

**KALENDER GAYRİMENKUL PORTFOY YÖNETİMİ A.Ş.'NİN KURUCUSU
OLDUĞU "KALENDER GAYRİMENKUL PORTFOY YÖNETİMİ A.Ş. KONUTFON
GAYRİMENKUL YATIRIM FONU" KATILMA PAYLARINA İLİŞKİN
İHRAÇ BELGESİDİR**

İşbu ihraç belgesi Sermaye Piyasası Kurulu'nun -----tarih ve ----- 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 ----- tarihinden itibaren, işbu ihraç belgesinde ilan edilen dağıtım kanalları aracılığıyla yatırımcılara sunulacaktır.

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

Fon Kurucusunun Ticaret Unvanı ve Adresi	:	Kalender Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş. Mecidiyeköy Mah. Mecidiye Cad.No:7 Da:43 Cansızoğlu İş Merkezi Kat:2 Şişli/İSTANBUL
İhraca İlişkin Yetkili Organ Kararı/Karar Tarihi	:	30.10.2016 tarih ve 14 sayılı şirket yönetim kurulu kararı ile ihraca karar verilmiştir.
Katılma Paylarının Pazarlama ve Dağıtımını Gerçekleştirecek Kurucu ve Varsa Portföy Yönetim Şirketleri İle Katılma Paylarının Alım Satımına Aracılık Yapacak Yatırım Kuruluşlarının Ticaret Unvanı	:	Kurucu: Kalender Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş.
Satış Yöntemi	:	Fon katılma payları yurtiçinde veya yurtdışında yerleşik nitelikli yatırımcılara satılacaktır.
Katılma Payına İlişkin Asgari İşlem Limitleri	:	Yatırımcıların ilk kez fon katılma payı alımında asgari limit 10.000.-TL karşılığı katılma payıdır. Aynı yatırımcının ek fon payı alım taleplerinde sınırlama yoktur. Katılma paylarının fona iadesinde sınırlama yoktur. Yatırımcıların sahip olabileceği pay adedi; bireysel yatırımcılarda 1.000.000, Tüzel kişilerle Emeklilik Yatırım Fonları ve Kolektif yatırım kuruluşlarında 5.000.000' u geçemez.
Fon Unvanı	:	Kalender Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş. Konutfon Gayrimenkul Yatırım Fonu'dur.
Fon Türü	:	Gayrimenkul Yatırım Fonu
Fon Süresi	:	Süresizdir.
Portföy Saklayıcısının Unvanı ve Adresi	:	İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş. Reşitpaşa Mahallesi, Tuncay Artun Caddesi, Emirgan

		Sarıyer/İSTANBUL'dur.
Portföy Yöneticilerine İlişkin Bilgi	:	III-55.1 sayılı Portföy Yönetim Şirketleri ve Bu Şirketlerin Faaliyetlerine İlişkin Esaslar Tebliği'nin (Portföy Yönetim Tebliği) 9. Madde 3. Fıkra çerçevesinde, Fon portföyünün gayrimenkul yatırımları dışında kalan kısmı sadece Fon'a likidite sağlanması amacıyla; i)Vadesiz, vadeli mevduat ve katılma hesabında (TL/Döviz) ii)Para piyasası yatırım fonları ile kısa vadeli borçlanma araçları yatırım fonlarının katılma payları ile sınırlı olarak yatırım fonu katılma payları, iii)Repo ve ters repo işlemlerinde, iiii)Takasbank para piyasası işlemlerinde değerlendirileceğinden portföy yöneticisi görevlendirilmemiştir.
Fon Kurucusunun Yönetim Kurulu Üyelerine İlişkin Bilgi	:	Mehmet KALENDER, Yönetim Kurulu Başkanı Nihal KALENDER, Yönetim Kurulu Başkan Vekili Emin ÖZKAN, Yönetim Kurulu Üyesi
Yatırım Komitesine İlişkin Bilgi	:	Fon'un gayrimenkul portföyünü yönetmek üzere Kurucu bünyesinde oluşturulan yatırım komitesinde görev alan kişilere dair bilgiler aşağıdaki gibidir. Yatırım Komitesi, Kurucu'nun dört yıllık yüksek öğrenim görmüş ve gayrimenkul yatırımları konusunda en az beş yıllık tecrübeye sahip genel müdürü, gayrimenkul yatırımları konusunda en az beş yıllık tecrübeye sahip yönetim kurulu üyesi ve Kurul'un lisanslamaya ilişkin düzenlemeleri uyarınca gayrimenkul değerlendirme uzmanlığı lisansına sahip ve Kurucu bünyesindeki bir personel olmak üzere 3 kişiyi içerir. Yatırım Komitesi üyelerinin isim, unvan ve özgeçmişleri aşağıda yer almaktadır: 1) Mehmet KALENDER, Genel Müdür (Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisans Tarih/No: 2009/401185) 1967 yılında doğdu. 1984 yılında İstanbul Maliye Okulu'nu bitirerek İstanbul Defterdarlığı Milli Emlak Müdürlüğünde göreve başladı. Maliye Bakanlığı ve Gelir İdaresi Başkanlığında 30 yıl, İstanbul, Zonguldak ve Bartın illerinde yönetici olarak görev yaptıktan sonra emekliye ayrıldı. Marmara Üniversitesi İşletme Bölümünde Gayrimenkul Değerlemesi ve Finansmanı konusunda yüksek lisans yaptı.Trakya Kurumsal Danışmanlık ve Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'de Yönetim Kurulu Başkanı olarak görev aldı. 2) Emin ÖZKAN, Yönetim Kurulu Üyesi (Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisans Tarih/No: 2010/401383- Gayrimenkul Yatırımları Konusunda en az

	beş yıllık tecrübeye sahip) 1967 yılında Bartın’da doğdu. Yıldız Teknik Üniversitesi Mühendislik Fakültesi Harita Mühendisliği bölümünü 1992 yılında bitirdi. Özel sektör ve Kamuda Harita Mühendisi ve Yönetici olarak görev yaptı. Marmara Üniversitesi İşletme Bölümünde Gayrimenkul Değerlemesi ve Finansmanı konusunda yüksek lisans yapmakta ve tez aşamasındadır. Şirketimizdeki görevinin yanında halen İstanbul Adliyesinde Gayrimenkul bilirkişisi olarak görev yapmaktadır. 3) Tümay ŞEN, Değerleme Uzmanı (Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisans Tarih/No: 2010/401045) 1971 yılında Çaycuma’da doğdu. Karadeniz Teknik Üniversitesi Mühendislik ve Mimarlık Fakültesi Mimarlık Bölümünü 1993 yılında bitirdi. Özel Sektör ve Kendi bürosunda Mimar olarak çalıştı. Değerleme Uzmanı ve Adliye Bilirkişisi olarak çalışmaktadır. Fon’un gayrimenkul portföyünün yönetimiyle ilgili işlemler yatırım komitesi tarafından yürütülür. Yatırım komitesi tüm üyelerin katılımı ile toplanır ve salt çoğunluk ile karar alır. Fon süresi içinde Yatırım Komitesi üyelerinin değişmesi halinde, katılma payı sahipleri, elektronik posta da dahil olmak üzere, en hızlı iletişim araçları yoluyla derhal bilgilendirilir.
Fonun Yatırım Stratejisine ve Amacına İlişkin Esaslar	: Fon’un yatırım stratejisi ve temel amacı; ağırlıklı olarak konut yatırımlarından oluşmak üzere, gayrimenkul yatırımları sonucunda oluşacak kira geliri, değer artışı ve alım satım kazancı ile portföy değerinin yükseltilerek, katılma payı sahiplerinin sermaye kazançlarının artırılmasıdır. Bu kapsamda Fon toplam değerinin en az % 80’inin gayrimenkul yatırımlarından oluşması zorunlu olup; gayrimenkul yatırımlarının asgari % 80’i konut yatırımlarından oluşur. Yatırım yapılacak gayrimenkullerin seçiminde, risk getiri değerlendirmeleri sonucunda belirlenenler ve nakde dönüşümü kolay olanlar tercih edilir. Fon yurtiçinde kurulmuş gayrimenkul yatırım fonlarının katılma paylarına yatırım yapılabilir. Fon’un uygulayacağı stratejilerde beklenen getiriyi artırmak veya riskten korunmak amacıyla gayrimenkul alış

	veya satış vaadi sözleşmesi düzenlenebilir. Kredi kullanarak gayrimenkul alımı yapılabilir. Fonun menfaatine olması durumunda satın alınan varlıkların alış bedeli satıcılara vadeli olarak ödenebilir ve satılan varlıkların satış bedeli alıcılardan vadeli olarak tahsil edilebilir. Bedeli vadeli olarak ödenmek üzere gayrimenkul alış yapılabilir. Gayrimenkul satış veya alış vaadi sözleşmeleri gereğince ödeme yapılabilir. Fon portföyüne alınacak gayrimenkullerde yukarıda belirtilenler dışında likidite veya vade açısından bir yönetim kısıtlaması yoktur. Gayrimenkul dışındaki yatırımlara ilişkin olarak tebliğ, içtüzük ile işbu ihraç belgesinin “Fon’un Yatırım Sınırlamaları ve Risklerine İlişkin Esaslar” bölümünde belirtilen esas ve sınırlamalara uyulur.
Fonun Yatırım Sınırlamaları ve Risklerine İlişkin Esaslar	: Fon portföyünde yer alan gayrimenkul yatırımlarının yönetiminde aşağıdaki esaslara ve yatırım sınırlamalarına uyulur. 1.Alım satım karı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkul satın alınabilir, satılabilir, kiralanabilir, kiraya verilebilir ve bunların satın alınması veya satılması vaat edilebilir. 2.Mülkiyeti başka kişilere ait olan gayrimenkuller üzerinde tapuya tescil edilmesi şartıyla 22/11/2001 tarihli ve 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu hükümlerine göre fon lehine üst hakkı, intifa hakkı ve devre mülk irtifakı tesis edilebilir ve bu haklar fon adına üçüncü kişilere devredilebilir. 3.Fon portföyünde yer alan gayrimenkuller üzerinde fon adına başka kişiler lehine tapuya tescil edilmesi şartıyla üst hakkı, intifa hakkı ve devre mülk irtifakı tesis edilebilir ve bu hakların üçüncü kişilere devrine izin verilebilir. 4.Üst hakkı ve devre mülk hakkının devredilebilmesine ilişkin olarak bu hakları doğuran sözleşmelerde herhangi bir sınırlama getirilemez. Ancak özel kanun hükümleri saklıdır. 5.Fon toplam değerinin en az % 80’inin gayrimenkul yatırımlarından oluşması zorunludur. Bu oranın hesaplanmasında; gayrimenkul yatırım ortaklıklarınca ihraç edilen sermaye piyasası araçları, tabi oldukları mevzuat

	hükümlerine göre hazırlanan finansal tablolarında yer alan aktif toplamının devamlı olarak en az % 75'i gayrimenkul yatırımlarından oluşan anonim ortaklıkların payları, gayrimenkul sertifikaları ve diğer gayrimenkul yatırım fonlarının katılma payları da dikkate alınır. Şu kadarki tabi oldukları mevzuat hükümlerine göre hazırlanan finansal tablolarında yer alan aktif toplamının devamlı olarak en az %75' i gayrimenkul yatırımlarından oluşan anonim ortaklıkların paylarına, fon toplam değerinin en fazla % 20' si oranında yatırım yapılabilir. 6.Tek başına fon toplam değerinin % 20 sini aşan gayrimenkul yatırımlarının toplamı fon toplam değerinin % 60'ını aşamaz. 7.Üzerinde ipotek bulunan veya gayrimenkulün değerini etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olan bina, arsa, arazi ve buna benzer nitelikteki gayrimenkullerin ve gayrimenkule dayalı hakların değeri fon toplam değerinin % 30' unu aşamaz. Kredilerin temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde tesis edilen rehin ve diğer sınırlı aynı haklar anılan %30'luk sınırın hesaplanmasında dikkate alınmaz. 8.1. Kurucu Fon adına; a) Gayrimenkul projelerine yatırım yapamaz, gayrimenkullerin inşaat işlerini kendileri üstlenemez, bu amaçla personel ve ekipman edinemez. Gayrimenkul projelerine yatırım bakımından 8.2. maddesi hükümleri saklıdır. b) Kendi personeli vasıtasıyla başka kişi ve kuruluşlara proje geliştirme, proje kontrol, mali fizibilite, yasal izinlerin takibi ve buna benzer hizmetler veremez. c) Otel, hastane, alışveriş merkezi, iş merkezi, ticari parklar, ticari depolar, konut siteleri, süpermarketler ve bunlara benzer nitelikteki gayrimenkulleri ticari maksatla işletemez ve bu amaçla personel istihdam edemez. ç) Devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıkları ve hakları fon portföyüne dahil edemez. d) Fon portföyünden sürekli olarak kısa vadeli gayrimenkul alım satımı yapamaz. e) Yurtdışında gayrimenkul alım, satım ve kiralama faaliyetinde bulunamaz. Katılma paylarının geri dönüşünde oluşan nakit ihtiyacının karşılanması amacıyla, portföyde yer alan repo işlemine konu olabilecek menkul kıymetlerin rayiç bedelinin % 10'una kadar, borsada veya borsa dışında repo yapılabilir veya borçlanma amacıyla Takasbank Para Piyasası işlemleri yapılabilir.
--	---

	8.2. Başbakanlık 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 projeler kapsamındaki bağımsız bölümler, inşaatın tamamlanma oranına bakılmaksızın, fon portföyüne dahil edilebilir. Tebliğ'in 19'uncu maddesinin birinci fıkrasının (a) bendinde yer alan %80'lik sınırlamaya ilişkin hesaplamada, Fon portföyüne bu kapsamda dahil edilen yatırımlar da dikkate alınır. 9. Fon portföyünün gayrimenkul yatırımları dışında kalan kısmı sadece Fon'a likidite sağlanması amacıyla aşağıdaki varlık ve işlemlerde değerlendirilebilir. a) Vadesiz, Vadeli mevduat ve katılma hesabı, (TL/Döviz) b) Para piyasası yatırım fonları ile kısa vadeli borçlanma araçları yatırım fonlarının katılma payları ile sınırlı olarak yatırım fonu katılma payları, c) Repo ve ters repo işlemleri, d) Takasbank para piyasası işlemleri. 10. Fon altına, diğer kıymetli madenlere ve diğer emtialara ve bunlara dayalı vadeli işlem sözleşmelerine yatırım yapamaz. 11. Fon sermaye piyasası araçlarını açığa satamaz, kredili menkul kıymet işlemi yapamaz ve sermaye piyasası araçlarını ödünç alamaz. 12. Türev araçlara yatırım yapılamaz. 13. Fon portföyüne yabancı sermaye piyasası aracı dahil edilmeyecektir. 14. Fon'un operasyonel işlemleri nedeniyle oluşabilecek likidite ihtiyacının karşılanması amacıyla nakit tutulabilir. Fon'un yatırım stratejisi ve risk profili dikkate alınarak belirlenen, Fon'un karşılaşılabileceği temel riskler aşağıda sıralanmıştır. 1) Finansman riski: Yapılacak yatırımlar için sağlanacak finansmanın zamanında sağlanamamasından dolayı ortaya çıkan zarar olasılığıdır. 2) Likidite riski: Fona katılma paylarının iadesi veya Fona ilişkin finansal yükümlülüklerin yerine getirilmesi sırasında, Fon portföyündeki varlıkların istenildiği anda
--	---

	piyasa fiyatından nakde dönüştürülememesi halinde ortaya çıkan zarar olasılığıdır. 3) Piyasa riski: Kur, faiz, hisse ve emtia fiyatları gibi piyasa değişkenlerinin fiyatlarındaki dalgalanmalar nedeni ile Fon portföyünde yer alan varlıkların değerinde meydana gelebilecek azalmadan dolayı meydana gelebilecek fon zararlarıdır. -Faiz oranı riski: Fon portföyüne faize dayalı varlıkların dahil edilmesi veya kredi kullanılması halinde, piyasalarda yaşanacak faiz oranları değişmelerinden dolayı maruz kalınabilecek zarar ihtimalini ifade eder. -Döviz kuru riski: Fon portföyüne yabancı para cinsinden varlıkların dahil edilmesi halinde, döviz kurlarında meydana gelebilecek değişiklikler nedeni ile Fon'un maruz kalacağı zarar olasılığını ifade etmektedir. 4) 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 etmektedir. 5) Olağandışı Olaylarla Karşılaşma Riski: Doğal afetler, yangın, sel, terör eylemleri, sıra dışı toplumsal olaylar gibi durumlarda gayrimenkullerin tahrip olması sonucunda fonun zarar etmesi riskidir. 6) Yoğunlaşma Riski: Yoğunlaşma riski, belli bir bölgeye, sektöre, varlığa/varlık grubuna yoğun yatırım yapılması sonucu, fon portföyünün bu varlıkların içerdiği risklere maruz kalmasıdır. 7) Yasal Riskler: Fon 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.
Portföy Yönetimine İlişkin Diğer Esaslar:	a) Kurucunun yönettiği her fonun çıkarını ayrı ayrı gözetmesi zorunludur. Kurucu, yönetimindeki fonlar veya diğer müşterileri arasında biri lehine diğeri aleyhine sonuç verecek işlemlerde bulunamaz. Fon portföyü ile ilgili alım satım kararlarında objektif bilgi ve belgelere ve sözleşme ile belirlenen yatırım ilkelerine uyulması zorunludur. Bu bilgi ve belgeler ile alım satım kararlarına mesnet teşkil eden araştırma ve raporların en az 5 yıl süre ile yönetici nezdinde saklanması zorunludur. Fon portföyüne ilişkin olarak yatırım komitesinin aldığı tüm kararlar yazılı hale getirilerek Yatırım Komitesi Karar Defterinde tutulur.

	b) Mevcut piyasa veya ödeme koşulları dikkate alınarak yapılacak alım işlemlerinde değerlendirme faaliyeti sonucu bulunan değerlerden daha yüksek, satım ve kiralama işlemlerinde ise daha düşük değerler esas alınır, bu durumun ilgili yıl içerisinde en uygun haberleşme vasıtası ile katılma payı sahiplerine bildirilmesi zorunludur. c) Fon tarafından yatırım yapılabilecek varlıklara ilişkin olarak; Borsada işlem gören varlıkların alım satımının borsa kanalı ile yapılması zorunludur. Fon adına katılma paylarının alım satımı nedeni ile Borsa İstanbul A.Ş. (BİAŞ) Borçlanma Araçları Piyasasından aynı gün valörlü ile aynı gün valörlü işlem saatleri dışında fon portföyüne alım veya fon portföyünden satım zorunluluğu bulunduğu, BİAŞ tarafından belirlenen işlem kurallarına uyulur. Yöneticinin fon portföyüne pay alım satım işlemlerinde, işlemi gerçekleştiren aracı kuruluşun, fonu temsil eden müşteri numarasıyla BİAŞ' ta işlem yapmasının temin etmesi zorunludur. d) Kurucu fon adına portföy için yapılan bir alım satım işleminden dolayı lehine komisyon, iskonto ve benzeri menfaat sağlarsa, bu durum kurucu tarafından öğrenildiği tarihten itibaren 10 iş günü içinde en uygun haberleşme vasıtasıyla yatırımcılara bildirilir. e) Herhangi bir şekilde kurucunun kendisine veya üçüncü kişilere çıkar sağlamak amacıyla fon portföyünde bulunan varlıkların alım satımı yapılamaz. Fon adına verilecek emirlerde gerekli özen ve basiretin gösterilmesi zorunludur. Fon adına yapılacak alım satımlarda portföy yönetim sözleşmesinde belirlenen genel fon stratejilerine ve kurucunun genel kararlarına uyulur. f) Fon portföyünün önceden saptanmış belirli bir getiri sağlayacağına dair yazılı veya sözlü bir garanti verilmez. g) Kurucu, fonun yönetimi ile ilgili olarak veya görevlerini ifa etmeleri sırasında bilgi sahibi olabilecek durumda olanlar bu bilgileri kendi veya üçüncü tarafın menfaati doğrultusunda kullanamazlar. h) Yönetici, fon portföyünü, fon içtüzüğü, ihraç belgesi, yatırım komitesi kararları, kanun ve ilgili mevzuat hükümlerine göre yönetmekle yükümlüdür.
--	--

Dışarıdan Alınan Hizmetlere (Değerleme, Hukuki Danışmanlık vb) İlişkin Bilgi	: Fon'un mali tablolarının bağımsız denetiminde bağımsız denetim kuruluşlarından ve Fon varlıklarının saklanması konusunda saklayıcı kuruluştan hizmet alınır. Fon portföyündeki varlıkların değerlendirilmesine ilişkin olarak Kurulca yetkilendirilen değerlendirme kuruluşlarından hizmet alınır. Kurucu, her yıl sonunu takip eden bir ay içerisinde, fon portföyünde değerlendirme yaptırılması gereken her bir varlık için değerlendirme hizmeti alınacak en az bir değerlendirme kuruluşunu ve fon portföyüne o yıl içerisinde alınabilecek ve değerlendirme gerektirecek varlıklar için değerlendirme hizmeti alınacak en fazla iki adet değerlendirme kuruluşunu yönetim kurulu kararı ile belirler ve kararın bir örneğini Kurul'a gönderir. Değerlendirme kuruluşu seçimi, en uygun haberleşme vasıtasıyla yatırımcılara bildirilir. Belirlenen değerlendirme kuruluşu ancak değiştirilme gerekçesinin Kurul'a gönderilmesini müteakip Kurul onayı ile değiştirilebilir. Kurucu gayrimenkul yatırımları çerçevesinde; a) Fon portföyüne uygun yatırımların alınması, b) Fon portföyünün geliştirilmesi, c) Portföydeki varlıkların satılması, kiralanması, Yönetimi, d) Fon portföyüne yapılacak yatırımlara ilişkin olarak hukuki, vergisel ve finansal durum tespiti işlemleri ile benzeri gerekli işlemler için dışarıdan danışmanlık hizmeti alınabilir.
Portföydeki Varlıkların Değerlemesine İlişkin Esaslar:	Fon portföyünde yer alan gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı haklar ile tabi oldukları mevzuat hükümlerine göre hazırlanan finansal tablolarında yer alan aktif toplamının devamlı olarak en az % 75'i gayrimenkul yatırımlarından oluşan ve payları borsada işlem görmeyen anonim ortaklıkların payları haricindeki varlık, işlem ve yükümlülükler Kurul düzenlemelerine uygun olarak günlük olarak değerlendirilir. Portföye alınacak gayrimenkullerin rayiç değerlerinin ve rayiç kira bedellerinin, gayrimenkule dayalı hakların rayiç bedellerinin, portföye alımlarından önce gayrimenkul değerlendirme kuruluşlarına hazırlanacak bir değerlendirme raporunda tespit edilen tutarlar; tabi oldukları mevzuat hükümlerine göre hazırlanan finansal tablolarında yer alan aktif toplamının devamlı olarak en az % 75'i gayrimenkul yatırımlarından oluşan ve payları borsada işlem görmeyen anonim ortaklıkların paylarının ve bu anonim ortaklıkların imtiyazlı paylarının rayiç değerlerinin ise portföye alımlarından önce Kurulca uygun görülen kuruluşlara hazırlanacak bir değerlendirme raporu ile tespit edilen tutarlar

	üzerinden değerlemeye konu edilir. Fonun yılsonu raporlaması için Aralık tarihli gayrimenkul değerlendirme raporları hazırlanacaktır. Portföyde yer alan bu varlıklardan fonun hesap döneminin son üç ayı içerisinde herhangi bir nedenle rayiç değeri tespit edilmemiş olanlar için yılsonu itibariyle değer tespiti yaptırılır. Portföyde yer alan bu varlıklardan yılın ikinci çeyreği içerisinde herhangi bir nedenle rayiç değeri tespit edilmemiş olanlar içinse, en son hazırlanmış olan değerlendirme raporunda tespit edilen değer, raporu hazırlayan kuruluş tarafından yarıyıl sonu itibariyle gözden geçirilerek güncellenir. Her durumda gayrimenkulün değerinin değişmesine neden olan olağandışı durumların tespiti halinde ve Kurul'ca gerekli görülen hallerde güncel değer tespiti amacıyla söz konusu değerlendirme raporları güncellenecektir. Fon portföyünde yer alan diğer varlıkların, değerlendirme esaslarına ilişkin olarak, Kurul'un Yatırım Fonlarının Finansal Raporlamalarına ilişkin düzenlemelerinde yer alan değerlemeye ilişkin esaslara uyulur. Fonun yabancı para cinsinden yükümlülükleri TCMB tarafından ilgili yabancı para için belirlenen döviz satış kuru ile çarpılması sureti ile değerlendirilir. 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, değerlendirme esaslarının tespiti hususunda Kurucunun yönetim kurulu karar alabilir. Bu durumda değerlendirme esaslarının gerekçeli olarak karar defterine yazılarak, Kurula ve Portföy Saklayıcısına bildirilmesi zorunludur. Ayrıca söz konusu olaylarla ilgili olarak en uygun haberleşme vasıtasıyla katılma payı sahiplerine bildirim yapılır.
Fon Birim Pay Fiyat Açıklama Dönemine İlişkin Esaslar	: Fon birim pay fiyatı her ay sonu itibariyle hesaplanır ve ay sonunu takip eden 2'nci iş gününde ilan edilir. Her ay verilebilen alım talimatları, her ay sonu için geçerli olan ve ilgili ayı takip eden 2. iş günü ilan edilen pay fiyatı üzerinden ilgili ayı takip eden 3. iş günü yerine getirilir.

Alım Talimatları İhbar Dönemi	Pay Fiyatı Hesapla ma Tarihi	Pay Fiyatının Açıklama Tarihi	Alım Talimatları nın Gerçekleş me Tarihi
01Ocak-31Ocak	31 Ocak	31 Ocak'ı takip eden 2. işgünü	31 Ocak'ı takip eden 3. işgünü
01Şubat-28/29Şubat	28/29 Şubat	28/29 Şubat'ı takip eden 2. işgünü	28/29 Şubat'ı takip eden 3. İşgünü
01Mart-31 Mart	31 Mart	31 Mart'ı takip eden 2. işgünü	31 Mart'ı takip eden 3. işgünü
01 Nisan-30 Nisan	30 Nisan	30 Nisan'ı takip eden 2. işgünü	30 Nisan'ı takip eden 3. işgünü
01 Mayıs-31 Mayıs	31 Mayıs	31 Mayıs'ı takip eden 2. işgünü	31 Mayıs'ı takip eden 3. işgünü
01 Haziran-30 Haziran	30 Haziran	30 Haziran'ı takip eden 2. İşgünü	30 Haziran'ı takip eden 3. İşgünü
01 Temmuz-31 Temmuz	31 Temmuz	31Temmuz' u takip eden 2. İşgünü	31 Temmuz'u takip eden 3. İşgünü
01 Ağustos-31 Ağustos	31 Ağustos	31Ağustos' u takip eden 2. İşgünü	31 Ağustos'u takip eden 3. İşgünü
01 Eylül-30 Eylül	30 Eylül	30 Eylül'ü takip eden 2. işgünü	30 Eylül'ü takip eden 3. işgünü
01 Ekim-31 Ekim	31 Ekim	31 Ekim'i takip eden 2. işgünü	31 Ekim'i takip eden 3. işgünü
01 Kasım-30 Kasım	30 Kasım	30 Kasım'ı takip eden 2. işgünü	30 Kasım'ı takip eden 3. işgünü
01 Aralık-31Aralık	31 Aralık	31 Aralık'ı takip eden 2. işgünü	31 Aralık'ı takip eden 3. işgünü
Fon pay satışına konu fiyat raporları her 3 ay sonu esas alınarak hazırlanacaktır.			
01 Ocak-31 Mart döneminde verilen katılma payı satım			

	talimatları, 31 Mart için hesaplanan ve 31 Mart'ı takip eden 2. İş günü ilan edilen pay fiyatı üzerinden, 31 Mart'ı takip eden 20. İş gününde yerine getirilir. 01 Nisan-30 Haziran döneminde verilen katılma payı satım talimatları, 30 Haziran için hesaplanan ve 30 Haziran'ı takip eden 2. İş günü ilan edilen pay fiyatı üzerinden, 30 Haziran'ı takip eden 20. iş gününde yerine getirilir. 01 Temmuz-30 Eylül döneminde verilen katılma payı satım talimatları, 30 Eylül için hesaplanan ve 30 Eylül'ü takip eden 2. iş günü ilan edilen pay fiyatı üzerinden, 30 Eylül'ü takip eden 20. iş gününde yerine getirilir. 01 Ekim- 31 Aralık döneminde verilen katılma payı satım talimatları ise, 31 Aralık için hesaplanan ve 31 Aralık'ı takip eden 2. iş günü ilan edilen pay fiyatı üzerinden, 31 Aralık'ı takip eden 20. iş gününde yerine getirilir. Bu çerçevede ihbar dönemleri ve her bir ihbar döneminde iletilen talimatların yerine getirileceği tarihler aşağıdaki gibidir. <table><tr><th>Satım Talimatları İhbar Dönemi</th><th>Pay Fiyatı Hesaplanma Tarihi</th><th>Pay Fiyatının Açıklama Tarihi</th><th>Satım Talimatlarının Gerçekleşme Tarihi</th></tr><tr><td>01 Ocak-31 Mart</td><td>31 Mart</td><td>31 Mart'ı takip eden 2. İş günü</td><td>31 Mart'ı takip eden 20. İş günü</td></tr><tr><td>01 Nisan- 30 Haziran</td><td>30 Haziran</td><td>30 Haziran'ı takip eden 2. İş günü</td><td>30 Haziran'ı takip eden 20. İş günü</td></tr><tr><td>01 Temmuz-30 Eylül</td><td>30 Eylül</td><td>30 Eylül'ü takip eden 2. İş günü</td><td>30 Eylül'ü takip eden 20. işgünü</td></tr><tr><td>01 Ekim-31 Aralık</td><td>31 Aralık</td><td>31 Aralık'ı takip eden 2. İş günü</td><td>31 Aralık'ı takip eden 20. İş günü</td></tr></table> Alım-satım talimatları uygun haberleşme kanalları ile kurucu merkez adresine iletilmelidir. Katılma payı satışının başladığı ilk ihbar dönemi talep toplama dönemi olarak kabul edilir. Talep toplama döneminde Katılma payı alım talimatları izleyen ilk iş gününde 1 TL nominal değer üzerinden gerçekleştirilecektir.	Satım Talimatları İhbar Dönemi	Pay Fiyatı Hesaplanma Tarihi	Pay Fiyatının Açıklama Tarihi	Satım Talimatlarının Gerçekleşme Tarihi	01 Ocak-31 Mart	31 Mart	31 Mart'ı takip eden 2. İş günü	31 Mart'ı takip eden 20. İş günü	01 Nisan- 30 Haziran	30 Haziran	30 Haziran'ı takip eden 2. İş günü	30 Haziran'ı takip eden 20. İş günü	01 Temmuz-30 Eylül	30 Eylül	30 Eylül'ü takip eden 2. İş günü	30 Eylül'ü takip eden 20. işgünü	01 Ekim-31 Aralık	31 Aralık	31 Aralık'ı takip eden 2. İş günü	31 Aralık'ı takip eden 20. İş günü
Satım Talimatları İhbar Dönemi	Pay Fiyatı Hesaplanma Tarihi	Pay Fiyatının Açıklama Tarihi	Satım Talimatlarının Gerçekleşme Tarihi																		
01 Ocak-31 Mart	31 Mart	31 Mart'ı takip eden 2. İş günü	31 Mart'ı takip eden 20. İş günü																		
01 Nisan- 30 Haziran	30 Haziran	30 Haziran'ı takip eden 2. İş günü	30 Haziran'ı takip eden 20. İş günü																		
01 Temmuz-30 Eylül	30 Eylül	30 Eylül'ü takip eden 2. İş günü	30 Eylül'ü takip eden 20. işgünü																		
01 Ekim-31 Aralık	31 Aralık	31 Aralık'ı takip eden 2. İş günü	31 Aralık'ı takip eden 20. İş günü																		
Fon Malvarlığından Yapılabilecek Harcamalara İlişkin Esaslar	: Kurucu, Fon'un yönetim ve temsili ile Fon'a tahsis edilen donanım ve personel ile muhasebe hizmetleri karşılığı olarak, aylık olarak en son tarihli finansal tablolarda yer																				

	alan aktif toplamının %0,160'i (yıllık olarak %1,92) tutarındaki yönetim ücretini Fon'dan tahsil eder. Fon malvarlığından yapılabilecek diğer harcamalar aşağıdaki gibidir: a) Mevzuat gereği yapılması zorunlu tescil ve ilan giderleri, b) Portföydeki varlıkların veya bunları temsil eden belgelerin nakil veya nakle bağlılarda dahil olmak üzere tüm sigorta ücret, masraf ve giderleri, c) Portföydeki varlıkların saklanması için ödenen ücretler, d) Varlıkların nakde çevrilmesi ve transferinde ödenen ücretler, e) Fon adına yapılan tapu tescil işlemlerine ilişkin tapu harcı ve benzeri tüm masraflar, f) Alınan kredilerin faizi, finansman giderleri, komisyon, masraf ve kur farkları, g) Portföye alım, portföyden satım ve portföydeki gayrimenkullerin kiralanmasında (alım, satım veya kiralama gerçekleşme dahi) ödenen komisyonlar ve yapılan diğer masraflar, h) Fonun mükellefi olduğu her türlü vergi, resim ve harç ödemeleri, ı) Bağımsız denetim kuruluşlarına ödenen denetim ücreti, serbest muhasebeci mali müşavirlik ve yeminli mali müşavirlik ücretleri, i) 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, j) MKK ve İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş.'ye ödenen ücret, komisyon ve masraflar, l) Katılma payları ile ilgili harcamalar, k) Gayrimenkul yatırımlarına ilişkin değerlendirme ve noter ücretleri, l) Fonun faaliyetleri ile ilgili mali, hukuki ve vergisel danışmanlık hizmeti ücretleri, m) Fon portföyündeki varlıkların pazarlanması ve satışı için katılan pazarlama, satış ve dağıtım giderleri, n) Portföydeki gayrimenkullerle ilgili oluşan aidat, güvenlik, temizlik, genel idare, bina ortak giderleri ve buna benzer nitelikteki temel hizmetler için ödenecek ücretler, o) Portföydeki gayrimenkullerle ilgili bakım, onarım, tadilat ve yenileme giderleri, ö) Portföydeki gayrimenkullerin sigorta, DASK ödemeleri ve benzeri giderler, p) İşletmeci firmalara ödenen hizmet bedelleri, r) Gayrimenkul sahipliği süresince gayrimenkul ile ilgili oluşabilecek diğer harcamalar/masraflar, s) Kurulca uygun görülen diğer harcamalar.
--	---

Fon Gelir Gider Farkının Katılma Payı Sahiplerine Aktarılmasına İlişkin Esaslar	:	Fon, bu ihraç belgesinin “Kar Payı Dağıtımı ve Performans Ücretlendirmesine İlişkin Esaslar” maddesinde belirtilen esaslar çerçevesinde kar dağıtımı yapabilir.
Fona Katılma ve Fondan Ayrılmaya İlişkin Esaslar	:	1. Genel Esaslar 1.1. Katılma payı satın alınması veya fona iadesinde, Kurucu Kalender Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş.'nin merkezine başvurularak alım/ satım talimatı verilir. 1.2.Kurucu’nun kendi adına yapacağı işlemler de dahil alınan tüm katılma payı alım satım talimatları için ayrı ayrı olmak üzere müteselsil sıra numarası verilir ve işlemler bu öncelik sırasına göre gerçekleştirilir. 1.3. 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. 1.4. Katılma payı satışı, katılma payı bedelinin tam olarak nakden ödenmesi; katılma payının fona iadesi, pay sahiplerinin katılma paylarının bu bölümde belirlenen esaslara göre nakde çevrilmesi suretiyle gerçekleştirilir. 1.5. Kurucu tarafından katılma paylarının fon adına alım satımı esastır. Kurucu, bu ihraç belgesinde yer alan hükümler saklı kalmak kaydıyla, fon katılma paylarının fona iade edilmesi sırasında gerekli likiditenin sağlanmasından sorumludur. Bu kapsamda fon iade edilen katılma payları fonun katılma payı sayısının % 50’sini aşmayacak şekilde kurucu tarafından kendi portföyüne alınabilir. Bu şekilde kurucu portföyüne alınan katılma payları alım tarihinden itibaren en geç iki yıl içinde fona iade edilir. 1.6. Katılma paylarının fona iade edilebilmesi için gerekli likiditenin sağlanamadığını ve portföydeki varlıkların satışının pay sahiplerinin zararına olacağını tevsik edici bilgi ve belgeler ile konuya ilişkin Kurucu Yönetim Kurulu kararının Kurul'a iletilmesi ve Kurul'ca uygun görülmesi halinde, Kurucu katılma paylarının geri alımını erteleyebilir. 1.7. Katılma paylarının satışına ilişkin zaman sınırlaması yoktur. Ancak satılabilecek katılma payı adedi 100.000.000.- adedi geçemez.

	Alış talimatlarının karşılanması hainde; Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar tebliği gereğince Fon toplam değerinin asgari % 80'inin Tebliğde belirtilen sürede gayrimenkul yatırımlarına dönüştürülemeyeceği anlaşılırsa, Kurucu tarafından alış talimatlarının bir kısmının veya tamamının üç aya kadar ertelenmesine karar verilebilir. Fon katılma payları sadece Kurul düzenlemelerinde tanımlanan nitelikli yatırımcılara satılabilir. 1.8.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 kurucuya iletilmesi ve kurucunun onayının alınması 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 devir eden ve devir alan arasında aktarılması ile tamamlanır. Katılma payı devirlerine ilişkin bilgilerin MKK'ya iletilmesinden kurucu sorumludur. Bu madde kapsamında, yönetici sahip olduğu katılma paylarını diğer nitelikli yatırımcılara devredebilir. 2.Alım Talimatları ve Alım Bedellerinin Tahsil Esasları 2.1. Yatırımcıların "Fon Birim Pay Fiyat Açıklama Dönemine İlişkin Esaslar" bölümünde belirtilen ihbar dönemlerinde verdikleri katılma payı alım talimatları talimatın verilmesini takip eden fon katılma payı alımına esas ilk hesaplamada bulunacak pay fiyatı üzerinden ve yine "Fon Birim Pay Fiyat Açıklama Dönemine İlişkin Esaslar" bölümünde belirlenen gerçekleşme tarihinde yerine getirilir. 2.2. Alım talimatları sadece tutar olarak verilebilir. Alım talimatında belirtilen tutar tahsil edilerek, bu tutara denk gelen katılma payı sayısı fon fiyatı açıklandıktan sonra hesaplanır. 2.3. Yatırımcı katılma payı bedelini, alım talimatının verildiği ay sonuna kadar bireysel saklama hizmeti veren kuruluşa öder. Katılma payı bedelinin ödeme tarihi ile gerçekleşme tarihine kadar geçen süre içerisinde; ödenen tutar yatırımcı adına kurucu tarafından nemalandırılır. 2.4. Gerçekleşme tarihinde alıma konu katılma payları
--	--

	Kurucu tarafından MKK nezdinde oluşturulur ve yatırımcı adına saklanmak üzere bireysel saklama hizmeti veren kuruluşa MKK nezdinde devredilir. Bireysel saklama hizmeti veren kuruluş da aynı tarihte alım bedelini Fonun Portföy Saklayıcısı nezdindeki hesabına yatırır. 3. Satış Talimatları ve Satış Bedellerinin Ödenme Esasları 3.1. Satın alınan katılma payları bir yıldan önce Fona iade edilemez. Bu süre farklı tarihlerde alınan katılma payları için ilk giren ilk çıkar yöntemiyle ayrı ayrı uygulanır. 3.2. Pay sahiplerinin "Fon Birim Pay Fiyat Açıklama Dönemine İlişkin Esaslar" bölümünde belirtilen ihbar dönemlerinde verdikleri katılma payı satım talimatları, aynı bölümde yer verilen "Satım Talimatlarının Gerçekleşme Tarihinde" satış fiyatı üzerinden yerine getirilir. 3.3. Satım talimatları tutar veya katılma payı adedi olarak verilebilir. Tutar olarak verilmesi durumunda denk gelen katılma payı adedi, adet olarak verilmesi durumunda da denk gelen tutar Fon Fiyatı açıklandıktan sonra hesaplanır. 3.4. Gerçekleşme tarihinde satım bedeli Fon tarafından bireysel saklama hizmeti veren kuruluşa 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. 3.5. Tasfiye döneminde gerçekleşen katılma payı iadeleri ile fon süresinin sonundaki katılma payı iadeleri ile her bir ihbar döneminde sahip olunan katılma payı adedinin % 3'üne kadar olan çıkış talepleri hariç olmak üzere, katılma paylarının pay sahipleri tarafından fona geri satımında iade edilen katılma payı tutarı üzerinden; -Katılma payının alış tarihinden itibaren 1 yıl içerisinde fona geri satılmasında % 25, -Katılma payının alış tarihinden itibaren 1. ve 2.yıl arasında fona geri satılmasında % 8, - Katılma payının alış tarihinden itibaren 2. ve 3.yıl arasında fona geri satılmasında % 6, - Katılma payının alış tarihinden itibaren 3. ve 5.yıl arasında fona geri satılmasında % 3, Oranında çıkış komisyonu uygulanır. Katılma paylarının alış tarihinden itibaren 5 yıl geçtikten sonra fona iadesinde komisyon uygulanmaz.
--	---

		Bu bölümdeki alış ve satış tarihinin belirlenmesinde işlemlerin “Fon Birim Pay Fiyat Açıklama Dönemine İlişkin Esaslar” bölümünde belirtilen gerçekleşme tarihleri esas alınır. Çıkış komisyonu ilk giren ilk çıkar (FIFO) yöntemine göre katılma payı bazında hesaplanır. Söz konusu komisyonlar tahsil edildikleri gün fona gelir kaydedilir. 3.6. Katılma paylarının Fona iade edilebildiği her bir dönem için ayrı ayrı uygulanmak üzere, satım talepleri nedeniyle ödenmesi gereken toplam tutar en son hesaplanan Fon Toplam Değeri'nin % 5 inden fazla olursa, Kurucu konuya ilişkin bir Yönetim Kurulu kararı almak suretiyle aşan kısma denk gelen miktarda satım talebini erteleme hakkına sahiptir. Bu durumda pay sahiplerinin satım talepleri; her bir yatırımcı için ertelenen tutar/toplam satım talebi tutarı oranında indirim yapılarak kalan tutar karşılanır. Bu durumda bir sonraki dönemde bu yatırımcılara ait ertelenen tutara ilişkin çıkış talepleri öncelikle karşılanır.
Fon İçtüzüğü ile Finansal Raporların Temin Edilebileceği Yerler	:	Fon içtüzüğü ve finansal raporları Kurucu'dan temin edilebilir. Fona ilişkin yıllık finansal raporlar hesap döneminin bitimini takip eden 60 gün; altı aylık ara dönem finansal raporlar ise ara dönemin bitimini takip eden 30 gün içinde Kurul'a gönderilir. Söz konusu raporlar ayrıca, Kurul'a yapılacak bildirimini müteakip 10 iş günü içerisinde katılma payı sahiplerine en uygun haberleşme vasıtasıyla iletilir.
Fonun Denetimini Yapacak Kuruluş	:	Değer Bağımsız Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş Büyükdere Cad. Neutron İş Hanı No:119/6 Gayrettepe/İSTANBUL
Kar Payı Dağıtımı ve Performans Ücretlendirmesine İlişkin Esaslar	:	Katılma payı sahiplerine ayrıca fonda oluşan kar ve nakit durumu dikkate alınarak Kurucu Yönetim Kurulu kararıyla belirlenen tarihlerde nakit kar payı dağıtılabılır. Kurucu Yönetim Kurulu'nun kar payı dağıtımı kararı 10 işgünü içinde en uygun haberleşme vasıtasıyla yatırımcılara bildirilir. Kar payı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın eşit olarak dağıtılır. Katılma payı sahiplerinin paylarına denk gelen kar payı tutarları, bireysel saklama hizmeti veren kuruluştaki hesaplarına yatırılır. Kar payı dağıtımı fondan nakit çıkışına sebep olacağından, bir sonraki pay fiyatı hesaplama dönemi itibarıyla hesaplanan fon toplam değerini ve birim pay fiyatını azaltıcı bir etkisi olur. Performans Ücretlendirmesine İlişkin Esaslar

	Kurucu tarafından münhasıran gayrimenkul yatırımlarından elde edilen net gelir, net satış karı ve değer artışlarından oluşan matrah üzerinden hesaplanacak performans ücreti katılma payı sahiplerinden tahsil edilir. Performans ücreti yılsonunda tüm paylar üzerinden, pay iadelerinde ise fona iade edilen paylar üzerinden hesaplanır. Pay iadelerinde ilk giren ilk çıkar yöntemiyle hesaplama yapılır. Performans ücreti, her bir pay sahibi için ve aynı pay sahibinin farklı tarihlerde alım yaptığı payların her biri için alım tarihinden itibaren ayrı ayrı takip edilir. Yıl sonunda ve/veya fondan çıkış tarihinde, alım tarihleri farklı olan paylar için hesaplanan kar/zarar tutarları mahsup edilmeden birbirinden bağımsız olarak değerlendirilir. Performans ücreti hesaplanmasında birer aylık dönemler itibariyle gayrimenkul yatırımlarından elde edilen net gelir, net satış karı ve net değer artışları toplamının, dönem başı itibariyle hesaplanan fon toplam değerinden varsa dönem içinde dağıtılan nakit kar payı düşüldükten sonra kalan bakiye oranı kullanılarak "Yatırımcı Getiri Endeksi- YGE" hesaplanır. Performans başarı kriteri olarak Türkiye İstatistik Kurumu tarafından açıklanan Tüketici Fiyat Endeksi ve Yurt İçi Üretici Fiyat Endeksi'nin değişim oranlarının aritmetik ortalaması kullanılarak "Karşılaştırma Ölçütü Getiri Endeksi-KÖGE" hesaplanır. Yatırımcının pay alış tutarı(veya sonraki dönemlerde bir önceki dönem sonu itibari ile hesaplanan "Gerçekleşen Yatırım Tutarı"), YGE oranında arttırılarak dönem sonu "Gerçekleşen Yatırım Tutarı" bulunur. Diğer yandan yatırımcının pay alış tutarı (veya sonraki dönemlerde bir önceki dönem sonu itibari ile hesaplanan "Eşik Varlık Düzeyi "), KÖGE oranında arttırılarak dönem sonu "Eşik Varlık Düzeyi" bulunur. Performans hesaplama döneminde, gerçekleşen yatırım tutarından eşik varlık düzeyi düşülerek "Nisbi Getiri" bulunur. Nisbi getiri pozitifse, Nisbi getirinin %20'si kadar performans ücreti hesaplanır. Nisbi Getiri oranı negatifse performans ücreti alınmaz. Performans ücreti hesaplanmasında "Yüksek İz Değer" (High Watermark) yöntemi uygulanır. Buna göre performans ücreti hesaplanmasında baz alınan YGE aynı dönemde performans ücreti hesaplanmasında baz alınan
--	--

	KÖGE'den yüksekse bir sonraki performans hesaplamasında KÖGE'nin başlangıç değeri olarak önceki dönem sonu YGE değeri kullanılır. Ters durumda KÖGE'nin başlangıç değeri olarak önceki dönem sonu KÖGE kullanılır. Performans ücreti her bir yatırımcı ve aynı yatırımcının farklı tarihlerde alım yaptığı tutar üzerinden alım tarihinden itibaren fonda kaldığı süreye göre ayrı ayrı takip edilir. Performans ücreti ve bununla ilgili vergiler Fon'un dışında Fon katılımcısı tarafından karşılanır. Fona iade edilen paylar üzerinden hesaplanan performans ücreti ve vergiler, yatırımcıya ödenen satış bedelinden mahsup edilerek kurucu tarafından tahsil edilir. İadeye konu olmayan paylar için ise yıl sonu itibari ile hesaplanan performans tutarları ve vergiler; katılma payı sahiplerinin Fon'dan ayrılması veya ilave bir talimat vermesi beklenilmeksizin, 31 Aralık itibari ile hesaplanan değerlendirme fiyatından her bir yatırımcı için yeterli miktarda payın resen fona iade edilmesi suretiyle iade bedelinden tahsil edilir. Buna göre; - 31 Aralık'ı takip eden 2. İşgünü birim fiyat açıklanır. - 31 Aralık'ı takip eden 3. iş günü Kurucu tahsil etmesi gereken performans ücreti tutarını ve bunun için fona iade edilmesi gereken pay bedelini hesaplayarak bireysel saklama hizmeti veren kuruluşa bildirir. - 31 Aralık'ı takip eden 5. İş günü bireysel saklama hizmeti veren kuruluş kendisine bildirilen adette payı Kurucu'ya MKK nezdinde devreder. Söz konusu katılma payı Kurucu tarafından iptal edilir. - İade edilen payların bedeli ise yatırımcının performans ücreti borcuna mahsuben Kurucu tarafından tahsil edilir. Performans ücreti hesaplamalarına ilişkin örnekler ekte yer almaktadır...
Fon Toplam Gider Oranı : <i>(Dışarıdan Sağlanan Hizmetler Dahil Olmak Üzere Fonun Tüm Giderlerinin Fon Toplam Değerine Oranını İfade Eder.)</i>	Fon'dan karşılanan, yönetim ücreti dahil tüm giderlerin toplamının Fon Toplam Değeri'ne göre üst sınırı yıllık olarak %20'dir. Bu sınırın hesaplanmasında yıl içinde hesaplanan fon toplam değerlerinin ortalaması esas alınır. Her hesap döneminin (takvim yılının) son iş günü itibarıyla, yıllık fon toplam gideri oranının aşılmadığı, ilgili dönem içinde hesaplanan günlük ortalama fon toplam değerinin ortalaması esas alınarak Kurucu

		tarafından kontrol edilir. Yapılan kontrolde belirlenen oranın aşıldığının tespiti halinde, aşan tutar yılın son işgünü itibarıyla Kurucu tarafından Fon'a iade edilmek üzere tahakkuk ettirilir ve takip eden on beş iş günü içinde Kurucu tarafından Fon'a iade edilir. Fon toplam gider oranı limiti içinde kalırsa dahi Fon'dan yapılabilecek harcamalar dışında Fon'a gider tahakkuk ettirilemez ve bu giderler Fon malvarlığından ödenemez.
Kredi Alınması Öngörülüyorsa Konuya İlişkin Bilgi	:	Fonun son hesap dönemi itibarı ile hesaplanan toplam değerinin en fazla %50'si oranında kredi kullanılabilir. Kredi alınması halinde kredinin tutarı, faizi, alındığı tarih ve kuruluş ile geri ödendiği tarihe ilişkin bilgiler hesap dönemini takip eden 30 gün içinde Kurul'a ve en uygun haberleşme vasıtasıyla katılma payı sahiplerine bildirilir.
Koruma Amaçlı Türev Araç İşlemleri Yapılması Öngörülüyorsa, Konuya İlişkin Bilgi	:	Türev araç işlemi yapılmayacaktır.
Katılma Paylarının Satışında Kullanılacak Dağıtım Kanalları	:	Katılım paylarının satışı sadece Kurucu tarafından gerçekleştirilecek olup, başka bir dağıtım kanalı kullanılmayacaktır.
Fon Katılma Paylarının Değerlerinin Yatırımcılara Bildirim Esas ve Usulleri	:	Fon katılma paylarının değerleri yatırımcılara aksi talep edilmedikçe e-posta yoluyla bildirilecektir. Talep eden yatırımcılara ayrıca faks, sms ve posta yoluyla da bildirim yapılacaktır.
Katılma Paylarının Satışı ve Fona İadesinde Giriş Çıkış Komisyonu Uygulanıp/Uygulanmayacağı Hakkında Bilgi	:	Katılma paylarının satışında giriş komisyonu uygulanmayacaktır. Katılma paylarının fona iadesinde, iade edilen pay tutarı üzerinden "Fona Katılma ve Fondan Ayrılmaya İlişkin Esaslar" bölümünde (3.5) belirtilen oranlarda çıkış komisyonu uygulanır. Söz konusu komisyonlar tahsil edildikleri gün fona gelir kaydedilir.
Katılma Paylarının Sadece Fon Süresinin Sonunda Nakde Dönüştürülüp/Dönüştürülmeye ceğine İlişkin Bilgi	:	Katılma payları yukarıda yer alan "Fona katılma ve fondan ayrılmaya ilişkin esaslar" çerçevesinde ve belirlenen limitler dahilinde fon süresi boyunca nakde dönüştürülebilecektir.
Fon'un Risk Yönetim Sistemi Hakkında Bilgiler (Gayrimenkul Yatırımları ve Portföyün Sermaye Piyasası Araç ve İşlemlerinden Oluşan Bölümü İçin Kurucunun Yönetim Kurulu Kararına Bağlanmış Risk Limitlerine İlişkin Bilgiler)	:	Risk Yönetim Birimi Hakkında Bilgiler: Risk yönetim sisteminin oluşturulması ve risk raporlamasından Risktürk Risk Yazılım Teknolojileri Dan.Eğ.Ltd.Şti. (Risk Yazılım) sorumludur. Kullanacağı risk yönetim sistemine ait prosedürler ve modeller Şirket Yönetim Kurulu onayı ile yürürlüğe konulur. Risk Yazılım tarafından görevlendirilen personel risk yönetim sistemine ilişkin faaliyetleri yürütmekle görevlidir. Kurucunun hizmet aldığı Risk Yazılım tarafından, III-55.1 sayılı Portföy Yönetim Şirketleri ve Bu Şirketlerin Faaliyetlerine İlişkin Esaslar Tebliği'nde belirlenen

	hükümlerin yanı sıra gayrimenkul yatırımlarına ilişkin finansman riski ve likidite riski ile diğer muhtemel risklerin yönetimini de içeren bir risk yönetim sistemi oluşturulmuştur. Risk yönetim sistemi, yönetilen portföyün maruz kalabileceği temel risklerin tanımlanmasını, risk tanımlamalarının düzenli olarak gözden geçirilmesini ve önemli gelişmelere paralel olarak güncellenmesini ve maruz kalınan risklerin tutarlı bir şekilde değerlendirilmesini, tespitini, ölçümünü ve kontrolünü içeren bir risk ölçüm mekanizmasının oluşturulmasını içermektedir. Risk yönetim sistemi, yönetilen portföyün yatırım stratejisi ile yatırım yapılan varlıkların yapısına ve risk düzeyine uygun olarak oluşturulmuş olup, kurucunun iç kontrol sistemi ile bütünlük arz etmektedir. Gayrimenkul yatırımlarına ilişkin temel risk türleri tanımlanmış, potansiyel riskler belirlenmiş ve riskleri önleyici tedbirler konusunda çalışmalar yapılmıştır. Yönetilen portföye ilişkin risk limitleri ve bunların aşılp aşılmadığının hangi periyodlar ile gözden geçirileceği kurucunun yönetim kurulu kararı ile belirlenmiştir. Tanımlanan risk türlerinin ölçümüne ilişkin esaslara aşağıda yer verilmiştir. Likidite Riski Ölçüm: Likidite riski likidite değeri ile ölçülmektedir. Buna göre; i) Gayrimenkul yatırımlarının likidite risk değeri hesaplanırken, gayrimenkullerin konumları, (şehir merkezi, şehir dışı, ulaşım arterine yakın, ulaşım arterine uzak vb...) özellikleri (tek veya çok mülkiyetli, kiracılı, kiracısız vb) ve likiditasyon süreleri dikkate alınır. Gayrimenkul likidite risk değeri hesaplanırken zorunlu likiditasyon koşullarının mevcut olduğu en kötü senaryo baz senaryo olarak kabul edilir. Yönetim kurulunca belirlenmiş “Likidite Risk Değer Aralığı Ölçüm” standardına göre; Likidite Risk Değer Aralığı 1 ila 4 (4 hariç) arasında olan gayrimenkul yatırımlarının likidite riski “düşük”, 4 (4 dahil) ila 6 (6 hariç) arasında olanların “Orta”, 6 (6 dahil) ila 7 (7 hariç) arasında olanların “Yüksek”, 7 ve üstü olanların ise “Çok Yüksek” olarak belirlenmiştir.
--	---

	Hesaplanan likidite risk değerleri portföydeki mevcut gayrimenkullerin yanı sıra, portföye alınması düşünülen gayrimenkuller içinde bir gösterge olmakta, alım kararlarında bir kriter olarak yatırım komitesi tarafından değerlendirilmektedir Gayrimenkul yatırımlarından oluşan portföyün ve tek bir gayrimenkulün “likidite risk değerleri” aşağıdaki şekilde hesaplanmaktadır: Gayrimenkul Yatırımlarından Oluşan Portföyün Likidite Risk Değeri = $\sum [\text{Fon Toplam Değeri İçindeki Gayrimenkul Yatırımı Ağırlık} * \text{Tek Bir Gayrimenkulün Likidite Risk Değeri}]$ Gayrimenkulün Likidite Risk Değeri =(Kriter Ağırlık*Likidite Risk Değeri) / (Zorunlu Likidite Koşulu Aralığı) Yönetim kurulunca belirlenmiş “Likidite Risk Değer Aralığı Ölçüm” standardına göre gayrimenkul yatırımlarından oluşan portföyün likidite risk değerinin 4'den, tek bir gayrimenkulün likidite risk değerinin ise 6'dan düşük olması hedeflenmektedir. ii) Fonun likidite değeri hesaplanırken ise; fon toplam değerinin %10'u oranında fondan çıkış olacağı varsayımı altında, likiditesi yüksek yatırımların fondan net çıkışları karşılama oranı hesaplanmaktadır. Oranın 1'in üzerinde olması hedeflenmektedir. Fonun Likidite Değeri: [Likit yatırımlar (nakit ve nakit benzeri değerler ile borsada işlem gören varlıklar) / Fondan çıkışlar] Risk limitlerine uyulup uyulmadığı 3 ayda bir izlenerek risk sonuçları risk yönetimi birimi tarafından aynı gün içinde elektronik ortamda Yatırım Komitesine ve Yönetim Kurulu'na raporlanacaktır. Bu durumda yatırım komitesinin alacağı gerekçeli karar risk yöneticisine, portföy yöneticilerine ve yönetim kuruluna yazılı olarak iletilecektir. Yukarıdaki ölçümlere ek olarak; portföy dağılımında, portföydeki varlıkların değerinde ya da piyasa koşullarındaki bir değişikliğin fonun likiditesini önemli ölçüde değiştirmesinin muhtemel olduğu durumlarda likidite risk ölçümleri günlük hesaplanacaktır.
--	--

	Önemli değişiklikler fon toplam değerine önemli düzeyde etki eden tüm riskleri kapsamakta olup takibi risk yöneticisi tarafından yapılmaktadır. Önemli değişiklik olarak nitelendirilebilecek durumlara risk prosedüründe yer verilmiştir. Yoğunlaşma ve Karşı Taraf Riski Ölçüm: Yoğunlaşma ve karşı taraf riski ölçümlerine ilişkin olarak; i) Tek başına fon toplam değerinin %20'sini aşan gayrimenkul yatırımlarının toplamı fon toplam değerinin en fazla %60'ı olabilir. Bu oran %55'e ulaştığında Yatırım Komitesi ve portföy yöneticileri bilgilendirilecektir. ii) Tek bir karşı taraftan olan ticari alacakların oranının kurum bazında fon toplam değerinin %20'sini aşmaması gerekmektedir. Yukarıda yer verilen risk limitlerine uyulup uyulmadığı üç aylık olarak izlenerek risk limit aşımaları risk yönetimi birimi tarafından elektronik ortamda Yatırım Komitesine, portföy yöneticilerine ve Yönetim Kurulu'na raporlanacaktır. Yatırım komitesinin limit aşımı konusunda alacağı gerekçeli karar risk yöneticisine, portföy yöneticilerine ve yönetim kuruluna yazılı olarak iletilecektir. Piyasa Riski Ölçüm: Piyasa riskinin ölçümüne ilişkin olarak; i) Fon portföyünde yer alan gayrimenkul yatırımları için 3 ayda bir senaryo analizleri yapılacaktır. Senaryo analizlerinde gayrimenkul fiyatlarında son 10 yılda yaşanan en büyük değer kayıpları izlenecektir. Son 10 yılda gayrimenkul fiyatlarında yaşanan en büyük düşüşü tespit etmek için referans olarak TCMB Konut Fiyat Endeksi ve danışmanlık şirketleri araştırma raporlarında yer alan gayrimenkul değer değişimleri dikkate alınacaktır. 3 ayda bir gerçekleştirilen senaryo analizleri sonucunda fonun gayrimenkul yatırımlarının değer azalışının son 10 yılda gayrimenkul fiyatlarında yaşanan en büyük düşüşü geçtiği durumlarda Yatırım Komitesi ve Yönetim Kurulu bilgilendirilecektir. Bu durumda yatırım komitesinin alacağı gerekçeli karar risk yöneticisine, portföy yöneticilerine ve yönetim kuruluna yazılı olarak iletilecektir. ii) Ayrıca Kurulca listeye alınmış değerleme kuruluşlarınca hazırlanan değerleme raporları sonucunda, tek bir
--	--

	gayrimenkulün değerinin ardışık 4 değerlendirme dönemi boyunca düşmesi halinde Yatırım Komitesi ve Yönetim Kurulu Risk yönetim birimi tarafından elektronik ortamda bilgilendirilecektir. Bu durumda yatırım komitesinin alacağı gerekçeli karar risk yöneticisine, portföy yöneticilerine ve yönetim kuruluna yazılı olarak iletilecektir. Bu kontrol ilgili gayrimenkule ilişkin hazırlanan/revize edilen her değerlendirme raporunun hazırlanmasını takiben gerçekleştirilecektir. iii)Fon portföyünde yer alan gayrimenkul yatırımları dışındaki yatırımlara ilişkin piyasa riski, aylık olarak stres testleri ile izlenerek risk sonuçları risk yönetimi birimi tarafından elektronik ortamda Yatırım Komitesi ve Yönetim Kurulu'na aylık olarak raporlanacaktır. Stres testinde, faiz oranlarının yükselmesi, hisse senedi fiyatlarının düşüşü ve Türk Lirasının değer kaybı senaryoları uygulanacak ve bu değişimin fon toplam değeri üzerindeki etkisi ölçülecektir. Faiz oranlarında, hisse senedi fiyatlarında ve döviz kurunda yaşanan değişimi dikkate alan stres testi sonucunda fon toplam değerindeki azalış oranı %5'i geçtiği durumda Yatırım Komitesi, portföy yöneticileri ve Yönetim Kurulu aynı gün içinde elektronik ortamda bilgilendirilecektir. Bu durumda yatırım komitesinin alacağı gerekçeli karar risk yöneticisine, portföy yöneticilerine ve yönetim kuruluna yazılı olarak iletilecektir. Yukarıdaki ölçümlere ek olarak; portföy dağılımında, portföydeki varlıkların değerinde ya da piyasa koşullarında bir değişikliğin test sonuçlarını önemli ölçüde değiştirmesinin muhtemel olduğu durumlarda ayrıca stres testi uygulanacak ve stres test sonuçları yönetim kurulu, portföy yöneticileri ve yatırım komitesine sunulacaktır. Bu durumda yatırım komitesinin alacağı gerekçeli karar risk yöneticisine, portföy yöneticilerine ve yönetim kuruluna yazılı olarak iletilecektir. Önemli değişiklikler fon toplam değerine önemli düzeyde etki eden tüm riskleri kapsamakta olup takibi risk yöneticisi tarafından yapılmaktadır. Önemli değişiklik olarak nitelendirilebilecek durumlara risk prosedüründe yer verilmiştir. Finansman Riski Ölçüm: Finansman riskinin ölçümüne ilişkin olarak; i)Fonun bir yatırımı finanse edebilme kapasitesi, likiditesi yüksek nakit ve nakit benzeri değerlere, borsalarda işlem
--	---

	gören kamu ve/veya özel sektör borçlanma araçları, hisse senetleri, talep toplama dönemi sonunda elde edilecek nakit ile mevzuatta izin verilen borçlanma limitinin henüz kullanılmamış kısmı ilave edilerek bulunur. Finansman riski, planlanan yatırımların, yukarıda tanımlanan yatırımı finanse edebilme kapasitesinden yüksek olması halinde oluşacaktır. (Yatırımı finanse edebilme kapasitesi /planlanan yatırımlar hesaplaması sonucu “1”den küçük ise) Yatırımı finanse edebilme kapasitesi limitine uyulup uyulmadığı yatırım planlandığı dönemden yatırımın gerçekleştiği döneme kadar günlük olarak izlenerek risk sonuçları risk yönetimi birimi tarafından aynı gün içinde elektronik ortamda Yatırım Komitesine, portföy yöneticilerine ve Yönetim Kurulu'na raporlanacaktır. Yatırım komitesinin tespitlere ilişkin alacağı gerekçeli karar risk yöneticisine, portföy yöneticilerine ve yönetim kuruluna yazılı olarak iletilecektir. ii)Finansman riskinin yönetiminde ayrıca, asgari 3 aylık dönemler ile fonun likit varlıkları ve kullanabileceği kredi limiti hakkında yatırım komitesine bilgi verilir. Portföy dağılımında, portföydeki varlıkların değerinde ya da piyasa koşullarında önemli bir değişikliğin olması durumunda fonun likit varlıkları ve kullanabileceği kredi limiti günlük olarak izlenecektir. Önemli değişiklikler fon toplam değerine önemli düzeyde etki eden tüm riskleri kapsamakta olup takibi risk yöneticisi tarafından yapılmaktadır. Önemli değişiklik olarak nitelendirilebilecek durumlara risk prosedüründe yer verilmiştir. iii)Fon portföylerinde yer alan repo işlemine konu olabilecek varlıkların rayiç değerinin %10'una kadar borsada veya borsa dışında repo yapılabilir veya borçlanma amacıyla Takasbank Para Piyasası işlemleri yapılabilir. Bu oranın %9 seviyesine ulaşması halinde Yatırım Komitesi ile portföy yöneticileri elektronik ortamda bilgilendirilecektir. Repo limitlerine uyulup uyulmadığı günlük olarak izlenerek risk limit aşımaları risk yönetimi birimi tarafından aynı gün içinde elektronik ortamda Yatırım Komitesine, ve Yönetim Kurulu'na raporlanacaktır. Yatırım komitesinin limit aşımalarına ilişkin alacağı gerekçeli karar risk yöneticisine, portföy yöneticilerine ve yönetim
--	--

	kuruluna yazılı olarak iletilecektir. iv) Fon, son hesap dönemi itibarıyla hesaplanan fon toplam değerinin azami %50'si oranında kredi kullanabilir. Bu oranın %45 seviyesine ulaşması halinde Yatırım Komitesi ve portföy yöneticileri elektronik ortamda bilgilendirilecektir. Kredi risk limitlerine uyulup uyulmadığı günlük olarak izlenerek risk limit aşımaları risk yönetimi birimi tarafından aynı gün içinde elektronik ortamda Yatırım Komitesine, portföy yöneticilerine ve Yönetim Kurulu'na raporlanacaktır. Yatırım komitesinin limit aşımalarına ilişkin alacağı gerekçeli karar risk yöneticisine, portföy yöneticilerine ve yönetim kuruluna yazılı olarak iletilecektir. Değerleme Riski: Değerleme riskinin yönetilebilmesi amacı ile gayrimenkullerin, gayrimenkule dayalı haklar ile tabi oldukları mevzuat hükümlerine göre hazırlanan finansal tablolarında yer alan aktif toplamının devamlı olarak en az %75'i gayrimenkul yatırımlarından oluşan ve payları borsada işlem görmeyen anonim ortaklıkların paylarının değerleri gayrimenkul değerleme kuruluşlarına ve/veya Kurulca uygun görülen kuruluşlara hazırlatılacak bir değerleme raporu ile tespit ettirilecektir. Fon'un yıl sonu raporlaması için Aralık tarihli gayrimenkul değerleme raporları hazırlatılacak, ek olarak ilgili raporlar Haziran Ayında gözden geçirilecektir. Her durumda gayrimenkulün değerinin değişmesine neden olan olağan dışı durumların tespiti halinde ve Kurul'ca gerekli görülen hallerde güncel değer tespiti amacıyla söz konusu değerleme raporları güncellenecektir.
Fonun Tasfiye Şekline İlişkin Bilgiler	: Mevzuatta öngörülen tasfiye hallerinin oluşması halinde Fonun tasfiye dönemi başlar ve Fon mevzuatta yer verilen esaslara ve sürelerle uygun olarak tasfiye edilir. Tasfiye dönemi içerisinde yeni katılma payı ihraç edilemez ve yeni gayrimenkul yatırımı yapılamaz, uygun piyasa koşulları oluştuğça Fonun varlıkları satılarak nakde çevrilir, alacakları tahsil edilir ve borçları ödenir. Bakiye tutarlar “Fona Katılma ve Fondan Ayrılmaya İlişkin Esaslar” bölümünde belirlenen esaslara göre pay 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 saklayıcısının mali durumunun taahhütlerini karşılayamayacak kadar zayıflaması, iflası veya tasfiyesi halinde, Kurucu fon varlığını Kurul'ca uygun görülecek başka bir portföy saklayıcısına devreder. Fon başka bir fonla birleştirilemez veya başka bir fona dönüştürülemez. Fesih anından itibaren hiçbir katılma payı ihraç edilemez ve geri alınamaz. Fonun tasfiyesi ve sona ermesinde, III-52.3 sayılı Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği'nde Fon içtüzüğünde ve bu ihraç belgesinde hüküm bulunmayan konularda, III-52.1. sayılı Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği hükümleri kıyasen uygulanır
Fonun ve Fon Yatırımcılarının Vergilendirilmesi ile İlgili Hususlar	: Fonun ve Fon Yatırımcılarının Vergilendirilmesine ilişkin düzenlemelere www.gib.gov.tr adresinden ulaşılabilir.

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

İhraççı
KALENDER GAYRİMENKUL PORTFÖY
YÖNETİMİ A.Ş.
Yetkilisi/Yetkilileri
Adı, Soyadı, Görevi, İmza

Mehmet KALENDER
Yönetim Kurulu Başkanı

YATIRIMCI 1:

Fona ilk kurulduğu tarihte girer, iki yıl sonra fondan ayrılır.

Dönem	Yatırımcının Getirisi 1	Yatırımcı Getiri Endeksi	Gerçekleşen Yatırım Tutarı	Dönemsel Getiri	Kümülatif Getiri	Karşılaştırma Oranının Oranları	Karşılaştırma Oranının Oranları	Epik Varlık Düzeyi	Epik Varlık Düzeyindeki Dönemsel Artış	Epik Varlık Düzeyindeki Kümülatif Artış	Nisbi Getiri	Performans Ücreti
01.01.17	-	1,000000	100.000	0	0	0,00%	1,000000	100.000	0	0		
31.01.17	1,00%	1,010000	101.000	1.000	1.000	0,80%	1,007974	100.797	797	797		
28.02.17	1,00%	1,020100	102.010	1.010	2.010	0,80%	1,018012	101.801	804	1.601		
31.03.17	1,00%	1,030301	103.030	1.020	3.030	0,80%	1,024114	102.411	810	2.411		
30.04.17	1,00%	1,040604	104.060	1.030	4.060	0,80%	1,032280	103.228	817	3.228		
31.05.17	1,00%	1,051010	105.101	1.041	5.101	0,80%	1,040512	104.051	823	4.051		
30.06.17	1,00%	1,061520	106.152	1.051	6.152	0,80%	1,048809	104.881	830	4.881		
31.07.17	1,00%	1,072135	107.214	1.062	7.214	0,80%	1,057172	105.717	838	5.717		
31.08.17	1,00%	1,082857	108.286	1.072	8.286	0,80%	1,065602	106.560	843	6.560		
30.09.17	1,00%	1,093685	109.369	1.083	9.369	0,80%	1,074099	107.410	850	7.410		
31.10.17	1,00%	1,104622	110.462	1.094	10.462	0,80%	1,082665	108.266	857	8.266		
30.11.17	1,00%	1,115668	111.567	1.105	11.567	0,80%	1,091268	109.130	863	9.130		
31.12.17	1,00%	1,126825	112.683	1.116	12.683	0,80%	1,100000	110.000	870	10.000	2.883	402
31.01.18	1,00%	1,138093	113.809	1.127	13.809	0,80%	1,108810	111.581	3.581	13.581		
28.02.18	1,00%	1,149474	114.947	1.138	14.947	0,80%	1,117668	112.487	908	14.487		
31.03.18	1,00%	1,160969	116.097	1.149	16.097	0,80%	1,126587	113.400	913	15.400		
30.04.18	1,00%	1,172579	117.258	1.161	17.258	0,80%	1,135569	114.320	920	16.320		
31.05.18	1,00%	1,184304	118.430	1.173	18.430	0,80%	1,144618	115.247	928	17.247		
30.06.18	1,00%	1,196147	119.615	1.184	19.615	0,80%	1,153742	116.182	935	18.182		
31.07.18	1,00%	1,208109	120.811	1.196	20.811	0,80%	1,162931	117.125	942	19.125		
31.08.18	1,00%	1,220190	122.019	1.208	22.019	0,80%	1,172184	120.075	950	20.075		
30.09.18	1,00%	1,232392	123.239	1.220	23.239	0,80%	1,181502	121.032	957	21.032		
31.10.18	1,00%	1,244716	124.472	1.232	24.472	0,80%	1,190887	121.987	965	21.987		
30.11.18	1,00%	1,257163	125.716	1.245	25.716	0,80%	1,200337	122.970	973	22.970		
31.12.18	1,00%	1,269735	126.973	1.257	26.973	0,80%	1,209850	123.951	981	23.951	3.023	453

YATIRIMCI 2:

Fon'a 2017 yılı ikinci çeyreğinin sonunda girer, bir yıl sonra fondan ayrılır.

Dönem	Yatırımcının Getirisi 1	Yatırımcı Getiri Endeksi	Gerçekleşen Yatırım Tutarı	Dönemsel Getiri	Kümülatif Getiri	Karşılaştırma Oranının Oranları	Karşılaştırma Oranının Oranları	Epik Varlık Düzeyi	Epik Varlık Düzeyindeki Dönemsel Artış	Epik Varlık Düzeyindeki Kümülatif Artış	Nisbi Getiri	Performans Ücreti
01.01.17	-	1,000000										
31.01.17	1,00%	1,010000				0,80%						
28.02.17	1,00%	1,020100				0,80%						
31.03.17	1,00%	1,030301				0,80%						
30.04.17	1,00%	1,040604				0,80%						
31.05.17	1,00%	1,051010				0,80%						
30.06.17	1,00%	1,061520	100.000	0	0	0,80%	1,061520	100.000	0	0		
31.07.17	1,00%	1,072135	101.000	1.000	1.000	0,80%	1,069985	100.797	797	797		
31.08.17	1,00%	1,082857	102.010	1.010	2.010	0,80%	1,078517	101.801	804	1.601		
30.09.17	1,00%	1,093685	103.030	1.020	3.030	0,80%	1,087117	102.411	810	2.411		
31.10.17	1,00%	1,104622	104.060	1.030	4.060	0,80%	1,095786	103.228	817	3.228		
30.11.17	1,00%	1,115668	105.101	1.041	5.101	0,80%	1,104524	104.051	823	4.051		
31.12.17	1,00%	1,126825	106.152	1.051	6.152	0,80%	1,113332	104.881	830	4.881	1.271	191
31.01.18	1,00%	1,138093	107.214	1.062	7.214	0,80%	1,122184	105.888	2.118	6.988		
28.02.18	1,00%	1,149474	108.286	1.072	8.286	0,80%	1,131168	106.852	853	7.852		
31.03.18	1,00%	1,160969	109.369	1.083	9.369	0,80%	1,140277	107.812	860	8.712		
30.04.18	1,00%	1,172579	110.462	1.094	10.462	0,80%	1,149452	108.779	867	9.579		
31.05.18	1,00%	1,184304	111.567	1.105	11.567	0,80%	1,158745	109.759	874	10.452		
30.06.18	1,00%	1,196147	112.683	1.116	12.683	0,80%	1,168124	110.733	881	11.333	1.349	202
31.07.18	1,00%	1,208109										
31.08.18	1,00%	1,220190										
30.09.18	1,00%	1,232392										
31.10.18	1,00%	1,244716										
30.11.18	1,00%	1,257163										
31.12.18	1,00%	1,269735										

YATIRIMCI 3:

Fon'a 2017 yılı ikinci çeyreğinin sonunda girer, birbuçuk yıl sonra fondan ayrılır.

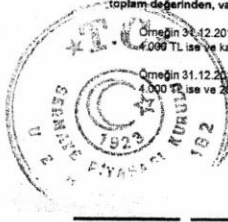
Dönem	Yatırımcının Getirisi 1	Yatırımcı Getiri Endeksi	Gerçekleşen Yatırım Tutarı	Dönemsel Getiri	Kümülatif Getiri	Karşılaştırma Oranının Oranları	Karşılaştırma Oranının Oranları	Epik Varlık Düzeyi	Epik Varlık Düzeyindeki Dönemsel Artış	Epik Varlık Düzeyindeki Kümülatif Artış	Nisbi Getiri	Performans Ücreti
01.01.17	-	1,000000										
31.01.17	1,00%	1,010000				0,80%						
28.02.17	1,00%	1,020100				0,80%						
31.03.17	1,00%	1,030301				0,80%						
30.04.17	1,00%	1,040604				0,80%						
31.05.17	1,00%	1,051010				0,80%						
30.06.17	1,00%	1,061520	100.000	0	0	0,80%	1,061520	100.000	0	0		
31.07.17	1,00%	1,072135	101.000	1.000	1.000	0,80%	1,069985	100.797	797	797		
31.08.17	1,00%	1,082857	102.010	1.010	2.010	0,80%	1,078517	101.801	804	1.601		
30.09.17	1,00%	1,093685	103.030	1.020	3.030	0,80%	1,087117	102.411	810	2.411		
31.10.17	1,00%	1,104622	104.060	1.030	4.060	0,80%	1,095786	103.228	817	3.228		
30.11.17	1,00%	1,115668	105.101	1.041	5.101	0,80%	1,104524	104.051	823	4.051		
31.12.17	1,00%	1,126825	106.152	1.051	6.152	0,80%	1,113332	104.881	830	4.881	1.271	191
31.01.18	1,00%	1,138093	107.214	1.062	7.214	0,80%	1,122184	105.888	2.118	6.988		
28.02.18	1,00%	1,149474	108.286	1.072	8.286	0,80%	1,131168	106.852	853	7.852		
31.03.18	1,00%	1,160969	109.369	1.083	9.369	0,80%	1,140277	107.812	860	8.712		
30.04.18	1,00%	1,172579	110.462	1.094	10.462	0,80%	1,149452	108.779	867	9.579		
31.05.18	1,00%	1,184304	111.567	1.105	11.567	0,80%	1,158745	109.759	874	10.452		
30.06.18	1,00%	1,196147	112.683	1.116	12.683	0,80%	1,168124	110.733	881	11.333		
31.07.18	1,00%	1,208109	113.809	1.127	13.809	0,80%	1,177668	111.722	888	12.221		
31.08.18	1,00%	1,220190	114.947	1.138	14.947	0,80%	1,187277	112.716	895	13.116		
30.09.18	1,00%	1,232392	116.097	1.149	16.097	0,80%	1,196952	113.710	902	14.018		
31.10.18	1,00%	1,244716	117.258	1.161	17.258	0,80%	1,206687	114.727	909	14.927		
30.11.18	1,00%	1,257163	118.430	1.173	18.430	0,80%	1,216482	115.764	916	15.843		
31.12.18	1,00%	1,269735	119.615	1.184	19.615	0,80%	1,226337	116.767	924	16.767	2.846	427

Notlar:

1 Yatırımcının Getirisi: Ay içinde münhasıran gayrimenkul yatırımlarından elde edilen net gelir, net satış kan ve değer artışlarının bir önceki ay sonu itibarıyla hesaplanan fon toplam değerinden, varsa dönem içinde dağıtılan nakit kâr payı tutarı düşüldükten sonra kalan bakiyeye oranır.

Örneğin 31.12.2017 itibarıyla fon toplam değeri 100.000 TL ise, 2018 yılı Ocak ayında münhasıran gayrimenkul yatırımlarından elde edilen net gelir, net satış kan ve değer artışları 4.000 TL ise ve kar dağıtım olmamış ise, yatırımcının getirisi 4.000 TL / 100.000 TL = %4,00'dür.

Örneğin 31.12.2017 itibarıyla fon toplam değeri 100.000 TL ise, 2017 yılı Ocak ayında münhasıran gayrimenkul yatırımlarından elde edilen net gelir, net satış kan ve değer artışları 4.000 TL ise ve 2017 yılı Ocak ayında 5.000 TL kar dağıtılmış ise, yatırımcının getirisi 4.000 TL / (100.000 TL - 5.000 TL) = %4,21'dir.



KALENDER
GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
 Mecidiyeköy Mahallesi Mecidiyeköy Caddesi No: 47
 Daire: 43 Çarşıoğlu İş Merkezi Kat: 2 Beşiktaş/İSTANBUL
 Telefon: 0 212 216 00 10 Faks: 0 212 204 65 5
 Mersis: 0 4 9 1 0 3 2 5 6 0 2 0 0 1 3
 Zincirlikuyu V.D.: 491 032 5602/Sermaye: 1.000.000 TL.