

AURAPORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
KUZEY EGE GAYRİMENKUL YATIRIM FONU İÇTÜZÜĞÜ

MADDE 1- FONUN KURULUŞ AMACI:

1.1. Aura Portföy Yönetimi A.Ş.tarafından 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun 52'nci ve 54'üncü maddelerine dayanılarak ve bu içtüzük hükümlerine göre yönetilmek üzere nitelikli yatırımcılardan katılma payları karşılığı toplanan paralar, gayrimenkuller, III-52.3 sayılı Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 18 inci maddesinin üçüncü fıkrasında belirtilen gayrimenkul projeleri kapsamındaki bağımsız bölümler veya gayrimenkule dayalı haklarla,pay sahipleri hesabına inançlı mülkiyet esaslarına göre gayrimenkuller ile söz konusu gayrimenkullere dayalı haklardan ve sermaye piyasası araçlarından oluşan portföyü işletmek amacıyla Aura Portföy Yönetimi A.Ş. Kuzey Ege Gayrimenkul Yatırım Fonu kurulmuştur.

1.2. Bu içtüzükte;

- a) Aura Portföy Yönetimi A.Ş. "KURUCU"/YÖNETİCİ",
- b)T. İş Bankası A.Ş. "PORTFÖY SAKLAYICISI",
- c) Aura Portföy Yönetimi A.Ş. Kuzey Ege Gayrimenkul Yatırım Fonu"FON",
- ç) Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-52.3 Sayılı Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği ile ek ve değişiklikleri "TEBLİĞ",
- d) III.52-1 sayılı Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği "YATIRIM FONU TEBLİĞİ",
- e) III-55.1 sayılı Portföy Yönetim Şirketlerine ve Bu Şirketlerin Faaliyetlerine İlişkin Esaslar Tebliği "PORTFÖY YÖNETİM TEBLİĞİ",
- f) III-56.1 sayılı Portföy Saklama Hizmetine ve Bu Hizmette Bulunacak Kuruluşlara İlişkin Esaslar Tebliği "SAKLAMA TEBLİĞİ"
- g) II-14.2 sayılı Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliğ "Yatırım Fonu Finansal Raporlama Tebliği"
- ğ) 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu "TTK",
- h) Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş. "MKK",
- ı) Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu "KGK",
- i) KGK tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Muhasebe Standartları/Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile bunlara ilişkin ek ve yorumları "TMS/TFRS"
- j) Sermaye Piyasası Kurulu "Kurul"
- k) Kurulun yatırım kuruluşlarına ilişkin düzenlemelerinde tanımlanan ve talebe dayalı olarak profesyonel kabul edilenler de dahil profesyonel müşterileri "NİTELİKLİ YATIRIMCI"
- l) Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası "TCMB",
- m) Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı haklar, 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 bölümleri, 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 yurtiçi gayrimenkul yatırımlarından oluşan anonim ortaklıkların payları, gayrimenkul sertifikaları, diğer gayrimenkul yatırım fonlarının katılma payları, portföydeki gayrimenkullerin vadeli olarak satılmasından kaynaklanan alacaklar ve gayrimenkul yatırımlarından kaynaklanan Katma Değer Vergisi alacakları" "GAYRİMENKUL YATIRIMI",
- n) Kamuyu Aydınlatma Platformu "KAP"

AURAPORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
Eve...
K...
Mersis No: 0815 007 83270 0016
www.auraportfoy.com.tr

olarak ifade edilecektir.

MADDE 2- FON'UN ADI İLE KURUCU, YÖNETİCİ VE SAKLAYICI KURULUŞUN UNVANI VE MERKEZ ADRESLERİ:

2.1. Fon'un adı; Aura Portföy Yönetimi A.Ş. Kuzey Ege Gayrimenkul Yatırım Fonu'dur.
Fon'un yönetim adresi; Büyükdere Cad. Levent Loft Binası No:201 Kat:3 Daire:130 Şişli İstanbul

2.2. Kurucu'nun ve Yöneticinin Unvanı;
AURA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
Merkez Adresi; Büyükdere Cad. Levent Loft Binası No:201 Kat:3 Daire:130 Şişli İstanbul

2.3. Saklayıcı Kuruluşun;
Unvanı; T. İş Bankası A.Ş.
Merkez Adresi; İş Kuleleri 34330LeventBeşiktaş / İstanbul

MADDE 3-FON SÜRESİ:

3.1. Fon süresizdir.

MADDE 4-FON PORTFÖYÜNÜN OLUŞTURULMASI:

4.1. Onaylı ihraç belgesinin Kurucu tarafından teslim alınmasını takip eden altı ay içerisinde katılma paylarının nitelikli yatırımcılara satışına başlanması, satış başlangıç tarihini müteakip en geç bir yıl içinde fon portföy değerinin en az 10.000.000 (onmilyon) TL büyüklüğe ulaşması ve katılma payı sahiplerinden toplanan paraların yönetici tarafından Tebliğin 19. maddesinde belirtilen portföy sınırlamaları dahilinde yatırıma yönlendirilmesi zorunludur.

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

4.3. Katılma paylarının itibari değeri yoktur ve kâydi değer olarak tutulur. Fon tutarını temsil eden katılma payları kaydi olarak MKK nezdinde yatırımcı bazında izlenir. Fon katılma payları bastırılamaz ve fiziken teslim edilemez.

4.4. Katılma payı işlemleri gerçekleştiği günlerde MKK'ya bildirilir.

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

MADDE 5- FON YÖNETİMİNE İLİŞKİN ESASLAR VE YÖNETİCİNİN TABİ OLDUĞU İLKELER VE RİSK YÖNETİM SİSTEMİ:

5.1. Fonun katılma payı sahiplerinin haklarını koruyacak şekilde temsili, yönetimi, yönetiminin denetlenmesi ile faaliyetlerinin içtüzük ve ihraç belgesi hükümlerine uygun



AURA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
Levent Loft Binası Kat:3 Daire:130 Şişli İstanbul
Tic. Sic. No: 274915 / Şişli T.İ. Sic. No: 274915
Tic. Sic. No: 274915 / Şişli T.İ. Sic. No: 274915
Mersis No: 0815 0047 83270 0010
www.auraportfoy.com.tr

olarak yürütülmesinden Kurucu Aura Portföy Yönetimi A.Ş. sorumludur. Kurucu fona ait varlıklar üzerinde kendi adına ve fon hesabına mevzuat ve içtüzük ile ihraç belgesine uygun olarak tasarrufta bulunmaya ve bundan doğan hakları kullanmaya yetkilidir. Fonun faaliyetlerinin yürütülmesi sırasında dışarıdan sağlanan hizmetlerden yararlanılması, Aura Portföy Yönetimi A.Ş.'nin sorumluluğunu ortadan kaldırmaz. Fon portföyü, Kurucu Aura Portföy Yönetimi A.Ş. tarafından, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine uygun olarak bu içtüzük ve Tebliğ hükümleri dahilinde yönetilir.

5.2. Kurucunun yönetim kurulu üyelerinden en az biri gayrimenkul alım satım işi haricinde gayrimenkul yatırımları konusunda en az beş yıllık tecrübeye sahip olup, ayrıca kurucu nezdinde Kurulun lisanslamaya ilişkin düzenlemeleri uyarınca gayrimenkul değerlendirme lisansına sahip bir değerlendirme uzmanı ve genel müdür ile bu maddede belirtilen yönetim kurulu üyesinden ve A grubu pay sahibi yatırımcılar arasından ve söz konusu pay sahibi yatırımcılar tarafından belirlenecek iki temsilciden oluşan en az beş kişilik bir yatırım komitesi bulunur. A grubu pay sahibi temsilcileri dışındaki yatırım komitesi üyeleri Kurucu tarafından belirlenir.

Fonun gayrimenkul portföyünün yönetimiyle ilgili işlemler yatırım komitesi tarafından yürütülür. Yatırım komitesi en az ikisi Kurucu'nun mevzuat uyarınca atadığı üyelerden olmak üzere üç üyenin katılımıyla toplanır. Yönetim Kurulu'nun Sermaye Piyasası mevzuatı nezdinde tanımlanan yetkilerine hâle getirmemek şartıyla Fon'un gayrimenkul yatırımları yapması, gayrimenkul yatırımlarının kiralanması, işletilmesi, geliştirilmesi ve fondaki gayrimenkul yatırımlarının satılması konuları gibi tüm kararlar öncelikle Fon'un Yatırım Komitesi'nde toplantıya katılan üyelerin oy birliği ile alınır.

5.3. Fon hizmet birimi T. İş Bankası A.Ş. nezdinde oluşturulmuştur. Fon hizmet birimi asgari olarak, fon muhasebe kayıtlarının tutulması, nakit mutabakatlarının yapılması, katılma payı alım-satım emirlerinin kontrol edilmesi, gün sonlarında fon raporlarının, fonun mizan, bilanço, gelir-gider tablosunun hazırlanması gibi görevleri yerine getirir. Fon hizmet birimi bünyesinde fon müdürü ve fon işlemleri için gerekli mekan, teknik donanım ve muhasebe sistemi ile yeterli sayıda ihtisas personelinin bulundurulması zorunludur. Fon müdürü asgari olarak fon hizmet biriminin organizasyonunun sağlanması, fon ile ilgili yasal ve diğer işlemlerin koordinasyonu, yürütülmesi ve takibinden sorumludur. Fon müdürü, portföy yöneticiliği faaliyetinde bulunamaz. Fon müdürünün herhangi bir sebepten dolayı görevden ayrılması halinde altı iş günü içinde yeni bir fon müdürü atanır ve Kurula bildirilir.

5.4. Çıkarılan katılma paylarının kaydına mahsus olmak üzere TTK'nun 64. md'ne göre tasdik ettirilen "Katılma Payları Defteri" tutulur. Katılma payları defterinde katılma paylarının alım satımları izlenir. Fona ilişkin yatırım komitesi tarafından alınmış olan kararlar "Yatırım Komitesi Karar Defterine" yazılır. Bunlar dışında fon işlemlerine ilişkin olarak TTK, VUK, ve 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu (Kanun) hükümleri çerçevesinde; Yevmiye Defteri (günlük defter) ile Defter-i Kebir (büyük defter) Aura Portföy Yönetimi A.Ş. tarafından tutulur. Hazine ve Maliye Bakanlığı'na istenebilecek VUK'ndan kaynaklanan zorunlu defterler de ayrıca tutulur.

5.5. Kurucu kaydi değer olarak tutulan katılma paylarını yatırımcılar bazında izleyebilecek bir sistemi kurmak ve bu bilgileri 5 yıl boyunca saklamak zorundadır.

5.6. Fonun muhasebe, denetim, hesap ve işlemleri Kanun, TTK, VUK ve Borçlar Kanunu'nun ilgili hükümlerine uygun olarak, kurucunun ve yöneticinin hesapları dışında özel



AURA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
Levent Lok Etiler Mahallesi Cad. No:201
K:4 Kat:5 Şişli/Beşiktaş/İstanbul
Tic. Sic. No: 27473
Mersis No: 0835 047 83270 0006
www.auraportfoy.com.tr

hesaplarda izlenir. Fon muhasebesine ilişkin olarak, Kurul'un Yatırım Fonu Finansal Raporlama Tebliği'nde belirtilen esaslara uyulur.

5.7. Kurucu/Yönetici fon yönetiminde aşağıdaki ilkelere uyar;

5.7.1. Yöneticinin yönettiği her fonun çıkarını ayrı ayrı gözetmesi zorunludur. Yönetici, 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 süreyle yönetici nezdinde saklanması zorunludur. Fon portföyüne ilişkin yatırım kararını veren portföy yöneticisi alım satım kararlarını imzalı olarak kaydeder.

5.7.2. 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 vasıtasıyla katılma payı sahiplerine bildirilmesi zorunludur.

5.7.3. Borsada işlem gören varlıkların alım satımının borsa kanalıyla yapılması zorunludur. Fon adına katılma paylarının alım satımı nedeniyle, Borsa İstanbul A.Ş. (BİAŞ) Borçlanma Araçları Piyasasından aynı gün valörü ile aynı gün valörlü işlem saatleri dışında fon portföyüne alım veya fon portföyünden satım zorunluluğu bulunduğu anda, 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 yapmasını temin etmesi zorunludur

5.7.4. Yönetici 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.

5.7.5. Herhangi bir şekilde yöneticinin 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.

5.7.6. Fon portföyünün önceden saptanmış belirli bir getiri sağlayacağına dair yazılı veya sözlü bir garanti verilmez.

5.7.7. Kurucu/yönetici ve fonların yönetimi ile ilgili olarak veya görevlerini ifa etmeleri sırasında bilgi sahibi olabilecek durumda iseler bu bilgileri kendi veya üçüncü tarafın menfaati doğrultusunda kullanamazlar.

5.7.8. Yönetici, fon portföyünü, fon içtüzüğü, ihraç belgesi, Kanun ve ilgili mevzuat hükümlerine göre yönetmekle yükümlüdür.

5.7.9. Kurucu, portföy yönetici ve yönetim veya sermaye bakımından bunlarla doğrudan ya da dolaylı olarak ilişkili olanlar tarafından kurulan veya yönetilen fonların katılma paylarının fon portföyüne dahil edilmesi halinde bu fonlara giriş ya da çıkış komisyonu ödenemez.



AURA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
Levent, Laleli, Beşiktaş, İstanbul / Türkiye
Tic. Sic. No: 2701
Mersis No: 0815 0047 83270 0016
www.auraportfoy.com.tr

5.8. Kurucu ile katılma payı sahipleri arasındaki ilişkilerde bu içtüzük hükümleri, Kanun ve ilgili mevzuat, hüküm bulunmayan hallerde ise Borçlar Kanunu'nun vekalet akdi hükümleri uygulanır. Fon içtüzüğü, katılma payı sahipleri ile kurucu ve saklayıcı arasında fon portföyünün inançlı mülkiyet esaslarına göre işletilmesini Kanunve Saklama Tebliği kapsamında saklanması ve vekalet akdi hükümlerine göre yönetimini konu alan, genel işlem şartlarını içeren iltihaki bir sözleşmedir.

5.9. Ayrıca Fon için, aşağıdaki işlemler de yapılabilir.

5.9.1.Fon toplam değerinin azami %50'si oranında kredi ya da faizsiz finansman kullanılabilir. Bu oranın, kredi ya da faizsiz finansman kullanımının gerçekleştiği hesap dönemi ve sonrasındaki hesap dönemleri sonunda açıklanan fiyat raporlarında sağlanması gereklidir. Kredi ya da faizsiz finansman kullanılması halinde bunların niteliği, tutarı, kâr payı, ödenen komisyon ve masraflar, alındığı tarih ve kuruluş ile geri ödendiği tarihe ilişkin bilgiler hesap dönemini takip eden 30 gün içinde en uygun haberleşme vasıtasıyla katılma payı sahiplerine bildirilir.

5.10. Kurucu gayrimenkul yatırımlarına ilişkin dışarıdan danışmanlık hizmeti alabilir.

5.11. Kurucu/Yönetici kendi bünyesinde risk yönetim hizmetini sağlayan bir birim oluşturabileceği gibi, risk yönetimi konusunda yatırım kuruluşlarından ve uzmanlaşmış diğer kuruluşlardan da hizmet alabilir. Risk yönetim hizmetini sağlayan birim, portföyün yönetiminden sorumlu birimden bağımsızdır. Risk yönetimini gerçekleştirecek birimin personeli, fonun risk yönetim sisteminin oluşturulmasından ve yönetiminden sorumludur. Fon'un olası riskleri piyasa riski, kur riski, likidite riski, finansman riski, yoğunlaşma riski, karşı taraf riski, operasyonel riskler, yasal risk ve değerlendirme riskidir.

Fon'un risk yönetim sistemine ve olası risklere ilişkin ayrıntılı açıklamalara ihraç belgesinde yer verilmektedir.

MADDE 6- FON PORTFÖYÜNDEKİ VARLIKLARIN SAKLANMASI:

6.1. Fon portföyündeki varlıklar yapılacak bir sözleşme ile Saklama Tebliği düzenlemeleri çerçevesinde portföy saklayıcısı nezdinde saklanır. Portföy Saklayıcısı; fona ait finansal varlıkların saklanması ve/veya kayıtların tutulması, diğer varlıkların aidiyetinin doğrulanması ve takibi, kayıtlarının tutulması, varlık ve nakit hareketlerine ilişkin işlemlerin yerine getirilmesinin kontrolü ile mevzuatta belirtilen diğer görevlerin yerine getirilmesinden sorumludur.

6.2. Fon, tapuya tescil ve tescile bağlı değişiklik, terkin ve düzeltme işlemleri ile sınırlı olarak tüzel kişiliği haiz addolunur. Fon portföyünde bulunan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar tapu kütüğüne fon adına tescil edilir. Tapuda fon adına yapılacak işlemler kurucu ile portföy saklayıcısının en az ikişer yetkilisinin müşterek imzaları ile gerçekleştirilir. Bu hükmün uygulanmasında yetkililer, kurucu ve portföy saklayıcısının yönetim kurulu başkan ve üyeleri ile yönetim kurulunca yetkilendirilecek en az ikinci derece imza yetkisine sahip kişilerdir.

6.3.Fiziken veya kayden saklanması mümkün olmayan varlıkların mevcudiyetini ve fona aidiyetini gösteren bilgi, belge ve kayıtlar da portföy saklayıcısı nezdinde tutulur.



1
AURA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
Lisans No: 0815 047 03270 0015
Mersis No: 0815 047 03270 0015
www.auraportfoy.com

6.4. Gayrimenkul yatırımlarına ilişkin bilgi ve belgelerin örnekleri, saklama sözleşmesinde belirtilen esaslar çerçevesinde, yatırımın yapılmasını müteakip 10 iş günü içinde kurucu tarafından portföy saklayıcısına iletilir.

6.5. Fon portföyünde yer alan para Takasbank'ın saklama hizmeti verdiği para ve sermaye piyasası araçları ile diğer varlıklar Portföy Saklayıcısı nezdinde Fon adına açılan hesaplarda izlenir. Bunların dışında kalan varlıklar ve bunların değerleri konusunda gerekli bilgiler Takasbank'a aktarılır veya söz konusu bilgiler Takasbank'ın erişimine imkân sağlanır. Yabancı sermaye piyasası araçları, Portföy Saklayıcısı olan T. İş Bankası A.Ş. tarafından doğrudan Fon adına açılan hesaplarda saklanır.

6.6. Fon malvarlığı; fon hesabına olması, içtüzük ile ihraç belgesinde hüküm bulunması şartıyla kredi alınması ve koruma amaçlı türev araç işlemleri yapılması amacı haricinde teminat gösterilemez ve rehnedilemez. Fon malvarlığı Kurucu'nun ve portföy saklayıcısının yönetiminde veya denetiminin kamu kurumlarına devredilmesi hâlinde dahi başka bir amaçla tasarruf edilemez, kamu alacaklarının tahsili amacı da dâhil olmak üzere haczedilemez, üzerine ihtiyatî tedbir konulamaz ve iflas masasına dâhil edilemez.

6.7. Kurucunun ve/veya portföy yöneticisinin üçüncü kişilere olan borçları ve yükümlülükleri ile fonun aynı üçüncü kişilerden olan alacakları birbirleriyle mahsup edilemez.

6.8. Sermaye piyasası araçlarının el değiştirmedeği ve sadece takas merkezlerinin belgeleri ile işlem yapılan ülkelerin sermaye piyasası araçlarına yatırım yapılması halinde söz konusu araçlara ilişkin saklama hizmeti ilgili aracı kuruluş tarafından sağlanır. Saklama hizmeti veren aracı kuruluş tarafından muhafazadaki sermaye piyasası araçlarının son durumu itibarıyla, tamamını gösterecek şekilde düzenlenmiş belgelerin veya bunların bir örneğinin kurucu nezdinde sürekli olarak bulundurulması zorunludur.

MADDE 7- FON'UN TEMSİLİ

7.1. Fon, tüm faaliyetlerinin icrasında, kurucunun yönetim kurulu tarafından temsil edilir. Yönetim kurulu bu yetkisini bir veya daha fazla üyeye kurucunun birinci derece imza yetkisine sahip personeline devredebilir. Ancak, fonun kuruluş, katılma payı ihracı, tasfiyesi ile katılma payı sahiplerinin yatırım kararlarını etkileyebilecek nitelikteki aşağıdaki işlemlerinin yönetim kurulu kararı ile yapılması zorunludur.

- Fon yatırım stratejisi değişikliği,
- Unvan değişikliği,
- Portföy yöneticisi ve portföy saklayıcısı değişikliği,
- Fon toplam gider oranı değişikliği ve yatırımcılardan tahsil edilen komisyonlarda değişiklikler,
- Fon katılma payı alım satım esaslarına ilişkin önemli nitelikteki değişiklikler
- Fon kurucu değişikliği,
- Fon adına katılma paylarının alım satımı nedeniyle, BİAŞ'ın ilgili piyasasından aynı gün valörü ile aynı gün valörlü işlem saatleri dışında yapılacak işlemlerin genel gerekçesinin belirlenmesi,
- Fonun varlık alım satımına ilişkin genel ilkelerin belirlenmesi
- Kaldıraç yaratan işlemlerine yönelik genel ilkelerin belirlenmesi,
- Promosyon kampanyası düzenlenmesi.
- Katılma payı sahiplerinin kararlarını etkileyecek nitelikte diğer işlemler



[Handwritten signature]
T. İŞ BANKASI A.Ş.
Sermaye Piyasası Kurulu
Mersis No: 0810047 832700010
www.tisbank.com.tr

MADDE 8- FON'UN GAYRİMENKUL YATIRIMI PORTFÖYÜNE İLİŞKİN YÖNETİM STRATEJİSİ:

8.1. Fon'un yatırım stratejisi; kuruluş amacında da ifade edildiği üzere, 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 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, 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 Tebliğ'de yer alan sınırlamalar dahilinde fon portföyüne alınabilir.

Fon, alım satım karı ve kira getirisi elde etme amacını sağlamak üzere yukarıda sayılan gayrimenkulleri satın alabilecek olsa da öncelikli olarak Kuzey Ege bölgesinde, özellikle Çanakkale ve Balıkesir illeri içinde imar potansiyeli olan ya da olmayan yüksek getiri vaat eden arazi ve arsaları almayı ya da kiralamayı hedeflemektedir. Fon bünyesine satın alma ya da kiralama ile katılacak olan gayrimenkuller arasından imar potansiyeli olanlara ilişkin imar süreçleri yürütülebilecek, ayrıca belirlenecek gayrimenkuller üzerinde tarımsal ya da tarımsal turizm amaçlı işletmelere kiralama ya da satış yapılabilecektir.

Fon portföyüne gayrimenkul yatırımlarının yanı sıra para ve sermaye piyasası araçları ile yatırım fonu katılma payları dahil edilecektir.

Temel yatırım kriterlerine aşağıda yer verilmektedir.

- a) Gayrimenkul mevcut piyasa değeri ve bu değerın gelecekteki artış potansiyeli
 - b) Gayrimenkullerin satılabilirliğinin yüksek olması,
 - c) Gayrimenkullerin kira getiri ve işletme potansiyeli,
 - d) Gayrimenkullerin konumlandığı coğrafi bölgelerin tarım, tarımsal turizm, sağlık turizmi, altyapı vb. açılardan gelişime açık olması,
 - e) 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.

8.2. Ayrıca fon portföyünde yer alan gayrimenkul yatırımlarının yönetiminde, Fon'un kuruluş amacı çerçevesinde, aşağıdaki esaslara ve yatırım sınırlamalarına uyulur;

8.2.1. Alım satım karı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaat edebilir.



8.2.2. 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 ve devre mülk irtifakı tesis edebilir ve bu hakları fon adına üçüncü kişilere devredebilir.

8.2.3. Fon portföyünde yer alan gayrimenkuller üzerinde fon adına başka kişiler lehine tapuya tescil edilmesi şartıyla üst hakkı ve devre mülk irtifakı tesis edebilir ve bu hakların üçüncü kişilere devrine izin verebilir.

8.2.4. Üst hakkı ve devre mülk hakkının devredilebilmesine ilişkin olarak bu hakları doğuran sözleşmelerde herhangi bir sınırlama getirilemez. Ancak özel kanun hükümleri saklıdır.

8.2.5. Fon toplam değerinin en az %80'inin gayrimenkul yatırımlarından oluşması zorunludur. Bu oranın hesaplanmasında Tebliğ'in 4. maddesinin üçüncü fıkrasının (a) bendinde belirtilen varlık, hak ve işlemler dikkate alınır. Tabi oldukları mevzuat hükümlerine göre hazırlanan finansal tablolarında yer alan aktif toplamının devamlı olarak en az %75'i yurtiçi gayrimenkul yatırımlarından oluşan anonim ortaklıkların paylarına, Fon toplam değerinin en fazla %20'si oranında yatırım yapılabilir.

8.2.6. 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.

8.2.7. Kurucu ve yönetici Fon adına;

a) Gayrimenkul projelerine yatırım yapamaz, gayrimenkullerin inşaat işlerini kendileri üstlenemez, bu amaçla personel ve ekipman edinemez. Gayrimenkul projelerine yatırım bakımından **8.2.8.** 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.

8.2.8. 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.

8.2.9. Kurucu gayrimenkul yatırımlarına ilişkin aşağıda yer alan konularda dışarıdan danışmanlık hizmeti alabilir.

- a) Fon'un portföyüne uygun gayrimenkullerin araştırılması ve dahil edilmesi, portföye alınan gayrimenkullerin satılması, kiraya verilmesi, yönetimi ve portföyün geliştirilmesi,
b) Portföye alınan gayrimenkullere ilişkin imar, idari ve hukuki süreçlerinin yönetilmesi,



[Handwritten signature]
AURAS PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
Sicil No: 270100
Ticaret Sicil No: 270100
Mersis No: 0815047832700016
www.auraportfoy.com.tr

- c) Portföye alınan gayrimenkuller üzerinde tarımsal, turistik vb. işletmelerin planlanması, projelendirilmesi
- d) Fon'un faaliyetleri ile ilgili olarak hukuki, fikri, mali ve vergisel durumların tespiti ve yönetimi.

MADDE 9- GAYRİMENKUL YATIRIMI DIŞINDAKİ YATIRIMLARA İLİŞKİN ESASLAR:

9.1.Aşağıdaki varlık ve işlemler fon portföyüne dahil edilebilir;

Aşağıdaki varlık ve işlemler fon portföyüne dahil edilebilir.

- a) Özelleştirme kapsamına alınanlar dahil Türkiye'de kurulan anonim ortaklıklara ait paylar, özel sektör ve kamu borçlanma araçları,
- b) 7/8/1989 tarihli ve 89/14391 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe konulan Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 sayılı Karar hükümleri çerçevesinde alım satımı yapılabilen, yabancı özel sektör ve kamu borçlanma araçları ve anonim ortaklık payları,
- c) Vadeli mevduat ve katılma hesabı,
- ç) Yatırım fonu katılma payları,
- d)Repo ve ters repo işlemleri,vaad sözleşmeleri ile taahhütlü işlem pazarında gerçekleştirilen işlemler,
- e) Kira sertifikaları ve gayrimenkul sertifikaları,
- f) Varantlar ve sertifikalar,
- g) Takasbank para piyasası işlemleri ve yurtiçi organize para piyasası işlemleri,
- ğ) Türev araç işlemlerinin nakit teminatları ve primleri,
- h)İpoteğe ve varlığa dayalı menkul kıymetler, teminatlý menkul kıymetler, Kurulca uygun görülen özel tasarlanmış yabancı yatırım araçları ve ikraz iştirak senetleri,
- i) Kurulca uygun görülen diğer yatırım araçları.

Söz konusu varlıkların yönetiminde aşağıdaki yatırım limitlerine uyulur.

9.2. Fon, sermaye piyasası araçlarını açığa satamaz, kredili menkul kıymet işlemi yapamaz ve sermaye piyasası araçlarını ödünç alamaz.

9.3.Türev araçlara sadece portföylerini döviz, faiz ve piyasa riskleri gibi risklere karşı korumak amacıyla taraf olabilir. Türev araçlar nedeniyle maruz kalınan açık pozisyon tutarı fon toplam değerinin %20'sini aşamaz.Bu madde kapsamında yapılacak değerlendirmelerde hesap dönemi sonundaki fon toplam değeri esas alınır.Vadeli İşlem ve Opsiyon Piyasası'nda gerçekleştirilen işlemlerin nakit teminatları da fon portföyüne dahil edilir.

9.4. Fon ancak TCMB tarafından alım satımı yapılan para birimleri üzerinden ihraç edilmiş yabancı sermaye piyasası araçlarına yatırım yapılabilir.Yurt dışında ihraç edilen borçlanma araçlarının ve kira sertifikalarının, derecelendirme notuna sahip olması, tabi olduğu otorite tarafından yetkilendirilmiş bir saklayıcı kuruluş nezdinde saklanması, fiyatının veri dağıtım kanalları vasıtasıyla ilan edilmesi ve fonun fiyat açıklama dönemlerinde Finansal Raporlama Tebliği çerçevesinde gerçeğe uygun değeri üzerinden nakde dönüştürülebilecek nitelikte likiditeye sahip olması şartıyla, yurtdışında borsa dışından fon portföyüne dahil edilmesi mümkündür. İlgili aracın derecesini belirleyen belgeler yönetici nezdinde bulundurulur.



AURA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
Nispetiye, Ulu Camii Caddesi No:20
Kat:2 Beşiktaş / İstanbul / Türkiye
Tic. Sic. No: 274753
Mersis No: 0815 007 80270 0016
www.auraportfoy.com

9.5. Fon portföyünde bulunan yabancı sermaye piyasası araçları satın alındığı veya kote olduğu diğer borsalarda satılabilir. Bu kıymetler Türkiye içinde, Türkiye'de veya dışarıda yerleşik kişilere satılamaz ve bu kişilerden satın alınamaz.

9.6. Yatırım yapılacak yabancı sermaye piyasası araçlarını ihraç eden kuruluşlar hakkında ve değerlemeye esas olacak fiyat hareketleri konusunda gerekli bilgileri yönetici sağlar. Yönetici fona alınacak yabancı sermaye piyasası araçlarının tabi olduğu ilgili ülke mevzuatına göre borsada satışına ve bedellerinin transferine ilişkin kısıtlamaların bulunup bulunmadığını araştırmak zorundadır. Bu tür kısıtlamaları olan sermaye piyasası araçları portföye alınamaz. Fonun yabancı ülkelerde yatırım yapacağı sermaye piyasası araçlarına ilişkin işlemleri o ülke düzenlemelerine göre faaliyet gösteren aracı kuruluşlar vasıtasıyla yürütülür. Yabancı borsalara fon adına verilen müşteri emirleri ve bunların gerçekleştiğine ilişkin aracı kuruluşlardan alınmış teyitler, ödeme ve tahsilat makbuzları fon adına muhafaza edilir.

9.7. Fon portföyüne alınacak borsada işlem görmeyen varlık ve işlemlerin niteliğine ve portföye dahil edilmesine ilişkin olarak aşağıdaki esaslar uygulanır:

- Karşı tarafının denetimi ve gözetime tabi finansal bir kurum (banka, aracı kurum v.b.) olması,
- Karşı tarafının Fon Tebliği'nin 32'nci maddesinde belirtilen derecelendirme notuna sahip olması,
- Herhangi bir ilişkiden etkilenmeyecek şekilde objektif koşullarda yapılması ve adil bir fiyat içermesi,
- Fon'un fiyat açıklama dönemlerinde "güvenilir" ve doğrulanabilir" bir yöntem ile değerlendirilmesi,
- Fon'un fiyat açıklama dönemlerinde gerçeğe uygun değeri üzerinden nakde dönüştürülebilir ve sona erdirilebilir nitelikte olması,

Yatırım yapılabilir seviyeye denk gelen derecelendirme notunun değerlendirilmesinde

- Türkiye'de yerleşik kuruluşlar için ulusal derecelendirme notunun esas alınması

-Yurt dışında yerleşik kuruluşlar için ihraççı notlarının (issuer rating), ülkemizde kurulu derecelendirme kuruluşlarının ise buna denk derecelendirme notlarının, fonun ya da taraf olunan sözleşmenin vadesine uygun olarak uzun yada kısa vadeli olanın esas alınması, derecelendirmeyi yapan kuruluşun notlama sisteminde bu not bazında vade ayrımı yapılmaksızın tek bir notun bulunması durumunda bu notun esas alınması,

Derecelendirme notu, ilgili derecelendirme kuruluşunun derecelendirme sistemine göre yatırım yapılabilir seviyenin en alt sınırında olan kuruluşlar için notun görünümünün en az durağan olması şartının aranması,

- Güncel derecelendirme notunun esas alınması gerekir.

Borsa dışında taraf olunan türev araçları ve/veya işlemleri için karşı taraftan teminat alınması halinde alınan teminatlar, aşağıdaki şartları taşımalıdır.

- Nakit para piyasası fonu ile kısa vadeli borçlanma araçları fonu katılma payları ve yüksek likiditeye sahip kamu borçlanma araçları ve para piyasası araçları teminat olarak kabul edilebilir.

★ İşlemin karşı tarafının yurtiçinde yerleşik bir kurum olduğu durumda teminat Takasbank'ta fon adına bloke edilir. İşlemin karşı tarafının yurtdışında yerleşik bir kurum olduğu durumda



AURA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
Nispetiye Mah. Akmerkez Kat: 201
Etiler - Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 2783
Mersis No: 0815007832700015
www.auraportfoy.com.tr

ise portföy saklayıcısı tarafından teminatın varlığına ilişkin teyit yapılabilmesi kaydıyla yurtdışında yetkili bir kurumda fon adına bloke edilir.

-Karşı tarafın yükümlülüğünü yerine getirmemesi halinde, teminat tutarının tamamı fon tarafından koşulsuz olarak ve gerçeğe uygun değeri üzerinden dönüştürülerek kullanılabilir.

9.8.Borsada işlem gören kamu dış borçlanma araçlarının, borsa dışında yapılacak işlemler ile fon portföyüne dahil edilmesi veya fon portföyünden çıkartılması mümkündür.

9.9.Fon'un operasyonel işlemleri nedeniyle oluşabilecek likidite ihtiyacının karşılanması amacıyla nakit tutulabilir.

MADDE 10- PORTFÖY DEĞERİNİN BELİRLENMESİ ESASLARI VE KATILMA PAYI FİYATININ TESPİTİ:

10.1. "Fon Portföy Değeri", portföydeki varlıkların Kurulun ilgili düzenlemeleri ve bu içtüzükte belirlenen esaslar çerçevesinde bulunan değerlerinin toplamıdır.

10.2. "Fon Toplam Değeri", fon portföyündeki varlıkların Kurulun ilgili düzenlemeleri çerçevesinde değerlendirilmesi neticesinde bulunan fon portföy değerine varsa diğer varlıkların ve alacakların eklenmesi ve borçların düşülmesi suretiyle ulaşılan değerdir.

10.3. Katılma paylarının itibari değeri yoktur.Fon birim pay değeri, fon toplam değerinin katılma paylarının sayısına bölünmesiyle elde edilir. Fon'un devamı süresince alınan bedelsiz hisse senetleri, temettü, kar payları vb. alındıkları gün Fon'un toplam değerine dahil edilir.

10.4. Portföye alınacak varlıkların ve hakların rayiç değerleri ile rayiç kira bedellerinin değer tespitinin gayrimenkul değerlendirme kuruluşlarına yaptırılması zorunludur.Portföyde yer alan varlıkların yılsonu değerlerinin tespitinin yapılması zorunludur. Söz konusu değer tespitine ilişkin değerlendirme raporu hazırlanması öngörülen durumlarda, işlem tarihinden önceki üç ay içerisinde hazırlanmış bir değerlendirme raporu bulunması halinde tekrar değerlendirme raporu hazırlanması ihtiyaridir.

10.5. Gayrimenkule ilişkin değerlendirme çalışmalarının bitiş tarihi ile rapor tarihi arasındaki sürenin beş iş gününü aşmaması ve gayrimenkul değerlendirme raporunun rapor tarihini takip eden iki iş günü içinde kurucuya teslimi zorunludur. Değerleme raporları değerlendirme tarihinden itibaren en az 10 yıl boyunca, ihtilaf olması durumunda ihtilaf sonuçlanıncaya kadar kurucu ve varsa portföy yöneticisi nezdinde saklanır.

10.6. Fon portföyünde yer alan varlıkların değerlendirme esaslarına ilişkin olarak, Kurulun yatırım fonlarının finansal raporlamalarına ilişkin düzenlemelerinde yer alan değerlemeye ilişkin esaslara uyulur.

10.7. Fon birim pay değeri ihraç belgesinde belirlenen tarihlerde ve en az yılda bir kere olmak üzere hesaplanır.

10.8. Katılma paylarının borsada işlem görmesine ilişkin esaslar Borsa tarafından belirlenir.



[Handwritten signature]
AURA PORTFÖY YÖNETİM A.Ş.
Kurumlar Kanunu'na Göre Kurulmuş Şirket No: 201
Sicil No: 274896 / Ticaret Sicil No: 274896
Ticaret Sicil No: 274896 / Mersis No: 08150047832700006
www.auraportfoy.com.tr

10.9. Fon katılma paylarının değerlerinin yatırımcılara bildirim esas ve usullerine fon ihraç belgesinde yer verilmektedir.

10.10. 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.

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

MADDE 11-KATILMA PAYLARININ SATIŞI VE FONA İADESİ İLE NİTELİKLİ YATIRIMCILAR ARASINDA KATILMA PAYI DEVRİ

11.1. Bu içtüzükte belirtilen esaslar çerçevesinde katılma paylarının pazarlama ve dağıtım/satışı kurucunun yanı sıra kurucu ile sözleşme imzalanması ve ihraç belgesinde unvanlarına yer verilmesi suretiyle gerekli yetkiye sahip olan portföy yönetim şirketleri ile yatırım kuruluşları tarafından, işlemlerin bu fonların içerdiği riskler konusunda yeterli bilgiye sahip satış personeli tarafından gerçekleştirilmesi kaydıyla yapılabilir.

11.2. Katılma paylarının satış/pazarlama ve dağıtım faaliyetlerini yürütecek olan kuruluş, satış yapılan yatırımcıların Tebliğde belirlenen nitelikli yatırımcı vasıflarını haiz olduklarına dair bilgi ve belgeleri temin etmek ve bunları fon süresince ve asgari olarak beş yıl boyunca muhafaza etmek zorundadır. Belirtilen hususlara aykırılık nedeniyle doğabilecek yatırımcı zararlarından katılma payı pazarlama ve dağıtım faaliyetini yürüten kuruluş sorumludur.

11.3. Katılma paylarının Kanunun 13'üncü maddesi çerçevesinde MKK nezdinde üye ve hak sahipleri bazında izlenmesi zorunludur.

11.4. 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 fona



devredilmesi suretiyle aynı olarak ödenmesi; katılma payının fona iadesi, yatırımcıların paylarının ihraç belgesinde belirlenen esaslara göre fona iade edilmek suretiyle nakde çevrilmesi veya paylarına karşılık gelen gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı hakların yatırımcılara devredilmesi suretiyle gerçekleştirilebilir.

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

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

11.7. Katılma paylarının satışı ve fona iadesinde giriş çıkış komisyonu uygulanabilir. Elde edilecek komisyon tutarı fona gelir olarak kaydedilir.

11.8. 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 devir işlemlerini yürüten kuruluşa iletilmesi zorunludur. Devir işlemlerini yürüten kuruluş, söz konusu bilgi ve belgeleri temin etmek ve bunları fon süresince ve asgari olarak beş yıl boyunca muhafaza etmek zorundadır. Nitelikli yatırımcılar arasındaki katılma payı devirleri, katılma paylarının hak sahibi yatırımcılar arasında aktarılması ile tamamlanır. Katılma payı devirlerine ilişkin bilgilerin MKK'ya iletilmesinden devir işlemlerini yürüten kuruluş sorumludur. Bu madde kapsamında, kurucu ve yönetici sahip olduğu katılma paylarını diğer nitelikli yatırımcılara devredebilir.

Nitelikli yatırımcılar arasındaki katılma payı devirleri fon bilgilendirme dokümanlarında esaslarına yer verilmiş olması halinde kurucu veya yöneticinin onayına bağlanabilir yahut tamamen sınırlandırılabilir.

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

MADDE 12- FON GİDER GELİR FARKININ KATILMA PAYI SAHİPLERİNE DAĞITILMASI ESASLARI:

12.1. Fon'un hesap dönemi takvim yılıdır. Ancak ilk hesap dönemi Fon'un kuruluş tarihinden başlayarak o yılın Aralık ayının sonuna kadar olan süredir.

12.2. Fon'da oluşan kar, katılma paylarının bu içtüzükte belirtilen esaslara göre tespit edilen fon fiyatına yansır. Fon portföyünde bulunan ortaklık paylarının kar payları, kâr payı dağıtım tarihinin başlangıç gününde tahsil edilmesine bakılmaksızın muhasebeleştirilir. Katılma payı sahipleri, paylarını ihraç belgesinde belirtilen sürelerle Fon'a geri sattıklarında, işleme esas fiyatın içerdiği Fon'da oluşan kardan paylarını almış olurlar



[Handwritten signature]
AURA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
Kurumlar Kanunu'na Göre Kayıtlı Şirket No: 201
MERSİS No: 081500008327000016
www.auraportfoy.com.tr

13.7. Kurul gerektiğinde, Tebliğ'de yer alan sürelerle bağılı olmaksızın Fon hakkında bilgi verilmesini isteyebilir.

13.8. Kurucu ve portföy yöneticisi gayrimenkul yatırımlarına ilişkin bilgileri, varsa söz konusu yatırımlarla fon yönetiminde görev alan kişilerin ilişkisini de içerecek şekilde, yatırımın yapıldığı tarihten itibaren 15 gün içinde en uygun haberleşme vasıtasıyla katılma payı sahiplerine bildirir.

13.9. Kurucu, her yıl sonunu takip eden bir ay içerisinde, fon portföyünde değerlendirilmesi gereken her bir varlık için değerlendirme hizmeti alınacak bir değerlendirme kuruluşunu ve portföyüne o yıl içerisinde alınabilecek ve değerlendirme gerektirecek varlıklar için değerlendirme hizmeti alınacak en fazla iki adet değerlendirme kuruluşunu yönetim kurulu kararı ile belirler, belirlenen değerlendirme kuruluşlarını portföy saklayıcısına bildirir ve ayrıca KAP'ta ilan eder. Belirlenen değerlendirme kuruluşu ancak değiştirilme gerekçesinin Kurula gönderilmesini müteakip Kurul onayı ile değiştirilebilir.

13.10. Kurucu, hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporları ile fon portföyünde yer alan diğer varlıklara ilişkin değerlendirme raporlarını ekleriyle birlikte, kendilerine teslimini takip eden 10 iş günü içinde Saklama Tebliği kapsamında değerlendirmelerde bulunulmak üzere Portföy Saklayıcısı'na gönderir. Değerleme raporlarının birer örneği kurucu merkezinde yatırımcıların incelemesi için hazır bulundurulur, talep etmeleri halinde masrafları yatırımcılarca karşılanmak üzere yatırımcılara da gönderilir.

MADDE 14- FON'A KATILMA VE FON'DAN AYRILMA ŞARTLARI

14.1. Genel Esaslar

Katılma payı satın alınması veya fona iadesinde, Kurucunun ihraç belgesinde ilan edeceği 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.

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.

Katılma payı alım satımına ilişkin esaslar ihraç belgesinde belirtilmiştir.

Madde 15- FON'UN SONA ERMESİ VE FON VARLIĞININ TASFİYESİ:

15.1. Mevzuatta öngörülen tasfiye hallerinin oluşması halinde Fon, mevzuatta yer verilen esaslara ve sürelerle uygun olarak tasfiye edilir. Kurucu tarafından tasfiyeye karar verilmesi halinde, tasfiyeye ilişkin alınan Kurucu yönetim kurulu kararı pay sahiplerine bildirilir.



AURA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
Levent, Kat: 5, Büyükdere Cad. No:20
34398 Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 2733
Mersis No: 0815 0007 50070 0016
www.auraportfoy.com.tr

15.2. Fonun sona ermesinde ve tasfiyesinde, Kurul'un yatırım fonlarına ilişkin düzenlemeleri uygulanır.

15.3. Fon'un, Yatırım Fonu Tebliği'nin 28'inci maddesinde belirtilen nedenlerle sona ermesi durumunda, Fon portföyündeki varlıklar Kurucu tarafından borsada satılır. Bu şekilde satışı mümkün olmayan Fon varlıkları, açık artırma veya pazarlık veya her iki usulün uygulanması suretiyle satılarak paraya çevrilebilir. Bu yolla nakde dötüşen Fon varlığı, katılma payı sahiplerine payları oranında dağıtılır.

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

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

15.6. Fon'un Yatırım Fonu Tebliği'nin 28'inci maddesinin birinci fıkrasının (ç) bendinde belirlenen nedenlerle sona ermesi halinde, tasfiyesinde uygulanacak usul, kurucunun ve/veya portföy saklayıcısı kurumun iflasına veya tasfiyesine karar veren makam tarafından belirlenir.

15.7. Fon başka bir fonla birleştirilemez veya başka bir fona dönüştürülemez.

MADDE 16- DİĞER HÜKÜMLER:

16.1. Bu İçtüzükte hüküm bulunmayan konularda, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-52.3 Sayılı Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği ile ek ve değişikliklerinde yer alan hükümler uygulanır.

16.2. Katılma paylarının nitelikli yatırımcıya satışında bu içtüzük ve Tebliğde hüküm bulunmayan hallerde 28/6/2013 tarihli ve 28691 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği (II-5.2)'nde düzenlenen nitelikli yatırımcıya satışa ilişkin hükümler kıyasen uygulanır.

16.3. İhraç belgesine ilişkin olarak bu içtüzük ve Tebliğde hüküm bulunmayan hallerde 22/6/2013 tarihli ve 28685 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan İzahname ve İhraç Belgesi Tebliği (II-5.1) hükümleri kıyasen uygulanır.

Bu içtüzük hükümleri ile Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemeleri arasında bir uygunsuzluk oluştuğu zaman Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri dikkate alınır. Sermaye Piyasası Kurulu içtüzük hükümlerinin değiştirilmesini her zaman talep edebilir ve içtüzük standartlarını değiştirebilir.



Handwritten signature and blue stamp of the Capital Markets Board of Turkey (Sermaye Piyasası Kurulu) with the text 'SERMAYE PİYASASI KURULU' and '1923'.