmış değerlemelerden en son tarihli olanı esas alınır.

Katılma paylarının satışı ve Fon'a iadesi Tera Portföy Yönetimi A.Ş. tarafından gerçekleştirilir.

Fona katılım ve iade talimatları ile ilgili olarak, yatırımcılar talep toplamanın son iş gününe kadar taleplerini iptal edebilirler.

Fona katılmaya ilişkin esaslar:

Katılma payı alım satımına esas birim pay değeri yılda oniki kere olmak üzere her bir aylık dönemin son gününü takip eden en geç 5. işgünü ilan edilir. Alım talimatları, bir önceki ay için hesaplanan birim pay değerinin ilan edildiği günden başlayarak içinde bulunulan ayın son iş gününe kadar verilebilir ve her bir aylık dönemin son gününü takip eden en geç 5. işgünü ilan edilen birim değeri üzerinden takip eden 3 iş günü içerisinde 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.

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.

Satış Talimatları ve Satış Bedellerinin Ödenme Esasları:

Yatırım komitesi tarafından uygun görülmesi şartıyla Kurucu aracılığıyla katılma paylarının nitelikli yatırımcılar arasında devri mümkündür.



TERA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
İzki Büyükdere Cad. 12 Plaza Giz No:9
Kat:13-3485 Maslak, Sarıyer, İstanbul
Maslak V.D. 801 3485 06 61 11 11 11

Katılma paylarının nitelikli yatırımcılar arasında devri yatırım komitesinin ön onayının alınması kaydıyla mümkündür.

Devir alacak nitelikli yatırımcıların Kurucu ile Yatırımcı Sözleşmesi imzalaması zorunludur. Yatırımcılar taleplerini yazılı olarak kurucuya bildirirler. Belirtilen surette devir talebi gelmesi durumunda Kurucu bu talebi yatırım komitesine bildirir. Yatırım komitesi bildirimin kendisine ulaşmasından itibaren 10 işgünü içerisinde karar verir ve kararı Kurucu'ya bildirir. Kurucu fon birim pay değeri hesaplayarak yatırımcılara bildirir. Nitelikli yatırımcılar arasında katılma payı devrinin gerçekleştirilebilmesi için devralan kişi ve/veya kuruluşların nitelikli yatırımcı vasıflarını haiz olduğuna ilişkin bilgi ve belgelerin Kurucu'ya iletilmesi zorunludur. Kurucu 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 Kurucu sorumludur.

Yatırım komitesinin başka yatırımcılara devri uygun bulmaması halinde, söz konusu yatırımcılar sahip oldukları katılma paylarını belirlenen esaslara göre fona iade etmek yoluyla fondan çıkabilirler.

Katılma payını Fon'a iade etmek isteyen yatırımcılar, katılma payı satımına esas teşkil edecek fon birim pay değerinin hesaplandığı dönemlerden bir önceki ayın son işgününe kadar Kurucu'ya yazılı olarak talimat vermek zorundadır. Yatırımcıların iade talepleri, fon fiyatının hesaplandığı ayı takip eden ikinci ayın son iş gününe kadar gerçekleştirilir. Katılma paylarının Fon'a iade edilebilmesi için gerekli likiditenin sağlanamadığını ve portföydeki varlıkların satışının pay sahiplerinin zararına olacağını Kurucu tarafından tespiti halinde, Kurucu, katılma paylarının geri alımını erteleyebilir. Bu durumda derhal Kurul'a bilgi verilir. Erteleme süresi bir yılı aşamaz.

Katılma payı ihracının veya fona iadesinin aynı olarak gerçekleştirilmesi durumunda, talep iletilme ve değerlendirme raporlarının hazırlanmasına ilişkin yukarıda yer verilen esaslara uyulması esastır. 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 gerçekleşmiş kabul edilir.

Alım ve Satım Talimatlarının İptal edilme Esasları:

Fon alım talimatı veren yatırımcılar alım talimatlarının iptalini en geç ilgili talep toplama döneminin son iş gününe kadar gerçekleştirebilirler. Fona iade talimatları ise, ilgili dönem fon birim pay değeri açıklanana kadar iptal edilebilir.

Alım veya satım talimatlarının iptali Kurucuya yazılı olarak verilir.

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 varlıklarının saklanması konusunda saklayıcı kuruluştan hizmet alınır.

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



TERA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

Esikbulukdere Cad. İz Plaza Giz No:9

Kat:11 34356 Maslak, Sarıyer, İstanbul

Maslak V.D. 801 068 42 67

İzmir Büyükdere Cad. 12 Plaza Giz No:9
Kat:11 80195 Maslak, Sarıyer, İstanbul
Maslak V.D. 801 95 00 07

16. Fon Katılma Paylarının Değerlerinin Yatırımcılara Bildirim Esas ve Usulleri

Fon katılma paylarının değerleri Kurucunun resmi internet sitesi olan www.teraportfoy.com adresinde duyurulacaktır. Ayrıca yatırımcılar tarafından aksi talep edilmedikçe e-posta yoluyla bildirilecektir. Talep eden yatırımcılara ayrıca faks ve posta yoluyla da bildirim yapılacaktır.

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

Katılma paylarının yatırımcılara satışında veya fona iadesinde herhangi bir giriş çıkış komisyonu uygulanmayacaktır.

18. Fon'un Taşıdığı Riskler

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

19. 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.

Mevzuatta öngörülen tasfiye hallerinin oluşması halinde veya yatırım komitesinin talebi üzerine Fon, mevzuatta yer verilen esaslara ve sürelerle uygun olarak tasfiye edilir. Mevzuatta öngörülen tasfiye hallerinin oluşması durumu hariç olmak üzere, Kurucu tarafından tasfiyeye karar verilmeden önce yatırım komitesi tarafından bu yönde bir karar alınması şartı aranır. Bu yönde karar alınması halinde, tasfiyeye ilişkin alınan Kurucu yönetim kurulu kararı pay sahiplerine bildirilir.

Fon'un, 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, 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.

Tasfiye dönemine girildiğinde Kurul'a ve en uygun haberleşme aracı vasıtasıyla yatırımcılara haber verilir. Tasfiye döneminde yeni katılma payı ihraç edilemez ve yeni bir gayrimenkul yatırımı yapılmaz. Uygun piyasa koşulları oluştuğunda Fon'un varlıkları satılarak nakde çevrilir, alacakları tahsil edilir ve borçları ödenir. Bakiye tutarlar ihraç belgesinde belirlenen esaslara göre katılma payı sahiplerine dağıtılır ve tüm katılma payları iade alınır. Tedavüldeki tüm katılma paylarının iade alınması sonrasında Kurul'a gerekli başvurunun yapılmasını takiben Fon adının Ticaret Sicili'nden silinmesi için keyfiyet Kurucu tarafından Ticaret Sicili'ne tescil ve ilan ettirilir. Ticaret Sicili'ne yapılan tescil ile birlikte Fon sona erer. Tescil ve ilana ilişkin belgeler altı iş günü içinde Kurul'a gönderilir.

Portföy Saklayıcısı'nın mali durumunun taahhütlerini karşılayamayacak kadar zayıflaması, iflası veya tasfiyesi halinde, Kurucu Fon varlığını Kurulca uygun görülecek başka



TERA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
Eski Büyükdere Cad. İz Plaza Giz No:9
Kat:11 34485 Maslak, Sarıyer, İstanbul
Maslak V.D. 801 000 000 000 000 000 000

bir portföy saklayıcısına devreder. Fon'un Yatırım Fonu Tebliği'nin 28'inci maddesinin 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.

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.

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

Fon'un ve katılma payı sahiplerinin vergilendirilmesine ilişkin düzenlemelere www.gib.gov.tr adresinden ulaşılabilir.

Kanuni yetki ve sorumluluklarımız dahilinde ve görevimiz çerçevesinde bu ihraç belgesinde veya 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

Tera Portföy Yönetimi A.Ş.
TERA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

Eski Büyükdere Cad. İz Plaza Güz No 8
Kat:11 24485 Maslak, Sarıyer, İstanbul
Maslak V.D. 807 68 67 67

Alper ÖZTÜRK

Genel Müdür

Ayşegül KAYA

Genel Müdür Yardımcısı