

**TERA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.'NİN KURUCUSU OLDUĞU
TERA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. KONUT ALFA KATILIM GAYRİMENKUL
YATIRIM FONU KATILMA PAYLARINA İLİŞKİN
İHRAÇ BELGESİDİR**

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 17.10.2019 tarih ve 59/1334 sayılı kararı ile onaylanmış olan ihraç belgesi Fon'un kuruculuğunun Aura Portföy Yönetimi A.Ş.'den Tera Portföy Yönetimi A.Ş.'ye devredilmesi nedeniyle Sermaye Piyasası Kurulu'nun 29/11/2023 tarih ve -E-12233903-315.05-45868 sayılı kararı çerçevesinde yeniden 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 09/02/2024 tarihinden itibaren, işbu ihraç belgesinde ilan edilen dağıtım kanalları aracılığıyla nitelikli yatırımcılara sunulacaktır.

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

KISALTMALAR

Bilgilendirme Dokümanları	Fon içtüzüğü ve ihraç belgesi
BİST	Borsa İstanbul A.Ş.
Finansal Raporlama Tebliği	II-14.2 sayılı Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliğ
Fon	Tera Portföy Yönetimi A.Ş. Konut Alfa Katılım 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.
Eski Büyükdere Cad. İz Plaza G. No:9
Kat:11 34485 Maslak, Beşiktaş, İstanbul
Maslak V.D. 801 67 67

1. Kurucu, Yönetici ve Portföy Saklayıcısı Hakkında Genel Bilgiler

Kurucu ve Yönetici'nin	
Unvanı:	Tera Portföy Yönetimi A.Ş.
Yetki Belgesi:	Portföy Yöneticiliği Faaliyetine İlişkin Yetki Belgesi Tarih: 11.11.2015 No: PYŞ/PY.44/1377
Adresi:	Eski Büyükdere Cad. No:9 İz Plaza Giz Apt. Kat:11 Maslak, Sarıyer/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 kurulunun 25.08.2023 tarih ve 2023/81 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)	Bulunmamaktadır.
Fonun süresi	Süresiz
Yatırım komitesi üyeleri	1. Gayrimenkul alım satım işi haricinde gayrimenkul yatırımları konusunda en az beş yıllık tecrübeye sahip yönetim kurulu üyesi Murat ÖZGÜMÜŞ 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



TERA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
Eski Büyükdere Cad. İz Plaza Giz No:9
Kat:11 34485 Maslak, Sarıyer, İstanbul
Maslak V.D. 801 042 57 67

	Alper ÖZTÜRK (Genel Müdür/Yönetim Kurulu Üyesi) 2022-Devam, Tera Portföy Yönetimi A.Ş. 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 (Lisans: 03.04.2015 – 404329) Tera Portföy Yönetimi A.Ş. Gayrimenkul Portföy Direktörü Yukarıdaki üyeler dışındaki yatırım komitesi üyelerine Fon'un KAP'ta yer alan sürekli bilgilendirme formundan (www.kap.org.tr) ulaşılması mümkündür.
Portföy yöneticilerine ilişkin bilgi	Portföy yöneticilerine ilişkin bilgilere Fon'un KAP'ta yer alan sürekli bilgilendirme formundan (www.kap.org.tr) ulaşılması mümkündür.
Dışarıdan alınan hizmetlere ilişkin bilgi	Değerleme ve danışmanlık hizmetleri gibi dışarıdan alınan hizmetlere ilişkin bilgilere Fon'un KAP'ta yer alan sürekli bilgilendirme formundan (www.kap.org.tr) ulaşılması mümkündür.

3. Fon'un Yatırım Stratejisine İlişkin Esaslar

Fon'un yatırım stratejisi, uluslararası katılım finans ilkelerine uygun faaliyetlerin gerçekleştirildiği, getiri potansiyeli yüksek görülen gayrimenkullere, tamamlanmış veya Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, İller Bankası A.Ş., belediyeler ile bunların bağlı ortaklıkları, iştirakleri ve/veya yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazının bulunduğu şirketler tarafından gerçekleştirilen inşaat ruhsatı alınmış projelere ve/veya bu projelere dayalı haklara ve gayrimenkul yatırım ortaklıklarınca ihraç edilen icazet belgesine bağlanmış 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 paylarıyla, icazet belgesine bağlanmış gayrimenkul sertifikaları ve diğer gayrimenkul yatırım fonlarının katılma paylarına yatırım yaparak alım satım karı ve/veya kira geliri elde etmek amacına dayanmaktadır. Fon bu amacı gerçekleştirmek üzere arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve Kurul tarafından uygun görülen benzeri gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaat edebilir.

Üzerinde ipotek bulunan veya gayrimenkulün değerini etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olan bina, arsa, arazi ve buna benzer nitelikteki gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı haklar da fon portföyüne alınabilir.



TERA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

Eski Büyükdere Cad. İz Plaza Giz No:9

Kat:11 34485 Maslak, Sarıyer, İstanbul

Maslak V.D. 801 048 67 47

[Handwritten signature]

Fon, alım satım karı ve kira getirisi elde etme amacını sağlamak üzere yukarıda sayılan gayrimenkulleri satın alabilecek olsa da öncelikli olarak inşaatı tamamlanmış ancak satış süreci tamamlanmamış konut ve ofis projelerinden iskonto ile toplu alımlar yapmayı hedeflemektedir. Yapılacak bu yatırımlar tercihen kiralama yapılmadan belirli bir program çerçevesinde satışa sunulacaktır. Ancak gelişen piyasa koşullarına göre kiralama kararı verilebilecek, bu durumda gayrimenkullerin satışları kiracı ile beraber ya da kira sözleşme süresini takiben gerçekleştirilecektir.

Fon portföyüne uluslararası katılım finans ilkelerine uygun gayrimenkul yatırımları ve faize dayalı olmayan para ve sermaye piyasası araçları ile yatırım fonu katılma payları dahil edilecektir.

Fon'un ve yatırımlarının uluslararası katılım finans ilkelerine uygunluğa ilişkin icazet belgesi alınır. İcazet belgesi alınacak kurumlar ve/veya kişiler Kurucu'nun yönetim kurulu kararı ile belirlenir. Alınan icazet belgesi Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda (KAP) ve Kurucu'nun resmi internet sitesinde yayımlanmaktadır.

Temel yatırım kriterlerine aşağıda yer verilmektedir.

- Gayrimenkul mevcut piyasa değeri ve bu değer gelecekteki artış potansiyeli,
- Gayrimenkullerin satılabilirliğinin yüksek olması,
- Gayrimenkullerin kira getiri potansiyeli,
- Gayrimenkullerin konumlandığı coğrafi bölgelerin altyapı olarak gelişime açık olması,
- İlgili gayrimenkul türlerinin ait olduğu pazara ait sektörel gelişmeler ve durum tespiti.

Ancak Fon'un yatırım stratejisi kapsamındaki yatırım kriterleri her bir gayrimenkul türü için farklılık gösterebilecektir.

4. Fon'un Yatırım Sınırlamalarına İlişkin Esaslar

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

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

Fon birim pay değeri, her ayın son iş günü olmak üzere senede on iki (12) kez hesaplanır ve ertesi iş günü KAP'ta ve Kurucu'nun internet sitesinde ilan edilir. Ancak ara dönemlerde yatırımcıların fon katılma payı almalarının Fon yararına olacağı durumlarda, Kurucu'nun yönetim kurulunun alacağı karar ile fon fiyatı hesaplaması yapılarak, her ayın son iş günü dışında da fon katılma payı satışının gerçekleştirilmesi mümkündür. Katılma paylarının Borsa'da ilk işlem görmesi durumunda pay fiyatının Borsadaki fiyat adımlarına uygun hale gelmesini temin etmek amacı ile tedavüldeki paylar borsada işlem görmeye başlamadan önce birleştirilerek pay sayısı binde bir nispetinde azaltılır ve her fon birim pay değeri de binin katı şeklinde hesaplanır. Böylelikle her bir katılma payı sahibinin sahip olduğu pay sayısı bu işlemten sonra binde bire düşer ancak pay fiyatı da bin katına çıktığından sahip olunan toplam pay değeri değişmez. Fon pay sayısında ve birim pay değerinde yapılan bu değişiklikler fon



TERA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

İzmir Büyükdere Cad. İz Plaza Güz No:9

Kat:11 34485 Maslak, Sarıyer, İstanbul

Maslak V.D. 801368 67 67

paylarını borsada işlem görmesinden önce fon pay sahiplerine en uygun haberleşme aracı ile bildirilir.

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

Fon'un toplam gider oranı içinde kalmak kaydıyla, fon toplam değerinin yıllık %0,5 (yüzde sıfırvirgölbeş) oranında yönetim ücreti tahakkuk ettirilir.

Yönetim ücreti her ayın son iş gününü takip eden 5 (beş) iş günü içerisinde Kurucu tarafından Fon'dan tahsil edilir.

Fon'dan karşılanan, yönetim ücreti ve dışardan sağlanan hizmetler dahil tüm giderler toplamının fon toplam değerine göre üst sınırı yıllık olarak %20'dir. (Bu orana performans ücreti de dahildir.)

Her hesap dönemini son iş günü itibarıyla belirlenen yıllık toplam gider oranının ilgili döneme denk gelen kısmının aşıp aşılmadığına ilişkin hesaplama, ilgili dönem ilişkin ortalama fon toplam değeri üzerinden gerçekleştirilir. Bahsi geçen hesaplamada fon toplam gider oranının aşıldığının tespit edilmesi halinde ilgili dönemi izleyen beş iş günü içerisinde Kurucu tarafından Fon'a iade edilir.

Fon toplam gideri içerisinde kalsa dahi bu ihraç belgesinde belirtilenler dışında fon malvarlığından herhangi bir gider ödemesi yapılamaz.

Portföy yönetim ücreti ve Fon'a tahakkuk ettirilecek performans ücretine ek olarak Fon'dan aşağıdaki harcamalar yapılabilir:

1. Katılma payları ile ilgili harcamalar
2. Portföy işletmesi ile ilgili harcamalar
 - a) Mevzuat gereği yapılması zorunlu tescil ve ilan giderleri,
 - b) Fon'un yasal defterlerine ilişkin giderler dahil olmak üzere noter ücretleri,
 - c) Portföydeki varlıkların sigorta ücretleri,
 - ç) Portföydeki varlıkların veya bunları temsil eden belgelerin nakil veya nakle bağlı sigorta ücretleri,
 - d) Portföydeki varlıkların saklanması, fon operasyon ve değerlendirme hizmetleri için ödenen her türlü ücretler,
 - e) Varlıkların nakde çevrilmesi ve transferinde ödenen ve bunun dışında Fon'un mükellefi olduğu her türlü vergi, resim ve komisyonlar,
 - f) Finansman giderleri, komisyon, masraf ve kur farkları,
 - g) Portföye alımlarda ve portföyden satımlarda ödenen kurtajlar ve komisyonlar ile alım veya satım gerçekleşmesi 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,



TERA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

Eski Büyükdere Cad. İz Plaza Giz No:9

Kat:11 34485 Maslak Sarıyer, İstanbul

Maslak V.D. 801 26 67 77

- 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) İşletmeci firmalara ödenen hizmet bedelleri,
n) (Varsa) Fon paylarının borsada işlem görmesi için ödenen ücretler ve yapılan masraflar,
o) (Varsa) Endeks kullanım giderleri,
p) Defter tasdik, fatura basımı, e-fatura, e-defter gibi belge ve kayıt düzeni ile ilgili harcamalar,
q) Tüzel Kişi Kimlik Kodu (LEI) giderleri,
r) KAP giderleri,
s) 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 iş gününde fon toplam değerinin yüz binde beşi oranında Kurucu tarafından hesaplanan ve Portföy Saklayıcısı tarafından onaylanarak Kurul'a ödenen Kurul ücreti,
d) Mevzuat gereği yapılması zorunlu ilan ve diğer giderler.

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

Genel Esaslar

Fon tutarını temsil eden fon katılma payları Tebliğ'in ihraca ilişkin hükümleri çerçevesinde sadece nitelikli yatırımcılara satılır.

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

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

Ancak, gerekli likiditenin sağlanmadığını ve portföydeki varlıkların satışının yatırımcının zararına olacağını tevsik edici bilgi ve belgelerin Kurul'a iletilmesi ve Kurulca uygun görülmesi halinde, Kurucu katılma paylarının geri alımını erteleyebilir.

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

Katılma paylarının Fon'a iade edilebildiği dönemlerde satım taleplerine karşılık gelen tutar fon toplam değerinin %20'sinden fazla olursa, Kurucu konuya ilişkin bir yönetim kurulu



TERA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
Etiler Büyükdere Cad. 12 Plaza Giz No:9
K:11 34485 Maslak, Sarıyer, İstanbul
Maslak V.D. 801 068 67 67

kararı alarak aşan kısma denk gelen miktarda satım talebini karşılamama hakkına sahiptir. Bu durumda pay sahiplerinin satım talepleri eşit oranda karşılanır.

Katılma payı satışı, nakden veya gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı hakların tapu siciline Fon adına tescil ettirilmesi suretiyle veya Tebliğ'in 18'inci maddesinin üçüncü fıkrasında belirtilen gayrimenkul projeleri kapsamındaki bağımsız bölümlerin tapu siciline Fon adına tescil ettirilmesi ya da bu bölümlerin satın alınmasına ilişkin sözleşmelerin Fon'a devredilmesi suretiyle aynı olarak ödenmesi; katılma payının Fon'a iadesi, yatırımcıların paylarının ihraç belgesinde belirlenen esaslara göre Fon'a iade edilmek suretiyle nakde çevrilmesi veya paylarına karşılık gelen gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı hakların yatırımcılara devredilmesi suretiyle gerçekleştirilebilir.

Kurucu tarafından katılma paylarının Fon adına alım satımı esastır. Kurucu, Fon'un katılma paylarını kendi portföyüne dahil edebilir. Kurucu, fon katılma paylarının Fon'a iade edilmesi sırasında gerekli likiditenin sağlanmasından sorumludur.

Değerleme Günleri:

Fon birim pay değeri, her ayın son iş günü olmak üzere senede on iki kez hesaplanır ve ilan edilir. (Kurucu'nun yönetim kurulu, fon portföyünün büyütülmesine olanak sağlamak amacıyla, alacağı bir karar ile ara dönemde fon birim pay değeri hesaplaması yapılmasına ve yatırımcılara katılma payı satışı yapılmasına olanak sağlayabilir.)

Alım Talimatları:

Yatırımcıların, bu ihraç belgesinde belirtilen fon birim pay değeri hesaplama günlerini takip eden iş günlerinde verdikleri katılma payı alım talimatları talimatın verilmesini takip eden ilk hesaplamada bulunacak pay fiyatı üzerinden yerine getirilir.

Alım Bedellerinin Tahsil Esasları:

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

Alım talimatında belirtilen tutar tahsil edilerek, bu tutara denk gelen pay sayısı fon fiyatı açıklandıktan sonra hesaplanır.

Alım talimatının karşılığında tahsil edilen tutar işlem gerçekleştirilinceye kadar yatırımcının isteğine uygun olarak nemalandırılmaz veya kısa vadeli kira sertifikası fonunda değerlendirilir.

Ödeme planı önceden belirlenmiş bir taksitli gayrimenkul alımının mevcut olması halinde, ödeme planında belirtilen taksit günlerinde fon yatırımcılarından alınacak taahhüt doğrultusunda yatırımcılardan taksitlere ilişkin tahsilat yapılabilir ve taksitin tahsil edildiği tarih itibarıyla geçerli olan birim pay değeri üzerinden hesaplanan katılma payları yatırımcı hesabına aktarılır.

Pay alımının gayrimenkul devri karşılığında yapıldığı durumlarda gayrimenkul devir bedeli tutarındaki pay adedi, gayrimenkullün tapuda devredildiği gün öncesinde açıklanmış



TERA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

Emek Bulvarı No: 9, Kat: 9, 34485 Maslak, Sarıyer, İstanbul

Maslak V.D. 801 000 000

[Handwritten signature]

olan son fiyat üzerinden hesaplanır. Belirlenen pay adedi devir karşılığında satıcı hesabına transfer edilir.

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

Satım Talimatları:

Fon'dan katılma payı satım işlemi senede iki defa gerçekleştirilebilir. Yatırımcıların, 1 Temmuz-31 Aralık tarihleri arasında vermiş oldukları katılma payı satım talimatları takip eden Mart ayının son iş günü itibariyle yapılacak hesaplamada bulunacak pay fiyatı üzerinden, 1 Ocak-30 Haziran tarihleri arasında vermiş oldukları katılma payı satım talimatları talimatın verilmesini takip eden Eylül ayının son iş günü itibariyle yapılacak hesaplamada bulunacak pay fiyatı üzerinden yerine getirilir. Yatırımcıların yeni satın aldıkları katılma payları bir sene boyunca Fon'a satılamaz ancak başka bir yatırımcıya satılabilir.

Pay satımının gayrimenkul devri karşılığında yapıldığı durumlarda gayrimenkul devir bedeli tutarındaki pay adedi, gayrimenkulün tapuda devredildiği gün öncesinde açıklanmış olan son fiyat üzerinden hesaplanır. Belirlenen pay adedi devir karşılığında Fon'a iade edilir.

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

Satım Bedellerinin Ödenme Esasları:

Katılma payı bedelleri; iade talimatının, gerçekleşeceği katılma payı fiyatın tespit edildiği günü takip eden beşinci işlem gününde yatırımcılara ödenir. Ancak, Tebliğ'in 16'nci maddesinde de belirtildiği üzere, gerekli likiditenin sağlanamadığını ve portföydeki varlıkların satışının yatırımcının zararına olacağını tevsik edici bilgi ve belgelerin Kurul'a iletilmesi ve Kurulca uygun görülmesi halinde, Kurucu katılma paylarının geri alımını erteleyebilir.

Katılma paylarının yatırımcılar tarafından Fon'a geri satımında herhangi bir komisyon kesintisi uygulanmaz.

Alım Satım Talimatı İptal Esasları:

Katılma payı alım ve katılma payı satım talimatları talimatın verilmesini izleyen 5 (beş) iş günü içerisinde katılma payı alım ve katılma payı satım talimatlarının iletildiği aynı yöntem ile iletilen talimatlara istinaden iptal edilebilir. 5 (beş) iş gününden sonra verilen iptal talimatlarının kabul edilmesi ise ancak Kurucu'nun yapacağı değerlendirme sonucu, iptal talimatının kabulünün Fon'u zarara uğratmayacağı sonucuna varılması ve Kurucu'nun yönetim kurulunun bu yönde bir kararı alması yoluyla mümkündür.

Katılma Paylarının Nitelikli Yatırımcılar Arasında Devri:



TERA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
Lütfi Bayındırcı Cad. İzmit Plaza Kat:9
Maslak V.D. 80100 80700
Maslak V.D. 80100 80700

Yatırım komitesi tarafından uygun görülmesi şartıyla Kurucu aracılığıyla katılma paylarının nitelikli yatırımcılar arasında devri mümkündür. Yatırımcılar taleplerini yazılı olarak Kurucu'ya bildirirler. Belirtilen surette devir talebi gelmesi durumunda Kurucu bu talebi yatırım komitesine bildirir. Yatırım komitesi bildirim kendisine ulaşmasından itibaren 10 iş günü içerisinde karar verir ve kararı Kurucu'ya bildirir. Nitelikli yatırımcılar arasında katılma payı devrinin gerçekleştirilebilmesi için devralan kişi ve/veya kuruluşların nitelikli yatırımcı vasıflarına haiz olduğuna ilişkin bilgi ve belgelerin Kurucu'ya iletilmesi zorunludur. Kurucu söz konusu bilgi ve belgeleri temin etmek ve fon süresince ve asgari olarak beş yıl boyunca muhafaza etmek zorundadır. Nitelikli yatırımcılar arasında katılma payı devirleri, katılma paylarının hak sahibi yatırımcılar arasında aktarılması ile tamamlanır. Katılma payı devirlerine ilişkin bilgilerin MKK'ya iletilmesinden Kurucu sorumludur.

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

Kurucu yönetim kurulu, fon katılma paylarının Borsa'da işlem görmesi için Borsa'ya başvuru yapılmasına karar verebilir. Fon'a iade dışında, fon katılma payları nitelikli yatırımcılar arasında Borsa İstanbul A.Ş.'nin Nitelikli Yatırımcılar İşlem Pazarı'nda el değiştirebilir. Katılma paylarının borsada işlem görmesi durumunda SPK ve BİAŞ'ın kamunun aydınlatılmasına ilişkin ilgili düzenlemelerine uyulur. İşbu ihraç belgesinin Borsa işlemleri için varsa BİAŞ işlem esasları veya kamuyu aydınlatma düzenlemeleri ile çelişen hükümleri uygulanmaz. Fon katılma paylarının nitelikli yatırımcılar arasında Borsa İstanbul A.Ş.'nin Nitelikli Yatırımcı İşlem Pazarı'nda el değiştirmesine ilişkin yapılan işlemlerde Kurucu'nun onayı ve aracılık şartı aranmaz.

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 Tebliğ, Finansal Raporlama Tebliği ve Türkiye Sermaye Piyasaları Birliği'nin Kolektif Yatırım Kuruluşu Portföylerinde Yer Alan Varlıkların Değerleme Esasları Yönergesi'nde belirlenen esaslara göre değerlendirilir.

11. Fon'un Denetimini Yapacak Kuruluş

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

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

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

13. Kar Payı Dağıtımına İlişkin Esaslar



TERA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

İzmirliye Cad. İz Baza Giz No:9
Kat:11 34485 Maslak, Sarıyer, İstanbul
Maslak V.D. 800 068 0767

Fon yatırımcılarına kar payı dağıtımı yapılmayacaktır.

14. Performans Ücretlendirmesine İlişkin Esaslar

Tebliğ'in 26'nci maddesinde yer alan esaslar dahilinde Kurucu tarafından performans ücreti Fon'a tahakkuk ettirilecek ve Fon'dan tahsil edilecektir.

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

Fon katılma paylarının satışı ve Fon'a iadesi aynı olarak da gerçekleştirilebilecektir. Pay alımının/satımının gayrimenkul devri karşılığında yapıldığı durumlarda gayrimenkul devir bedeli tutarındaki pay adedi, gayrimenkulün tapuda devredildiği gün öncesinde açıklanmış olan son fiyat üzerinden hesaplanır. Belirlenen pay adedi devir karşılığında satıcı hesabına transfer edilir/Fon'a iade edilir.

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

16. Fon Katılma Paylarının Değerlerinin Yatırımcılara Bildirim Esas ve Usulleri

KAP'ta ve Şirket'in internet sitesinde duyurulacaktır.

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

Katılma payı alım ve satımlarında herhangi bir giriş/çıkış komisyonu tahsil edilmez.

18. Fon'un Taşıdığı Riskler

Yasal Risk, fon portföyünün oluşturulması ve katılma paylarının satışından sonra yasal mevzuatta ve düzenleyici otoritelerin düzenlemelerinde meydana gelen değişikliklerden Fon'un olumsuz etkilenmesi riskidir. Özellikle vergi ve gayrimenkul mevzuatında ortaya çıkabilecek değişiklikler fon değerini ve net getirisini etkileyebilir.

Piyasa Riski, gayrimenkul, kur, fonda herhangi bir şekilde faizli işlemlere yer verilmemekle birlikte faiz oranları, kâr payı oranları, hisse ve emtia fiyatları gibi piyasa değişkenlerinin fiyatlarındaki oynaklığın fon portföyündeki varlıkların değerlerinde meydana getirebileceği değişikliktir. Fon için düşünüldüğünde temel olarak arsa, inşaat, kira ve konut fiyatlarındaki sert düşüşlerin fon değerinde yaratabileceği azalışa odaklanılmaktadır.

Likidite Riski, Fon'un yatırımcılarının likidite ihtiyaçlarının karşılanamaması, Fon'un yatırımlarından kaynaklanan yükümlülükleri yerine getirememesi riskidir.

Kar Payı Oranı Riski, fon portföyüne kardan pay almaya dayalı kira sertifikası, katılma hesabı vb. faizsiz menkul kıymetlerin ve işlemlerin dahil edilmesi halinde, söz konusu



TERA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
Etiler Büyükdere Cad. 12 Plaza Güz No:9
Kat:11 34485 Maslak, Sarıyer, İstanbul
Maslak V.D. 80 068 67 67

varlıkların değerinde piyasalarda yaşanabilecek getiri oranları değişimleri nedeniyle oluşan riski ifade eder.

Kur Riski, döviz kurlarındaki oynaklıktan kaynaklanabilecek risktir. TL haricindeki döviz cinslerinden yapılacak faizsiz borçlanmalar ve finansman kullanımları, varlık alım ve satımlarının mevcudiyeti bu risk türünün etkisini ortaya çıkarmaktadır.

Finansman Riski, yapılacak yatırımlar için sağlanacak faizsiz finansmana dair riskleri ifade etmektedir.

Yoğunlaşma Riski, fon portföyünde risk/getiri dengesi açısından yeterli optimizasyonun sağlanamaması, portföyün yukarıda bahsedilen risklerden bir veya birkaçına bağlı olarak ani getiri değişimleri etkisine maruz kalması, portföyün dengeli biçimde çeşitlendirilememesi riskidir. Bu risk, Fon'un aralarında pozitif korelasyon bulunan yatırımlara yoğunlaşması dolayısıyla fon getirisinin olumsuz yönde etkilenmesine neden olabilir.

Karşı Taraf Riski, karşı tarafın sözleşmeden kaynaklanan yükümlülüklerini yerine getirmek istememesi ve/veya yerine getirememesi veya ortaya çıkan aksaklıklar sonucunda ödemenin veya işlemin yapılamaması riskini ifade eder.

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

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

19. Fon'un Sona Ermesi ve Tasfiye Şekline İlişkin Bilgiler

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

Fon başka bir fonla birleştirilemez veya başka bir fona dönüştürülemez.

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

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

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



TERA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
Eski Büyükdere Cad. İz Plaza Giz No:9
Kat:11 34485 Maslak, Sarıyer, İstanbul
Maslak V.D. 0212 069 67 67

Kanuni yetki ve sorumluluklarımız dahilinde ve görevimiz çerçevesinde bu ihraç belgesinde veya Fon'un/Kurucu'nun KAP sayfasına atıf yapmak yoluyla yer verilen bilgilerin gerçeğe uygun olduğunu, güncel olduğunu ve ihraç belgesinde bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksiklik bulunmadığını beyan ederiz.



İhraççı
Tera Portföy Yönetimi A.Ş.

TERA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
Eski Büyükdere Cad. İz Plaza Giz No:9
Kat:11 34485 Maslak, Sarıyer, İstanbul
Maslak V.D. 800 368 47 67

Alper ÖZTÜRK
Genel Müdür

Ayşegül KAYA
Genel Müdür Yardımcısı