

GYF-İHRAÇ BELGESİ

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

İşbu ihraç belgesi Sermaye Piyasası Kurulu'nun 26.07.2016 tarih ve 25/823 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 03.11.2016 tarihinden itibaren, işbu ihraç belgesinde ilan edilen dağıtım kanalları aracılığıyla yatırımcılara sunulacaktır.

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

Fon Kurucusu ile Yöneticisinin Ticaret Unvanı ve Adresi	: ARZ Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.'dir. Adresi Kuşbakışı Caddesi No:17-1 Altunizade ÜSKÜDAR/ İSTANBUL'dur
İhraca İlişkin Yetkili Organ Kararı/Karar Tarihi	: ARZ Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Yönetim Kurulu 07/06/2016 tarih ve 2016/24 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 pay 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. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu'dur.
Fon Türü	: Gayrimenkul yatırım fonudur.
Fon Süresi	: Fon süresizdir.
Portföy Saklayıcısının Unvanı ve Adresi	: İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş. Reşitpaşa Mahallesi Tuncay Artun Caddesi Emirgan 34467 Sarıyer/ İSTANBUL
Portföy Yöneticilerine İlişkin Bilgi	: Fon portföyünün gayrimenkul yatırımları dışında kalan kısmı, yatırım amacıyla sadece kurucusu olduğu girişim sermayesi yatırım fonlarının katılma paylarında ve ayrıca Fon'a likidite sağlanması amacıyla sadece katılım bankalarında açılacak Türk Lirası veya yabancı para cinsinden cari veya katılma hesabında veya menkul kıymet yatırım fonlarının katılma paylarında değerlendirilecektir.
Fon Kurucusunun Yönetim Kurulu Üyelerine İlişkin Bilgi	: Fon kurucusunun yönetim kurulu üyelerine ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir: - Ayhan ÖZGÜREL, Yönetim Kurulu Başkanı - Mehmet Sami SAYLAN, Yönetim Kurulu Başkan Vekili



ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM
SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
Pazarlama ve Dağıtım Kanalları
Caddesi No:17-1 Altunizade Üsküdar/İSTANBUL
Tel: 0216 474 00 00 Fax: 0216 474 00 11
Üsküdar V.D. 086 055 92 57



		- Engin TELLİ, Yönetim Kurulu Üyesi - Halil İbrahim AKYILDIZ, Yönetim Kurulu Üyesi - Caner KAYA, Yönetim Kurulu Üyesi - Murat ONUK, Yönetim Kurulu Üyesi - Emir Haktan DİŞLİ, Yönetim Kurulu Üyesi
Yatırım Komitesine İlişkin Bilgi	:	Fon'un gayrimenkul portföyünü yönetmek üzere Kurucu bünyesinde oluşturulan yatırım komitesinde görev alan kişilere dair bilgiler aşağıdaki gibidir: 1. Yönetim Kurulu Başkanı Sn. Ayhan ÖZGÜREL 1976 yılında Düzce'de doğdu. Marmara Üniversitesi İ.İ.B.F. İşletme Bölümünden mezun oldu. Sektörlerinde lider kuruluşlarda finans ve muhasebe yöneticiliklerinde bulundu. 2006 yılında kendi SMMM ofisini kurdu. Ayhan Özgürel; SMMM ve Bağımsız Denetçi lisanslarına sahip olup halen Arz Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanlığını yürütmektedir. 2. Yönetim Kurulu Üyesi ve Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Halil İbrahim AKYILDIZ (Lisans Tarih ve No: 08.10.2008 ve 400843) 1976 Yılında doğdu. 2001 Yılında Fatih Üniversitesi İ.İ.B.F İşletme (İngilizce) Bölümünden mezun oldu. GEDAŞ Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'de Sorumlu Değerleme Uzmanı, Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'de Şirket ortağı, Yönetim Kurulu Üyesi, Sorumlu Değerleme Uzmanı ve Genel Müdür Yardımcılığı görevlerinde bulundu. Halen Optimum Yaşam Merkezi İnş. ve Tic. A.Ş.'de Yönetim Kurulu Başkanlığı yapmaktadır. 3. Yönetim Kurulu Üyesi Sn. Caner KAYA 1976 Yılında doğdu. 1996 Yılında Dokuz Eylül Üniversitesi MYO İnşaat Bölümünden mezun oldu. 2007 Yılında ise Orta Doğu Teknik Üniversitesi İnşaat Mühendisliği Bölümünden mezun oldu. Özkurt Mühendislik, Mensoy İnşaat gibi kuruluşlarda görev aldı. 2007 yılından itibaren ise Makro İnşaat Tic. A.Ş. 'de gayrimenkul ve proje geliştirme alanında Grup Müdürü olarak görev yapmaktadır. 4. Genel Müdür – Yönetim Kurulu Üyesi Sn. Murat ONUK 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 sahip bir lider. Halen Arz Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi ve Genel Müdür olarak görev yapmaktadır.
Fonun Yatırım Stratejisine ve Amacına İlişkin Esaslar	:	Fon'un yatırım stratejisi değer artışı ve alım satım kazancı elde etmek amacıyla gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı haklar satın almak ve satmaktır. 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 bir takyidat şerhi olan veya hisseli 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 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 nakdi veya gayrinakdi kredi kullanabilir veya kredi limitleri tesis ettirebilir. Fon malvarlığı, Tebliğ'in 23. maddesi kapsamında rehnedilebilir ve teminat gösterilebilir.

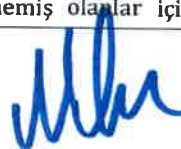
ARZ GAYRİMENKUL ve GİRİŞİM
SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kuşburnu Caddesi No:17- 2 Altınözü / Üsküdar / İSTANBUL
Tel: 0216 474 00 00 Faks: 0216 474 00 11
Üsküdar V.D. 086 055 92 57

Uskudar V.D. 085 055 92 57

Fonun Yatırım Sınırlamaları ve Risklerine İlişkin Esaslar	A. Fon portföyünde yer alan gayrimenkul yatırımlarının yönetiminde aşağıdaki esaslara ve yatırım sınırlamalarına uyulur: 1. Alım satım karı veya kira geliri elde etmek amacıyla; 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 gayrimenkul yatırımlarından oluşması zorunludur. Bu oranın hesaplanmasında; gayrimenkul yatırım ortaklıklarınca ihraç edilen sermaye piyasası araçları, tabi oldukları mevzuat hükümlerine göre hazırlanan finansal tablolarında yer alan aktif toplamının devamlı olarak en az %75'i gayrimenkul yatırımlarından oluşan anonim ortaklıkların payları, gayrimenkul sertifikaları ve diğer gayrimenkul yatırım fonlarının katılma payları da dikkate alınır. Şu kadar ki tabi oldukları mevzuat hükümlerine göre hazırlanan finansal tablolarında yer alan aktif toplamının devamlı olarak en az %75'i gayrimenkul yatırımlarından oluşan anonim ortaklıkların paylarına, Fon toplam değerinin en fazla %20'si oranında yatırım yapılabilir. 6. Tek başına fon toplam değerinin %20'sini aşan gayrimenkul yatırımlarının toplamı fon toplam değerinin %60'ını aşamaz. 7. Üzerinde ipotek bulunan veya gayrimenkulün değerini etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olan bina ve buna benzer nitelikteki gayrimenkullerin ve gayrimenkule dayalı hakların değeri fon toplam değerinin %30'unu aşamaz. Tebliğ'in 23'üncü maddesi hükmü saklıdır. 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 yapılamayacağı hususunda 9. nolu 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. Tebliğ'in 18'inci maddesinin birinci fıkrasının (c) bendi hükmü saklıdır.
--	---

	e. Fon portföyünden sürekli olarak kısa vadeli gayrimenkul alım satımı yapamaz. f. Yurtdışında gayrimenkul alım, satım ve kiralama faaliyetinde bulunamaz. 9. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, İller Bankası A.Ş., belediyeler ile bunların bağlı ortaklıkları, iştirakleri ve/veya yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazının bulunduğu şirketler tarafından gerçekleştirilen inşaat ruhsatı alınmış projeler kapsamındaki bağımsız bölümler, inşaatın tamamlanma oranına bakılmaksızın, fon portföyüne alınabilir. 10. Aşağıdaki varlık ve işlemler fon portföyüne dahil edilebilir. a. Katılma hesabı, b. Diğer gayrimenkul yatırım fonlarının, menkul kıymet yatırım fonlarının ve kurucusu olduğu girişim sermayesi yatırım fonlarının katılma payları, c. Gayrimenkul sertifikaları, d. Kurul'ca uygun görülecek diğer yatırım araçları. 11. Fon portföyünün gayrimenkul yatırımları dışında kalan kısmı yatırım amacıyla sadece kurucusu olduğu girişim sermayesi yatırım fonlarının katılma paylarında ve ayrıca Fon'a likidite sağlanması amacıyla sadece katılım bankalarında açılacak Türk Lirası veya yabancı para cinsinden cari veya katılma hesabında veya menkul kıymet yatırım fonlarının katılma paylarında değerlendirilir. 12. Fon'un operasyonel işlemleri nedeniyle oluşabilecek likidite ihtiyacının karşılanması amacıyla nakit tutulabilir. 13. Fon portföyüne yabancı sermaye piyasası aracı dahil edilmeyecektir. Yatırım sınırlamalarına uyumun fonun hesap dönemi sonundaki fon toplam değer tablosu itibarıyla sağlanması zorunludur. B. Fon'un olası riskleri hakkında bilgiler aşağıdaki gibidir: 1. Piyasa riski: Fon portföyünde yer alan varlıkların piyasa değerinin düşmesi, yükümlülüklerin piyasa değerinin ise yükselmesi nedeniyle zarara uğrama olasılığıdır. 2. Kur riski: Döviz kurlarındaki değişimlere bağlı olarak yabancı para cinsinden varlık ve yükümlülüklerin değerinin değişmesi nedeniyle zarara uğrama olasılığıdır. 3. Likidite riski: Fon varlıklarının gereken sürede piyasa değerinden nakde dönüştürülememesi nedeniyle zarara uğrama olasılığıdır. 4. Finansman riski: Fon'un ihtiyaç duyduğu finansman kaynaklarına zamanında gerekli ölçüde ulaşamaması nedeniyle zarara uğrama olasılığıdır. 5. Yoğunlaşma riski: Belli bir varlık veya varlık grubuna yoğun yatırım yapılması sonucu yatırımların bu varlık veya varlık grubunun içerdiği risklere maruz kalmasıdır. 6. Karşı taraf riski: Karşı tarafın yükümlülüklerini yerine getirememesi nedeniyle zarara uğrama olasılığıdır.
Dışarıdan Alınan Hizmetlere (Değerleme, Hukuki Danışmanlık vb) İlişkin Bilgi	: Fon'un mali tablolarının bağımsız denetiminde bağımsız denetim kuruluşlarından ve Fon varlıklarının saklanması konusunda saklayıcı kuruluşlardan hizmet alınır.

	Fon portföyündeki varlıkların değerlendirilmesine ilişkin olarak Kurulca yetkilendirilen değerlendirme kuruluşlarından hizmet alınır. Kurucu, her yıl sonunu takip eden bir ay içerisinde, fon portföyünde değerlendirme yaptırılması gereken her bir varlık için değerlendirme hizmeti alınacak en az bir değerlendirme kuruluşunu ve fon portföyüne o yıl içerisinde alınabilecek ve değerlendirme gerektirecek varlıklar için değerlendirme hizmeti alınacak en fazla iki adet değerlendirme kuruluşunu yönetim kurulu kararı ile belirler ve kararın bir örneğini Kurula gönderir. Değerlendirme kuruluşu seçimi, en uygun haberleşme vasıtasıyla yatırımcılara bildirilir. Belirlenen değerlendirme kuruluşu ancak değiştirilme gerekçesinin Kurula gönderilmesini müteakip Kurul onayı ile değiştirilebilir. Vergi mevzuatının gereği serbest muhasebeci mali müşavirlik veya yeminli mali müşavirlik için dışarıdan hizmet alınır. Fon'un faaliyetleri ile ilgili gayrimenkul yatırımlarına ilişkin olarak mali ve hukuki konularda dışarıdan danışmanlık hizmeti alınabilir. Fon portföyüne varlık alımı, satımı, kiralanması konusunda bu alanda hizmet veren kuruluşlardan aracılık hizmeti alınabilir. 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. Fon portföyünde yer alan gayrimenkullere ilişkin onarım, tadilat gibi inşaat işleri içinse müteahhit firmalardan hizmet alınır.
Finansal Raporların Hazırlanma Dönemleri ve Bağımsız Denetimi	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.
Fon Birim Pay Fiyat Açıklama Dönemine İlişkin Esaslar	: 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.
Fon Portföyünde Yer Alan Varlıkların Değerlemesine İlişkin Esaslar	Fon portföyünde yer alan gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı haklar ile tabi oldukları mevzuat hükümlerine göre hazırlanan finansal tablolarında yer alan aktif toplamının devamlı olarak en az %75'i gayrimenkul yatırımlarından oluşan ve payları borsada işlem görmeyen anonim ortaklıkların payları haricindeki varlık, işlem ve yükümlülükler Kurul düzenlemelerine uygun olarak değerlendirilir. Fon portföyünde yer alan gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı haklar ile tabi oldukları mevzuat hükümlerine göre hazırlanan finansal tablolarında yer alan aktif toplamının devamlı olarak en az %75'i gayrimenkul yatırımlarından oluşan ve payları borsada işlem görmeyen anonim ortaklıkların payları ise Kurulca uygun görülen değerlendirme kuruluşları tarafından hazırlanan ve mevcut en güncel tarihli değerlendirme raporlarında yer verilen tutarlar üzerinden değerlemeye konu edilir. Portföyde yer alan bu varlıklardan fonun hesap döneminin son üç ayı içerisinde herhangi bir nedenle rayiç değeri tespit edilmemiş olanlar için yılsonu itibarıyla değer tespiti yaptırılır. Portföyde yer alan bu varlıklardan yılın ikinci çeyreği içerisinde herhangi bir nedenle rayiç değeri tespit edilmemiş olanlar içinse, en son hazırlanmış olan



GYF-İHRAÇ BELGESİ

	değerleme raporunda tespit edilen değer, raporu hazırlayan kuruluş tarafından yarıyıl sonu itibariyle gözden geçirilerek güncellenir. 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.
Fon Malvarlığından Yapılabilecek Harcamalara İlişkin Esaslar	Kurucu, Fon'un yönetim ve temsili ile Fon'a tahsis edilen donanım ve personel ile muhasebe hizmetleri karşılığı olarak, aylık olarak en son tarihli finansal tablolarda yer alan aktif toplamının arındaki 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. Fon malvarlığından yapılabilecek diğer harcamalar aşağıdaki gibidir: - Mevzuat gereği yapılması zorunlu tescil ve ilan giderleri, - Portföydeki varlıkların 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, - Fon'un faaliyetleri ile ilgili mali ve hukuki danışmanlık ücretleri, - Fon portföyündeki varlıkların pazarlanması ve satışı için katılan pazarlama, satış ve dağıtım giderleri, - Portföydeki gayrimenkullerle ilgili oluşan aidat, güvenlik, temizlik, genel idare ve buna benzer nitelikteki temel hizmetler için ödenecek ücretler, - Portföydeki gayrimenkullerle ilgili bakım, onarım ve tadilat giderleri, - Kurulca uygun görülen diğer harcamalar.

GYF-İHRAÇ BELGESİ

		Fona ilişkin tüm giderler fon malvarlığından karşılanır.
Fon Gelir Gider Farkının Katılma Payı Sahiplerine Aktarılmasına İlişkin Esaslar	:	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. Katılma payı sahiplerine ayrıca fonda oluşan kar ve nakit durumu dikkate alınarak Kurucu Yönetim Kurulu kararıyla belirlenen tarihlerde nakit kar payı dağıtılabilir. 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. Kar payı dağıtımı fondan nakit çıkışına sebep olacağından, bir sonraki pay fiyatı hesaplama dönemi itibarıyla hesaplanan fon toplam değerini ve birim pay fiyatını azaltıcı bir etkisi olur.
Fona Katılma ve Fondan Ayrılmaya İlişkin Esaslar	:	1. Genel Esaslar 1.1. Katılma payı satın alınması veya fona iadesinde, Kurucu'nun merkezine başvurularak alım satım talimatı verilir. 1.2. Tüm katılma payı alım satım talimatlarına alım ve satım talimatları için ayrı ayrı olmak üzere müteselsil sıra numarası verilir. 1.3. Savaş, doğal afetler, ekonomik kriz, iletişim sistemlerinin çökmesi, portföydeki varlıkların ilgili olduğu pazarın, piyasanın, platformun kapanması, bilgisayar sistemlerinde meydana gelebilecek arızalar, fon toplam değerini etkileyebilecek önemli bir bilginin ortaya çıkması gibi olağanüstü durumların meydana gelmesi halinde, Kurulca uygun görülmesi halinde, fon birim pay değeri hesaplanmayabilir ve katılma paylarının alım satımı durdurulabilir. 1.4. Katılma payı satışı, katılma payı bedelinin tam olarak nakden ödenmesi; katılma payının fona iadesi, pay sahiplerinin katılma paylarının bu bölümde belirlenen esaslara göre nakde çevrilmesi suretiyle gerçekleştirilir. 1.5. Kurucu tarafından katılma paylarının fon adına alım satımı esastır. Kurucu, bu ihraç belgesinde yer alan hükümler saklı kalmak kaydıyla, fon katılma paylarının fona iade edilmesi sırasında gerekli likiditenin sağlanmasından sorumludur. Kurucu kendi portföyüne katılma payı satın alamaz. 1.6. Katılma paylarının Fon'a iade edilebilmesi için gerekli likiditenin sağlanamadığını ve portföydeki varlıkların satışının pay sahiplerinin zararına olacağını tevsik edici bilgi ve belgeler ile konuya ilişkin Kurucu Yönetim Kurulu kararının Kurul'a iletilmesi ve Kurul'ca uygun görülmesi halinde, Kurucu katılma paylarının geri alımını erteleyebilir. 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 itibarıyla hesaplanır ve ay sonunu takip eden 10. işgününde ilan edilir.



ARZ GAYRİMENKUL ve GİRİŞİM
SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
Kuşbuğay Caddesi No:17 - 1. Kat - Beşiktaş / İstanbul
Tel: 0216 474 00 00 Fax: 0216 474 00 11
Üsküdar V.D. No: 955 92 57

GYF-İHRAÇ BELGESİ

- 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. işgünü yerine getirilir.
- 2.3. Satım talimatları yılda iki kere olmak üzere her altı aylık dönemin son gününü takip eden 10. işgünü ilan edilen pay fiyatı üzerinden, her altı aylık dönemin son gününü takip eden 12. 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 Hesaplamaya 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. işgünü
01 Şubat – 28/29 Şubat	28/29 Şubat	28/29 Şubat'ı takip eden 10. işgünü	28/29 Şubat'ı takip eden 11. işgünü
01 Mart – 31 Mart	31 Mart	31 Mart'ı takip eden 10. işgünü	31 Mart'ı takip eden 11. işgünü
01 Nisan – 30 Nisan	30 Nisan	30 Nisan'ı takip eden 10. işgünü	30 Nisan'ı takip eden 11. işgünü
01 Mayıs – 31 Mayıs	31 Mayıs	31 Mayıs'ı takip eden 10. işgünü	31 Mayıs'ı takip eden 11. işgünü
01 Haziran – 30 Haziran	30 Haziran	30 Haziran'ı takip eden 10. işgünü	30 Haziran'ı takip eden 11. işgünü
01 Temmuz – 31 Temmuz	31 Temmuz	31 Temmuz'u takip eden 10. işgünü	31 Temmuz'u takip eden 11. işgünü
01 Ağustos – 31 Ağustos	31 Ağustos	31 Ağustos'u takip eden 10. işgünü	31 Ağustos'u takip eden 11. işgünü
01 Eylül – 30 Eylül	30 Eylül	30 Eylül'ü takip eden 10. işgünü	30 Eylül'ü takip eden 11. işgünü
01 Ekim – 31 Ekim	31 Ekim	31 Ekim'i takip eden 10. işgünü	31 Ekim'i takip eden 11. işgünü
01 Kasım – 30 Kasım	30 Kasım	30 Kasım'ı takip eden 10. işgünü	30 Kasım'ı takip eden 11. işgünü
01 Aralık – 31 Aralık	31 Aralık	31 Aralık'ı takip eden 10. işgünü	31 Aralık'ı takip eden 11. işgünü

Satım Talimatları İhbar Dönemi	Pay Fiyatı Hesaplamaya Tarihi	Pay Fiyatının Açıklanma Tarihi	Satım Talimatlarının Gerçekleşme Tarihi
01 Ocak – 30 Haziran	30 Haziran	30 Haziran'ı takip eden 10. işgünü	30 Haziran'ı takip eden 12. işgünü



01 Temmuz – 31 Aralık	31 Aralık	31 Aralık'ta takip eden 10. işgünü	31 Aralık'ta takip eden 12. işgünü
--------------------------	-----------	--	---------------------------------------

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, adet olarak verilmesi durumunda da denk gelen tutar Fon fiyatı açıklandıktan sonra hesaplanır.
- 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.
- 4.5. Aşağıda sayılanlar hariç olmak üzere, katılma paylarının fona iadesinde, iade edilen katılma payı tutarının %3'ü oranında çıkış

GYF-İHRAÇ BELGESİ

		komisyonu uygulanır ve elde edilen komisyon tutarı fona gelir olarak kaydedilir. 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. 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. 5. Tasfiye Dönemine Dair Özel Hükümler 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. 5.2. Tasfiye döneminde işbu maddenin 4.1. ve 4.5. nolu madde hükümleri uygulanmaz.
Fon İçtüzüğü ile Finansal Raporların Temin Edilebileceği Yerler	:	Fon içtüzüğü ve finansal raporları Kurucu'dan temin edilebilir. Fon'a ilişkin yıllık finansal raporlar hesap döneminin bitimini takip eden 60 gün; altı aylık ara dönem finansal raporlar ise ara dönemin bitimini takip eden 30 gün içinde Kurul'a gönderilir. Söz konusu raporlar ayrıca, Kurul'a yapılacak bildirim müteakip 10 iş günü içerisinde katılma payı sahiplerine en uygun haberleşme vasıtasıyla iletilir.
Fonun Denetimini Yapacak Kuruluş	:	İrfan Bağımsız Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik Anonim Şirketi
Varsa Kar Payı Dağıtım ve Performans Ücretlendirmesine İlişkin Esaslar	:	

SERMAVEŞİ PORTFÖY YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
Kuruluş Yılı: 2017 / 1. Sıra No: 10000000000000000000
Tic. Sic. No: 274842 / Şirket Sic. No: 274842 / Mersis No: 08020037484200000000000000

- 31 Aralık'lı takip eden 10. işgünü birim fiyat açıklanır,
- 31 Aralık'lı takip eden 11. işgünü Kurucu tahsil etmesi gereken performans ücreti tutarını ve bunun için Fon'a iade edilmesi gereken pay adedini hesaplayarak bireysel saklama hizmeti veren kuruluşa bildirir.
- 31 Aralık'lı takip eden 12. işgünü bireysel saklama hizmeti veren kuruluş kendisine bildirilen adette payı Kurucu'ya MKK nezdinde devreder. Söz konusu katılma payları Kurucu tarafından iptal edilir.
- İade edilen payların bedeli ise yatırımcının performans ücreti borcuna mahsuben Kurucu tarafından tahsil edilir.

Performans ücreti hesaplamalarına ilişkin örnekler ekte yer almaktadır.

**ARZ GAYRİMENKUL ve GİRİŞİM
SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU**
Kuşbuğazı Caddesi No:17 - 1. Kat Kat:17 - Beşiktaş / İstanbul
Tef: 0216 474 00 00 Faks: 0216 474 00 11
Uslukdar V.D. 0216 399 52 57

GYF-İHRAÇ BELGESİ

Fon Toplam Gider Oranı (Dışarıdan Sağlanan Hizmetler Dahil Olmak Üzere Fonun Tüm Giderlerinin Fon Toplam Değerine Oranını İfade Eder.)	:	Fon'dan karşılanan, yönetim ücreti dahil tüm giderlerin toplamının Fon Toplam Değeri'ne göre üst sınırı yıllık olarak %20'dir. Bu sınırın hesaplanmasında yıl içinde hesaplanan fon toplam değerlerinin ortalaması esas alınır. Her hesap döneminin (takvim yılının) son iş günü itibarıyla, yıllık fon toplam gideri oranının aşıp 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 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.
Kredi Alınması Öngörülüyorsa Konuya İlişkin Bilgi	:	Fon adına finans kurumları nezdinde faizsiz bankacılık prensiplerine uygun yöntemlerle finansman limitleri açtırılabilir, Fon'un son hesap dönemi itibarıyla hesaplanan fon toplam değerinin azami %50'si oranında nakdi veya gayrinakdi (teminat mektubu vb.) finansman kullanılabilir. Fon'un kullanılmamış finansman limitleri bu oranın hesaplanmasında dikkate alınmaz. Fon malvarlığı bu amaçlarla rehnedilebilir ve teminat gösterilebilir. Fon tarafından bu şekilde bir finansman kullanması halinde finansmanın tutarı, maliyeti, alındığı tarih ve kuruluş ile geri ödendiği tarihe ilişkin bilgiler hesap dönemini takip eden 30 gün içinde Sermaye Piyasası Kurulu'na ve en uygun haberleşme vasıtasıyla katılma payı sahiplerine bildirilir.
Koruma Amaçlı Türev Araç İşlemleri Yapılması Öngörülüyorsa, Konuya İlişkin Bilgi	:	Türev araç işlemi yapılmayacaktır.
Katılma Paylarının Satışında Kullanılacak Dağıtım Kanalları	:	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. 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	:	Kurucu risk yönetim sistemi konusunda Riskaktif Danışmanlık Eğitim ve Yazılım San. Tic. Ltd. Şti.'nden (RiskActive) hizmet almaktadır.

Oluşan Bölümü İçin Kurucunun Yönetim Kurulu Kararına Bağlanmış Risk Limitlerine İlişkin Bilgiler)	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'na kabul edilmiştir. Söz konusu prosedürlerde yer alan risk limitleri aşağıdaki gibidir. a. Piyasa Riski Fon portföyünde yer alan gayrimenkullerin piyasa değerinin düşmesi olasılığını ifade eder. Aşağıdaki kriter ve limitler çerçevesinde ölçülür: - 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 değerini yanı sıra gösterge niteliğindeki bu değer de takdir edilir. - Tüm portföyün zorunlu tasfiye değerinin piyasa değerine oranı %85'den az olamaz. b. Kur Riski Döviz kurlarındaki değişimlere bağlı olarak yabancı para cinsinden varlık ve yükümlülüklerin değerinin değişmesi nedeniyle zarara uğrama olasılığıdır. Aşağıdaki kriter ve limitler çerçevesinde ölçülür: - Kurdaki %10'luk dalgalanmanın fon toplam değerinde meydana getirdiği artış veya azalış %3'ten fazla olamaz. c. Likidite Riski 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. Likidite riski aşağıdaki kriter ve limitler çerçevesinde ölçülür: - Fon'un gayrimenkul portföyünün likidite puanı 80'de az olamaz. - Fon portföyünün genel likidite puanı 85'ten az olamaz. d. Finansman Riski Fon'un ihtiyaç duyduğu finansman kaynaklarına zamanında gerekli ölçüde ulaşamaması nedeniyle zarara uğrama olasılığıdır. Aşağıdaki kriter ve limitler çerçevesinde ölçülür: - Banka kredileri fon toplam değerinin %50'sini geçemez. - Hazır değerler ile kullanılmamış kredi limitlerinin toplamı, fon toplam değerinin %20'sinden az olamaz. e. Yoğunlaşma Riski 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:
--	---

	- Herhangi bir gayrimenkulün değeri, fon portföy değerinin %50'sinden fazla olamaz. f. Karşı Taraf Riski Karşı tarafın yükümlülüklerini yerine getirememesi nedeniyle zarara uğrama olasılığıdır. Aşağıdaki kriter ve limitler çerçevesinde ölçülür: - Fon'un ticari alacaklar toplamı, fon portföy değerinin %40'ından fazla olamaz. 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, 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. 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. Yukarıda belirtilen limitlerin aşılması halinde risklerin azaltılması ve belirlenen limitlerin altına düşürülmesi için alınacak tedbirlere Kurucu'nun Yönetim Kurulu karar verir. 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.
Fonun Tasfiye Şekline İlişkin Bilgiler	: Mevzuatta öngörülen tasfiye hallerinin oluşması halinde Fon'un tasfiye dönemi başlar ve Fon mevzuatta yer verilen esaslara ve sürelerle uygun olarak tasfiye edilir. 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 iade alınır. Tedavüldeki tüm katılma paylarının iade alınması sonrasında 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. 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. Fon başka bir fonla birleştirilemez veya başka bir fona dönüştürülemez. Fesih anından itibaren hiçbir katılma payı ihraç edilemez ve geri alınamaz. Fon'un tasfiyesi ve sona ermesinde, III-52.3 sayılı Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği'nde, fon içtüzüğünde ve bu ihraç belgesinde hüküm bulunmayan konularda, III-52.1 sayılı Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği hükümleri kıyasen uygulanır.

ARZ GAYRİMENKUL ve GİRİŞİM
SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
Kurşakçıy. Caddesi No:217 - 1. Altınordu'da Üsküdar (İSTANBUL)
Tic. Sic. No: 274 000 000 / Mers. No: 08150012740000000000
Üsküdar V.D. 08150012740000000000

GYF-İHRAÇ BELGESİ

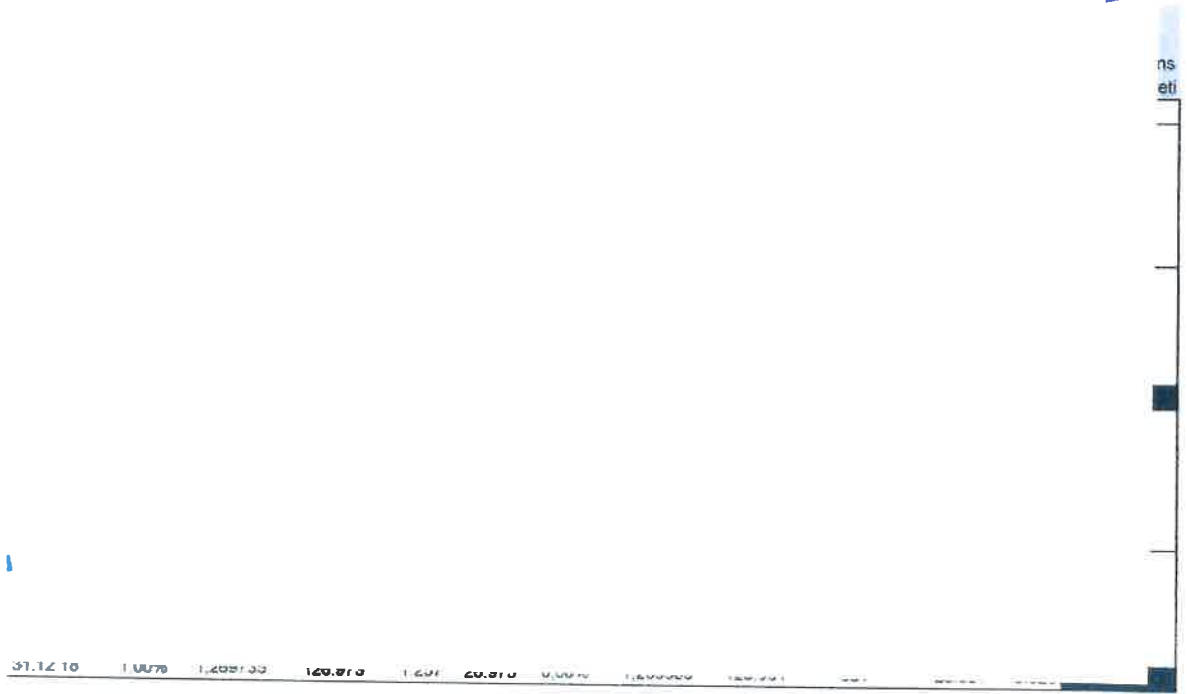
Fonun ve Fon Yatırımcılarının Vergilendirilmesi ile İlgili Hususlar	:	Fon'un ve katılma payı sahiplerinin vergilendirilmesine ilişkin düzenlemelere www.gib.gov.tr adresinden ulaşılabilir.
---	---	---

 **ARZ GAYRİMENKUL ve GİRİŞİM**
SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
Nispetiye Caddesi No:17 - 1. Akünizade Üsküdar/İSTANBUL
Tel: 0216 474 00 00 Fax: 0216 474 00 11
Özellikler: M.D.005 055 90 

EK – Performans Ücreti Hesaplanmasına Dair Örnek

YATIRIMCI 1:

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



YATIRIMCI 2:

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




 GAYRİMENKUL ve GELİŞİM
 MENKUL DEĞERLER PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
 İKİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
 Nispetiye Caddesi No:17 - 1. Katmanlı Üsküdar / İSTANBUL
 Tel: 0216 474 00 00 Fax: 0216 474 00 11
 Üsküdar Y11 065 055 92 57

GYF-İHRAÇ BELGESİ

YATIRIMCI 3:

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

[illegible]

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.

Murat ONUK
Genel Müdür

Ayhan ÖZGÜREL
Yönetim Kurulu Başkanı

ARZ GAYRİMENKUL ve GİRİŞİM
SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİM A.Ş.
BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
Müşteriye Ceditli No:17 - 1 Altınordu Mahallesi/İSTANBUL
Tel:0212 474 00 00 Faks:0212 474 00 11

Ordercode VD.606 056 92 57