

INVEO PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.’NİN KURUCUSU OLDUĞU
INVEO PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. NEFES EGE GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
KATILMA PAYLARINA İLİŞKİN İHRAÇ BELGESİDİR

İşbu ihraç belgesi Sermaye Piyasası Kurulu’nun 17.10.2022 tarih ve E-12233903-315.01.01-27312 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.

KISALTMALAR

Bilgilendirme Dokümanları	Fon içtüzüğü ve ihraç belgesi
BIST	Borsa İstanbul A.Ş.
Finansal Raporlama Tebliği	II-14.2 sayılı Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliğ
Fon	Inveo Portföy Yönetimi A.Ş. Nefes Ege Gayrimenkul Yatırım Fonu
Kanun	6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu
KAP	Kamuyu Aydınlatma Platformu
Kurucu	Inveo Portföy Yönetimi A.Ş.
Yönetici	Inveo Portföy Yönetimi A.Ş.
Kurul	Sermaye Piyasası Kurulu
MKK	Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.
Portföy Saklayıcısı	Denizbank A.Ş.
PYŞ Tebliği	III-55.1 sayılı Portföy Yönetim Şirketleri ve Bu Şirketlerin Faaliyetlerine İlişkin Esaslar Tebliği
Saklama Tebliği	III-56.1 sayılı Portföy Saklama Hizmetine ve Bu Hizmette Bulunacak Kuruluşlara İlişkin Esaslar Tebliği
Takasbank	İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş.
Tebliğ	III-52.3 sayılı Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği
TMS/TFRS	Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Muhasebe Standartları/Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile bunlara ilişkin ek ve yorumlar

1. Kurucu, Yönetici ve Portföy Saklayıcısı Hakkında Genel Bilgiler

<i>Kurucu ve Yönetici’nin</i>	
Unvanı:	Inveo Portföy Yönetimi A.Ş.
Portföy Yöneticiliği ve Varsa Yatırım	Portföy Yöneticiliği Faaliyetine İlişkin Yetki

Danışmanlığı Faaliyetine İlişkin Yetki Belgesi Tarih ve Sayısı:	Belgesi Tarih: 25.06.2015 No: PYŞ/PY.27/640
Adresi	Altayçeşme Mahallesi, Çamlı Sk. Ofis Park Maltepe Apt. No:21/45 Maltepe/İstanbul
Yönetim Kurulu Üyeleri	Şirket'in yönetim kurulu üyelerine KAP'ta yer alan sürekli bilgilendirme formundan (www.kap.org.tr) ulaşılması mümkündür.
Portföy Saklayıcısı'nın	
Unvanı:	Denizbank A.Ş.
Portföy Saklama Faaliyeti İznine İlişkin Kurul Karar Tarihi ve Numarası	Tarih: 25.07.2014 No: 22/729
Adresi	Büyükdere Cad. No:141 34394 Esentepe/İstanbul

2. Fon'un İhracına İlişkin Bilgiler

İhraca ilişkin yetkili organ karar tarihi ve sayısı	10.08.2022 tarih ve 476 sayılı yönetim kurulu kararı
Katılma paylarının pazarlama ve dağıtımını gerçekleştirecek kurucu ve varsa portföy yönetim şirketleri ile katılma paylarının alım satımına aracılık edecek yatırım kuruluşlarının ticaret unvanı	Inveo Portföy Yönetimi A.Ş. Gedik Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Satış Yöntemi	Fon katılma payları yurt içinde ve yurt dışında yerleşik nitelikli yatırımcılara satılacaktır.
Katılma payına ilişkin asgari işlem limitleri (varsa)	Katılma payı alım ve satımlarında asgari işlem limiti yoktur.
Fonun süresi	Süresiz
Yatırım komitesi üyeleri	1. Gayrimenkul alım satım işi haricinde gayrimenkul yatırımları konusunda en az beş yıllık tecrübeye sahip yönetim kurulu üyesi Dr. Önder HALİSDEMİR 2. Genel Müdür Kubilay ÖZALP 3. Gayrimenkul değerlendirme lisansına sahip değerlendirme uzmanı Ayşe Seda ÖNEN Yukarıdaki üyeler dışındaki yatırım komitesi üyelerine Fon'un KAP'ta yer alan sürekli bilgilendirme formundan (www.kap.org.tr) ulaşılması mümkündür.
Portföy yöneticilerine ilişkin bilgi	Portföy yöneticilerine ilişkin bilgilere

	Fon'un KAP'ta yer alan sürekli bilgilendirme formundan (www.kap.org.tr) ulaşılması mümkündür.
Dışarıdan alınan hizmetlere ilişkin bilgi	Değerleme ve danışmanlık hizmetleri gibi dışarıdan alınan hizmetlere ilişkin bilgilere Fon'un KAP'ta yer alan sürekli bilgilendirme formundan (www.kap.org.tr) ulaşılması mümkündür.

3. Fonun Yatırım Stratejisine İlişkin Esaslar

Fon'un yatırım stratejisi, değer artış kazancı elde etmek amacıyla öncelikle Ege Bölgesi'nde arazi ve arsa yatırımları yapılmasıdır. Profesyonel yönetim ve riskin dağıtılması anlayışı doğrultusunda piyasa ve mekânsal gelişme koşulları dikkate alınarak yurt içinde Fon'un tabi olduğu mevzuatta izin verilen her tür gayrimenkul yatırımı yapılabilir.

Fon portföyüne, üzerinde ipotek bulunan veya gayrimenkulün değerini etkileyecek nitelikte bir takyidat şerhi olan gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı haklar Tebliğ'deki sınırlamalar dahilinde alınabilir. 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 adına, mevzuatta belirlenmiş sınırlamalar dahilinde nakdi veya gayri nakdi kredi kullanılabilir veya kredi limitleri tesis ettirilebilir; Tebliğ'in 23'üncü maddesi kapsamında portföydeki varlıklar üzerinde rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir. Fon katılma paylarının ihracı veya katılma paylarının fona iadesi aynı olarak gerçekleştirilebilir.

4. Fonun Yatırım Sınırlamalarına İlişkin Esaslar

I) Gayrimenkul Yatırımı Portföyüne İlişkin Esaslar:

1.Fon toplam değerinin en az %80'inin gayrimenkul yatırımlarından oluşması zorunludur. Bu oranın hesaplanmasında Tebliğ'in 4'üncü 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 yurt içi gayrimenkul yatırımlarından oluşan anonim ortaklıkların paylarına, Fon toplam değerinin en fazla %20'si oranında yatırım yapılabilir.

2.Fon, alım satım kârı 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 vaat edebilir.

3.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.

4.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.

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

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'üncü madde hükmü saklıdır.

7.Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, İller Bankası A.Ş., belediyeler ile bunların bağlı ortaklıkları, iştirakleri ve/veya yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazının bulunduğu şirketler tarafından gerçekleştirilen inşaat ruhsatı alınmış projeler kapsamındaki bağımsız bölümler, inşaatın tamamlanma oranına bakılmaksızın, Fon portföyüne dahil edilebilir.

8.Kurucu ve Yönetici, Fon adına;

a) Gayrimenkul projelerine yatırım yapamaz, gayrimenkullerin inşaat işlerini kendileri üstlenemez, bu amaçla personel ve ekipman edinemez. Gayrimenkul projelerine yatırım bakımından 8. madde 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.

d) Devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıkları ve hakları Fon portföyüne dahil edemez.

e) Fon portföyünden sürekli olarak kısa vadeli gayrimenkul alım satımı yapamaz.

f) Yurt dışında gayrimenkul alım, satım ve kiralama faaliyetinde bulunamaz.

II) Gayrimenkul Yatırımı Dışındaki Yatırımlara İlişkin Esaslar:

1. Fon portföyüne gayrimenkul yatırımları dışında aşağıdaki varlık ve işlemler dahil edilebilir:

a) Özelleştirme kapsamına alınanlar dahil Türkiye'de kurulan anonim ortaklıklara ait paylar, özel sektör ve kamu borçlanma araçları,

- b)** 7/8/1989 tarihli ve 89/14391 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe konulan Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 sayılı Karar hükümleri çerçevesinde alım satımı yapılabilen, yabancı özel sektör ve kamu borçlanma araçları ve anonim ortaklık payları,
- c)** Vadeli mevduat ve katılma hesabı,
- d)** Yatırım fonu katılma payları,
- e)** Repo ve ters repo işlemleri, vaat sözleşmeleri ile taahhütlü işlem pazarında gerçekleştirilen işlemler; altın ve diğer kıymetli madenler ile bunlara dayalı para ve sermaye piyasası araçları,
- f)** Kira sertifikaları,
- g)** Varantlar ve sertifikalar,
- h)** Takasbank para piyasası işlemleri ve yurtiçi organize para piyasası işlemleri,
- i)** Türev araç işlemlerinin nakit teminatları ve primleri,
- j)** Kurul’ca uygun görülen diğer yatırım araçları.
- 2.** Fon, altın ve diğer kıymetli madenler dışındaki emtialara ve bunlara dayalı vadeli işlem sözleşmelerine yatırım yapamaz.
- 3.** Fon, sermaye piyasası araçlarını açığa satamaz, kredili menkul kıymet işlemi yapamaz ve sermaye piyasası araçlarını ödünç alamaz.
- 4.** Fon türev araçlara sadece portföyünü döviz, faiz ve piyasa riskleri gibi risklere karşı korumak amacıyla taraf olabilir. Türev araçlar nedeniyle maruz kalınan açık pozisyon tutarı Fon toplam değerinin %20’sini aşamaz. Bu madde kapsamında yapılacak değerlendirmelerde Fon’un hesap dönemi sonundaki Fon toplam değeri esas alınır. Vadeli İşlem ve Opsiyon Piyasası’nda gerçekleştirilen işlemlerin nakit teminatları da Fon portföyüne dahil edilir.
- 5.** Fon portföyüne alınacak yabancı sermaye piyasası araçlarına ilişkin esaslar aşağıdaki gibidir: Fon portföyüne Türkiye’de işlem görenlerin yanısıra global hisse senedi piyasalarında işlem gören yabancı ortaklık payları ve işlem gördüğü borsalara kote edilmiş, derecelendirmeye tabi tutulmuş borçlanma araçları ile kira sertifikaları alınabilir.
- 6.** Fon ancak Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası (TCMB) tarafından alım satımı yapılan para birimleri üzerinden ihraç edilmiş yabancı sermaye piyasası araçlarına yatırım yapılabilir.
- 7.** Yurt dışında ihraç edilmiş borçlanma araçlarının ve kira sertifikalarının, 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 fonun fiyat açıklama dönemlerinde Yatırım Fonları Finansal Raporlama Tebliği düzenlemeleri çerçevesinde gerçeğe uygun değeri üzerinden nakde dönüştürülebilecek nitelikte likiditasyona sahip olması şartlarıyla, yurt dışında borsa dışından fon portföyüne dahil edilmesi mümkündür.
- 8.** Fon portföyünde bulunan yabancı sermaye piyasası araçları satın alındığı veya kote olduğu diğer borsalarda satılabilir. Bu kıymetler Türkiye içinde, Türkiye’de veya dışarıda yerleşik kişilere satılamaz ve bu kişilerden satın alınamaz.
- 9.** 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.

10. 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.

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

12. Portföye borsa dışından türev araç, swap sözleşmesi, repo ve ters repo sözleşmesi dahil edilebilir. Borsa dışı sözleşmeler fonun yatırım stratejisine uygun olarak fon portföyüne dahil edilir. Sözleşmenin karşı taraflarının yatırım yapılabilir derece notuna sahip olması, herhangi bir ilişkiden etkilenmeyecek şekilde objektif koşullarda yapılması ve adil bir fiyat içermesi ve fonun fiyat açıklama dönemlerinde gerçeğe uygun değeri üzerinden nakde dönüştürülebilir olması zorunludur.

13. Ayrıca borsa dışı türev araç, swap sözleşmesi, repo ve ters repo sözleşmesinin karşı tarafının denetime ve gözetime tabi finansal bir kurum (banka, aracı kurum vb) olması ve fonun fiyat açıklama dönemlerinde güvenilebilir ve doğrulanabilir bir yöntem ile değerlendirilmesi zorunludur. Borsada işlem gören kamu dış borçlanma araçlarının, borsa dışında yapılacak işlemler ile Fon portföyüne dahil edilmesi veya Fon portföyünden çıkartılması mümkündür.

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

15. Fon, Tebliğ ve diğer mevzuattaki sınırlamalar çerçevesinde nakdi veya gayri nakdi borçlanabilir, borçlanma limitleri açtırabilir.

16. Fon portföyünde yer alabilecek varlıklar ve işlemler için belirlenmiş asgari ve azami sınırlamalar aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

VARLIK ve İŞLEM TÜRÜ	ASGARİ %	AZAMİ %
Gayrimenkul Yatırımları	80	100
Kamu veya Özel Sektör Dış Borçlanma Araçları (Eurobond)	0	20
Kamu veya Özel Sektör Borçlanma Araçları	0	20
Aktif Toplamının Devamlı Olarak En Az %75'i Yurt İçi Gayrimenkul Yatırımlarından Oluşan Anonim Ortaklık Payları	0	20
Yerli Ortaklık Payları	0	20
Yabancı Ortaklık Payları, Yabancı Borçlanma Araçları, Yabancı Borsa Yatırım Fonu Katılma Payları,	0	20
Varlığa Dayalı/ Varlık Teminatlı Menkul Kıymetler	0	20
İpoteğe Dayalı/İpotek teminatlı Menkul Kıymetler	0	20

Kira Sertifikaları	0	20
Ters Repo İşlemleri	0	20
Takasbank Para Piyasası İşlemleri ve Yurtiçi Organize Para Piyasaları	0	20
Yatırım Fonu Katılma Payları, Borsa Yatırım Fonu Katılma Payları, Girişim Sermayesi Yatırım Fonu Katılma Payları	0	20
Yapılandırılmış Yatırım Araçları	0	20
Varant ve Sertifikalar	0	20
Vadeli- Vadesiz Mevduat/Katılma Hesapları (TL ve Döviz)	0	20
Altın ve diğer kıymetli madenler ile bunlara dayalı para ve sermaye piyasası araçları	0	20

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

Katılma payı alımına esas teşkil edecek Fon birim pay fiyatı her ay sonunda olmak üzere yılda en az 12 kere hesaplanır ve her ay sonunu takip eden 10 iş günü içinde açıklanır.

Ancak bu dönemler dışında da yatırım komitesinin tavsiye kararı ile Kurucu tarafından fon birim pay fiyatının hesaplanması ve açıklanması için geçici veya sürekli olarak yeni bir gün veya dönem belirlenebilir.

Bunun dışında, mevzuattaki değerlendirme esaslarına uyulmak suretiyle günlük olarak referans/gösterge niteliğinde birim pay değeri hesaplanır ve açıklanır.

Fon katılma payları A, B ve C Grubu olarak üç gruba ayrılmıştır. A ve B Grubu fon katılma paylarının birim pay değeri Türk Lirası (TL) cinsinden, C Grubu fon katılma paylarının birim pay değeri ise Amerikan Doları (USD) cinsinden hesaplanır ve açıklanır.

C Grubu payların USD cinsinden değerinin hesaplanmasında; ilgili gün için TCMB tarafından saat 15.30'da ilan edilen gösterge niteliğindeki USD döviz alış kuru esas alınır. Değerleme gününün tatil olması durumunda, bir önceki iş gününde değerlendirme yapılacaktır.

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

Fon'a ilişkin kuruluş masrafları da dahil tüm giderler fon malvarlığından karşılanır. Fon'dan karşılanan, portföy yönetim ücreti dahil (performans ücreti hariç) tüm giderlerin toplamının **Fon toplam değerine göre üst sınırı yıllık %25'tir.**

Fon'un toplam gideri içinde kalmak kaydıyla, Fon'un yönetim ve temsili ile Fon'a tahsis edilen donanım, personel ve muhasebe hizmetleri karşılığı, günlük olarak en son tarihli finansal tablolarda yer alan aktif toplamının; A Grubu katılma payları için BSMV Hariç %0,000274'ü (yıllık olarak BSMV Hariç %0,10), B ve C Grubu katılma payları için ise BSMV Hariç

%0,00548'i (yıllık olarak BSMV Hariç %2) tutarındaki yönetim ücreti Fona tahakkuk ettirilir ve bu ücret her ay sonunu izleyen 5 iş günü içinde Kurucuya Fondan ödenir.

Tüm pay grupları için her gün "portföy yönetim ücreti" olarak en son tarihli finansal tablolarda yer alan aktif toplamının günlük BSMV Hariç %0,00548'i (yıllık olarak BSMV Hariç %2) tutarındaki yönetim ücreti tahakkuk ettirilerek fon birim pay fiyatı hesaplanır ve açıklanır. A Grubu katılma payı sahiplerine, tahakkuk ettirilen toplam portföy yönetim ücreti tutarı üzerinden "portföy yönetim ücreti fark iadesi" günlük olarak hesaplanıp, yatırımcı hesaplarına her ay sonunu izleyen bir hafta içinde iade edilir.

A Grubu katılma payı sahiplerinin iade taleplerinin ay içerisinde yerine getirilmesi halinde, iadeye konu olan katılma payları için, pay iadesinin gerçekleştirileceği tarihe kadar hesaplanan toplam "portföy yönetim ücreti fark iadesi" ilgili ay sonunu izleyen bir hafta içinde yatırımcıların hesaplarına iade edilir.

Fon'dan karşılanan, portföy yönetim ücreti dahil (performans ücreti hariç) tüm giderlerin toplamının Fon toplam değerine göre üst sınırı yıllık olarak %25'tir. Bu sınırın hesaplanmasında yıl içinde hesaplanan fon toplam değerlerinin ortalaması esas alınır.

Her hesap döneminin (takvim yılının) son iş günü itibarıyla, yıllık toplam gider oranının aşıp aşılmadığı 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 onbeş iş günü içinde Kurucu tarafından Fon'a ödenir.

Fon toplam gider oranı limiti içinde kalırsa dahi Fon'dan yapılabilecek harcamalar dışında Fon'a gider tahakkuk ettirilemez ve bu giderler Fon malvarlığından ödenemez

Fon malvarlığından fon portföyünün yönetimi ile ilgili Kurucu'ya ödenecek yönetim ücreti ile performans ücreti ve aşağıda belirtilenler dışında harcama yapılamaz;

1. Fon kuruluşunu müteakip mevzuat gereği yapılması zorunlu tescil ve ilan giderleri,
2. Portföydeki varlıkların veya bunları temsil eden belgelerin nakil veya nakle bağlı sigorta ücretleri,
3. Portföydeki varlıkların saklanması hizmetleri için ödenen ücretler,
4. Fon adına yapılan sözleşmelere ve tapu tescil işlemlerine ilişkin tüm masraflar,
5. Varlıkların nakde çevrilmesi ve transferinde ödenen ücretler,
6. Fon'un mükellefi olduğu her türlü vergi, resim ve harç ödemeleri,
7. Portföye alımlarda ve portföyden satımlarda (alım, satım veya kiralama gerçekleşmese dahi) ödenen komisyonlar, noter ücretleri ve yapılan diğer masraflar (yabancı para cinsinden yapılan giderler TCMB döviz satış kuru üzerinden TL'ye çevrilerek kaydolunur),
8. Fon'a ilişkin bağımsız denetim kuruluşlarına ödenen denetim ücreti, serbest muhasebeci mali müşavirlik ve yeminli mali müşavirlik ücretleri,

9. Takvim yılı esas alınarak üçer aylık dönemlerin son iş gününde Fon Toplam Değeri'nin yüz binde beşi oranında Kurucu tarafından hesaplanan ve Saklayıcı tarafından onaylanarak Kurul'a ödenen Kurul ücreti,
10. MKK ve İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş.'ye ödenen ücretler, komisyon ve masraflar ile Tüzel Kişi Kimlik Kodu (LEI Number) başlangıç ve yıllık bakım ücretleri, KAP giderleri,
11. Katılma payları ile ilgili harcamalar,
12. Fon portföyündeki varlıkların pazarlaması ve satışı için katlanılan pazarlama, satış, reklam, promosyon, organizasyon, tanıtım, ilan, basım, yayım, dağıtım gider ve komisyonları,
13. Gayrimenkul yatırımlarına ilişkin reklam harcamaları, değerlendirme, hukuki ve mali danışmanlık, noter ücreti, tapu harcı vb. ücretler,
14. Portföydeki gayrimenkullerle ilgili oluşan aidat, güvenlik, temizlik, genel idare ve buna benzer nitelikteki temel hizmetler için ödenecek ücretler,
15. Portföydeki gayrimenkullerle ilgili bakım, onarım, tadilat, yenileme ve tefrişat giderleri,
16. Her türlü zorunluluk ve ihtiyarı sigorta primleri, DASK,
17. İşletmeci firmalara olan hizmet bedelleri,
18. Finansman giderleri, bankacılık işlem masrafları, komisyon, masraf ve kur farkları,
19. Gayrimenkul sahipliği süresince gayrimenkul ile ilgili oluşabilecek diğer harcamalar/masraflar,
20. E-vergi beyannamelerinin tasdikine ilişkin yetkili meslek mensubu ücreti,
21. E-defter (mali mühür, arşivleme ve kullanım) ve E-fatura (arşivleme) uygulamaları nedeni ile ödenen hizmet bedeli,
22. Kurulca uygun görülen diğer harcamalar

7. Fona Katılma, Fondan Ayrılma ve Katılma Paylarının Devrine İlişkin Esaslar

A. Katılma Payı Alım Satımlarına Dair Genel Esaslar

1. Fon'un katılma payları sadece Kurul düzenlemelerinde tanımlanan nitelikli yatırımcılara satılabilir. Katılma payı satın alınması veya Fon'a iadesinde, Kurucu'nun ve katılma paylarının pazarlama ve dağıtımını yapan kuruluşun/kuruluşların dağıtım kanallarına başvurularak alım satım talimatı verilir.
2. Kurucu tarafından katılma paylarının Fon adına alım satımı esastır. Kurucu, Fon'un katılma paylarını kendi portföyüne dahil edebilir.
3. Kurucu'nun kendi adına yapacağı işlemler de dahil alınan tüm katılma payı alım satım talimatlarına alım ve satım talimatları için ayrı ayrı olmak üzere müteselsil sıra numarası verilir.
4. Katılma payı satışı, pay bedelinin nakden veya gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı hakların tapu siciline Fon adına tescil ettirilmesi, Tebliğ'in 18 inci maddesinin üçüncü fıkrasında belirtilen gayrimenkul projeleri kapsamındaki bağımsız bölümlerin tapu siciline Fon adına tescil ettirilmesi ya da bu bölümlerin satın alınmasına ilişkin sözleşmelerin Fon'a devredilmesi suretiyle aynı olarak ödenmesi; katılma payının Fon'a iadesi, yatırımcıların paylarının ihraç belgesinde belirlenen esaslara göre Fon'a iade edilmek suretiyle nakde çevrilmesi veya paylarına karşılık gelen gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı hakların

yatırımcılara devredilmesi suretiyle gerçekleştirilebilir. 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.

5. Fon katılma paylarının ihracının veya katılma paylarının Fon'a iadesinin aynı olarak gerçekleştirilmek istenmesi durumunda, her işlem öncesinde varsa Fon'un mevcut tüm katılma payı sahiplerinin mutabakatlarının alınması, bu hususun portföy saklayıcısı tarafından da teyit edilmesi ve söz konusu belgelerin Fon süresi ve takip eden 5 yıl boyunca kurucu nezdinde muhafaza edilmesi zorunludur.
6. A grubu ve B grubu fon katılma paylarının birim pay değeri TL cinsinden, C grubu fon katılma paylarının birim pay değeri ise USD cinsinden hesaplanır ve açıklanır. C grubu payların USD cinsinden değerinin hesaplanmasında; ilgili gün için TCMB tarafından saat 15.30'da ilan edilen gösterge niteliğindeki USD döviz alış kuru esas alınır.
7. 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.
8. Katılma payı işlemleri gerçekleştiği günde MKK'ya bildirilir. Katılma payları MKK nezdindeki hesaplarda her yatırımcının kimlik bilgileri ve buna bağlı hesap kodları ile Fon bilgileri bazında takip edilir.
9. Fon birim pay fiyatı hesaplama 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 Yatırım Komitesince alınacak karar çerçevesinde belirlenecek yeni tarihte hesaplanacak ve ilan edilecek fiyat üzerinden fona yeni giriş ve çıkış kabul edilecektir.
10. Yatırım komitesi gerekli görürse değerlendirme raporlarını güncelletebilir.
11. 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. İşbu ihraç belgesinin borsa işlemleri için varsa BİAŞ işlem esasları veya kamuyu aydınlatma düzenlemeleri ile çelişen hükümleri uygulanmaz.
12. Alım satım talimatı iletme dönemlerinde yatırımcılar tarafından iletilen alım ve satım talimatları, ilgili dönemin son iş günü saat 12.00'a kadar değiştirilebilir veya iptal edilebilir. Söz konusu alım satım dönemlerinin son iş günü saat 12.00'dan sonra iletilen talimatlarda değişiklik yapılamaz.
13. Katılma payı alım satım talimatlarının iletilme dönemlerinin son gününün hafta sonuna denk gelmesi halinde takip eden ilk iş günü son gün kabul edilir.

14. TL ve USD ödenerek satın alınan fon katılma paylarının erken dağıtım kararı nedeniyle fona iade edilmesi söz konusu olursa ödeme aynı para birimi cinsinden yapılır. Pay grupları arasında geçiş yapılamaz.

B. Katılma Payı Alımları

1. İhraç belgesinin Kurul tarafından onaylanmasını müteakip işbu ihraç belgesinde belirlenen satış başlangıç tarihi ile başlayan 2 aylık süre talep toplama dönemi olarak belirlenmiştir.
2. İlk talep toplama döneminde A ve B grubu paylar için 1 payın nominal fiyatı (birim pay değeri) 10 (on) TL, C grubu paylar için ise 1 payın nominal fiyatı (birim pay değeri), TCMB tarafından bir iş günü önce 15.30'da açıklanan USD döviz alış kuru alınarak hesaplanacak 10 TL karşılığı USD'dır. Yatırımcı katılma payı bedelini talep toplama döneminin son gününe kadar bireysel saklama hizmeti veren kuruluşa tam olarak nakden öder. Talep toplama döneminde yatırımcıların verdikleri alım talimatları, talep toplama döneminin son gününü takip eden ilk iş gününde yukarıda açıklandığı şekilde A ve B grubu paylar için 10 TL, C grubu paylar için 10 TL karşılığı USD nominal değer üzerinden gerçekleştirilecek ve aynı gün Fon katılma payları yatırımcı hesaplarına aktarılacaktır. Talep toplama dönemi boyunca verilen alım talimatlarının iptali yalnızca Yatırım Komitesi'nin kararı çerçevesinde Kurucu onayı ile mümkün olabilecektir.
3. İlk talep toplama döneminden sonraki dönemde, takvim yılı esas alınarak aylık dönemlerin iş günlerinde verilen Fon katılma payı alım talimatları, her ay sonu hesaplanan ve hesaplamayı takip eden 10 iş günü içinde TL ve USD olarak ilan edilen pay fiyatı üzerinden, pay fiyatı ilanını takip eden 5 iş günü içerisinde yerine getirilecektir.
4. Yatırımcıların fon katılma payı almalarının Fon yararına olacağı durumlarda, Kurucu'nun Yönetim Kurulu'nun alacağı karar ile farklı gün veya dönemler için de Fon fiyatı hesaplaması yapılarak ve işlem dönemi belirlenerek fon katılma payı satışının gerçekleştirilmesi mümkündür.
5. Alım talimatları sadece tutar olarak verilebilir. Alım talimatında belirtilen tutar tahsil edilerek, bu tutara denk gelen katılma payı sayısı fon payı fiyatına bölünerek hesaplanır.
6. Yatırımcı katılma payı bedelini, alım talimatının verildiği ay sonuna kadar bireysel saklama hizmeti veren kuruluşa tam olarak nakden öder. Bireysel saklama hizmeti veren kuruluş alım talimatının gerçekleşme tarihinde alım bedelini Fon'un Portföy Saklayıcısı nezdindeki hesabına yatırır. Pay bedelinin ödenmesi ile alıma konu katılma payları Kurucu tarafından MKK nezdinde oluşturulur ve yatırımcı adına saklanmak üzere bireysel saklama hizmeti veren kuruluşa MKK nezdinde devredilir.
7. Katılma payı alım talimatlarının verilmesi sırasında ödenen tutarlar için gerçekleşme tarihine kadar yatırımcıya Inveo Portföy Yönetimi A.Ş.'nin valörsüz fonlarında nemalandırma yapılır.
8. Uygun yatırım fırsatları bulunmadığını, Fon'a girecek nakdin atıl kalacağını veya portföyün veriminin düşebileceğini gerekçe göstererek ve yatırım komitesi kararı alınmak şartıyla, Kurucu katılma payı satışını kısmen veya tamamen sınırlandırabilir.
9. Ödeme planı önceden belirlenmiş bir taksitli gayrimenkul alımının mevcut olması halinde, ödeme planında belirtilen taksit günlerinde fon yatırımcılarından alınacak taahhüt

doğrultusunda yatırımcılardan taksitlere ilişkin tahsilat yapılabilir ve taksitin tahsil edildiği tarih itibariyle geçerli olan birim pay değeri üzerinden hesaplanan katılma payları yatırımcı hesabına aktarılır.

C. Katılma Payı İadeleri

1. Katılma payları elde edildiği tarihten itibaren bir yıl boyunca fona iade edilemez. Katılma paylarının ikinci yıl fona iadesi Yatırım Komitesi'nin onayına tabidir. Katılma paylarının ikinci ve üçüncü yıl içinde fona iadesinde %30, dördüncü ve beşinci yıl içinde fona iadesinde %5 çıkış komisyonu uygulanır.
2. Kurucu Yatırım Komitesi tavsiye kararı ile Emeklilik Yatırım Fonları dahil Kurumsal Yatırımcıların iade koşullarına ilişkin özel kararlar alabilir.
3. Katılma paylarının Fon'a iade edilebilmesi için gerekli likiditenin sağlanamadığını ve portföydeki varlıkların satışının yatırımcının zararına olacağını Yatırım Komitesinin tavsiye kararı ile Kurucu tarafından tespiti halinde, Kurucu katılma paylarının geri alımını erteleyebilir. Bu durumda derhal Kurul'a bilgi verilir. Erteleme süresi bir yılı aşamaz.
4. Ocak-Şubat döneminde toplanan iade talepleri 30 Haziran tarihinde; Haziran-Temmuz dönemlerinde toplanan iade talepleri 31 Aralık tarihinde hesaplanan ve bu tarihleri takip eden 10 iş günü içinde ilan edilen pay fiyatı üzerinden, sırasıyla 1 Eylül'e kadar ve 1 Mart'a kadar yerine getirilecektir.
5. Satım talimatları tutar veya katılma payı adedi olarak verilebilir. Tutar olarak verilmesi durumunda denk gelen katılma pay adedi, adet olarak verilmesi durumunda da denk gelen tutar Fon fiyatı açıklandıktan sonra hesaplanır.
6. İade işleminin gerçekleşme tarihinde iade edilen katılma paylarının bedeli Fon tarafından pay sahibinin bireysel saklama hizmeti veren kuruluştaki hesabına ödenir ve iadeye konu katılma payları pay sahibine bireysel saklama hizmeti veren kuruluş tarafından Kurucu'ya MKK nezdinde devredilir. Söz konusu katılma payları Kurucu tarafından kendi portföyüne alınabilir veya iptal edilir.
7. Her bir takvim yılı için ayrı ayrı uygulanmak üzere, satım talepleri nedeniyle ödenmesi gereken toplam tutar yılbaşı itibariyle hesaplanan Fon Toplam Değeri'nin %10'undan fazla olursa, Kurucu aşan kısma denk gelen miktarda satım talebini karşılamama hakkına sahiptir. Bu durumda pay sahiplerinin satım talepleri başvuru önceliğine göre karşılanır. Karşılanamayan talepler, pay sahibi tarafından iptal edilmediği takdirde beklemeye alınır. Aynı yılın sonraki bir tarihinde veya bir sonraki yıl yapılacak ilk pay iadesinde, beklemeye alınan talepler de dahil olmak üzere tüm talepler başvuru önceliğine göre karşılanır.

D. Aynı olarak gerçekleştirilecek işlemlere ilişkin esaslar

1. Katılma payı ihracının veya Fon'a iadesinin aynı 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. maddesinin üçüncü fıkrasında belirtilen gayrimenkul projeleri kapsamındaki bağımsız bölümler ve gayrimenkule dayalı hakların değer tespitine yönelik olarak, Tebliğ'in 29.

maddesinin ikinci fıkrası kapsamında değerlendirme hizmeti alınacak kuruluş olarak belirlenen gayrimenkul değerlendirme kuruluşuna bir rapor hazırlatılır. Yatırımcılardan Fon'a devredilecekler için hazırlanacak değerlendirme raporuna ilişkin masraflar Fon portföyünden karşılanamaz. Katılma payı satışında, ihraç edilecek katılma payı adedinin hesaplanmasında esas alınacak değer, hazırlanan değerlendirme raporunda ulaşılan değerden fazla, katılma payı iadesinde geri alınacak katılma payı adedinin hesaplanmasında esas alınacak değer ise hazırlanan değerlendirme raporunda ulaşılan değerden az olamaz. Üzerinde ipotek bulunan veya gayrimenkulün değerini etkileyecek ve/veya devrini kısıtlayacak nitelikte herhangi bir takyidat bulunan gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı haklar katılma payı satışı karşılığında Fon'a devredilemez.

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

E. Yatırımcılar Arasındaki Pay Devirleri

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. Kurucu da diğer nitelikli yatırımcılardan katılma paylarını devralabilir veya sahip olduğu katılma paylarını diğer nitelikli yatırımcılara devredebilir. Nitelikli yatırımcılar arasındaki katılma payı devirleri Yatırım Komitesi onayına istinaden Kurucu'nun yazılı onayına tabidir, tamamen sınırlandırılabilir. Kurucu, Yatırım Komitesi'nin tavsiye kararı ile Nitelikli yatırımcılar arasındaki katılma payı devirlerinde bu bölümün "C. Katılma Payı İadeleri" kısmında yer verilen komisyon tutarının uygulanmasına karar verebilir.

F. Kurucu'nun Resen Pay Geri Alma Yetkisi

Fon'da nakit fazlası oluşması ve bunun yeniden bir yatırıma yönlendirilmeyecek olması durumunda, Kurucu pay geri alımına karar verebilir. Bu durumda Kurucu Fon'daki nakit mevcudunu dikkate alarak pay sahiplerine dağıtılacak toplam tutarı, sahip olduğu katılma payları nispetinde her bir pay sahibinin alması gereken tutarı ve iade işleminin gerçekleşeceği tarihi belirleyerek, geri alım fiyatını her işlem öncesinde katılma payı sahiplerine en uygun haberleşme vasıtasıyla duyurur. Pay sahipleri ve pay sahiplerine bireysel saklama hizmeti veren kuruluşlar, belirlenen tutarı almaktan ve karşılığında denk gelen miktarda katılma payını iade etmekten imtina edemez. Gerçekleşme tarihinde iade edilen payların bedeli Fon tarafından bireysel saklama hizmeti veren kuruluşa ödenir. Bireysel saklama hizmeti veren

kuruluş da aynı tarihte iade edilen payları Kurucu'ya MKK nezdinde devreder. Söz konusu paylar Kurucu tarafından iptal edilir.

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

Katılma paylarının satışı Kurucu'nun ve katılma paylarının pazarlama ve dağıtımını yapan kuruluşun merkez, şube ve online işlem platformları üzerinden gerçekleştirilecektir.

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.

9. Portföydeki Varlıkların Saklanması Hakkında Bilgiler

Fon portföyündeki varlıkların Kurul'un portföy saklama düzenlemelerine göre saklama sözleşmesinde belirtilen esaslar çerçevesinde saklanması zorunludur.

10. Fon Portföyünde Yer Alan Varlıkların Değerlemesine İlişkin Esaslar

Fon portföyünde yer alan varlıkların değerlendirme esaslarına ilişkin olarak, II-14.2 sayılı Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliğ'de yer alan değerlemeye ilişkin esaslara uyulur.

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 yurt içi gayrimenkul yatırımlarından oluşan ve payları borsada işlem görmeyen anonim ortaklıkların payları 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.

Söz konusu varlıklar haricindeki varlık, işlem ve yükümlülükler Kurul düzenlemeleri esas alınarak günlük olarak değerlendirilir.

Fon'un yıl sonu raporlaması için Aralık tarihli gayrimenkul değerlendirme raporları hazırlatılacak, ek olarak ilgili raporlar Haziran ayında gözden geçirilecektir. Ancak üç ay içerisinde hazırlanmış bir değerlendirme raporu bulunması halinde tekrar değerlendirme raporu hazırlatılması ihtiyaridir. Her durumda gayrimenkulün değerinin değişmesine neden olan olağan dışı durumların tespiti halinde ve Kurul'ca gerekli görülen hallerde güncel değer tespiti amacıyla söz konusu değerlendirme raporları güncellenecektir.

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 değerlendirme faaliyetinin en geç ilgili yılın son günü itibarıyla tamamlanmış olması zorunludur.

İşbu ihraç belgesinin “Fon’a Katılma ve Fon’dan Ayrılmaya İlişkin Esaslar” başlıklı maddesinde belirtilen hususlar çerçevesinde, katılma payı ihracının veya Fon’a iadesinin aynı 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. maddesinin üçüncü fıkrasında belirtilen gayrimenkul projeleri kapsamındaki bağımsız bölümler ve gayrimenkule dayalı hakların değer tespitine yönelik olarak, Tebliğ’in 29. maddesinin ikinci fıkrası kapsamında değerlendirme hizmeti alınacak kuruluş olarak belirlenen gayrimenkul değerlendirme kuruluşuna bir rapor hazırlanır. Yatırımcılardan Fon’a devredilecekler için hazırlanacak değerlendirme raporuna ilişkin masraflar Fon portföyünden karşılanamaz.

Yapılacak alım işlemlerinde değerlendirme faaliyeti sonucu bulunan değerlerden daha yüksek, satım ve kiralama işlemlerinde ise daha düşük değerler esas alınır, bu durum ilgili yıl içerisinde en uygun haberleşme vasıtasıyla katılma payı sahiplerine bildirilir.

11. Fonun Denetimini Yapacak Kuruluş

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

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

Fon içtüzüğü, ihraç belgesi ile finansal raporlar Kurucudan, Kurucu’nun resmi internet sitesi olan www.inveoportfoy.com adresinden temin edilebilir ve KAP’ta (www.kap.org.tr) yayımlanır.

13. Kar Payı Dağıtımına İlişkin Esaslar

Fonda oluşan kâr, katılma paylarının bu ihraç belgesinde belirtilen esaslara göre tespit edilen fon pay fiyatına yansır.

Fon’da oluşan kar ve nakit durumu dikkate alınarak, Yatırım Komitesi’nin tavsiye kararı ile Kurucu Yönetim Kurulu kararıyla belirlenen tarihlerde katılma payı sahiplerine nakit kar payı dağıtılabilir. Kar payı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın dağıtılır. Katılma payı sahiplerinin paylarına denk gelen kar payı tutarları, bireysel saklama hizmeti veren kuruluştaki hesaplarına yatırılır.

Kar dağıtım tarihleri Yatırım Komitesi kararı ile değiştirilebilir. Bu durumda, söz konusu karar ile belirlenen kar dağıtım tarihleri elektronik posta dahil olmak üzere en uygun ve en hızlı iletişim araçları ile yatırımcılara bildirilir.

Dağıtılabilir kar, gayrimenkul satışlarından elde edilen kazançtan her türlü, alım-satım harcı, vergi, stopaj, masraf, ücret, komisyon, gayrimenkulün iktisabından itibaren işlemiş ilgili yönetim giderleri düşüldükten sonra geriye kalan ve yeni yatırımlara yönlendirilmemiş tutarı ifade etmektedir

Yatırım Komitesi tavsiye kararı ile Kurucu tarafından performans ücreti tahsil edilebilir. Performans ücretinin tahakkuku ve tahsiline ilişkin usul ve esaslar katılma payı satışına başlanmadan Yatırım Komitesi tavsiye kararı ile Kurucu'nun yönetim kurulu kararı ile belirlenir. Performans ücreti Fon'a tahakkuk ettirilecek ve Fon'dan tahsil edilecektir. Katılma payı pazarlama ve dağıtım faaliyetini yürüten kuruluş 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 Fon'un süresince ve Fon'un tasfiye tarihini takip eden 5 yıl boyunca saklanması zorunludur.

Fon katılma paylarının borsada işlem görmesi halinde performans ücretinin tahakkuk ve tahsiline ilişkin usul ve esasların belirlendiği Kurucu yönetim kurulu kararı KAP'ta açıklanır. Borsadan katılma payı alan yatırımcılar için performans ücretinin tahakkuk ve tahsiline ilişkin usul ve esasları kabul ettiklerine dair yazılı beyanın alınması zorunlu değildir.

14. Performans Ücretlendirmesine İlişkin Esaslar

Yatırım Komitesi tavsiye kararı ile Kurucu tarafından performans ücreti tahsil edilebilir. Performans ücretinin tahakkuku ve tahsiline ilişkin usul ve esaslar katılma payı satışına başlanmadan Yatırım Komitesi tavsiye kararı ile Kurucu'nun yönetim kurulu kararı ile belirlenir. Performans ücreti Fon'a tahakkuk ettirilecek ve Fon'dan tahsil edilecektir. Katılma payı pazarlama ve dağıtım faaliyetini yürüten kuruluş 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 Fon'un süresince ve Fon'un tasfiye tarihini takip eden 5 yıl boyunca saklanması zorunludur.

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

Fon katılma paylarının satışının ve fona iadesinin aynı olarak gerçekleştirilebilecektir.

16. Fon Katılma Paylarının Değerlerinin Yatırımcılara Bildirim Esas ve Usulleri

Fon katılma paylarının değerleri yatırımcılara aksi talep edilmedikçe KAP'ta ve Kurucunun resmi internet sitesinde bildirilecektir. Talep eden yatırımcılara ayrıca e-posta, faks ve posta yoluyla da bildirim yapılacaktır.

17. Katılma Paylarının Satışı ve Fona İadesinde Giriş Çıkış Komisyonu Uygulanıp/Uygulanmayacağı Hakkında Bilgi

Katılma payları elde edildiği tarihten itibaren bir yıl boyunca fona iade edilemez. Katılma paylarının ikinci yıl fona iadesi Yatırım Komitesi'nin onayına tabidir. Katılma paylarının ikinci ve üçüncü yıl içinde fona iadesinde %30, dördüncü ve beşinci yıl içinde fona iadesinde %5 çıkış komisyonu uygulanır.

18. Fon'un Taşıdığı Riskler

Piyasa Riski, piyasalardaki dalgalanmalardan kaynaklanan koşullar ve fiyat değişimlerine bağlı olarak Fon portföyünde yer alan gayrimenkul yatırımlarının ve diğer varlıkların değerinin olumsuz etkilenmesi ve/veya Fon yükümlülüklerinin değerinin artması sonucunda Fon'da zarar oluşması riskidir.

- **Faiz Riski**, gerek yurtiçi gerekse yurtdışı piyasalarda ortaya çıkabilecek faiz hareketlerinin fon değerinde meydana getirebileceği risktir. Faize dayalı borçlanmaların boyutu ve ileride nakit akışı yaratacak varlıkların bugünkü değerinin hesaplaması esnasında faiz oranı riski ön plana çıkmaktadır ayrıca Fon portföyünde yer alan faize duyarlı varlıkların değerindeki değişimin, Fon'un net varlık değerini olumsuz etkilemesi sonucu maruz kalınabilecek zarar olasılığını ifade eder.
- **Kur Riski**, fon portföyündeki yabancı para cinsinden varlıklar ve yükümlülükler bazında ve/veya gayrimenkul yatırımlarının yabancı para birimi cinsinden (veya yabancı para birimine endekli) gelir ya da giderlerinin olması durumunda yabancı para birimlerinin birbirlerine ve/veya Türk Lirasına karşı değer kazanma ve kaybetmeleri sonucunda ortaya çıkabilecek zarar olasılığını ifade eder.
- **Ortaklık Payı Fiyatı Riski**, fon portföyüne ortaklık payı dahil edilmesi halinde, fon portföyünde bulunan ortaklık paylarının fiyatlarında meydana gelebilecek değişiklikler nedeniyle fon'un maruz kalabileceği zarar olasılığını ifade etmektedir.
- **Kâr Payı Oranı Riski**, fon portföyüne kârdan pay almaya dayalı menkul kıymetlerin ve işlemlerin dahil edilmesi halinde, söz konusu varlıkların değerinde piyasalarda yaşanabilecek getiri oranları değişimleri nedeniyle Fon'un maruz kalabileceği zarar olasılığını ifade etmektedir.

Likidite Riski, fon yatırımcılarının likidite ihtiyaçlarının karşılanamaması, Fon'un yükümlülüklerini karşılayamaması, Fon'un yatırımlarından kaynaklanan teminat yükümlülüklerini yerine getirememesi, Fon süresi sonuna kadar Fon portföyündeki varlıkların likide edilememesi veya Fon portföyündeki şirketlerin kendi yükümlülüklerini yerine getirememesi veya finansman sıkıntısı içerisine girmesi riskidir.

Finansman Riski, yapılacak yatırımlar için sağlanacak finansmana dair riskleri ifade etmektedir. Finansmanın borçlanma veya sermaye kullanımıyla yapılıyor olması bu risk türünün önemini belirlemektedir bir başka ifadeyle Fon'un ihtiyaç duyulduğunda uygun finansman kaynaklarına zamanında ulaşamaması veya Fon'un kullanacağı kredilerin geri ödemesi esnasında

karşılaşılabileceği güçlük nedeni ile planlanan yatırımların gerçekleştirilememesi ve Fon'un zarara uğrama riskini ifade eder.

Yoğunlaşma Riski, fon portföyünde risk/getiri dengesi açısından yeterli optimizasyonun sağlanamaması, portföyün yukarıda bahsedilen risklerden bir veya birkaçına bağlı olarak ani getiri değişimleri etkisine maruz kalması, portföyün dengeli biçimde çeşitlendirilememesi ayrıca fon portföyünün ağırlıklı olarak belirli bir bölge veya sektöre ilişkin yatırımlardan oluşması durumunda fon'un bu varlıkların içerdiği risklere daha fazla maruz kalma riskidir. Bu risk, Fon'un aralarında pozitif korelasyon bulunan yatırımlara yoğunlaşılması dolayısıyla fon getirisinin olumsuz yönde etkilenmesine neden olabilir.

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

Yasal Risk, fon katılma paylarının satışından sonra mevzuatta ve düzenleyici otoritelerin düzenlemelerinde meydana gelen değişikliklerden Fon'un olumsuz etkilenmesi riskidir.

Gayrimenkul Değerleme Riski, yatırım öncesinde ve yatırım süresi boyunca gayrimenkul ve gayrimenkule dayalı hak değerlerinin doğru bir şekilde tespit edilememesi veya gayrimenkul ve gayrimenkule dayalı hakların Fon portföyüne alındıktan sonra değerlerinin düşmesine neden olabilecek durumların oluşması ya da ortaya çıkması riskidir.

Operasyonel Risk, fon'un operasyonel süreçlerindeki aksaklıklar sonucunda zarar oluşması olasılığını ifade eder. Kullanılan sistemlerin yetersizliği, başarısız yönetim, personelin hatalı ya da hileli işlemleri gibi kurum içi etkenlerin yanı sıra dışarıdan alınan hizmetlerin sözleşmede belirlenen kriterlerde sağlanmaması gibi etkenler nedeniyle olabilir.

Olağan Dışı Olaylarla Karşılaşma Riski, doğal afetler, yangın, sel ve beklenmeyen başka fiziksel olayların gerçekleşmesi sonucu veya kaza, hırsızlık, terör eylemleri, sıra dışı toplumsal olaylar vb. nedeniyle Fon portföyünde bulunan gayrimenkullerin ya da altyapının zarar görmesi; enerji iletiminde yaşanabilecek önemli aksaklıklar, siber saldırı, rekabet koşullarının değişmesi gibi durumlar nedeniyle Fon'un zarara uğrama ihtimalidir.

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

19. Fonun Sona Ermesi ve Tasfiye Şekline İlişkin Bilgiler

1. Mevzuatta öngörülen tasfiye hallerinin oluşması halinde Fon, mevzuatta yer verilen esaslara ve sürelerle uygun olarak tasfiye edilir. Kurucu tarafından tasfiyeye karar verilmesi halinde, tasfiyeye ilişkin alınan Kurucu yönetim kurulu kararı pay sahiplerine bildirilir.
2. Fon'un sona ermesinde ve tasfiyesinde, Kurul'un yatırım fonlarına ilişkin düzenlemeleri kıyasen uygulanır.
3. Fon'un, III-52.1 sayılı Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (Yatırım Fonu Tebliği) 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.

4. Tasfiye dönemine girildiğinde Kurul'a ve en uygun haberleşme aracı vasıtasıyla yatırımcılara haber verilir. Tasfiye döneminde yeni katılma payı ihraç edilemez ve yeni bir gayrimenkul yatırımı yapılmaz. Uygun piyasa koşulları oluştuğunda Fon'un varlıkları satılarak nakde çevrilir, alacakları tahsil edilir ve borçları ödenir. Bakiye tutarlar pay sahiplerine dağıtılır ve tüm katılma payları iade alınır.
5. Tedavüldeki tüm katılma paylarının iade alınması sonrasında Kurul'dan gerekli iznin alınmasını takiben Fon adının ticaret sicilinden silinmesi için keyfiyet Kurucu tarafından ticaret siciline tescil ve ilan ettirilir. Ticaret siciline yapılan tescil ile birlikte Fon sona erer. Tescil ve ilana ilişkin belgeler altı işgünü içinde Kurul'a gönderilir.
6. Fesih anından itibaren hiçbir katılma payı ihraç edilemez ve geri alınamaz.
7. 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'nın iflasına veya tasfiyesine karar veren makam tarafından belirlenir.
8. Fon başka bir fonla birleştirilemez veya başka bir fona dönüştürülemez.

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

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

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.

İHRAÇÇI	
INVEO PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. NEFES EGE GAYRİMENKUL YATIRIM FONU'NUN KURUCUSU INVEO PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.	
Serdar GÜRSOY	H. Halim ÇUN
Yönetim Kurulu Üyesi	Yönetim Kurulu Başkan Vekili