

**“ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.”NİN KURUCUSU
OLDUĞU
“ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. DÖRDÜNCÜ
GAYRİMENKUL YATIRIM FONU” KATILMA PAYLARINA İLİŞKİN İHRAÇ BELGESİDİR**

İşbu ihraç belgesi Sermaye Piyasası Kurulu'nun 19/12/2019 tarih ve 75/1655 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 ve ihraç belgesindeki 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 Kurucusu ile Yöneticisinin Ticaret Unvanı ve Adresi	:	Arz Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. dir. Adresi Barbaros Mah. Başak Cengiz Sok. Varyap Meridian Sitesi A blok Villa 6 No:1F 34746 Ataşehir İstanbul
İhraca İlişkin Yetkili Organ Kararı/Karar Tarihi	:	ARZ Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Yönetim Kurulu 04.11.2019 tarih ve 2019/105 sayılı toplantısında ihraca karar vermiştir.
Katılma Paylarının Pazarlama ve Dağıtımını Gerçekleştirecek Kurucu ve Varsa Portföy Yönetim Şirketleri İle Katılma Paylarının Alım Satımına Aracılık Yapacak Yatırım Kuruluşlarının Ticaret Unvanı	:	Katılma paylarının pazarlama ve dağıtımını Kurucu ARZ Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. tarafından gerçekleştirilecektir.
Satış Yöntemi	:	Fon katılma payları yurtiçinde veya yurtdışında yerleşik nitelikli yatırımcılara satılacaktır.
Katılma Payına İlişkin Asgari İşlem Limitleri (Varsa)	:	Fonda katılma payı sahibi olmayan yatırımcıların alım talimatlarında asgari işlem limiti 100.000 TL'dir. Mevcut pay sahiplerinin ilave pay alım taleplerinde ise asgari işlem limiti 10.000 TL'dir. Pay iade talimatlarında asgari işlem limiti bulunmamaktadır.
Fon Unvanı	:	ARZ Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Dördüncü Gayrimenkul Yatırım Fonu'dur.
Fon Türü	:	Gayrimenkul yatırım fonudur.
Fon Süresi	:	Fon süresizdir.
Portföy Saklayıcısının Unvanı ve Adresi	:	Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş. Barbaros Mahallesi, Begonya Sk. No:9A, 34746 Ataşehir/İstanbul
Portföy Yöneticilerine İlişkin Bilgi	:	Portföy Yöneticilerine İlişkin Bilgi Fon portföyünün gayrimenkul yatırımlarından oluşan kısmı, Kurucu nezdinde oluşturulan yatırım komitesi tarafından yönetilir. Fon portföyünün para ve sermaye piyasası araçlarından oluşan kısmının yönetimi için Kurucu nezdinde portföy yöneticisi olarak atanmamış bu hizmet dışarıdan satın alınmıştır. Fon'a ilişkin araştırma birimi hizmeti dışarıdan alınmaktadır.
Fon Kurucusunun Yönetim Kurulu Üyelerine İlişkin Bilgi	:	Fonun Kurucusunun Yönetim Kurulu Üyelerine İlişkin Bilgi Şirket'in yönetim kurulu üyelerine Şirket'in Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda (KAP) yer alan sürekli bilgilendirme formundan (www.kap.org.tr) ulaşılması mümkündür.

Yatırım Komitesine İlişkin Bilgi	<p>: Fon'un gayrimenkul portföyünü yönetmek üzere Kurucu bünyesinde oluşturulan yatırım komitesinde görev alan kişilere dair bilgiler aşağıdaki gibidir:</p> <p>1. Gürel METE – Yönetim Kurulu Üyesi</p> <p>1966 yılında Sinop'ta doğdu. Ticaret Lisesini bitirdikten sonra Anadolu Üniversitesi İşletme Fakültesi İşletme Bölümünden mezun oldu. Özel Sektörde muhasebe bölümlerinde çalışmaya başladı. 1993 yılından itibaren finans piyasalarında faaliyet gösteren aracı kurum ve portföy yönetim şirketlerinde görev aldı. Türkiye'nin önde gelen kamu bankasının kurucusu olduğu Portföy Yönetim Şirketinde 15 yıl boyunca Mali ve İdari İşler Yöneticisi olarak görevini icra etti. Bu süreçte yatırım fonlarının kuruluş ve operasyon süreçlerinde bulundu. 2017 yılında Arz Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.'de Mali ve İdari İşler Yöneticisi olarak başladı. Girişim Sermayesi Yatırım Fonları (GSYF) ve Gayrimenkul Yatırım Fonlarının (GYF) kuruluşları, yatırım süreçleri, yatırımcı ilişkileri ve Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) ile yürütülen süreçlerde aktif rol aldı. 2024 yılında Şirketin İdari İşler Direktörlüğüne ve Yönetim Kurulu Üyeliğine atandı. Halen bu görevini sürdürmektedir.</p> <p>2. Yönetim Kurulu Üyesi ve Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Sn. Ömer DAĞLIKOCA (Lisans Tarih ve No:18.03.2009 ve 401039)</p> <p>1980 yılında doğdu. 2005 yılında İstanbul Teknik Üniversitesi İnşaat Fakültesi Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği bölümünden mezun oldu. Meslek hayatına Garanti Bankası A.Ş.'de Gayrimenkul Eksperti olarak başlayan Dağlıkoca, SEAK Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'de Değerleme Kontrol Sorumlusu ve Prime Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'de Değerleme Kontrol Müdürü görevlerinde bulundu. Halen Selin İnşaat ve Ticaret A.Ş.'de Gayrimenkul Geliştirme Müdürü, Rings Rezidans'ta Yönetim Kurulu Başkanı ve Rings Alış Veriş Merkezi'nde İcra Kurulu Üyesi ve Mustafa Öncel Eğitim, Kültür, Yardımlaşma ve Dayanışma Vakfı Müdürü olarak görevine devam etmektedir.</p> <p>3. Murat ONUK –Yönetim Kurulu Başkan Vekili ve Genel Müdür</p> <p>1974 yılında doğdu. İstanbul Üniversitesi İktisat Fakültesi Uluslararası İlişkiler Bölümünden mezun oldu. Amerika'nın en büyük ilk 25 şirketinden birinde üst düzey yönetici olarak görev almış, farklı finansal büyüklüklerdeki firmaların satış ve karlılığının artırılmasında rol oynamış, alanında dünya ve ülke lideri firmaları 3 haneli büyüme oranlarına ulaştırmış, "Pazarlama ve İş Geliştirme" alanında uzmanlaşmış kapsamlı ve uluslararası iş deneyimine sahiptir. Karmaşık organizasyonel sorunları hızlı bir şekilde çözüme, organizasyon ve iş süreçlerini yeniden yapılandırma, liderlik, pazarlama iletişimi bilgisi, teşvik edici promosyon ve projeler tasarlamak yetkinlikleri arasında yer almaktadır. Dünyanın sayılı firmalarında global çapta edindiği stratejik ve taktiksel global operasyon, finans, satış, pazarlama, ürün ve servis geliştirme tecrübesini henüz yeni kurulmuş birçok şirketle paylaşmış ve mentorluk yapmıştır. 10 Milyon Dolar'dan 1,3 Milyar Dolar'a kadar farklı büyüklükteki şirketlerin yönetiminde söz sahibi olmuştur.</p> <p>Global çapta 80'in üzerinde ürün ve servis lansmanında bulunmuş hem tüketicilere hem de şirket müşterilerine yönelik efektif pazarlama stratejileri geliştirerek yüksek oranda büyüme ve karlılık sağlamıştır. Halen Arz Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi ve Genel Müdür olarak görev yapmaktadır.</p>
Fonun Yatırım Stratejisine ve Amacına İlişkin Esaslar	<p>: Fon'un yatırım stratejisi değer artışı ve alım satım kazancı elde etmek amacıyla gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı haklar satın almak ve</p>

	<p>satılmaktadır. Fon'un önceliği değer artışı ve alım satım kazancı elde etmek olmakla birlikte, Fon varlıklarını elde tuttuğu süre boyunca kira geliri de elde edebilir. Fon, üzerinde ipotek bulunan veya gayrimenkulün değerini etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olan veya hisselsi mülkiyet yapısına sahip olan gayrimenkullere de mevzuatta öngörülen sınırlar dahilinde yatırım yapabilir. Fon, tabi oldukları mevzuat hükümlerine göre hazırlanan finansal tablolarında yer alan aktif toplamının devamlı olarak en az %75'i yurtiçi gayrimenkul yatırımlarından oluşan anonim ortaklıkların paylarına mevzuatta öngörülen sınırlar dahilinde yatırım yapabilir. 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 İslami finans prensiplerine uygun yöntemlerle finansman sağlayabilir veya gayrinakdi finansman kullanabilir veya finansman limitleri tesis ettirebilir. Fon malvarlığı üzerinde, Tebliğ'in 23. maddesi kapsamında rehin ve diğer sınırlı aynı haklar tesis edilebilir.</p>
<p>Fonun Yatırım Sınırlamaları ve Risklerine İlişkin Esaslar</p>	<p>: A. Fon portföyünde yer alan gayrimenkul yatırımlarının yönetiminde aşağıdaki esaslara ve yatırım sınırlamalarına uyulur:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Alım satım karı veya kira geliri elde etmek amacıyla; konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkul satın alınabilir, satılabilir, kiralanabilir, kiraya verilebilir ve bunların satın alınması veya satılması vaad edilebilir. 2. Mülkiyeti başka kişilere ait olan gayrimenkuller üzerinde tapuya tescil edilmesi şartıyla 22/11/2001 tarihli ve 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu hükümlerine göre fon lehine üst hakkı ve devre mülk irtifakı tesis edilebilir ve bu haklar fon adına üçüncü kişilere devredilebilir. 3. Fon portföyünde yer alan gayrimenkuller üzerinde fon adına başka kişiler lehine tapuya tescil edilmesi şartıyla üst hakkı ve devre mülk irtifakı tesis edilebilir ve bu hakların üçüncü kişilere devrine izin verilebilir. 4. Üst hakkı ve devre mülk hakkının devredilebilmesine ilişkin olarak bu hakları doğuran sözleşmelerde herhangi bir sınırlama getirilemez. Ancak özel kanun hükümleri saklıdır. 5. Fon toplam değerinin en az %80'inin Tebliğ'in 4. maddesinde belirtilen gayrimenkul yatırımlarından oluşması zorunludur. 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 ve buna benzer nitelikteki gayrimenkullerin ve gayrimenkule dayalı hakların değeri fon toplam değerinin %30'unu aşamaz. Tebliğ'in 23'üncü maddesi hükmü saklıdır. 7. Kurucu Fon adına; <ol style="list-style-type: none"> a. Gayrimenkul projelerine yatırım yapamaz, gayrimenkullerin inşaat işlerini kendileri üstlenemez, bu amaçla personel ve ekipman edinemez. Gayrimenkul projelerine yatırım yapılamayacağı hususunda 8. nolu madde hükümleri saklıdır.

	<p>b. Kendi personeli vasıtasıyla başka kişi ve kuruluşlara proje geliştirme, proje kontrol, mali fizibilite, yasal izinlerin takibi ve buna benzer hizmetler veremez.</p> <p>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.</p> <p>d. Devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıkları ve hakları fon portföyüne dahil edemez. Tebliğ'in 18'inci maddesinin birinci fıkrasının (c) bendi hükmü saklıdır.</p> <p>e. Fon portföyünden sürekli olarak kısa vadeli gayrimenkul alım satımı yapamaz.</p> <p>f. Yurtdışında gayrimenkul alım, satım ve kiralama faaliyetinde bulunamaz.</p> <p>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 alınabilir.</p> <p>9. Aşağıdaki varlık ve işlemler fon portföyüne dahil edilebilir.</p> <p>a) Katılma Hesabı, b) Katılım yatırım fonlarının ve girişim sermayesi yatırım fonlarının katılma payları, c) Vaad sözleşmeleri, d) Özel sektör ve kamu kira sertifikaları, e) Kurul'ca uygun görülecek diğer yatırım araçları.</p> <p>10. Fon, diğer gayrimenkul yatırım fonlarının katılma paylarına ve gayrimenkul sertifikalarına yatırım yapabilir.</p> <p>11. Fon, altına, diğer kıymetli madenlere ve diğer emtialara ve bunlara dayalı vadeli işlem sözleşmelerine yatırım yapamaz.</p> <p>12. Fon, türev araçlara yatırım yapamaz, sermaye piyasası araçlarını açığa satamaz, kredili menkul kıymet işlemi yapamaz ve sermaye piyasası araçlarını ödünç alamaz.</p> <p>13. Fon'un operasyonel işlemleri nedeniyle oluşabilecek likidite ihtiyacının karşılanması amacıyla nakit tutulabilir.</p> <p>14. Fon portföyüne yabancı sermaye piyasası aracı dahil edilmeyecektir.</p> <p>Yatırım sınırlamalarına uyumun fonun hesap dönemi sonundaki fon toplam değer tablosu itibarıyla sağlanması zorunludur.</p> <p>B. Fon'un olası riskleri hakkında bilgiler aşağıdaki gibidir:</p> <p>1. Piyasa riski: Fon portföyünde yer alan varlıkların piyasa değerinin düşmesi, yükümlülüklerin piyasa değerinin ise yükselmesi nedeniyle zarara uğrama olasılığıdır.</p> <p>2. Likidite riski: Fon varlıklarının gereken sürede piyasa değerinden nakde dönüştürülememesi nedeniyle zarara uğrama olasılığıdır.</p> <p>3. Finansman riski: Fon'un ihtiyaç duyduğu finansman kaynaklarına zamanında gerekli ölçüde ulaşamaması nedeniyle zarara uğrama olasılığıdır.</p>
--	--

		<p>4. Yoğunlaşma riski: Belli bir varlık veya varlık grubuna yoğun yatırım yapılması sonucu yatırımların bu varlık veya varlık grubunun içerdiği risklere maruz kalmasıdır.</p> <p>5. Karşı taraf riski: Karşı tarafın yükümlülüklerini yerine getirememesi nedeniyle zarara uğrama olasılığıdır.</p>
Dışarıdan Alınan Hizmetlere (Değerleme, Hukuki Danışmanlık vb) İlişkin Bilgi	:	<p>Fon'un mali tablolarının bağımsız denetiminde bağımsız denetim kuruluşlarından ve Fon varlıklarının saklanması konusunda saklayıcı kuruluştan hizmet alınır.</p> <p>Fon portföyündeki varlıkların değerlendirilmesine ilişkin olarak Kurulca yetkilendirilen değerlendirme kuruluşlarından hizmet alınır. Kurucu, her yılsonunu takip eden bir ay içerisinde, fon portföyünde değerlendirme yaptırılması gereken her bir varlık için değerlendirme hizmeti alınacak bir değerlendirme kuruluşunu ve fon portföyüne o yıl içerisinde alınabilecek ve değerlendirme gerektirecek varlıklar için değerlendirme hizmeti alınacak en fazla iki adet değerlendirme kuruluşunu yönetim kurulu kararı ile belirler ve belirlenen değerlendirme kuruluşlarını portföy saklayıcısına bildirilir ve ayrıca KAP'ta ilan edilir. Belirlenen değerlendirme kuruluşu ancak değiştirilme gerekçesinin Kurula gönderilmesini müteakip Kurul onayı ile değiştirilebilir.</p> <p>Vergi mevzuatının gereği serbest muhasebeci mali müşavirlik veya yeminli mali müşavirlik için dışarıdan hizmet alınır.</p> <p>Fon'un faaliyetleri ile ilgili gayrimenkul yatırımlarına ilişkin olarak mali ve hukuki konularda dışarıdan danışmanlık hizmeti alınabilir.</p> <p>Fon portföyüne varlık alımı, satımı, kiralanması konusunda bu alanda hizmet veren kuruluşlardan aracılık hizmeti alınabilir.</p> <p>Fon portföyünde yer alan gayrimenkullere ilişkin işletme hizmetleri işletmecilerden alınır. Fon portföyünde yer alan gayrimenkullerin pazarlanmasına ve değerinin artırılmasına yönelik olarak yapılacak reklam ve promosyon faaliyetlerinin yürütülmesi için işletmecilerden veya bu konuda hizmet veren diğer şirketlerden yapılacak bir sözleşme çerçevesinde hizmet alınabilir.</p> <p>Fon portföyünde yer alan gayrimenkullere ilişkin onarım, tadilat gibi inşaat işleri içinse müteahhit firmalardan hizmet alınır.</p>
Finansal Raporların Hazırlanma Dönemleri ve Bağımsız Denetimi		<p>Fon, Yatırım Fonları Finansal Raporlama Tebliği'ne uygun olarak altı aylık ve yıllık finansal tablo düzenlemekle yükümlüdür. Altı aylık ara dönem finansal raporlar incelemeye (sınırlı bağımsız denetim), yıllık finansal tablolar ise bağımsız denetime tabidir.</p>
Fon Birim Pay Fiyat Açıklama Dönemine İlişkin Esaslar	:	<p>Katılma payı alım satımına esas pay fiyatının hesaplanma ve açıklanma tarihleri ile alım satım talimatlarının gerçekleşme tarihlerine ilişkin detaylı bilgiler "Fona Katılma ve Fondan Ayrılmaya İlişkin Esaslar" bölümünde yer almaktadır.</p>
Fon Portföyünde Yer Alan Varlıkların Değerlemesine İlişkin Esaslar		<p>Portföyde yer alan varlıkların yılsonu değerlerinin tespiti zorunludur. Söz konusu değer tespitlerinde gayrimenkul değerlendirme faaliyetinin en geç ilgili yılın son günü itibarıyla tamamlanmış olması zorunludur. 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.</p> <p>Her durumda gayrimenkulün değerinin değişmesine neden olan olağan dışı durumların Kurucu tarafından tespiti halinde ve Kurul'ca gerekli görülen hallerde bu varlıklar için yeniden değer tespiti yaptırılabilir veya daha önce tespit edilmiş bir değer gözden geçirilebilir.</p>

	<p>Fon portföyünde yer alan diğer varlıkların değerlendirme esaslarına ilişkin olarak, II-14.2 sayılı Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliğ’de yer alan değerlemeye ilişkin esaslara uyulur.</p> <p>Fon fiyat raporlarında; 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 düzenlemelerine uygun olarak günlük olarak değerlendirirken, 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 ise gayrimenkul değerlendirme kuruluşları ve/veya Kurulca uygun görülen kuruluşlar tarafından hazırlanan ve mevcut en güncel tarihli değerlendirme raporlarında yer verilen tutarlar üzerinden değerlemeye konu edilir.</p>
<p>Fon Malvarlığından Yapılabilecek Harcamalara İlişkin Esaslar</p>	<p>: Fon’un toplam gideri içinde kalmak kaydıyla, Kurucu, Fon’un yönetim ve temsili ile Fon’a tahsis edilen donanım ve personel ile muhasebe hizmetleri karşılığı olarak, aylık olarak en son tarihli finansal tablolarda yer alan aktif toplamının %0,0833’ü (yıllık olarak %1) tutarındaki yönetim ücretini Fon’dan tahsil eder. Şu kadarki, Fon’un kurucu tarafından kurulan başka bir yatırım fonunda pay sahibi olması durumunda, yukarıda belirtilen ücretten, yatırım yapılan fon bünyesinde ilgili ayda ödenen yönetim ücretinin Fon’un sahip olduğu paylara isabet eden kısmı kadar indirim yapılır. Ayrıca, her üç aylık dönem itibarıyla yönetim ücretinin fon toplam değerine oranının ne seviyede gerçekleştiğine ilişkin bilgi en uygun haberleşme vasıtasıyla pay sahiplerine ve Kurul’a bildirilir.</p> <p>Fon malvarlığından yapılabilecek diğer harcamalar aşağıdaki gibidir:</p> <ol style="list-style-type: none"> Mevzuat gereği yapılması zorunlu tescil ve ilan giderleri, Portföydeki varlıkların veya bunları temsil eden belgelerin nakil veya nakle bağlı sigorta ücretleri, Portföydeki varlıkların saklanması için ödenen ücretler, Varlıkların nakde çevrilmesi ve transferinde ödenen ücretler, Fon adına yapılan sözleşmelere ve tapu tescil işlemlerine ilişkin tüm masraflar, Finansman giderleri, komisyon, masraf ve kur farkları, Portföye alım, portföyden satım ve portföydeki gayrimenkullerin kiralanmasında (alım, satım veya kiralama gerçekleşmese dahi) ödenen komisyonlar ve yapılan diğer masraflar, Fonun mükellefi olduğu her türlü vergi, resim ve harç ödemeleri, Bağımsız denetim kuruluşlarına ödenen denetim ücreti, serbest muhasebeci mali müşavirlik ve yeminli mali müşavirlik ücretleri, 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, MKK ve İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş.’ye ödenen ücret, komisyon ve masraflar, Katılma payları ile ilgili harcamalar, Gayrimenkul yatırımlarına ilişkin değerlendirme ve noter ücretleri,

	<p>n) Fon'un faaliyetleri ile ilgili mali ve hukuki danışmanlık ücretleri,</p> <p>o) Fon portföyündeki varlıkların pazarlanması ve satışı için katılan pazarlama, satış ve dağıtım giderleri,</p> <p>p) Portföydeki gayrimenkullerle ilgili oluşan aidat, güvenlik, temizlik, genel idare ve buna benzer nitelikteki temel hizmetler için ödenecek ücretler,</p> <p>q) Portföydeki gayrimenkullerle ilgili bakım, onarım ve tadilat giderleri,</p> <p>r) KAP giderleri,</p> <p>s) Gayrimenkul yatırımlarına ilişkin alım/satım, kiralama işlemlerinde ortaya çıkacak aracılık ücret ve komisyonları,</p> <p>t) İşletmeci firmalara ödenen hizmet bedelleri,</p> <p>u) E-vergi beyannamelerinin tasdikine ilişkin yetkili meslek mensubu ücreti,</p> <p>ü) E-fatura (arşivleme) uygulamaları nedeni ile ödenen hizmet bedeli,</p> <p>v) Mevzuat kapsamında tutulması zorunlu defterlere ilişkin noter onayı giderleri,</p> <p>y) Portföydeki gayrimenkullerin sigorta, DASK ödemeleri, vb. giderler</p> <p>z) Kurulca uygun görülen diğer harcamalar.</p> <p>Fona ilişkin tüm giderler fon malvarlığından karşılanır.</p>
Portföydeki Varlıkların Saklanması Hakkında Bilgiler	: Fon portföyündeki varlıkların Kurul'un portföy saklama düzenlemelerine göre saklama sözleşmesinde belirtilen esaslar çerçevesinde saklanması zorunludur.
Fon Gelir Gider Farkının Katılma Payı Sahiplerine Aktarılmasına İlişkin Esaslar	: <p>Fon gelir gider farkı fon toplam değerine ve dolayısıyla hesaplanan katılma payı birim fiyatına yansıtacaktır. İlan edilen birim pay fiyatı üzerinden pay alıp satan yatırımcılar, fonda kaldıkları dönemde oluşan gelir gider farkından paylarına düşen kısmı bu şekilde alırlar.</p> <p>Katılma payı sahiplerine ayrıca fonda oluşan kar ve nakit durumu dikkate alınarak Kurucu Yönetim Kurulu kararıyla belirlenen tarihlerde nakit kar payı dağıtılabılır. Kurucu Yönetim Kurulu'nun kar payı dağıtım kararı 10 işgünü içinde en uygun haberleşme vasıtasıyla yatırımcılara bildirilir. Kar payı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın eşit olarak dağıtılır. Katılma payı sahiplerinin paylarına denk gelen kar payı tutarları, bireysel saklama hizmeti veren kuruluştaki hesaplarına yatırılır.</p> <p>Kar payı dağıtımını fondan nakit çıkışına sebep olacağından, bir sonraki pay fiyatı hesaplama dönemi itibarıyla hesaplanan fon toplam değerini ve birim pay fiyatını azaltıcı bir etkisi olur.</p>
Fona Katılma ve Fondan Ayrılmaya İlişkin Esaslar	: <p>1. Genel Esaslar</p> <p>1.1. Katılma payı satın alınması veya fona iadesinde, Kurucu'nun merkezine başvurularak alım satım talimatı verilir.</p> <p>1.2. 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.</p> <p>1.3. Savaş, doğal afetler, ekonomik kriz, iletişim sistemlerinin çökmesi, portföydeki varlıkların ilgili olduğu pazarın, piyasanın, platformun kapanması, bilgisayar sistemlerinde meydana gelebilecek arızalar, fon toplam değerini etkileyebilecek önemli bir bilginin ortaya çıkması gibi olağanüstü durumların meydana gelmesi halinde,</p>

Kurulca uygun görülmesi halinde, fon birim pay değeri hesaplanmayabilir ve katılma paylarının alım satımı durdurulabilir.

- 1.4. Katılma payı satışı, katılma payı bedelinin tam olarak nakden ödenmesi; katılma payının fona iadesi, pay sahiplerinin katılma paylarının bu bölümde belirlenen esaslara göre nakde çevrilmesi suretiyle gerçekleştirilir.
- 1.5. Kurucu tarafından katılma paylarının fon adına alım satımı esastır. Kurucu, fonun katılma paylarını kendi portföyüne dahil edebilir.
- 1.6. Kurucu, bu ihraç belgesinde yer alan hükümler saklı kalmak kaydıyla, 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.

2. Katılma Payı Alım Satımına Esas Pay Fiyatının Hesaplanma ve Açıklanma Tarihleri ile Alım Satım Talimatlarının Gerçekleşme Tarihleri

- 2.1. Fon birim pay fiyatı her bir aylık dönem sonu itibariyle hesaplanır ve ay sonunu takip eden 10. işgününde en uygun haberleşme vasıtasıyla yatırımcılara bildirilir.
- 2.2. Alım talimatları, yılda oniki kere olmak üzere her bir aylık dönemin son gününü takip eden 10. işgünü ilan edilen pay fiyatı üzerinden, her bir aylık dönemin son gününü takip eden 11.,12., 13., 14. 15. ve 16. işgünü yerine getirilir.
- 2.3. Satım talimatları yılda iki kez olmak üzere 30 Haziran ve 31 Aralık tarihlerini takip eden 10. işgünü ilan edilen pay fiyatı üzerinden 30 Haziran ve 31 Aralık tarihlerini takip eden 16., 17. ve 18. işgünü yerine getirilir.
- 2.4. 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 Ocak	31 Ocak	31 Ocak'ı takip eden 10. işgünü	31 Ocak'ı takip eden 11.,12., 13., 14. 15. ve 16. işgünü
01 Şubat – 28/29 Şubat	28/29 Şubat	28/29 Şubat'ı takip eden 10. işgünü	28/29 Şubat'ı takip eden 11.,12., 13., 14. 15. ve 16. işgünü
01 Mart – 31 Mart	31 Mart	31 Mart'ı takip eden 10. işgünü	31 Mart'ı takip eden 11.,12., 13., 14. 15. ve 16. işgünü
01 Nisan – 30 Nisan	30 Nisan	30 Nisan'ı takip eden 10. işgünü	30 Nisan'ı takip eden 11.,12., 13., 14. 15. ve 16. işgünü
01 Mayıs – 31 Mayıs	31 Mayıs	31 Mayıs'ı takip eden 10. işgünü	31 Mayıs'ı takip eden 11.,12., 13., 14. 15. ve 16. işgünü
01 Haziran – 30 Haziran	30 Haziran	30 Haziran'ı takip eden 10. işgünü	30 Haziran'ı takip eden 11.,12., 13., 14. 15. ve 16. işgünü
01 Temmuz – 31 Temmuz	31 Temmuz	31 Temmuz'u takip eden 10. işgünü	31 Temmuz'u takip eden 11.,12., 13., 14. 15. ve 16. işgünü
01 Ağustos – 31 Ağustos	31 Ağustos	31 Ağustos'u takip eden 10. işgünü	31 Ağustos'u takip eden 11.,12., 13., 14. 15. ve 16. işgünü
01 Eylül – 30 Eylül	30 Eylül	30 Eylül'ü takip eden 10. işgünü	30 Eylül'ü takip eden 11.,12., 13., 14. 15. ve 16. işgünü

01 Ekim – 31 Ekim	31 Ekim	31 Ekim'i takip eden 10. ışgünü	31 Ekim'i takip eden 11.,12., 13., 14. 15. ve 16. ışgünü
01 Kasım – 30 Kasım	30 Kasım	30 Kasım'ı takip eden 10. ışgünü	30 Kasım'ı takip eden 11.,12., 13., 14. 15. ve 16. ışgünü
01 Aralık – 31 Aralık	31 Aralık	31 Aralık'ı takip eden 10. ışgünü	31 Aralık'ı takip eden 11.,12., 13., 14. 15. ve 16. ışgünü

Satım Talimatları İhbar Dönemi	Pay Fiyatı Hesaplama Tarihi	Pay Fiyatının Açıklanma Tarihi	Satım Talimatlarının Gerçekleşme Tarihi
01 Ocak – 30 Haziran	30 Haziran	30 Haziran'ı takip eden 10. ışgünü	30 Haziran'ı takip eden 16.,17. ve 18. ışgünü
01 Temmuz – 31 Aralık	31 Aralık	31 Aralık'ı takip eden 10. ışgünü	31 Aralık'ı takip eden 16.,17. ve 18. ışgünü

3. Alım Talimatları ve Alım Bedellerinin Tahsil Esasları

- 3.1. Yatırımcıların işbu maddenin 2. bölümünde belirtilen ihbar dönemlerinde verdikleri katılma payı alım talimatları talimatın verilmesini takip eden fon katılma payı alımına esas ilk hesaplamada bulunacak pay fiyatı üzerinden ve yine işbu maddenin 2. bölümünde belirlenen gerçekleşme tarihinde yerine getirilir.
- 3.2. Alım talimatları sadece tutar olarak verilebilir. Alım talimatında belirtilen tutar tahsil edilerek, bu tutara denk gelen katılma payı sayısı fon fiyatı açıklandıktan sonra hesaplanır.
- 3.3. Yatırımcı katılma payı bedelini, alım talimatının verilmesi sırasında bireysel saklama hizmeti veren kuruluşa nakden veya gerçekleşme tarihinde ödenecek bir bloke çek tanzim etmek suretiyle öder. Katılma payı bedelinin alım talimatının verilmesi sırasında nakden ödemesi halinde, ödenen tutar gerçekleşme tarihine kadar yatırımcı adına bireysel saklama hizmeti veren kuruluş tarafından nemalandırılır. Bloke çek verilmesi durumunda ise bireysel saklama hizmeti veren kuruluş gerçekleşme tarihinde çek bedelini yatırımcıdan tahsil eder ve katılma payı bedelini fona tam olarak nakden öder. Bloke çek veren bir yatırımcı, çek verdiği tarihten gerçekleşme tarihine kadar geçen süre içinde katılma payı bedelini bireysel saklama hizmeti veren kuruluşa nakden yatırmayı tercih ederse, daha önce vermiş olduğu bloke çek bireysel saklama kuruluşu tarafından yatırımcıya iade edilir.
- 3.4. Gerçekleşme tarihinde alıma konu katılma payları Kurucu tarafından MKK nezdinde oluşturulur ve yatırımcı adına saklanmak üzere bireysel saklama hizmeti veren kuruluşa MKK nezdinde devredilir. Bireysel saklama hizmeti veren kuruluş da aynı tarihte alım bedelini Fon'un Portföy Saklayıcısı nezdindeki hesabına yatırır.

4. Satış Talimatları ve Satış Bedellerinin Ödenme Esasları

- 4.1. Satın alınan katılma payları bir yıldan önce Fon'a iade edilemez. Bu süre farklı tarihlerde alınan katılma payları için ilk giren ilk çıkar yöntemiyle ayrı ayrı uygulanır.
- 4.2. Pay sahiplerinin işbu maddenin 2. bölümünde belirtilen ihbar dönemlerinde verdikleri katılma payı satım talimatları, talimatın verilmesini takip eden fon katılma payı satımına esas ilk hesaplamada bulunacak pay fiyatı üzerinden ve yine işbu maddenin 2. bölümünde belirlenen gerçekleşme tarihinde yerine getirilir.
- 4.3. Satım talimatları tutar veya katılma payı adedi olarak verilebilir. Tutar olarak verilmesi durumunda denk gelen katılma payı adedi,

	<p>adet olarak verilmesi durumunda da denk gelen tutar Fon fiyatı açıklandıktan sonra hesaplanır.</p> <p>4.4. Gerçekleşme tarihinde satım bedeli Fon tarafından bireysel saklama hizmeti veren kuruluşa ödenir. Bireysel saklama hizmeti veren kuruluş da aynı tarihte satışa konu katılma paylarını Kurucu'ya MKK nezdinde devreder. Söz konusu katılma payları Kurucu tarafından iptal edilir.</p> <p>4.5. Aşağıda sayılanlar hariç olmak üzere, katılma paylarının fona iadesinde, iade edilen katılma payı tutarının %3'ü oranında çıkış komisyonu uygulanır ve elde edilen komisyon tutarı fona gelir olarak kaydedilir.</p> <p>i. En az üç yıl süreyle elde tutulan katılma payları,</p> <p>ii. Tasfiye döneminde ve fon süresinin sonunda iade edilen katılma payları,</p> <p>iii. Emeklilik yatırım fonlarının sahip olduğu katılma payları.</p> <p>4.6. Katılma paylarının Fon'a iade edilebildiği her bir dönem için ayrı ayrı uygulanmak üzere, satım talepleri nedeniyle ödenmesi gereken toplam tutar en son hesaplanan Fon Toplam Değeri'nin %10'undan fazla olursa, Kurucu konuya ilişkin bir Yönetim Kurulu kararı almak suretiyle aşan kısma denk gelen miktarda satım talebini karşılamama hakkına sahiptir. Bu durumda pay sahiplerinin satım talepleri eşit oranda karşılanır ve karşılanmayan talepler takip eden döneme kaydırılır.</p> <p>5. Tasfiye Dönemine Dair Özel Hükümler</p> <p>5.1. Tasfiye döneminde pay sahipleri katılma payı alım veya satım talebinde bulunamaz. Fon varlıklarının satışı, alacaklarının tahsili ve borçlarının ödenmesi sonucu nakit fazlası oluştuğunda, oluşan nakit fazlası pay sahiplerine payları oranında dağıtılır. Bu amaçla işbu maddenin 2. bölümünde yer verilen pay fiyatının 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. Katılma payların iadesi ve katılma payı tutarlarının ödenmesine işbu maddenin 4.4. nolu bendi hükümleri uygulanır.</p> <p>5.2. Tasfiye döneminde işbu maddenin 4.1. ve 4.5. nolu madde hükümleri uygulanmaz.</p>
Fon İçtüzüğü ile Finansal Raporların Temin Edilebileceği Yerler	: Fon içtüzüğü ve finansal raporları Kurucu'dan ve Fon'un KAP sayfasından 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 Kurula gönderilir. Söz konusu raporlar ayrıca, KAP'ta ilan edilerek Kurul'a yapılacak bildirim müteakip 10 iş günü içerisinde katılma payı sahiplerine en uygun haberleşme vasıtasıyla iletilir. KAP'ta ilan edilecek finansal raporlarda, ticari sır niteliğindeki bilgileri içeren bölümler gizlenebilir.
Fonun Denetimini Yapacak Kuruluş	: Yeditepe Bağımsız Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.
Varsa Kar Payı Dağıtım ve Performans Ücretlendirmesine İlişkin Esaslar	: Katılma payı sahiplerine Kurucu Yönetim Kurulu kararıyla belirlenen tarihlerde kar payı dağıtılabilir. Kurucu Yönetim Kurulu'nun kar payı dağıtım kararı 10 işgünü içinde en uygun haberleşme vasıtasıyla

	<p>yatırımcılara bildirilir. Kar payı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın eşit olarak dağıtılır. “Fona Katılma ve Fondan Ayrılmaya İlişkin Esaslar” bölümünde yer verilen pay fiyatı hesaplama dönemi ile satım talimatlarının gerçekleşme tarihleri arasındaki günlerde kar payı dağıtımı yapılmaz.</p> <p>Performans ücreti Tebliğ’in 26’ncı maddesi çerçevesinde fona tahakkuk ettirilir ve fondan tahsil edilir. Performans ücretinin tahakkuku ve tahsiline ilişkin usul ve esaslar katılma payı satışına başlanmadan kurucunun yönetim kurulu kararı ile belirlenir. Söz konusu yönetim kurulu kararında performans ücretinin tahakkuku ve tahsiline ilişkin örneklere de yer verilmektedir. Kurucu tarafından, katılma payı satışı yapılacak yatırımcılara performans ücretinin tahakkuk ve tahsiline ilişkin usul ve esasların yazılı olarak bildirilmesi ve katılma payı satışı yapılacak yatırımcılardan performans ücretinin tahakkuk ve tahsiline ilişkin usul ve esasları kabul ettiklerine dair yazılı beyan alınması ve bu beyanın fonun süresince ve fonun tasfiye tarihini takip eden 5 yıl boyunca saklanması zorunludur. Portföy saklayıcısı tarafından performans ücreti hesaplamasının ve varsa iade tutarının kurucunun yönetim kurulu kararı ile belirlenen performans ücretinin tahakkuk ve tahsiline ilişkin usul ve esaslara uygun olarak yapılıp yapılmadığı hususu kontrol edilerek, anılan usul ve esaslara aykırı bir durumun tespit edilmesi halinde, kurucudan söz konusu aykırılıkların giderilmesi talep edilir.</p>
<p>Fon Toplam Gider Oranı (Dışarıdan Sağlanan Hizmetler Dahil Olmak Üzere Fonun Tüm Giderlerinin Fon Toplam Değerine Oranını İfade Eder.)</p>	<p>: Fona ilişkin kuruluş masrafları da dahil tüm giderler fon malvarlığından karşılanır. Gayrimenkul yatırımlarına ilişkin tapu harç ve ilgili ücretleri ile gayrimenkul yatırım fonlarında fon toplam gider oranının yıl bazında kıst esasına göre uygulandığı dikkate alınarak, 2019 yılı için Fon’dan karşılanan, portföy yönetim ücreti dâhil tüm giderlerin toplamının fon toplam değerine göre üst sınırı yıllık %1217’dir. Bu doğrultuda, fon paylarının 23 Aralık 2019 tarihinde satışına başlandığı varsayılırsa 23 Aralık 2019-31 Aralık 2019 dönemine isabet eden fon toplam gider oranı %30’a ($9/365 * \%1217$) denk gelmektedir.</p> <p>2019 yılını takip eden yıllar için ise Fon’dan karşılanan, portföy yönetim ücreti dâhil tüm giderlerin toplamının fon toplam değerine göre üst sınırı yıllık %30’dur. Bu sınırın hesaplanmasında yıl içinde hesaplanan fon toplam değerlerinin ortalaması esas alınır. Performans ücreti bu sınıra dahil değildir ve toplam gider oranı hesaplamalarında performans ücreti dikkate alınmaz.</p> <p>Her hesap döneminin (takvim yılının) son iş günü itibarıyla, yıllık fon toplam gideri oranının aşılmadığı, ilgili dönem içinde hesaplanan fon toplam değerlerinin ortalaması esas alınarak Kurucu tarafından kontrol edilir. Yapılan kontrolde belirlenen oranın aşıldığının tespiti halinde, aşan tutar yılın son işgünü itibarıyla Kurucu tarafından Fon’a ödenmek üzere tahakkuk ettirilir ve takip eden beş iş günü içinde Kurucu tarafından Fon’a ödenir.</p> <p>Fon toplam gider oranı limiti içinde kalırsa dahi Fon’dan yapılabilecek harcamalar dışında Fon’a gider tahakkuk ettirilemez ve bu giderler Fon malvarlığından ödenemez.</p>
<p>Finansman Kullanılması Öngörülüyorsa Konuya İlişkin Bilgi</p>	<p>: Fon adına finans kurumları nezdinde İslami finans prensiplerine uygun yöntemlerle finansman limitleri açtırılabilir. Fon ihtiyaçlarını veya portföyleri ile ilgili maliyetlerini karşılamak amacıyla fon toplam değerinin en fazla %50’si oranında İslami finans prensiplerine uygun yöntemlerle nakdi veya gayrinakdi (teminat mektubu vb.) finansman kullanılabilir. Bu oranın, finansman kullanımının gerçekleştiği hesap dönemi ve sonrasındaki hesap dönemleri sonunda açıklanan fiyat raporlarında sağlanması gereklidir. Bu durumda kullanılan finansmanın niteliği, tutarı, finansman 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</p>

		sahiplerine bildirilir. Fon'un kullanılmamış finansman limitleri bu oranın hesaplanmasında dikkate alınmaz. Fon malvarlığı bu amaçlarla rehnedilebilir ve teminat gösterilebilir.
Koruma Amaçlı Türev Araç İşlemleri Yapılması Öngörülüyorsa, Konuya İlişkin Bilgi	:	Türev araç işlemi yapılmayacaktır.
Katılma Paylarının Satışında Kullanılacak Dağıtım Kanalları	:	Katılma paylarının satışı sadece Kurucu tarafından gerçekleştirilecek olup, başka bir dağıtım kanalı kullanılmayacaktır.
Fon Katılma Paylarının Değerlerinin Yatırımcılara Bildirim Esas ve Usulleri	:	Fon katılma paylarının değerleri yatırımcılara aksi talep edilmedikçe e-posta yoluyla bildirilecektir. Talep eden yatırımcılara ayrıca faks ve posta yoluyla da bildirim yapılacaktır.
Katılma Paylarının Satışı ve Fona İadesinde Giriş Çıkış Komisyonu Uygulanıp/Uygulanmayacağı Hakkında Bilgi	:	Aşağıda sayılanlar hariç olmak üzere, katılma paylarının fona iadesinde, iade edilen katılma payı tutarının %3'ü oranında çıkış komisyonu uygulanır ve elde edilen komisyon tutarı fona gelir olarak kaydedilir. <ul style="list-style-type: none"> i. En az üç yıl süreyle elde tutulan katılma payları, ii. Tasfiye döneminde ve fon süresinin sonunda iade edilen katılma payları, iii. Emeklilik yatırım fonlarının sahip olduğu katılma payları.
Katılma Paylarının Sadece Fon Süresinin Sonunda Nakde Dönüştürülüp/ Dönüştürülmeyeceğine İlişkin Bilgi	:	Katılma payları yukarıda yer yer alan "Fona Katılma ve Fondan Ayrılmaya İlişkin Esaslar" çerçevesinde ve belirlenen limitler dahilinde fon süresi boyunca nakde dönüştürülebilecektir.
Fon'un Risk Yönetim Sistemi Hakkında Bilgiler (Gayrimenkul Yatırımları ve Portföyün Sermaye Piyasası Araç ve İşlemlerinden Oluşan Bölümü İçin Kurucunun Yönetim Kurulu Kararına Bağlanmış Risk Limitlerine İlişkin Bilgiler)	:	<p>Kurucu risk yönetim sistemi konusunda Riskaktif Danışmanlık Eğitim ve Yazılım San. Tic. Ltd. Şti.'nden (RiskActive) hizmet almaktadır.</p> <p>Kurucu'nun risk yönetim prosedürü, risk yönetim süreçlerini de kapsayan iş akışları ve risk yönetim biriminin görev tanımlarını da kapsayan görev tanımları yazılı hale getirilmiş ve Yönetim Kurulu'nca kabul edilmiştir.</p> <p>Söz konusu prosedürlerde yer alan risk limitleri aşağıdaki gibidir.</p> <p>a. Piyasa Riski</p> <p>Fon portföyünde yer alan gayrimenkullerin piyasa değerinin düşmesi olasılığını ifade eder. Aşağıdaki kriter ve limitler çerçevesinde ölçülür:</p> <p>Gayrimenkul portföyünün zorunlu tasfiye değerinin piyasa değerine oranı %80'den az olamaz. Zorunlu tasfiye değeri, uygun bir pazarlama için ihtiyaç duyulan süreye göre çok kısa bir zaman içerisinde bir mülkün satışından makul olarak elde edilebilecek tutarı ifade eder. Portföyde yer alacak gayrimenkullere ilişkin olarak hazırlanacak değerlendirme raporlarında, uygun piyasa koşullarında oluşacak değerlerin yanı sıra gösterge niteliğindeki bu değer de takdir edilir.</p> <p>Tüm portföyün zorunlu tasfiye değerinin piyasa değerine oranı %85'den az olamaz.</p> <p>b. Likidite Riski</p> <p>Fon varlıklarının gereken sürede piyasa değerinden nakde dönüştürülememesi nedeniyle zarara uğrama olasılığıdır. AHS (Analitik Hiyerarşi Süreci) yöntemi ile gayrimenkullerin ve portföydeki diğer varlıkların "likidite puanları"nın hesaplanması suretiyle ölçülür. AHS Likidite Puanlama tablosu her gayrimenkulün detay özelliklerinin kurulan sisteme girilmesi ve güncel AHS ağırlıkları ile bir likidite puanı atanması ile oluşturulur. Gayrimenkullerin AHS puanlamasında dikkate alınan kriterler ve AHS hiyerarşisi Şirket Yönetim Kurulu kararı ile belirlenir.</p> <p>Likidite riski aşağıdaki kriter ve limitler çerçevesinde ölçülür:</p>

	<p>Fon'un gayrimenkul portföyünün likidite puanı 80'den az olamaz.</p> <p>Fon portföyünün genel likidite puanı 85'ten az olamaz.</p> <p>c. Finansman Riski</p> <p>Fon'un ihtiyaç duyduğu finansman kaynaklarına zamanında gerekli ölçüde ulaşamaması nedeniyle zarara uğrama olasılığıdır. Aşağıdaki kriter ve limitler çerçevesinde ölçülür:</p> <p>İslami finans prensiplerine uygun yöntemlerle kullanılan finansman, fon toplam değerinin %50'sini geçemez.</p> <p>Hazır değerler ile kullanılmamış finansman limitlerinin toplamı, fon toplam değerinin %20'sinden az olamaz.</p> <p>d. Yoğunlaşma Riski</p> <p>Belli bir varlık veya varlık grubuna yoğun yatırım yapılması sonucu yatırımların bu varlık veya varlık grubunun içerdiği risklere maruz kalmasıdır. Aşağıdaki kriter ve limitler çerçevesinde ölçülür:</p> <p>Herhangi bir gayrimenkulün değeri, fon portföy değerinin %50'sinden fazla olamaz. Fon Portföyünün tek bir gayrimenkulden oluştuğu yada sürekli olarak alınıp satılması öngörülmemeyen gayrimenkullerin yer aldığı fonlarda bu oran aranmaz</p> <p>e. Karşı Taraf Riski</p> <p>Karşı tarafın yükümlülüklerini yerine getirememesi nedeniyle zarara uğrama olasılığıdır. Aşağıdaki kriter ve limitler çerçevesinde ölçülür:</p> <p>Fon'un ticari alacaklar toplamı, fon portföy değerinin %40'ından fazla olamaz.</p> <p>Likidite riskinin ölçülmesinde ayrıca stres testleri ve senaryo analizleri kullanılır. Gayrimenkul portföyüne uygulanan stres testleri likidite puanlamasında önemli ağırlığa sahip olan endekslerin değerleri stres dönemlerini yansıtacak şekilde değiştirilerek ve AHS ağırlıkları da değiştirilerek 2 aşamada yapılır. AHS kriterleri arasında olan baskı endeksi Tüfe, -fonda herhangi bir şekilde faizli işlem yapılmamakla birlikte- 1 yıllık TL faiz oranı ve döviz sepeti baz alınarak hesaplanır. Stres testleri oluşturulurken baskı endeksi ve diğer endekslere RiskActive tarafından belirlenecek standart bazlı değişimler uygulanır.</p> <p>Yukarıda belirtildiği üzere gerçekleştirilen risk ölçümleri RiskActive tarafından günlük olarak Genel Müdür ile İç Kontrol Elemanı'na ve haftalık olarak ayrıca Yönetim Kurulu'na raporlanır.</p> <p>Yukarıda belirtilen limitlerin aşılması halinde risklerin azaltılması ve belirlenen limitlerin altına düşürülmesi için alınacak tedbirlere Kurucu'nun Yönetim Kurulu karar verir.</p> <p>Kurucu'nun Risk Yönetimi Prosedürü'nde ve bu prosedür içinde yer alan ve yukarıda özetlenen risk limitlerinde ihtiyaç duyulması halinde Kurucu'nun Yönetim Kurulu kararı ile değişiklik yapılabilir.</p>
Fonun Tasfiye Şekline İlişkin Bilgiler	<p>: Mevzuatta öngörülen tasfiye hallerinin oluşması halinde Fon'un tasfiye dönemi başlar ve Fon mevzuatta yer verilen esaslara ve sürelere uygun olarak tasfiye edilir. Kurucu tarafından tasfiyeye karar verilmesi halinde, tasfiyeye ilişkin alınan Kurucu yönetim kurulu kararı pay sahiplerine ve Kurul'a bildirilir.</p> <p>Tasfiye döneminde yeni katılma payı ihraç edilemez ve yeni bir gayrimenkul yatırımı yapılmaz, uygun piyasa koşulları oluştuğunda 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</p>

	<p>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 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.</p> <p>Portföy Saklayıcı'sının mali durumunun taahhütlerini karşılayamayacak kadar zayıflaması, iflası veya tasfiyesi halinde, Kurucu fon varlığını Kurul'ca uygun görülecek başka bir portföy saklayıcısına devreder.</p> <p>Fon başka bir fonla birleştirilemez veya başka bir fona dönüştürülemez.</p> <p>Fesih anından itibaren hiçbir katılma payı ihraç edilemez ve geri alınamaz.</p> <p>Fonun sona ermesinde ve tasfiyesinde, Kurul'un yatırım fonlarına ilişkin düzenlemeleri uygulanır. 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.</p>
Fonun ve Fon Yatırımcılarının Vergilendirilmesi ile İlgili Hususlar	: Fon'un ve katılma payı sahiplerinin vergilendirilmesine ilişkin düzenlemelere www.gib.gov.tr adresinden ulaşılabilir.

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

İhraççı	
ARZ Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.	
İbrahim EREN Yönetim Kurulu Başkanı	Murat ONUK Yönetim Kurulu Başkan V. Genel Müdür