

Uygulanıp / Uygulanmayacağı Hakkında Bilgi	
Katılma Paylarının Sadece Fon Süresinin Sonunda Nakde Dönüştürölüp/Dönüştüröl meyeceğine İlişkin Bilgi	Fon süresizdir. Katılma payları Fona Katılma ve Fondan Ayrılmaya İlişkin Esaslar bölümünde belirtilen esaslar dahilinde nakde dönüştürülebilir.
Fon'un Risk Yönetim Sistemi Hakkında Bilgiler	Aura Portföy Yönetimi A.Ş.'nin gayrimenkul yatırım fonlarının risk yönetimine ilişkin ana prensipler ve uygulanacak limitler Kurucu Yönetim Kurulu tarafından belirlenir. Belirlenen bu prensipler çerçevesinde, Fon'a ilişkin risk yönetim birimi hizmeti Odifin Stratejik Danışmanlık Hizmetleri A.Ş. tarafından verilecektir. Risk Yönetim Hizmet Birimi, Yönetim Kurulu tarafından onaylanan gayrimenkul yatırım fonları risk yönetimi prosedürü ve risk limitlerine ilişkin genel prensipler çerçevesinde risk yönetim sisteminin güçlü ve tutarlı olmasını, gerekli aralıklarla güncellenmesini ve tutarlı bir şekilde uygulanmasını sağlamaktan sorumludur. Fonun yatırım stratejisi ve risk profili dikkate alınarak belirlenen, fonun karşılaşılabileceği temel risklerin ölçümü aşağıdaki gibi olacaktır: Piyasa Riski Fon portföyünün içerisindeki gayrimenkullerin maruz kaldığı piyasa riski ayda bir yapılacak senaryo analizi ile ölçülecektir .Senaryo analizinde gayrimenkul fiyatlarını yansıtan bir endeks üzerinden Beklenen Kayıp (Expected Shortfall) değeri hesaplanacaktırGayrimenkul yatırımlarının değer azalışının Şirket yönetim kurulunca belirlenen Beklenen Kayıp değerini geçtiği durumlarda Yatırım Komitesi ve Yönetim Kurulu bilgilendirilecektir. ilgili detaylandırılan endekslerin 5 yıldan kısa olmamak kaydıyla belirli bir zaman aralığında kaydettiği dönemsel zararların %99 güven seviyesinin dışında kalan değerlerinin ortalaması ile hesaplanmaktadır. Fon portföyünün gayrimenkul yatırımları dışındaki bölümünün maruz kaldığı piyasa riski günlük yapılacak RMD analizi ile ölçülecektir. Ölçüm yapılan enstrümanlar için

AURA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
 Levent Loft Residence Büyükdere Cad. No:201
 K:3 D:3D Etiler/İST. Tic. Sic. No: 344763
 Ziraat Bulvarı V.D. 815 047 8327
 Mersis No: 0815 047 83270 0016
 www.auraportfoy.com.tr

günlük veriler kullanılarak hesaplanacak aylık RMD değerleri %99 güven aralığında takip edilecektir. Para Piyasası enstrümanları için piyasa riski sıfır sayılacaktır ve RMD analizi yapılmayacaktır.

Likidite Riski

Fonun gayrimenkul yatırımlarından oluşan bölümünün likidite riski, gayrimenkullerin likidite sürecini etkileyen kriterlerin, etkileme ölçülerine göre ağırlıklandırılıp ortalamasının alınması ile bulunan risk değerinin Risk Birimi tarafından belirlenecek olan “Zorunlu Likiditasyon Katsayısı” ile bölünmesi ile bulunan risk değerlerinin gayrimenkullerin fon toplam değeri içerisindeki ağırlıkları kullanılarak hesaplanan “ağırlıklı ortalama risk değeri” ile ölçülür. Fon portföyünün sahip olması gereken ağırlıklı ortalama risk değeri Şirket yönetim kurulunca belirlenir ve Odifin’e iletilir.

Finansman Riski

Finansman riski analizinde fon gelirlerinin fon çıkışlarını karşılama oranı hesaplanır.

Fon gelirleri kira geliri ve kar payı gelirinden oluşturmaktadır. Fon giderlerini ise temel olarak faizsiz finansman masrafları, gayrimenkul alım ve satımına ilişkin idari giderler, alınan gayrimenkullerin bakım-onarım giderleri, sigorta (katılım sigortacılığı) giderleri gibi kalemlerden oluşmaktadır. Fon’un finansman geri ödemeleri için ileriye dönük (1 yıllık) nakit çıkışı tablosu ile gayrimenkul dışı varlıkların getirileri ile kira gelirleri baz alınarak ileriye dönük nakit giriş tablosu oluşturulacak ve net nakit akışı hesaplanacaktır. Net nakit akışının pozitif bir değer olması gerekli olup, gelirlerin giderleri karşılama oranı yönetim kurulunca belirlenecek seviyenin altına düştüğü zaman Yönetim Kurulu bilgilendirilir.

Fon, toplam değerinin azami %50’si oranında faizsiz finansman kullanılabilir. Bu kapsamda günlük olarak finansman kullanım oranı olan LTV (Loan to Value) hesaplanır. Limite yaklaşması durumunda Yönetim Kuruluna bilgi verilir.

Kaldıraç Riski

olduğu fiyat değişimini göstermektedir. Durasyondan farkı durasyonun yüzdesel değişimi PVBP'nin ise fiyatın mutlak değişimini göstermesidir.

Pozisyon bazında durasyon ve PVBP hesaplamalarına ilave olarak portföy bazında da durasyon ve PVBP hesaplaması yapılacaktır.

Döviz Riski,

Fonun maruz kaldığı döviz riski net açık döviz pozisyonunun hesaplanması sonucunda ölçülür. Döviz riskine maruz menkul kıymetler ile yabancı para cinsinden faizsiz borçlanmalar ve finansman kullanımlarının netleştirilmesi sonucunda elde edilen net açık döviz pozisyonunun mutlak değerinin fon toplam değerine oranı yönetim kurulunca belirlenen oranı geçemez.

İlave olarak döviz kurlarında +/- %10 oranında gerçekleşebilecek oynaklıkların net açık döviz pozisyonu üzerindeki etkileri sınırlamalar ile uyumluluğun korunabilmesi için takip edilir.

Döviz Riski günlük yapılacak hesaplamalar ile ölçülür

Yoğunlaşma Riski

Fon portföyü içerisinde yer alan menkul kıymetlerin risk / getiri açısından ortak özellikleri dikkate alınarak varlık grupları oluşturulur. Oluşturulan bu varlık gruplarına yatırım sınırlamaları atanır. Bu kapsamda risk yönetimi ekibi ilgili varlık gruplarını belirler ve Aura Portföy Yönetimi tarafından bu varlık gruplarına limit belirlemesi talebinde bulunur. Yoğunlaşma riski limitleri günlük olarak takip edilir ve günlük risk raporu içerisinde yer alır.

Fon portföyünde yer alan gayrimenkullerin yoğunlaşma riski, her bir gayrimenkulün bir bütün olarak fon toplam değeri içerisindeki ağırlığının takibi ile gayrimenkullerin bulunduğu coğrafi bölge, proje, gayrimenkul türü gibi kriterlerin takibi yapılır. Şirket yönetim kurulunca herhangi bir gayrimenkul türü veya ait olduğu proje veya coğrafi bölgenin fon toplam

	değeri içindeki ağırlığına ilişkin bir limit belirlenmesi halinde bu limit çerçevesinde aşım raporumdur. Değerleme Riski Dsermaye piyasalarında işlem gören menkul kıymetlerin değerlemeleri Fon Operasyon ekipleri tarafından yapılmakta olup saklama birimleri ve risk yönetimi ekipleri tarafından da günlük olarak takip edilecektir. Farklılıkların tespit edilmesi durumunda ilgili birimlere bilgi verilir. Gayrimenkullerle ilgili değerlemelerde ise satın alınan menkul kıymetlerin son değerleme fiyatları ile satış fiyatları arasında oluşan farklılıklar takip edilir. Satış fiyatlarında oluşan +/- %10 üzerinde gerçekleşen değerleme farklılıkları portföy yönetimi ekibine raporlanır.
Fonun Tasfiye Şekline İlişkin Bilgiler	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 Kurul'a ve pay sahiplerine bildirilir. Fon'un tasfiyesi ve sona ermesinde, Kurul'un yatırım fonlarına ilişkin düzenlemeleri kıyasen uygulanır. Fon'un III-52.1 sayılı Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 28. 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. 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 yapılamaz, uygun piyasa koşulları oluşukça Fon'un varlıkları satılarak nakde çevrilir, alacakları tahsil edilir ve borçları ödenir. Bakiye tutarlar ihraç belgesinde belirlenen esaslara göre pay sahiplerine dağıtılır ve tüm

	katılma payları iade alınır. Tedavüldeki katılma paylarının iade alınması sonrasında Fon adının Ticaret Sicilinden silinmesi için keyfiyet Kurucu tarafından Ticaret Sicili 'ne tescil ve ilan ettirilir. Ticaret Sicili 'ne yapılan tescil ile birlikte Fon sona erer. Tescil ve ilana ilişkin belgeler altı işgünü içinde Kurul'a gönderilir. Fon başka bir fonla birleştirilemez veya başka bir fona dönüştürülemez. Kurucunun faaliyet şartlarını kaybetmesi, mali durumunun taahhütlerini karşılayamayacak kadar zayıflaması, iflas etmesi, tasfiye edilmesi veya başka bir sebeple gayrimenkul yatırım fonu kurucusu olma yetkisini kaybetmesi durumunda, Kurul fonu uygun göreceği bir kuruluşa tasfiye amacıyla devreder. Portföy Saklayıcısının mali durumunun taahhütlerini karşılayamayacak kadar zayıflaması, iflası veya tasfiyesi halinde, Kurucu fon varlığını Kurulca uygun görülecek başka bir portföy saklayıcısına devredebilir.
Fonun ve Fon Yatırımcılarının Vergilendirilmesi ile İlgili Hususlar	Fon'un ve katılma payı sahiplerinin vergilendirilmesine ilişkin düzenlemelere www.gib.gov.tr adresinden ulaşılabilmektedir.

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

İhraççı	
Aura Portföy Yönetimi A.Ş.	
İsmail Erdem Genel Müdür	Emir Münir Sarpyener Portföy Yöneticisi

AURA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
Levent 201 Residence Büyükdere Cad. No:201
34398 Beşiktaş / İST. Tic. Sic. No: 844763
Ticaret Sicili V.D. 815 047 8321
Mersis No: 0815 047 83270 0001
www.auraportfoy.com.tr