ALBARAKA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.'NİN KURUCUSU OLDUĞU ALBARAKA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. ÇEŞME GAYRİMENKUL YATIRIM FONU'NUN 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 nitelikli yatırımcılara sunulacaktır.

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

Fon Kurucusunun Ticaret Unvanı ve Adresi	:	Albaraka Portföy Yönetimi A.Ş.'dir. Adres: Saray Mah. Dr. Adnan Büyükdeniz Cad. No:6 Kat:10 Ümraniye İstanbul'dur.
İhraca İlişkin Yetkili Organ Kararı/Karar Tarihi	:	Albaraka Portföy Yönetimi A.Ş. Yönetim Kurulu'nun 26/10/2020 tarih ve 2020/63 sayılı kararı
Katılma Paylarının Pazarlama ve Dağıtımını Gerçekleştirecek Kurucu ve Varsa Portföy Yönetim Şirketleri İle Katılma Paylarının Alım Satımına Aracılık Yapacak Yatırım Kuruluşlarının Ticaret Unvanı	:	Albaraka Portföy Yönetimi A.Ş. (Kurucu) ve **Albaraka Türk Katılım Bankası A.Ş.**
Satış Yöntemi	:	Fon katılma payları yurtiçinde veya yurtdışında yerleşik nitelikli yatırımcılara satılacaktır.
Katılma Payına İlişkin Asgari İşlem Limitleri (Varsa)	:	**Katılma payına ilişkin asgari işlem limiti bulunmamaktadır.**
Fon Unvanı	:	Albaraka Portföy Yönetimi A.Ş. **Çeşme** Gayrimenkul Yatırım Fonu
Fon Türü	:	Gayrimenkul Yatırım Fonu
Fon Süresi	:	Süresiz
Portföy Saklayıcısının Unvanı ve Adresi	:	QNB Finans Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'dir. Adres: Büyükdere Cad. Kristal Kule Binası No: 215 Kat: 6-7 Şişli İstanbul'dur.

<table>
<tr><td>Portföy Yöneticilerine İlişkin Bilgi</td><td>:</td><td>Fon’un gayrimenkul yatırımları ile ilgili portföyünün yönetimi ile ilgili tüm işlemler kurucu Albaraka Portföy Yönetimi A.Ş. nezdinde oluşturulan yatırım komitesi tarafından yerine getirilir.

Gayrimenkul yatırımları haricindeki para ve sermaye piyasası araçlarının yönetimi aşağıda belirtilen portföy yöneticilerince yapılacaktır;

<table>
<tr><td>Adı Soyadı</td><td>Lisans</td></tr>
<tr><td>Muhammed Emin ÖZER</td><td>Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 3 Lisansı
Türev Araçlar Lisansı</td></tr>
<tr><td>Umut ÇALIM</td><td>Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 3 Lisansı
Türev Araçlar Lisansı</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td>Fon Kurucusunun Yönetim Kurulu Üyelerine İlişkin Bilgi</td><td>:</td><td>Fon kurucusunun yönetim kurulu üyelerine ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir:

Malek Khodr TEMSAH, Yönetim Kurulu Başkanı
Turgut SİMİTCİOĞLU, Yönetim Kurulu Başkan Vekili
Rıza Tonyukuk TOSUNLU, Yönetim Kurulu Üyesi
Mustafa BÜYÜKABACI, Yönetim Kurulu Üyesi
Muhammed Emin ÖZER, Yönetim Kurulu Üyesi ve Genel Müdür</td></tr>
<tr><td>Yatırım Komitesine İlişkin Bilgi</td><td></td><td>Fon nezdinde beş kişiden oluşan bir Yatırım Komitesi oluşturulur.

Kurucu’nun; dört yıllık yükseköğrenim görmüş ve Tebliğ’de belirtilen şartları taşıyan genel müdürü, gayrimenkul yatırımları konusunda en az beş yıllık tecrübeye sahip bir yönetim kurulu üyesi ve Kurul’un lisanslamaya ilişkin düzenlemeleri uyarınca gayrimenkul değerleme uzmanlığı lisansına sahip değerleme uzmanı Yatırım Komitesi’nin daimi üyeleridir. Yatırım komitesinin diğer iki üyesi Kurucu tarafından belirlenen kişilerden oluşur.

Fon’un gayrimenkul portföyünün yönetimiyle ilgili işlemler söz konusu varlıkların herhangi bir sebeple nakde çevrilmesi de dahil olmak üzere yatırım komitesi tarafından yürütülür. Fon’un menkul kıymet yatırımları da dahil olmak üzere diğer konularda alacağı kararlarda yatırım komitesi tavsiyede bulunabilir. Yatırım komitesi, daimi üyelerin en az ikisinin katılımı ve üye tam sayısının çoğunluğuyla toplanır. Daimi üyelerin en az ikisinin ve Kurucu tarafından atanan diğer üyelerin en az birinin olumlu görüşü</td></tr>
</table>

		olması şartıyla toplantıda kullanılan oyların çoğunluğuyla karar alır. **Kurucu tarafından belirlenen yatırım komitesinin diğer iki üyesi Kurucu tarafından her zaman değiştirilebilir.** Fon'un gayrimenkul portföyünü yönetmek üzere Kurucu bünyesinde oluşturulan yatırım komitesinde görev alan kişilere dair bilgiler aşağıdaki gibidir: - **Rıza Tonyukuk TOSUNLU**, Yönetim Kurulu Üyesi (Gayrimenkul yatırımları konusunda en az beş yıllık tecrübeye sahip yönetim kurulu üyesi) 1977 yılında Konya'da doğdu. 2003'de Yıldız Teknik Üniversitesi, İnşaat Mühendisliği Bölümü'nden mezun oldu. Kariyerine 1998 yılı itibariyle inşaat sektöründe faaliyet gösteren aile şirketinde başladı. 1998-2005 yılları arasında yurt içi ve yurt dışında devam eden projelerin yönetimi ile şirket bünyesindeki yönetim kademlerinde çeşitli görevler aldı. Aynı zamanda 2003-2010 yılları arasında, finansal öngörülebilirlik, risk analizi ve strateji, proje yönetimi ve dijitalleşme, ölçülebilirlik gibi konularda sektörün önde gelen firmaların sistem yapılanmalarının ve reorganizasyon süreçlerinin yönetim görevlerinde bulunmuştur. 2011 yılında, Albaraka Türk Katılım Bankası A.Ş. bünyesindeki Yatırım Projeleri Birimi'nin kuruluşunda aktif rol almıştır. 2011 – 2017 yılları arasında, sektörün belli başlı inşaat projeleri ile Albaraka Türk Katılım Bankası A.Ş. arasında kar/zarar ortaklıklarının kurulması ve yönetimi görevlerini üstlenmiştir. 2018 yılı itibariyle, halen Yatırım Projeleri Birimi Müdürlüğü görevi devam etmekte olup aynı zamanda Albaraka Portföy Yönetim A.Ş. Yönetim Kurulu ve Albaraka Türk Katılım Bankası A.Ş. Yatırım Komitesi üyesidir. - **Muhammed Emin ÖZER**, Genel Müdür 1967 yılında İstanbul'da doğdu. 1988'de İstanbul Teknik Üniversitesi, İşletme Mühendisliği Bölümü'nden mezun oldu. 1992 yılında Boğaziçi Üniversitesinde, İşletme Yüksek Lisansını tamamladı. 2011 yılından itibaren Boğaziçi Üniversitesi, İşletme alanında Doktora çalışmaları devam etmektedir. 1991'de Bumerang Menkul Değerler'de yatırım uzmanı olarak göreve başladı. 1996-1998 yılları arasında Bumerang Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin kuruluş ve halka arz sürecinde Şirketin Genel Müdürü ve Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev aldı. 1998-2003 arasında Bumerang Menkul Değerler 'in Genel Müdürlüğü görevine atandı. 2003-2005 arasında Bizim Menkul Değerler A.Ş.'de Genel Müdür Yardımcısı olarak çalıştı. Gene 2002-2005 yılları arasında İstanbul Menkul Kıymetler Borsası Uyuşmazlık Komitesinde görev aldı. Türkiye Sermaye

		Piyasaları Aracı Kuruluşları Birliği tarafından Sermaye Piyasasını temsilen aday gösterilmiş ve 2005 yılında Sermaye Piyasası Kurulu Kurul Üyeliğine atanmıştır. 2011 yılında ikinci kez Türkiye Sermaye Piyasaları Aracı Kuruluşlar Birliği adayı olarak SPK Kurul üyeliğine atanmış ve kurul tarafından Sermaye Piyasası Kurulu İkinci başkanı seçilmiştir.2016 Nisan - 2017 Ocak arasında Bizim Menkul Değerler ve Bizim Portföy Yönetimi A.Ş.'nin koordinasyonu ve yeni projelerin geliştirilmesinden sorumlu olarak BMD Genel Koordinatörü olarak görev yaptı. Şubat 2017 den itibaren Albaraka Portföy Yönetimi A.Ş. de Genel Müdürlük görevini sürdürmektedir. - **Mustafa ALKAN**, Gayrimenkul Değerleme Lisansına Sahip Değerleme Uzmanı 2004 yılında Anadolu Üniversitesi İ.İ.B.F. İktisat bölümünden mezun oldu. 2006-2007 Yılları arasında Ziraat Bankasında, 2007-2015 yılları arasında Albaraka Türk Katılım Bankası A.Ş.'de çalıştı. 2015 yılı Haziran ayından itibaren Gayrimenkul Değerleme Uzmanı olarak Albaraka Portföy Yönetimi A.Ş.'de çalışmaya başladı. - **Oğuzhan ŞAHİNKAYA (Kurucu Tarafından Atanan Diğer Üye)** **Boğaziçi Üniversitesi Elektronik Mühendisliği'nden mezun olduktan sonra Uludağ Üniversitesi Matematik Öğretmenliği bölümünde yüksek lisansını tamamladı. 2004 yıllında öğretmen olan anne ve babası ile kurmuş oldukları ve 2015 yılından sonra faaliyetlerine okul çatısı atında devam eden Özel Şahin Dershaneleri'nin kurucu ve ana ortağıdır. 2007'de kurulan ve 3 farklı kampüste 3000 öğrencisi ve 500 çalışanı ile faaliyete devam etmekte olan Özel Şahinkaya Eğitim Kurumları A.Ş.'nin kurucu ve ana ortağıdır. Aynı zamanda; Şahinkaya İnşaat A.Ş., Natıllus A.Ş., Pregon Yayıncılık A.Ş., Savarro Mobilya A.Ş., Seva-Co Finansal Danışmanlık A.Ş., Seva Bilişim A.Ş. ve Seva Capıtal Kitle Fonlama Platformu A.Ş.'de kurucu ve ana ortaktır.** **Gübre Fabrikalar A.Ş., Escort Teknoloji ve Yatırım A.Ş., Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., Penguen Gıda Sanayi A.Ş.'de azınlık ortaktır.** **Digital Eğitim Teknolojileri A.Ş., Hisarlar Makine San. Tic. A.Ş. ve Seva Holding A.Ş.'de yönetim kurulu başkanıdır:** - **Ali Serhan ŞAHİNKAYA, (Kurucu Tarafından Atanan Diğer Üye)** **Orta Doğu Teknik Üniversitesi Elektronik Mühendisliği'nden mezun olduktan sonra Uludağ Üniversitesi Matematik Öğretmenliği bölümünde yüksek lisansını tamamladı. 2004 yıllında öğretmen olan anne ve babası ile kurmuş oldukları ve 2015 yılından sonra faaliyetlerine okul çatısı atında devam eden Özel Şahin Dershaneleri'nin kurucu ve ana ortağıdır. 2007'de**

		kurulan ve 3 farklı kampüste 3000 öğrencisi ve 500 çalışanı ile faaliyete devam etmekte olan Özel Şahinkaya Eğitim Kurumları A.Ş.'nin kurucu ve ana ortağıdır. Aynı zamanda; Şahinkaya İnşaat A.Ş., Natıllus A.Ş., Pregon Yayıncılık A.Ş., Savarro Mobilya A.Ş., Seva-Co Finansal Danışmanlık A.Ş., Seva Bilişim A.Ş. ve Seva Capıtal Kitle Fonlama Platformu A.Ş.'de kurucu ve ana ortaktır. **Hisarlar Makine San. ve Tic. A.Ş. ve Digital Eğitim Teknolojileri A.Ş.'de yönetim kurulu üyesi; Seva** **Holding A.Ş.'de yönetim kurulu başkan vekilidir.**
Fon'un Yatırım Stratejisine ve Amacına İlişkin Esaslar	:	**Fon'un temel yatırım stratejisi; İzmir İli – Çeşme İlçesi başta olmak üzere, değer artışı kazancı, alım satım karı veya kira geliri elde etmek amacıyla; ticari gayrimenkul, arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, otopark, yurt, hastane ve Kurul tarafından uygun görülen her türlü gayrimenkule yatırım yapmaktır. Bu amaçla söz konusu gayrimenkuller satın alınabilir, satılabilir, kiralanabilir, kiraya verilebilir veya satın alma ve satış vaadi sözleşmesi imzalanabilir. Tabi oldukları mevzuat hükümlerine göre hazırlanan finansal tablolarında yer alan aktif toplamının devamlı olarak en az %75'i yurtiçi gayrimenkul yatırımlarından oluşan anonim ortaklıkların paylarına, gayrimenkul sertifikalarına ve diğer gayrimenkul yatırım fonlarının katılma paylarına da yatırım yapılabilir.** Temel yatırım kriterlerine aşağıda yer verilmektedir: a) Gayrimenkullerin mevcut piyasa değeri ve bu değerin gelecekteki artış potansiyeli, b) Gayrimenkullerin satılabilirliğinin yüksek olması, c) Gayrimenkullerin kira getiri potansiyeli, d) Gayrimenkullerin konumlandığı coğrafi bölgelerin altyapı olarak 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. Fon'un menfaatine olması durumunda, satın alınan varlıkların alış bedeli satıcılara vadeli olarak ödenebilir ve satılan varlıkların satış bedeli alıcılardan vadeli olarak tahsil edilebilir. Fon sermaye piyasası mevzuatında izin verilen sınırlamalar dahilinde nakdi veya gayrinakdi finansman sağlayabilir veya finansman limitleri tesis ettirebilir. Fon malvarlığı, Tebliğ'in 23. maddesi kapsamında rehnedilebilir ve teminat gösterilebilir. Fon ayrıca bilgilendirme dokümanlarında yer alması şartıyla Tebliğ'de yer alan sınırlamalar dahilinde üzerinde ipotek bulunan veya gayrimenkulün değerini etkileyecek nitelikte herhangi bir

		takyidat şerhi olan bina, arsa, arazi ve buna benzer nitelikteki gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı hakları Fon portföyüne alabilir. Söz konusu gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı hakların değeri Fon toplam değerinin %30'unu aşamaz. Tebliğ'in 23. maddesi hükmü saklıdır. Fon'un ve yatırımlarının uluslararası katılım finans ilkelerine uygunluğuna ilişkin icazet belgesi alınır. İcazet belgesi alınacak kurumlar ve/veya kişiler Kurucu'nun yönetim kurulu kararı ile belirlenir. Fon ters repo, repo, faize dayalı vadeli işlem, opsiyon, varant, swap işlemleri ve buna benzer faiz getirisi olan işlemleri yapamaz. Fon portföyüne faiz getirisi olan kamu ve özel sektör borçlanma araçları alınmaz.
Fon'un Yatırım Sınırlamaları ve Risklerine İlişkin Esaslar	:	**A. 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 gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilir. 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. 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. 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 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.

		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. Tebliğ'in 23. maddesi hükmü saklıdır. 7. Kurucu Fon adına; a) Gayrimenkul projelerine yatırım yapamaz, gayrimenkullerin inşaat işlerini kendileri üstlenemez, bu amaçla personel ve ekipman edinemez. Gayrimenkul projelerine yatırım bakımından içtüzüğün 8.2.8. maddesi ve ilgili tebliğ 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. 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. 9. Yönetici, satın alınan gayrimenkullerin kiralanması durumunda bunların ulusal ve uluslararası katılım finans ilkelerine uygun faaliyet gösteren işletmecilere kiralanmasına dikkat edecektir. Katılım finans ilkelerinin uygulanmasında iç tüzükte belirtilen esaslar dikkate alınır. **10. Fon portföyünde bulunan gayrimenkullere üst hakkı tesis edilmesiyle ilgili olarak;** **a) Üst hakkı tesisi aşamasında, Kurulca listeye alınmış gayrimenkul değerleme kuruluşlarınca takdir edilmek üzere**

		arsa değerinin üçte ikisi ile üst hakkı bedelinin karşılaştırılması ve yüksek olanının seçilmesi suretiyle belirlenecek tutarın peşin veya banka teminat mektubuna bağlanmış vadeli bir ödeme planı çerçevesinde tahsil edilmesi suretiyle projenin tamamlanmamasından kaynaklanan risklere karşı belirli bir düzeyde korunma sağlanması, **b) Üst hakkı süresince Fon tarafından, geliştirilen projeye herhangi bir finansman sağlanmaması ve projeye dair herhangi bir görev ve sorumluluk üstlenilmemesi,** **c) Proje ile ilgili herhangi bir garanti, taahhüt veya teminat verilmemesi,** **d) Üst hakkı süresi içinde üretilen yapının süre sonunda veya öncesinde Tebliğ'in 18. maddesinde yer alan yatırımlara ilişkin şartları haiz bir şekilde Fon'a devredilmesi sorumluluğu ile yapının arsa üzerinden kaldırılmasına ve arsanın ilk haline getirilmesine ilişkin hukuki ve mali sorumluluğun üst hakkı sahibine ait olacağına dair hükümlere, üst hakkının kurulmasına ilişkin resmi senette/sözleşmede yer verilmesi ve bu senedin/sözleşmenin tapu siciline şerh edilmesi gerektiği** **şeklindeki esaslara uyulmak suretiyle Fon portföyünde yer alan gayrimenkuller üzerinde tapu kütüğüne taşınmaz olarak kaydedilebilen bağımsız ve sürekli nitelikte olan üst hakkı tesis edilebilir.** **11.Portföyde yer alan arsa/arazi dışındaki kullanıma hazır gayrimenkuller üzerinde tapuya tescil edilmesi şartıyla başka kişiler lehine intifa hakkı tesis edilebilir.** Uluslararası katılım finans ilkelerine uygun olmak kaydıyla aşağıdaki varlık ve işlemler Fon portföyüne dahil edilebilir. 1. Özelleştirme kapsamına alınanlar dahil Türkiye'de kurulan anonim ortaklıklara ait paylar, özel sektör ve kamu kira sertifikaları, 2. 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 kira sertifikaları ve anonim ortaklık payları, 3. Katılma hesabı, 4. Faizsiz finans ilkelerine uygun yatırım fonu katılma payları, 5. Vaad sözleşmeleri, BİST Taahhütlü İşlemler Pazarı işlemleri, 6. Kira sertifikaları,

		7. Faizsiz finans ilkelerine uygun varantlar ve sertifikalar, 8. Türev araç işlemlerinin nakit teminatları ve primleri, 9. Kurulca uygun görülen özel tasarlanmış yabancı yatırım araçları ve ikraz iştirak senetleri, **10. Altın ve diğer kıymetli madenler ile bunlara dayalı para ve sermaye piyasası araçları,** 11. Kurulca uygun görülen diğer yatırım araçları. 12. Fon, sermaye piyasası araçlarını açığa satamaz, kredili menkul kıymet işlemi yapamaz ve sermaye piyasası araçlarını ödünç alamaz. 13. Türev araçlara faizsiz finans ilkelerine uygun olması koşuluyla sadece portföylerini döviz 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 Fon'un hesap dönemi sonundaki net varlık değeri esas alınır. Vadeli İşlem ve Opsiyon Piyasası'nda gerçekleştirilen işlemlerin nakit teminatları da Fon portföyüne dahil edilir. 14. Yurtdışında ihraç edilen kira sertifikalarının ve/veya diğer sermaye piyasası araçlarının, yatırım yapılabilir seviyeye denk gelen derecelendirme notuna sahip olması, tabi olduğu otorite tarafından yetkilendirilmiş bir saklayıcı kuruluş nezdinde saklanması, fiyatının veri dağıtım kanalları vasıtasıyla ilan edilmesi ve Fon'un fiyat açıklama dönemlerinde Yatırım Fonları Finansal Raporlama Tebliği düzenlemeleri çerçevesinde gerçeğe uygun değeri üzerinden nakde dönüştürülebilecek nitelikte likiditasyona sahip olması şartlarıyla, yurtdışında borsa dışından Fon portföyüne dahil edilmesi mümkündür. 15. Fon ancak TCMB tarafından alım satımı yapılan para birimleri üzerinden ihraç edilmiş yabancı sermaye piyasası araçlarına yatırım yapılabilir. 16. 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. 17. Yatırım yapılacak yabancı sermaye piyasası araçlarını ihraç eden kuruluşlar hakkında ve değerlemeye esas olacak fiyat hareketleri konusunda gerekli bilgileri yönetici sağlar. Yönetici Fon'a 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. Fon'un 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. 18. Fon portföyüne alınacak borsada işlem görmeyen varlık ve işlemlerin niteliğine ve portföye dahil edilmesine ilişkin olarak aşağıdaki esaslar uygulanır: i. Karşı tarafının son bir yıl içerisinde bağımsız denetim yaptırmış ve sonucunda bağımsız denetçi tarafından olumlu rapor verilmiş bir kurum olması, ii. Herhangi bir ilişkiden etkilenmeyecek şekilde objektif koşullarda yapılması ve adil bir fiyat içermesi, iii. Fon'un fiyat açıklama dönemlerinde "güvenilir" ve "doğrulanabilir" bir yöntem ile değerlenmesi, iv. Fon'un fiyat açıklama dönemlerinde gerçeğe uygun değeri üzerinden nakde dönüştürülebilir ve sona erdirilebilir nitelikte olması. 19. Borsada işlem gören kamu dış kira sertifikaları, borsa dışında yapılacak işlemler ile Fon portföyüne dahil edilmesi veya Fon portföyünden çıkartılması mümkündür. 20. Fon'un operasyonel işlemleri nedeniyle oluşabilecek likidite ihtiyacının karşılanması amacıyla nakit tutulabilir. **Fon'un olası riskleri hakkında bilgiler:** **B. Fon'un olası riskleri hakkında bilgiler:** Fon'un yatırım stratejisi ve risk profili dikkate alınarak belirlenen, Fon'un karşılaşabileceği temel riskler aşağıda sıralanmıştır. **Yasal Riskler:** Fon'un satışından sonra yasal mevzuatta ve düzenleyici otoritelerin düzenlemelerinde meydana gelen değişikliklerden Fon'un olumsuz etkilenmesi riskidir. Özellikle imar, vergi ve gayrimenkul mevzuatında ortaya çıkabilecek değişiklikler Fon değerini ve net getirisini etkileyebilir. **Likidite Riski:** Fon varlıklarının makul bir sürede piyasa değerinden nakde çevirme zorluğu olarak ifade edilebilmektedir. Özellikle

		gayrimenkul yatırımının nakde dönüştürülmesinin süreç alması ve değere ilişkin belirsizlikler risk değerini arttırmaktadır. **Fiziki Zarar Riski:** Doğal afetler, yangın, sel, terör eylemleri, sıra dışı toplumsal olaylar gibi durumlarda gayrimenkullerin tahrip olması sonucunda Fon'un zarar görme riskini ifade etmektedir **Yoğunlaşma Riski:** Belli bir bölgeye, sektöre, varlığa/varlık grubuna yoğun yatırım yapılması sonucu, Fon portföyünde bu varlıkların içerdiği risklere maruz kalmasıdır. **Karşı Taraf Riski:** Genel olarak Fon'un taraf olduğu mal ve hizmet satımı veya mal ve hizmet alımına ilişkin sözleşmelerde karşı tarafın, sözleşme gereklerine uymayarak, yükümlülüğünü kısmen veya tamamen zamanında yerine getirememesinden dolayı Fon'un karşılaştığı zarar olasılığını ifade etmektedir. **Piyasa Riski:** Gayrimenkul piyasası, kur, hisse senedi ve benzeri etkenlerde meydana gelebilecek değişimler sonucunda Fon portföyünde yer alan varlıkların piyasa değerinin düşmesi, yükümlülüklerin piyasa değerinin artması sonucunda zarar oluşması olasılığıdır. **Kur Riski:** Fonlardaki yabancı para cinsinden finansal enstrümanların (döviz hesabı, yabancı para cinsinden kira sertifikası) varlıklar (alacak hakları) ve yükümlülükler bazında yabancı para birimlerinin birbirlerine ve/veya Türk Lirasına karşı değer kazanma ve kaybetmeleri sonucunda ortaya çıkan zarar ihtimalini ifade etmektedir. **Getiri Oranı Riski:** Fon portföyüne katılma hesabı gibi kara katılım olanağı sağlayan katılım bankacılığı ürünlerinin dahil edilmesi durumunda, söz konusu yatırımların getiri oranındaki değişimler nedeniyle maruz kalınabilecek zarar olasılığıdır. **Katılım Esaslı İşlem Riski:** Fon portföyüne katılım finans ilkelerine uygun vadeli işlem ve opsiyon sözleşmeleri gibi türev araç, swap sözleşmesi, sertifika dahil edilmesi ve diğer herhangi bir yöntemle kaldıraç yaratan benzeri işlemlerde bulunulması halinde, başlangıç yatırımı ile başlangıç yatırımının üzerinde pozisyon alınması sebebi ile Fon'un başlangıç yatırımından daha yüksek zarar kaydedebilme olasılığı kaldıraç riskini ifade eder. **Ortaklık Payı Riski:** Fon portföyüne ortaklık payı dahil edilmesi halinde, Fon portföyünde bulunan ortaklık paylarının fiyatlarında meydana gelebilecek değişiklikler nedeniyle portföyün maruz kalacağı zarar olasılığını ifade etmektedir. **Finansman Riski:** Fon'un ihtiyaç duyduğu finansman kaynaklarına zamanında ulaşamaması nedeniyle Fon'un zarara uğrama ihtimalidir.

		Uluslararası Katılım Finans İlkelerine Uyum Riski: Fon'un tâbi olduğu uluslararası katılım finans ilkelerine uygun olarak Fon portföyüne dahil edilen bir gayrimenkul yatırımının ya da bir finansal varlığın, daha sonra söz konusu katılım finans ilkelerine uygunluğunu yitirmesi durumunda Fon portföyünden belirli bir süre içerisinde çıkartılması riskini ifade etmektedir.
Dışarıdan Alınan Hizmetlere (Değerleme, Hukuki Danışmanlık vb) İlişkin Bilgi	:	Fon'un finansal tablolarının bağımsız denetiminde bağımsız denetim kuruluşlarından ve Fon varlıklarının saklanması konusunda saklayıcı kuruluştan hizmet alınır. Fon portföyündeki varlıkların değerlenmesine ilişkin olarak Kurul'ca yetkilendirilen değerleme kuruluşlarından hizmet alınır. Kurucu, her yılsonunu takip eden bir ay içerisinde, Fon portföyünde değerleme yaptırılması gereken her bir varlık için değerleme hizmeti alınacak en az bir değerleme kuruluşunu ve Fon portföyüne o yıl içerisinde alınabilecek ve değerleme gerektirecek varlıklar için değerleme hizmeti alınacak en fazla iki adet değerleme kuruluşunu yönetim kurulu kararı ile belirler ve belirlenen değerleme kuruluşlarını portföy saklayıcısına bildirir ve ayrıca KAP'ta ilan eder. Belirlenen değerleme kuruluşu ancak değiştirilme gerekçesinin Kurul'a gönderilmesini müteakip Kurul onayı ile değiştirilebilir. Vergi mevzuatının gereği serbest muhasebeci mali müşavirlik hizmetleri için dışarıdan hizmet alınabilir. Fon'un faaliyetleri ile ilgili gayrimenkul yatırımlarına ilişkin olarak mali ve hukuki konularda dışarıdan danışmanlık hizmeti alınabilir. Fon portföyüne varlık alımı, satımı, kiralanması konusunda bu alanda hizmet veren kuruluşlardan danışmanlık hizmeti alınabilir. Fon portföyünde yer alan gayrimenkullere ilişkin işletme hizmetleri işletmeci şirketlerden alınır. Fon portföyünde yer alan gayrimenkullerin pazarlanmasına ve değerinin artırılmasına yönelik olarak yapılacak reklam ve promosyon faaliyetlerinin yürütülmesi için işletmeci şirketten veya bu konuda hizmet veren diğer şirketlerden yapılacak bir sözleşme çerçevesinde hizmet alınabilir. Fon portföyünde yer alan gayrimenkullere ilişkin onarım, tadilat gibi inşaat işleri içinse müteahhit firmalardan hizmet alınır. Kurucu dışında başkalarının Fon katılma paylarının satışına aracılık edilmesi halinde, aracılık edecek kişilerden fona gelir olarak kabul edilecek giriş komisyonunun yarısını geçmemek üzere aracılık hizmeti alınır.

Fon Birim Pay Fiyat Açıklama Dönemine İlişkin Esaslar	:	Fon'un katılma payı alım satımına esas birim pay değeri yılda 4 kere olmak üzere, her üç aylık dönem sonu (31 Mart, 30 Haziran, 30 Eylül ve 31 Aralık) itibariyle hesaplanacak ve dönem sonunu takip eden 10 iş günü içerisinde ilan edilecek ve nitelikli yatırımcılara bildirilecektir. Alım satım işlemlerinin gerçekleşeceği fiyat, talebin iletilmesi sonrasındaki ilgili ilk fiyat raporuna göre tespit edilecektir. **Katılma payı alım satım dönemleri işbu ihraç belgesinin "Fon'a Katılma ve Fon'dan Ayrılmaya İlişkin Esaslar" başlıklı bölümünde yer almaktadır.** **Ayrıca, işbu ihraç belgesinin "Fon'a Katılma ve Fon'dan Ayrılmaya İlişkin Esaslar" başlıklı bölümünde yer alan alım satım dönemleri dışında, Fon portföyüne dahil edilecek gayrimenkul yatırımlarında, Fon değerinde ciddi oranda değişiklik yaratabilecek işlemlerde, Fon'a yeni yatırımcı kabul edilmesi, Fon'dan çıkış gibi durumlarda Yönetim Kurulu'nca Fon birim pay değeri hesaplanmasına ve yeni Fon katılma payı ihracına karar verilebilir. Bu durumda hesaplanan Fon birim pay değeri takip den 10. iş gününde açıklanır.** Fon, Kurucu'nun belirleyeceği tarihlerde bilgi amaçlı bir referans fiyat açıklayabilir, bununla birlikte söz konusu fiyat üzerinden katılma payı alım satımı gerçekleştirilmez.
Fon Portföyünde Yer Alan Varlıkların Değerlemesine İlişkin Esaslar	:	Fon portföyünde yer alan varlıkların değerleme esaslarına ilişkin olarak, II-14.2 sayılı Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliğ'de yer alan değerlemeye ilişkin esaslara uyulur. Günlük fiyat hesaplamasında 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 yurtiçi gayrimenkul yatırımlarından oluşan ve payları borsada işlem görmeyen anonim ortaklıkların payları haricindeki varlık, işlem ve yükümlülükler Kurul düzenlemeleri esas alınarak günlük olarak değerlenir. Portföyde yer alan ve Fon'un hesap döneminin son üç ayı içerisinde herhangi bir nedenle rayiç değeri tespit edilmemiş olan varlıkların değer tespitinin asgari olarak her takvim yılı sonu itibari ile yapılması zorunludur. Söz konusu değer tespitlerinde gayrimenkul değerleme faaliyetinin en geç ilgili yılın son günü itibarıyla tamamlanmış olması zorunludur. 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 yurtiçi gayrimenkul yatırımlarından oluşan ve payları borsada işlem görmeyen anonim ortaklıkların payları ilişkin değerleme raporu gayrimenkul değerleme kuruluşları ve/veya Kurulca uygun görülen kuruluşlar tarafından hazırlanır ve mevcut en güncel tarihli

		değerleme raporlarında yer verilen tutarlar üzerinden değerlemeye konu edilir. İşbu ihraç belgesinin "Fona Katılma ve Fondan Ayrılmaya İlişkin Esaslar" başlıklı maddesinde belirtilen hususlar çerçevesinde, katılma payı ihracının veya Fon'a iadesinin ayni olarak gerçekleştirilmesi durumunda, Tebliğ'in beşinci bölümünde belirtilen esaslar çerçevesinde katılma payı karşılığında yatırımcılardan Fon'a veya Fon'dan 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 değerleme hizmeti alınacak kuruluş olarak belirlenen gayrimenkul değerleme kuruluşuna bir rapor hazırlatılır. Yatırımcılardan Fon'a devredilecekler için hazırlanacak değerleme raporuna ilişkin masraflar Fon portföyünden karşılanamaz. Katılma payı satışında, ihraç edilecek katılma payı adedinin hesaplanmasında esas alınacak değer, hazırlanan değerleme raporunda ulaşılan değerden fazla, katılma payı iadesinde geri alınacak katılma payı adedinin hesaplanmasında esas alınacak değer ise hazırlanan değerleme raporunda ulaşılan değerden az olamaz.
Fon Malvarlığından Yapılabilecek Harcamalara İlişkin Esaslar	:	**Yönetim ücreti, Fon'un toplam gider oranı içerisinde kalmak kaydıyla, Fon'un yönetim ve temsili ile Fon'a tahsis edilen donanım ve personel ile muhasebe hizmetleri karşılığı olarak üç ayda bir Türk Lirası (TL) olarak tahakkuk edecek şekilde her yıl minimum 1.000.000-TL (Birmilyon Türk Lirası) + BSMV tutarında olmak üzere fonun aktif toplamı üzerinden aşağıdaki şekilde revize edilerek ilgili dilimlere ayrı ayrı uygulanacaktır:** **• Fon aktif toplamı 0-100.000.000-TL arasında olması durumunda yıllık %1+BSMV** **• 100.000.000 TL üzeri olması durumunda yıllık %0,50+BSMV olarak Fon'dan tahsil edilecektir.** **Yönetim ücreti üçer aylık dönem sonlarını (Mart, Haziran, Eylül ve Aralık) izleyen 5 iş günü içerisinde Kurucu'ya Fon'dan ödenecektir.** **Yukarıdaki değerler her yıl TÜİK tarafından açıklanan TÜFE Endeksi'ndeki değişim oranına göre her yılın başında bir önceki yılın Aralık ayına ilişkin TÜFE oranına göre güncellenecektir Fon yönetim ücreti, ilk pay ihracını takip eden çeyrek dönem sonrasında hak kazılacak olup ödeme de fonda oluşan nakit değerlerden karşılanacaktır. Fonun masraflarını karşılamak üzere fonda daimi suretle nakit bakiye bulundurulması şarttır.** Fon malvarlığından Fon portföyünün yönetimi ile ilgili Kurucu'ya ödenecek Yönetim Ücreti, Performans Ücreti ve aşağıda belirtilenler dışında harcama yapılamaz. a) Fon kuruluşunu müteakip mevzuat gereği yapılması zorunlu tescil, ilan ve noter giderleri,

		b) Portföydeki varlıkların veya bunları temsil eden belgelerin nakil veya nakle bağlı sigorta ücretleri, c) Portföydeki varlıkların saklanması hizmetleri için ödenen ücretler, d) Varlıkların nakde çevrilmesi ve transferinde ödenen ücretler, e) Finansman giderleri, komisyon, masraf ve kur farkları, f) Portföye alımlarda ve portföyden satımlarda ödenen komisyonlar (yabancı para cinsinden yapılan giderler TCMB döviz satış kuru üzerinden TL'ye çevrilerek kaydolunur), g) Fon'un mükellefi olduğu vergi, resim ve harç ödemeleri, h) Fon'a ilişkin bağımsız denetim kuruluşlarına ödenen denetim ücreti, serbest muhasebeci mali müşavirlik ve yeminli mali müşavirlik ücretleri, ı) 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, i) Katılma payları ile ilgili harcamalar, j) Gayrimenkul yatırımlarına ilişkin reklam harcamaları, değerleme, hukuki ve mali danışmanlık, noter ücreti, tapu harcı vb. ücretler, k) Gayrimenkul yatırımlarına ilişkin alım/satım, kiralama işlemlerinde ortaya çıkacak aracılık ücret ve komisyonları, l) Portföydeki gayrimenkuller ile ilgili her türlü bakım, onarım, tadilat ve yenileme giderleri, m) Portföydeki gayrimenkullerin her türlü aidat, bina ortak gideri, temel hizmet giderleri ve sair giderler, n) Portföydeki gayrimenkullerin sigorta, DASK ödemeleri ve benzeri giderler, o) İşletmeci firmalara veya benzer hizmet veren diğer şirketlere ödenen hizmet bedelleri, ö) İşletmeci firmalardan alınan hizmet kapsamında temin edilemeyen gayrimenkullerin işletilmesine ilişkin ulaşım, haberleşme, her türlü görsel ya da yazılı ilan giderleri, sağlık harcamaları (iş güvenliği, doktor, ilaçlama vs.), kampanya ve etkinlik giderleri ile benzer mahiyetteki işletme giderlerinin diğer yararlanıcılara yansıtılamayan kısımları, p) Defter tasdik, fatura basımı, e-fatura, e-defter gibi belge ve kayıt düzeniyle ilgili harcamalar, r) Fon portföyündeki varlıkların pazarlanması ve satışı için katlanılan pazarlama, satış ve dağıtım giderleri, s) Portföydeki gayrimenkullerin sigorta, DASK ödemeleri, vb. giderler, s) Noter işlem ücretlerine ilişkin giderler, ş) MKK ve İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş'ye ödenen ücret, komisyon ve masraflar,

		t) Fon paylarının borsada işlem görmesi için ödenen ücretler ve yapılan masraflar, u) İcazet belgesi masrafları ve buna ilişkin danışmanlık ücretleri v) KAP giderleri y) Kurulca uygun görülen diğer harcamalar.
Fon Gelir Gider Farkının Katılma Payı Sahiplerine Aktarılmasına İlişkin Esaslar	:	Fon gelir gider farkı Fon toplam değerine ve dolayısıyla hesaplanan katılma payı birim fiyatına yansıyacaktır. Fon portföyünde bulunan ortaklık paylarının kâr payları, kâr payı dağıtım tarihinin başlangıç gününde tahsil edilmesine bakılmaksızın muhasebeleştirilir. İlan edilen birim pay fiyatı üzerinden pay alıp satan yatırımcılar, Fon'da kaldıkları dönemde oluşan gelir gider farkından paylarına düşen kısmı bu şekilde alırlar. Katılma payı sahiplerine ayrıca aşağıda "Varsa Kar Payı Dağıtımı ve Performans Ücretlendirmesine İlişkin Esaslar" başlıklı bölümde açıklandığı üzere kar payı ve kar payı avansı dağıtılabilir.
Portföydeki Varlıkların Saklanması Hakkında Bilgiler	:	Fon portföyündeki varlıkların Kurul'un portföy saklama düzenlemelerine göre saklama sözleşmesinde belirtilen esaslar çerçevesinde saklanması zorunludur.
Fon'a Katılma ve Fon'dan Ayrılmaya İlişkin Esaslar	:	**1. Genel Esaslar** 1.1. Fon tutarını temsil eden katılma payları Tebliğ'in ihraca ilişkin hükümleri çerçevesinde sadece nitelikli yatırımcılara satılır. 1.2. Katılma payı satın alınması veya Fon'a iadesinde, Kurucu'nun merkezine başvurularak alım satım talimatı verilir. 1.3. Katılma payı işlemleri gerçekleştiği günlerde MKK'ya bildirilir. 1.4. Katılma payları MKK nezdindeki hesaplarda, her yatırımcının kimlik bilgileri ve buna bağlı hesap kodları ile Fon bilgileri bazında takip edilir. 1.5. 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. 1.6. Savaş, doğal afetler, ekonomik kriz, iletişim sistemlerinin çökmesi, portföydeki varlıkların ilgili olduğu pazarın, piyasanın, platformun kapanması, bilgisayar sistemlerinde meydana gelebilecek arızalar, Fon toplam değerini etkileyebilecek önemli bir bilginin ortaya çıkması gibi olağanüstü durumların meydana gelmesi halinde, Kurul'ca uygun görülmesi halinde, Fon birim pay değeri hesaplanmayabilir ve katılma paylarının alım satımı durdurulabilir. 1.7. Katılma payı satışı, Fon birim pay değerinin tam olarak nakden veya gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı hakların tapu sicilinde Fon adına tescil ettirilmesi suretiyle veya Tebliğ'in 18 inci maddenin

		üçüncü fıkrasında belirtilen gayrimenkul projeleri kapsamındaki bağımsız bölümlerin tapu siciline Fon adına tescil ettirilmesi ya da bu bölümlerin satın alınmasına ilişkin sözleşmelerin Fon'a devredilmesi suretiyle ayni olarak ödenmesi; katılma payının Fon'a iadesi, yatırımcıların paylarının ihraç belgesinde belirlenen esaslara göre Fon'a iade edilmek suretiyle nakde çevrilmesi veya paylarına karşılık gelen gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı hakların yatırımcılara devredilmesi suretiyle gerçekleştirilebilir. Fon katılma paylarının ihracının veya katılma paylarının Fon'a iadesinin ayni olarak gerçekleştirilmek istenmesi durumunda, her işlem öncesinde varsa Fon'un mevcut tüm katılma payı sahiplerinin mutabakatlarının alınması, bu hususun portföy saklayıcısı tarafından da teyit edilmesi ve söz konusu belgelerin Fon süresi ve takip eden 5 yıl boyunca kurucu nezdinde muhafaza edilmesi zorunludur. Katılma payı ihracının veya Fon'a iadesinin ayni olarak gerçekleştirilmesi durumunda, Tebliğin beşinci bölümünde belirtilen esaslar çerçevesinde katılma payı karşılığında yatırımcılardan Fon'a veya Fon'dan 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 değerleme hizmeti alınacak kuruluş olarak belirlenen gayrimenkul değerleme kuruluşuna bir rapor hazırlatılır. Yatırımcılardan Fon'a devredilecekler için hazırlanacak değerleme raporuna ilişkin masraflar Fon portföyünden karşılanamaz. Katılma payı satışında, ihraç edilecek katılma payı adedinin hesaplanmasında esas alınacak değer, hazırlanan değerleme raporunda ulaşılan değerden fazla, katılma payı iadesinde geri alınacak katılma payı adedinin hesaplanmasında esas alınacak değer ise hazırlanan değerleme raporunda ulaşılan değerden az olamaz. 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 Fon'a devredilemez. 1.8. Kurucu tarafından katılma paylarının Fon adına alım satımı esastır. Kurucunun, kendi portföyüne dahil edeceği katılma payları, Fon'un katılma payı sayısının %50'sini aşamaz. Bu şekilde Kurucu portföyüne alınan katılma payları alım tarihinden itibaren en geç iki yıl içinde Fon'a iade edilir. 1.9. Kurucu, Fon katılma paylarının Fon'a iade edilmesinde gerekli likiditenin sağlanmasından sorumludur. Katılma paylarının Fon'a iade edilebilmesi için gerekli likiditenin sağlanamadığını ve portföydeki varlıkların satışının yatırımcının zararına olacağının Kurucu tarafından tespiti halinde, Kurucu, katılma paylarının geri alımını erteleyebilir. Bu durumda derhal Kurul'a bilgi verilir. Erteleme süresi bir yılı aşamaz.

		1.10. 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. 1.11. İhbar döneminde yatırımcılar tarafından iletilen alım ve satım talimatları, ihbar döneminin son işgünü saat 12:00'ye kadar değiştirilebilir veya iptal edilebilir. İhbar döneminin son işgünü saat 12:00'den sonra iletilen talimatlarda değişiklik yapılamaz. 1.12. Katılma paylarının satışı Kurucu tarafından gerçekleştirilir. Bunun dışında, Kurucu Yönetim Kurulu, Fon katılma paylarının borsada da işlem görmesi için Borsa'ya başvuru yapılmasına karar verebilir. Fon'a iade dışında, Fon katılma payları nitelikli yatırımcılar arasında Borsa İstanbul A.Ş.'nin Nitelikli Yatırımcı İşlem Pazarı'nda el değiştirebilir. Katılma paylarının borsada işlem görmesine ilişkin esaslar BİAŞ tarafından belirlenir. Katılma paylarının borsada işlem görmesi durumunda SPK ve BİAŞ'ın kamunun aydınlatılmasına ilişkin ilgili düzenlemelerine uyulur. Borsada işlem gören Fon paylarının nitelikli yatırımcılar arasında devri için kurucu onayı ya da kurucuya bildirim şartı aranmaz. İşbu ihraç belgesinin borsa işlemleri için varsa BİAŞ işlem esasları veya kamuyu aydınlatma düzenlemeleri ile çelişen hükümleri uygulanmaz. **Fon satış başlangıç tarihinde bir adet payın nominal fiyatı (birim pay değeri) 1.000 TL'dir.** **2. Alım Talimatları ve Alım Bedellerinin Tahsil Esasları** 2.1. **Bu ihraç belgesinde belirtilen; Fon katılma payı satış başlangıç tarihinde alım talimatları nominal değer üzerinden gerçekleştirilir. Bir adet payın nominal fiyatı (birim pay değeri) 1.000 TL olmak üzere aynı gün içerisinde gerçekleştirilir.** 2.2. Fon katılma payı satış başlangıç tarihinden itibaren; üçer aylık dönemlerde verilen alım talimatları, üç aylık dönemin (31 Mart, 30 Haziran, 30 Eylül ve 31 Aralık) son günü hesaplanan ve takip eden 10. işgünü ilan edilen pay fiyatı üzerinden, üç aylık dönemin son

gününü takip eden 11. işgünü yerine getirilir. Bu çerçevede ihbar dönemleri ve her bir ihbar döneminde iletilen talimatların yerine getirileceği tarihler aşağıdaki gibidir:

Alım Talimatları İhbar Dönemi	Pay Fiyatı Hesaplama Tarihi	Pay Fiyatının Açıklanma Tarihi	Alım Talimatlarının Gerçekleşme Tarihi
01 Ocak – 31 Mart	31 Mart	31 Mart'ı takip eden 10. işgünü	31 Mart'ı takip eden 11. işgünü
01 Nisan – 30 Haziran	30 Haziran	30 Haziran'ı takip eden 10. işgünü	30 Haziran'ı takip eden 11. işgünü
01 Temmuz – 30 Eylül	30 Eylül	30 Eylül'ü takip eden 10. işgünü	30 Eylül'ü takip eden 11. işgünü
01 Ekim – 31 Aralık	31 Aralık	31 Aralık'ı takip eden 10. işgünü	31 Aralık'ı takip eden 11. işgünü

2.3. Alım talimatları sadece tutar olarak verilebilir. Alım talimatında belirtilen tutar tahsil edilerek, bu tutara denk gelen katılma payı sayısı Fon fiyatı açıklandıktan sonra hesaplanır.

2.4. Yatırımcı katılma payı bedelini, alım talimatının verilmesi sırasında bireysel saklama hizmeti veren kuruluşa tam olarak nakden öder. Katılma payı bedelinin alım talimatının verilmesi sırasında ödenen tutar için gerçekleşme tarihine kadar yatırımcıya herhangi bir nemalandırma yapılmaz.

2.5. 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 Fon'un Portföy Saklayıcısı nezdindeki hesabına yatırır.

2.6. Fon birim pay fiyatı hesaplanma dönemleri olan 31 Mart, 30 Haziran, 30 Eylül ve 31 Aralık tarihleri dışında, işbu ihraç belgesinin "Fon birim pay fiyat açıklama dönemine ilişkin esaslar" başlıklı bölümünde belirtilen durumlarda, Yönetim Kurulu'nun aldığı karar sonucunda ilan edilen olağanüstü dönem pay fiyatı üzerinden de pay alımı gerçekleştirilebilir.

3. Satış Talimatları ve Satış Bedellerinin Ödenme Esasları

3.1.Katılma paylarının tasfiye dönemi boyunca fona iade edilmesi esastır. Ancak fonda yeterli likiditenin bulunması durumunda, Kurucu pay geri alımına karar verebilir.
3.2.Kurucu pay geri alımı kararı alması halinde, kararını ve geri alım için ayrılan toplam tutarı en geç üçer aylık dönemlerin son gününden 3 işgünü önce yatırımcılara bildirir. Paylarını iade

etmek isteyen yatırımcılar, en geç üç aylık dönemin son gününe kadar satım talimatlarını Kurucu'ya iletir.

3.3. Satım talimatları üçer aylık dönemlerin son gününü takip eden 10. işgünü ilan edilen pay fiyatı üzerinden, üç aylık dönemin son gününü takip eden 12. işgünü yerine getirilir. Ayrıca, satım talimatlarının asgari olarak üç aylık dönem sonundan bir ay öncesine kadar Kurucu'ya iletilmesi zorunludur. Bu çerçevede ihbar dönemleri ve her bir ihbar döneminde iletilen talimatların yerine getirileceği tarihler aşağıdaki gibidir:

Satım Talimatları İhbar Dönemi	Pay Fiyatı Hesaplama Tarihi	Pay Fiyatının Açıklanma Tarihi	Satım Talimatlarının Gerçekleşme Tarihi
01 Ocak – 28/29 Şubat	31 Mart	31 Mart'ı takip eden 10. işgünü	31 Mart'ı takip eden 12. işgünü
01 Nisan – 31 Mayıs	30 Haziran	30 Haziran'ı takip eden 10. işgünü	30 Haziran'ı takip eden 12. işgünü
01 Temmuz – 31 Ağustos	30 Eylül	30 Eylül'ü takip eden 10. işgünü	30 Eylül'ü takip eden 12. işgünü
01 Ekim – 30 Kasım	31 Aralık	31 Aralık'ı takip eden 10. işgünü	31 Aralık'ı takip eden 12. işgünü

3.4. 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.

3.5. 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.

3.6. Pay satım talimatları nedeniyle yatırımcılara ödenmesi gereken toplam tutar 3.1. ve 3.2. maddeleri uyarınca Kurucu tarafından belirlenen ve yatırımcılara bildirilen geri alım için ayrılan toplam tutardan fazla olursa, Kurucu aşan kısma denk gelen miktarda satım talebini karşılamayabilir. Bu durumda pay sahiplerinin satım talepleri eşit oranda karşılanır.

3.7. Katılma paylarının Fon'a 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 1 yıla kadar erteleyebilir.

3.8.Katılma paylarının Fon'a iadesinde çıkış komisyonu uygulanmaz.

		Katılma payı ihracının veya Fon'a iadesinin ayni olarak gerçekleştirilmesi durumunda, talep iletme ve değerleme raporlarının hazırlanmasına ilişkin olarak yukarıda yer verilen takvime uyulur. Katılma payı satışı karşılığında Fon portföyüne dahil edilen gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı hakların tapu kütüğüne Fon adına tescili/bunların satın alınmasına ilişkin sözleşmelerin Fon'a devri ile katılma paylarının Fon'a iadesi karşılığında Fon portföyünden çıkarılan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı hakların Fon mülkiyetinden çıkarılması/ bunların satışına ilişkin sözleşmelerin devri işlemleri de yukarıdaki takvimde müşteri taleplerinin gerçekleştirilmesi öngörülen tarihe kadar tamamlanır. **4. Alım Satım Talimatı İptal Esasları:** İhbar dönemlerinde yatırımcılar tarafından iletilen alım ve satım talimatları, ihbar dönemlerinin son işgünü saat 12:00'ye kadar değiştirilebilir veya iptal edilebilir. İhbar dönemlerinin son işgünü saat 12:00'den sonra iletilen talimatlarda değişiklik yapılamaz. **5. Tasfiye Dönemine Dair Özel Hükümler** Tasfiye döneminde pay sahipleri katılma payı alım veya satım talebinde bulunamaz. Fon'un varlıklarının satışı, alacaklarının tahsili ve borçlarının ödenmesi sonucu nakit fazlası oluştukça, oluşan nakit fazlası pay sahiplerine payları oranında dağıtılır. Bu amaçla ihraç belgesinde belirtilen pay fiyatı açıklanma tarihlerinde, Kurucu Fon'daki nakit mevcudunu dikkate alarak pay sahiplerine dağıtılacak toplam tutarı ve sahip olduğu katılma payları nispetinde her bir pay sahibinin alması gereken tutarı belirler. Tüm pay sahipleri kendileri için belirlenmiş olan tutar kadar satım talimatı vermiş kabul edilir. Pay sahipleri ve pay sahiplerine bireysel saklama hizmeti veren kuruluşlar, belirlenen tutarı almaktan ve karşılığında denk gelen miktarda katılma payını iade etmekten imtina edemez.
Fon İçtüzüğü ile Finansal Raporların Temin Edilebileceği Yerler	:	Fon içtüzüğü ve finansal raporları Kurucu'dan temin edilebilir. Fon'a 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 bildirimi müteakip 10 iş günü içerisinde katılma payı sahiplerine en uygun haberleşme vasıtasıyla iletilir. Fon'un Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP) sayfasında; Fon bilgileri, finansal tabloları, fon içtüzüğü, ihraç belgesi, içtüzük/ihraç belgesi tadil metinleri ve Fon toplam giderinin üst sınırı ilan edilir. KAP'ta ilan edilecek finansal raporlarda, ticari sır niteliğindeki bilgileri içeren bölümler gizlenebilir.
Fon'un Denetimini Yapacak Kuruluş	:	Güney Bağımsız Denetim ve SMMM A.Ş.
Varsa Kar Payı Dağıtımı ve	:	**1. Kar Payı Dağıtımı**

Performans Ücretlendirmesine İlişkin Esaslar		1.1. Katılma payı sahiplerine Fon'da oluşan kar ve nakit durumu dikkate alınarak, Kurucu Yönetim Kurulu kararıyla belirlenen tarihlerde, nakit kar payı dağıtılabilir. 1.2. Kurucu Yönetim Kurulu'nun kar payı dağıtımına karar verdiği tarihten itibaren söz konusu kararı 10 iş günü içerisinde 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. 1.3. **Üçer** aylık dönemlerin ilk günü ile 12. işgünü arasındaki günlerde kar payı dağıtımı yapılmaz. 1.4. Kar payı dağıtımı Fon'dan nakit çıkışına sebep olacağından, bir sonraki pay fiyatı hesaplama dönemi itibariyle hesaplanan Fon toplam değerini ve birim pay fiyatını azaltıcı bir etkisi olur. **2. Performans Ücretlendirmesi** **Katılma payı sahiplerinden performans ücreti tahsil edilmeyecektir.**
Fon Toplam Gider Oranı *(Dışarıdan Sağlanan Hizmetler Dahil Olmak Üzere Fon'un Tüm Giderlerinin Fon Toplam Değerine Oranını İfade Eder.)*	:	**Fon'dan karşılanan, Performans Ücreti ve Yönetim Ücreti dahil tüm giderlerin toplamının Fon Toplam Değeri'ne göre üst sınırı yıllık olarak %20'dir. Bu sınırın hesaplanmasında yıl içi ortalama değer esas alınır.** **Yönetim ücreti, Fon'un toplam gider oranı içerisinde kalmak kaydıyla, Fon'un yönetim ve temsili ile Fon'a tahsis edilen donanım ve personel ile muhasebe hizmetleri karşılığı olarak üç ayda bir Türk Lirası (TL) olarak tahakkuk edecek şekilde her yıl minimum 1.000.000-TL (Birmilyon Türk Lirası) + BSMV tutarında olmak üzere fonun aktif toplamı üzerinden aşağıdaki şekilde revize edilerek ilgili dilimlere ayrı ayrı uygulanacaktır:** **• Fon aktif toplamı 0-100.000.000-TL arasında olması durumunda yıllık %1+BSMV** **• 100.000.000 TL üzeri olması durumunda yıllık %0,50+BSMV olarak Fon'dan tahsil edilecektir.** **Yönetim ücreti üçer aylık dönem sonlarını (Mart, Haziran, Eylül ve Aralık) izleyen 5 iş günü içerisinde Kurucu'ya Fon'dan ödenecektir.** **Yukarıdaki değerler her yıl TÜİK tarafından açıklanan TÜFE Endeksi'ndeki değişim oranına göre her yılın başında bir önceki yılın Aralık ayına ilişkin TÜFE oranına göre güncellenecektir Fon yönetim ücreti, ilk pay ihracını takip eden çeyrek dönem sonrasında hak kazılacak olup ödeme de fonda oluşan nakit değerlerden karşılanacaktır. Fonun masraflarını karşılamak üzere fonda daimi suretle nakit bakiye bulundurulması şarttır.**

		Her hesap döneminin (takvim yılının) son iş günü itibarıyla, yıllık Fon toplam gideri oranının aşılıp aşılmadığı, son açıklanan Fon Toplam Değeri esas alınarak Kurucu tarafından kontrol edilir. Yapılan kontrolde belirlenen oranın aşıldığının tespiti halinde, aşan tutar yılın son işgünü itibariyle Kurucu tarafından Fon'a ödenmek üzere tahakkuk ettirilir ve takip eden beş iş günü içinde Kurucu tarafından Fon'a ödenir. Fon toplam gider oranı limiti içinde kalınsa dahi Fon'dan yapılabilecek harcamalar dışında Fon'a gider tahakkuk ettirilemez ve bu giderler Fon malvarlığından ödenemez.
Kredi Alınması Öngörülüyorsa Konuya İlişkin Bilgi	:	Fon toplam değerinin azami %50'si oranında faizsiz finansman kullanılabilir. Bu oranın, faizsiz finansman kullanımının gerçekleştiği hesap dönemi ve sonrasındaki hesap dönemleri sonunda açıklanan fiyat raporlarında sağlanması gereklidir. Faizsiz finansman kullanılması halinde bunların niteliği, tutarı, kar payı oranı, 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.
Koruma Amaçlı Türev Araç İşlemleri Yapılması Öngörülüyorsa, Konuya İlişkin Bilgi	:	Türev araçlara faizsiz finans ilkelerine uygun olması koşuluyla sadece portföylerini döviz 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 Fon'un hesap dönemi sonundaki net varlık değeri esas alınır. Vadeli İşlem ve Opsiyon Piyasası'nda gerçekleştirilen işlemlerin nakit teminatları da Fon portföyüne dahil edilir.
Katılma Paylarının Satışında Kullanılacak Dağıtım Kanalları	:	Katılma paylarının satışı Kurucu tarafından gerçekleştirilir. Bunun dışında, Kurucu Yönetim Kurulu, Fon katılma paylarının Borsa'da da işlem görmesi için Borsa'ya başvuru yapılmasına karar verebilir. Fon'a iade dışında, Fon katılma payları nitelikli yatırımcılar arasında Borsa İstanbul A.Ş'nin Nitelikli Yatırımcı İşlem Pazarı'nda el değiştirebilir.
Fon Katılma Paylarının Borsa'da İşlem Görmesi	:	Fon katılma payları, Fon kurucusu tarafından başvuru yapılması halinde, anılan başvuru üzerine Borsa kotuna alınır.
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 ve posta yoluyla da bildirim yapılacaktır.
Katılma Paylarının Satışı ve Fon'a İadesinde Giriş Çıkış Komisyonu	:	**Katılma paylarının satışı ve Fon'a iadesinde giriş çıkış komisyonu uygulanmaz.**

Uygulanıp/Uygulanmayacağı Hakkında Bilgi		
Katılma Paylarının Sadece Fon Süresinin Sonunda Nakde Dönüştürülüp/Dönüştürülmeyeceğine İlişkin Bilgi	:	Katılma payları yukarıda yer alan "Fona Katılma ve Fondan Ayrılmaya İlişkin Esaslar" çerçevesinde ve belirlenen limitler dahilinde, Kurucu'nun, Fon katılma paylarının iadesine ilişkin karar alması durumunda 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)	:	Kurucu 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 kriterleri ve bunların aşılıp aşılmadığının hangi periyodlar ile gözden geçirileceği kurucunun yönetim kurulu kararı ile belirlenmiştir. Söz konusu prosedürlerde yer alan risk kriterleri aşağıdaki gibidir. **1. Fiyat Riski** İlgili piyasalarda meydana gelen gelişmeler nedeniyle Fon portföyünde yer alan gayrimenkuller ile para ve sermaye piyasası araçlarının piyasa değerinin düşmesi olasılığını ifade eder. Aşağıdaki kriterler çerçevesinde ölçülür: • Gayrimenkul portföyünün zorunlu tasfiye değerinin piyasa değerine oranı %70'den az olursa Yatırım Komitesi ve Yönetim Kurulu bilgilendirilecektir. • Tüm portföyün zorunlu tasfiye değerinin piyasa değerine oranı %70'den az olursa Yatırım Komitesi ve Yönetim Kurulu bilgilendirilecektir.

		• Yatırım yapılan para ve sermaye piyasası araçlarının piyasa değeri portföye alış değerinin %70'inden az olursa Yatırım Komitesi ve Yönetim Kurulu bilgilendirilecektir. **2. Kur Riski** Yabancı para cinsinden varlık ve borçların, bu paraların TL karşısında muhtemel değer değişmelerinden doğabilecek zarar olasılığıdır. Kur riski, Kurdaki %10'luk dalgalanmanın Fon toplam değerinde meydana getirdiği artış veya azalış % 5'ten fazla olursa Yatırım Komitesi ve Yönetim Kurulu bilgilendirilecektir. 3**. Likidite Riski** Gayrimenkullerin gereken sürede piyasa rayiç değerinden nakde dönüştürülememesi nedeniyle zarara uğrama olasılığı ekspertiz raporlarına göre değerleme ve satış fiyatları veya rayiç ikinci el fiyatlar ile kıyaslanır. Likidite riski eskpertiz raporlarında yer alan Acil Satış Değeri esas alınarak hesaplanır. **4. Finansman Riski** Fon'un ihtiyaç duyduğu finansman kaynaklarına zamanında gerekli ölçüde ulaşamaması nedeniyle uğrayabileceği zarar olasılığıdır. Aşağıdaki kriter çerçevesinde ölçülür: • Banka finansmanları Fon toplam değerinin %50'sini geçemez. Hesap dönemi içerisinde söz konusu oranın aşımı halinde Yatırım Komitesi ve Yönetim Kurulu derhal bilgilendirilerek gerekli aksiyonlar alınıp aşım giderilecektir. 5**. Yoğunlaşma Riski** Belli bir varlık veya varlık grubuna yoğun yatırım yapılması sonucu yatırımların bu varlık veya varlık grubunun içerdiği risklere maruz kalmasıdır. Aşağıdaki kriterler çerçevesinde ölçülür: • Herhangi bir gayrimenkulün değeri, Fon portföy değerinin %50'sinden fazla olursa Yatırım Komitesi ve Yönetim Kurulu bilgilendirilecektir. • Yatırım yapılan herhangi bir para ve sermaye piyasası araçlarına ilişkin olarak Kurul'un yatırım fonlarına ilişkin düzenlemelerine uyulur. **6. Karşı Taraf Riski** Karşı taraf riski, Fon portföyünde yer alan ve finansman riski taşıyan varlıklara ilişkin olarak karşı tarafın yükümlülüklerini yerine getirememesi nedeniyle karşı karşıya kalınabilecek zarar olasılığıdır. Aşağıdaki kriter çerçevesinde ölçülür: • Fon'un ticari alacaklar toplamı, Fon portföy değerinin %50'sinden fazla olursa Yatırım Komitesi ve Yönetim Kurulu bilgilendirilecektir. **7. Gayrimenkul Dışı Yatırıma İlişkin Stres Testi** Likidite riskinin ölçülmesinde ayrıca kira sertifikaları ve hisse senetlerine yönelik stres testleri ve senaryo analizleri kullanılır ve

		aylık olarak Yönetim Kuruluna sunulur. Stres testlerinde kira sertifikalarının değerinin ve hisse senedi fiyatlarının değişimine ilişkin senaryolar uygulanacak ve bu değişimin Fon toplam değeri üzerindeki etkisi ölçülecektir. Kurucu Kurul'a haber vermek kaydıyla risk yönetim sistemi konusunda başka bir yatırım kuruluşundan da ayrıca danışmanlık hizmeti alabilir.
Fon'un Tasfiye Şekline İlişkin Bilgiler	:	Mevzuatta öngörülen tasfiye hallerinin oluşması halinde Fon'un tasfiye dönemi başlar ve Fon mevzuatta yer verilen esaslara ve sürelere uygun olarak tasfiye edilir. Konuya ilişkin olarak yatırımcılar bilgilendirilir. Tasfiye döneminde yeni katılma payı ihraç edilemez ve yeni bir gayrimenkul yatırımı yapılmaz, uygun piyasa koşulları oluştukça Fon'un varlıkları satılır, 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'dan gerekli iznin alınmasını 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 işgünü içinde Kurul'a gönderilir. Fon'un, Yatırım Fonu Tebliği'nin 28'inci maddesinde belirtilen nedenlerle sona ermesi durumunda, Fon portföyündeki varlıklar Kurucu tarafından borsada satılır. Bu şekilde satışı mümkün olmayan Fon varlıkları, açık artırma veya pazarlık veya her iki usulün uygulanması suretiyle satılarak paraya çevrilebilir. Bu yolla nakde dönüşen Fon varlığı, katılma payı sahiplerine payları oranında dağıtılır. 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'un Yatırım Fonu Tebliği'nin 28'inci maddesinin birinci fıkrasının (ç) bendinde belirlenen nedenlerle sona ermesi halinde, tasfiyesinde uygulanacak usul, Kurucu'nun ve/veya portföy saklayıcısı kurumun iflasına veya tasfiyesine karar veren makam tarafından belirlenir. Fon başka bir fonla birleştirilemez veya başka bir fona dönüştürülemez. Fesih anından itibaren hiçbir katılma payı ihraç edilemez ve geri alınamaz.

		Fon'un sona ermesinde ve tasfiyesinde Kurul'un yatırım fonlarına ilişkin düzenlemeleri kıyasen uygulanır.
Fon'un ve Fon Yatırımcılarının Vergilendirilmesi ile İlgili Hususlar	:	Ekte yer verilmekte olup, ayrıca www.gib.gov.tr adresinden de ulaşılabilmektedir.

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

Albaraka Portföy Yönetimi A.Ş.

Hasan SEVENCAN	**Meriç ILGAZ**
Mali ve İdari İşler Müdürü	Mali ve İdari İşler Koordinatörü