

ORAGON GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.’NİN KURUCUSU OLDUĞU
ORAGON GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
KATILMA PAYLARINA İLİŞKİN
İHRAÇ BELGESİDİR

İşbu ihraç belgesi Sermaye Piyasası Kurulu’nun (Kurul) 26/12/2019 tarih ve 76/1683 sayılı kararı ile onaylanmıştır.

Ancak, bu belgenin onaylanması, bu belgede yer alan bilgilerin doğru olduğunun Kurul’ca 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 30/03/2021 tarihinden itibaren, işbu ihraç belgesinde ilan edilen dağıtım kanalları aracılığıyla nitelikli yatırımcılara sunulacaktır.

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

Fon Kurucusunun Ticaret Unvanı ve Adresi	Oragon Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş. (Kurucu)
İhraca İlişkin Yetkili Organ Kararı/Karar Tarihi	26/08/2019 – 2019/15
Katılma Paylarının Pazarlama ve Dağıtımı	Katılma paylarının pazarlama ve dağıtımı Kurucu sıfatıyla Oragon Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş. tarafından gerçekleştirilecektir. Katılma paylarının alım satımına aracılık edecek yatırım kuruluşu bulunmamaktadır.
Satış Yöntemi	Fon katılma payları yurtiçinde/yurtdışında yerleşik nitelikli yatırımcılara satılacaktır.
Katılma Payına İlişkin Asgari İşlem Limitleri	Yoktur.
Fon Unvanı	Oragon Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu (Fon)
Fon Türü	Gayrimenkul Yatırım Fonu
Fon Süresi	Süresiz.
Portföy Saklayıcısının Unvanı ve Adresi	İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş. Reşitpaşa Mh. Borsa İstanbul Cd. No:4 Sarıyer 34467 İstanbul
Portföy Yöneticilerine İlişkin Bilgi	Fon portföyünün gayrimenkul yatırımlarından oluşan kısmı Kurucu nezdinde oluşturulan yatırım komitesi tarafından yönetilir. Fon portföyünün para ve sermaye piyasası araçlarından oluşan kısmının yönetimi için portföy yöneticisi olarak Namık Kemal Martı görevlendirilmiştir. (Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 3 Lisansı Tarih ve No: 27.02.2012 – 205683, Türev Araçlar Lisansı Tarih ve No: 26.05.2011 – 302138)
Fon Kurucusunun Yönetim Kurulu Üyelerine İlişkin Bilgi	Eda Kuyucu Aziz – Yönetim Kurulu Başkanı Halim Mertek – Yönetim Kurulu Başkan Vk. Sinem Sanibal Kurt – Yönetim Kurulu Üyesi Namık Kemal Martı – Yönetim Kurulu Üyesi ve Genel Müdür
Yatırım Komitesine İlişkin Bilgi	Halim Mertek – Yönetim Kurulu Başkan Vk. İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Bölümü’nden 1989 yılında mezun olmuştur. 30 yıla ulaşan avukatlık meslek hayatı boyunca Kale Holding, Sinpaş GYO ve Timur Gayrimenkul (NEF) bünyesinde hukuk müşaviri olarak görevler almıştır. Kurmuş olduğu Mertek Hukuk Bürosu bünyesinde serbest avukatlık yapmaya devam etmektedir. Gayrimenkul yatırımları konusunda en az beş yıllık tecrübeye sahip yatırım komitesi üyesidir. Sinem Sanibal Kurt – Yönetim Kurulu Üyesi İstanbul Üniversitesi, Sosyal Bilimler Meslek Yüksekokulu, Emlak ve Emlak Yönetimi Bölümü’nden 2003 yılında, Anadolu Üniversitesi, İşletme Bölümü’nden 2010 yılında mezun olmuştur. AG Dizayn ve Reel Gayrimenkul Değerleme bünyesinde değerlendirme uzmanı olarak görev almıştır. Halen sözleşmeli değerlendirme uzmanı olarak çalışmaya devam etmektedir. Gayrimenkul değerlendirme lisansına sahip yatırım komitesi üyesidir (Lisans Tarih ve No: 22.07.2015 – 404671).

	Namık Kemal Martı – Yönetim Kurulu Üyesi ve Genel Müdür Paris 1 Pantheon-Sorbonne Üniversitesi İktisat Bölümü'nden 2005 yılında ve aynı üniversitenin Bankacılık ve Finans Yüksek Lisans Bölümü'nden 2007 yılında mezun olmuştur. Alternatifbank, ICBC Bank Türkiye ve İş Yatırım bünyesinde sabit getirili ürünler fon yönetimi, satış ve uluslararası sermaye piyasaları bölümlerinde görevler almıştır. Oragon Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş. Genel Müdürü olarak yatırım komitesi üyesidir. Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 3 Lisansı (27.02.2012-205683), Türev Araçlar Lisansı (26.05.2011-302138), Kredi Derecelendirme Uzmanlığı Lisansı (03.07.2014-600998) ve Kurumsal Yönetim Derecelendirme Uzmanlığı Lisansı (28.06.2013-700907) bulunmaktadır.
Fon'un Yatırım Stratejisine ve Amacına İlişkin Esaslar	Fon'un yatırım stratejisi kira geliri, değer artışı ve alım satım kazancı elde etmek amacıyla III-52.3 sayılı Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği'nde (Tebliğ) izin verilen varlıklara yatırım yapmak ve yine Tebliğ'de izin verilen faaliyetleri yürütmektir. 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 yurtiçi gayrimenkul yatırımlarından oluşan anonim ortaklıkların paylarına mevzuatta öngörülen sınırlar dahilinde yatırım yapabilir. Fon'un menfaatine olması durumunda, satın alınan varlıkların alış bedeli satıcılara vadeli olarak ödenebilir ve satılan varlıkların satış bedeli alıcılardan vadeli olarak tahsil edilebilir. Fon sermaye piyasası mevzuatında izin verilen sınırlamalar dahilinde nakdi veya gayrinakdi finansman kullanabilir veya finansman limitleri tesis ettirebilir. Fon malvarlığı, Tebliğ'in 23. maddesi kapsamında rehnedilebilir ve teminat gösterilebilir.
Fon'un Yatırım Sınırlamaları ve Risklerine İlişkin Esaslar	A. Fon portföyünde yer alan gayrimenkul yatırımlarının yönetiminde aşağıdaki esaslara ve yatırım sınırlamalarına uyulur: 1. Alım satım karı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilir. 2. Mülkiyeti başka kişilere ait olan gayrimenkuller üzerinde tapuya tescil edilmesi şartıyla 22/11/2001 tarihli ve 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu hükümlerine göre Fon lehine üst hakkı ve devre mülk irtifakı tesis edebilir ve bu hakları Fon adına üçüncü kişilere devredebilir. 3. Fon portföyünde yer alan gayrimenkuller üzerinde Fon adına başka kişiler lehine tapuya tescil edilmesi şartıyla üst hakkı ve devre mülk irtifakı tesis edebilir ve bu hakların üçüncü kişilere devrine izin verebilir. 4. Üst hakkı ve devre mülk hakkının devredilebilmesine ilişkin olarak bu hakları doğuran sözleşmelerde herhangi bir sınırlama getirilemez. Ancak özel kanun hükümleri saklıdır. 5. Fon toplam değerinin en az %80'inin gayrimenkul yatırımlarından oluşması zorunludur. Bu oranın hesaplanmasında Tebliğ'in 4. maddesinin üçüncü fıkrasının (a) bendinde belirtilen varlık, hak ve işlemler dikkate alınır. Tabi oldukları mevzuat hükümlerine göre hazırlanan finansal tablolarında yer alan aktif toplamının devamlı olarak en az %75'i yurtiçi gayrimenkul yatırımlarından oluşan anonim ortaklıkların paylarına, fon toplam değerinin en fazla %20'si oranında yatırım yapılabilir. 6. Üzerinde ipotek bulunan veya gayrimenkulün değerini etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olan bina, arsa, arazi ve buna benzer nitelikteki gayrimenkullerin ve gayrimenkule dayalı hakların değeri fon toplam değerinin %30'unu aşamaz. Tebliğ'in 23. maddesi hükmü saklıdır. 7. Kurucu 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. ç. Tebliğ'in 18. maddesinin birinci fıkrası ile 16. maddesinin on üçüncü fıkrası hükümleri saklı kalmak üzere, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıkları ve hakları Fon portföyüne dahil edemez. d. Fon portföyünden sürekli olarak kısa vadeli gayrimenkul alım satımı yapamaz. e. Yurtdışında gayrimenkul alım, satım ve kiralama faaliyetinde bulunamaz. 8. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, İller Bankası A.Ş., belediyeler ile bunların bağlı ortaklıkları, iştirakleri ve/veya yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazının bulunduğu şirketler tarafından gerçekleştirilen inşaat ruhsatı alınmış projeler kapsamındaki bağımsız bölümler, inşaatın tamamlanma oranına bakılmaksızın, Fon portföyüne dahil edilebilir. 9. Yatırım sınırlamalarına uyumun fonun hesap dönemi sonundaki fon toplam değer tablosu itibarıyla sağlanması zorunludur. Tebliğ'in 17. maddesinin birinci fıkrası hükümleri saklıdır. B. Fon portföyünde yer alan gayrimenkul yatırımları dışındaki yatırımlara ilişkin esaslar: 1. Aşağıdaki varlık ve işlemler Fon portföyüne dahil edilebilir: a. Özelleştirme kapsamına alınanlar dahil Türkiye'de kurulan anonim ortaklıklara ait paylar, özel sektör ve kamu borçlanma araçları, b. Vadeli mevduat ve katılma hesabı, c. Yatırım fonu katılma payları, ç. Repo ve ters repo işlemleri ile vaad sözleşmeleri, d. Kira sertifikaları, e. Varantlar ve sertifikalar, f. Takasbank para piyasası işlemleri ve yurtiçi organize para piyasası işlemleri, g. Türev araç işlemlerinin nakit teminatları ve primleri, ğ. Kurul'ca uygun görülen diğer yatırım araçları. 2. Fon, altına, diğer kıymetli madenlere ve diğer 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'un operasyonel işlemleri nedeniyle oluşabilecek likidite ihtiyacının karşılanması amacıyla nakit tutulabilir. C. Fon'un öne çıkan olası riskleri hakkında bilgiler aşağıdaki gibidir: 1. Piyasa Riski: Portföyde yer alan varlıkların piyasa değerinin düşmesi, yükümlülüklerin piyasa değerinin ise yükselmesi nedeniyle Fon'un zarara uğrama olasılığıdır. 2. Kur Riski: Döviz kurlarındaki değişimlere bağlı olarak yabancı para cinsinden varlık ve yükümlülüklerin değerinin değişmesi nedeniyle Fon'un zarara uğrama olasılığıdır. 3. Likidite Riski: Nakit çıkışlarını tam olarak ve zamanında karşılayacak düzeyde ve nitelikte nakit mevcuduna veya nakit girişine sahip bulunmaması nedeniyle Fon'un zarara uğrama olasılığıdır. 4. Finansman Riski: İhtiyaç duyduğu finansman kaynaklarına zamanında gerekli ölçüde ulaşamaması nedeniyle Fon'un zarara uğrama olasılığıdır.
--	---

	5. Yoğunlaşma Riski: Belli bir varlık veya varlık grubuna yoğun yatırım yapılması sonucu Fon'un bu varlık veya varlık grubunun içerdiği risklere maruz kalması ve zarara uğraması olasılığıdır. 6. Karşı Taraf Riski: Karşı tarafın yükümlülüklerini yerine getirmemesi nedeniyle Fon'un zarara uğrama olasılığıdır.
Dışarıdan Alınan Hizmetlere (Değerleme, Hukuki Danışmanlık vb) İlişkin Bilgi	1. Fon'un mali tablolarının bağımsız denetimi için bağımsız denetim kuruluşlarından hizmet alınır. 2. Fon varlıklarının saklanması için saklayıcı kuruluştan hizmet alınır. 3. Fon portföyündeki varlıklarının değerlendirilmesi için 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 bir değerlendirme kuruluşunu ve fon portföyüne o yıl içerisinde alınabilecek ve değerlendirme gerektirecek varlıklar için değerlendirme hizmeti alınacak en fazla iki adet değerlendirme kuruluşunu yönetim kurulu kararı ile belirler ve belirlenen değerlendirme kuruluşlarını portföy saklayıcısına bildirir ve ayrıca KAP'ta ilan eder. Belirlenen değerlendirme kuruluşu ancak değiştirilme gerekçesinin Kurula gönderilmesini müteakip Kurul onayı ile değiştirilebilir. 4. Vergi mevzuatının gereği serbest muhasebeci mali müşavirlik veya yeminli mali müşavirlik hizmetleri gerektiren konularda bu hizmetleri vermeye yetkili kişi veya kuruluşlardan hizmet alınır. 5. Fon'un faaliyetleri ile ilgili mali, vergisel veya hukuki danışmanlık gerektiren konularda konusunda uzman kişi veya kuruluşlardan danışmanlık hizmeti alınır. 6. Fon portföyüne varlık alımı, satımı ve kiralanması için bu alanda hizmet veren kuruluşlardan aracılık hizmeti alınır. 7. Fon portföyünde yer alan gayrimenkullerin güvenlik, temizlik, genel idare ve buna benzer nitelikteki temel hizmetleri için işletmecilerden hizmet alınır. 8. Fon portföyündeki varlıkların pazarlanması, reklam ve tanıtımı için bu alanda hizmet veren kişi veya kuruluşlardan hizmet alınır. 9. Portföydeki gayrimenkullerin bakım, onarım ve tadilat gibi inşaat işleri için müteahhit firmalardan hizmet alınır.
Fon Birim Pay Fiyat Açıklama Dönemine İlişkin Esaslar	Fon birim pay fiyatı asgari olarak her üç aylık dönem sonu itibarıyla hesaplanır ve en geç üç aylık dönem sonunu takip eden 10. iş gününde ilan edilir. Kurucu söz konusu tarihlerin dışında kalan tarihlerde de Fon birim pay fiyatını hesaplayıp ilan edebilir.
Fon Malvarlığından Yapılabilecek Harcamalara İlişkin Esaslar	1. Kurucu, Fon'un yönetim ve temsili ile Fon'a tahsis edilen donanım ve personel ile muhasebe hizmetleri karşılığında, aylık olarak en son tarihli finansal tablolarda yer alan aktif toplamının aylık %0,145'i (yıllık olarak yaklaşık %1,74) tutarındaki yönetim ücretini Fon'dan tahsil eder. A, B ve C pay gruplarına uygulanan yönetim ücreti oranında farklılık bulunmamaktadır. 2. 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,

	1. MKK ve İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş.'ye ödenen ücret, komisyon ve masraflar, i. Katılma payları ile ilgili harcamalar j. Gayrimenkul yatırımlarına ilişkin değerlendirme ve noter ücretleri, k. Fon'un faaliyetleri ile ilgili mali ve hukuki danışmanlık ücretleri, l. Fon portföyündeki varlıkların pazarlanması ve satışı için katılan pazarlama, satış ve dağıtım giderleri, m. Portföydeki gayrimenkullerle ilgili oluşan aidat, güvenlik, temizlik, genel idare ve buna benzer nitelikteki temel hizmetler için ödenecek ücretler, n. Portföydeki gayrimenkullerle ilgili bakım, onarım ve tadilat giderleri, o. KAP giderleri, ö. Kurulca uygun görülen diğer harcamalar.
Fon Gelir Gider Farkının Katılma Payı Sahiplerine Aktarılmasına İlişkin Esaslar	Fon gelir gider farkı fon toplam değerine ve dolayısıyla hesaplanan katılma payı birim fiyatına yansıtacaktır. İlan edilen birim pay fiyatı üzerinden pay alıp satan yatırımcılar, Fon'da kaldıkları dönemde oluşan gelir gider farkından paylarına düşen kısmı bu şekilde alırlar. Katılma payı sahiplerine ayrıca kar payı dağıtılabilir. Kar payı dağıtımına ilişkin esaslar "Kar Payı Dağıtımı ve Performans Ücretlendirmesine İlişkin Esaslar" bölümünde açıklanmaktadır.
Fon'a Katılma ve Fon'dan Ayrılmaya İlişkin Esaslar	A. Pay Grupları 1. Katılma payları A, B ve C olmak üzere üç gruptan oluşur. a. A Grubu katılma paylarının birim pay değeri Türk Lirası cinsinden açıklanır ve alım satımı Türk Lirası üzerinden gerçekleştirilir. b. B Grubu katılma paylarının birim pay değeri ABD Doları cinsinden açıklanır ve alım satımı ABD Doları üzerinden gerçekleştirilir. c. C Grubu katılma paylarının birim pay değeri Euro cinsinden açıklanır ve alım satımı Euro üzerinden gerçekleştirilir. 2. A Grubu paylar yurtiçinde/yurtdışında yerleşik tüm nitelikli yatırımcılara satılabilir. B ve C Grubu paylar münhasıran Türkiye'de yerleşik yabancılara, dışarıda yerleşik kişilere ve 6/4/2010 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Türk Vatandaşlığı Kanununun Uygulanmasına İlişkin Yönetmelik'in 20 nci maddesinin ikinci fıkrasının (e) bendi kapsamına giren kişilere satılabilir. 3. İşbu ihraç belgesinde belirtilen satış başlangıç tarihinden itibaren bir aylık süre ilk talep toplama dönemi olarak belirlenmiştir. Bu süre içinde bir adet A grubu payın birim pay değeri 1.000 TL, bir adet B Grubu payın birim pay değeri Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası (TCMB) tarafından bir önceki iş günü saat 15.30'da ABD Doları için belirlenen gösterge niteliğindeki döviz alış kuru esas alınarak hesaplanacak 1.000 TL karşılığı ABD Doları ve bir adet C Grubu payın birim pay değeri TCMB tarafından bir önceki iş günü saat 15.30'da Euro için belirlenen gösterge niteliğindeki döviz alış kuru esas alınarak hesaplanacak 1.000 TL karşılığı Euro'dur. 4. İlk talep toplama dönemi sona erdikten sonra A Grubu payların birim pay değeri, fon toplam değerinin katılma paylarının sayısına bölünmesiyle elde edilir. B ve C Grubu payların birim pay değerleri ise, A grubu payların TL cinsinden hesaplanan birim pay değerinin, TCMB tarafından bir önceki iş günü saat 15.30'da ABD Doları ve Euro için belirlenen gösterge niteliğindeki döviz alış kurlarına bölünmesi suretiyle tespit edilir. B. Katılma Payı Alım Satımlarına Dair Genel Esaslar 1. Katılma payı satın alınması veya Fon'a iadesinde, Kurucu'nun merkezine başvurularak alım satım talimatı verilir. 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. 2. Kurucu tarafından katılma paylarının Fon adına alım satımı esastır. Kurucu, Fon katılma paylarını kendi portföyüne dahil edebilir. 3. Katılma payı satışı, Fon birim pay değerinin tam olarak nakden veya gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı hakların tapu siciline Fon adına tescil ettirilmesi suretiyle veya 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. Bu durumda Tebliğ'de belirtilen usul, esas ve sınırlamalara uyulur.

4. 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, Fon birim pay değeri hesaplanmayabilir ve katılma paylarının satışı ve geri alımı durdurulabilir.

C. Katılma Payı Alımları

1. İlk talep toplama döneminde yatırımcıların verdikleri katılma payı alım talimatları, bu bölümün "A Pay Grupları" başlığının 3. maddesi uyarınca hesaplanacak birim pay fiyatlarından, talimatın verildiği tarihte gerçekleştirilecektir. İlk talep toplama dönemi sona erdikten sonra verilen katılma payı alım talimatları aşağıda belirtilen şekilde yerine getirilecektir.
2. Katılma payı alım talimatları, talimatın alınmasını takip eden ilk hesaplamada bulunacak birim pay fiyatı üzerinden, söz konusu fiyatın ilan edildiği tarihte veya bunu takip eden 5 işgünü içinde gerçekleştirilir. Örneğin 15 Mart tarihinde alım talimatı verilmesi halinde, 31 Mart tarihi itibarıyla hesaplanan birim pay fiyat en geç 31 Mart tarihini takip eden 10. işgünü ilan edilir ve alım talimatı birim pay fiyatın ilan edildiği tarihte veya bunu takip eden 5 işgünü içinde gerçekleştirilir. "Fon Birim Pay Fiyat Açıklama Dönemine İlişkin Esaslar" bölümünde yer verildiği üzere, Kurucu üçer aylık dönem sonları dışında kalan tarihlerde de fon birim pay fiyatını hesaplayıp ilan edebilir. Buna göre 15 Mart tarihinde alım talimatı verilmesi halinde, Kurucu 15 Mart tarihi itibarıyla hesaplanan fon birim pay fiyatını en geç 15 Mart tarihini takip eden 10. işgünü (en erken 16 Mart'ta) ilan edebilir. Bu durumda alım talimatı 15 Mart tarihli birim pay fiyatının ilan edildiği tarih veya bunu takip eden 5 işgünü içinde (en erken 16 Mart'ta) gerçekleştirilir.
3. Alım işleminin gerçekleşme tarihinde yatırımcı katılma payı bedelini bireysel saklama hizmeti veren kuruluşa öder. Bireysel saklama hizmeti veren kuruluş da aynı tarihte 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. Katılma payı bedeli talimatın verildiği tarihte değil, alım işleminin gerçekleşme tarihinde ödeneceğinden, ilgili tutarın yatırımcı adına nemalandırılması söz konusu olmayacaktır.
4. Uygun yatırım fırsatları bulunmadığını, Fon'a girecek nakdin atıl kalacağını veya portföyün veriminin düşebileceğini gerekçe göstererek, Kurucu katılma payı satışını kısmen veya tamamen sınırlandırabilir.

D. Katılma Payı İadeleri

1. Katılma payı iade talimatları, talimatın alınmasını takip eden ilk hesaplamada bulunacak birim pay fiyatı üzerinden, söz konusu fiyatın ilan edildiği tarihte veya bunu takip eden 5 işgünü içinde gerçekleştirilir. Örneğin 15 Mart tarihinde iade talimatı verilmesi halinde, 31 Mart tarihi itibarıyla hesaplanan birim pay fiyat en geç 31 Mart tarihini takip eden 10. işgünü ilan edilir ve iade talimatı birim pay fiyatın ilan edildiği tarihte veya bunu takip eden 5 işgünü içinde gerçekleştirilir. "Fon Birim Pay Fiyat Açıklama Dönemine İlişkin Esaslar" bölümünde yer verildiği üzere, Kurucu üçer aylık dönem sonları dışında kalan tarihlerde de fon birim pay fiyatını hesaplayıp ilan edebilir. Buna göre 15 Mart tarihinde iade talimatı verilmesi halinde, Kurucu 15 Mart tarihi itibarıyla hesaplanan fon birim pay fiyatını en geç 15 Mart tarihini takip eden 10. işgünü (en erken 16 Mart'ta) ilan edebilir. Bu durumda iade talimatı 15 Mart tarihli birim pay fiyatının ilan edildiği tarih veya bunu takip eden 5 işgünü içinde (en erken 16 Mart'ta) gerçekleştirilir.
2. İade işleminin gerçekleşme tarihinde iade edilen katılma paylarının bedeli Fon tarafından pay sahibine bireysel saklama hizmeti veren kuruluşa 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 iptal edilir. 3. Her bir yıl için ayrı ayrı uygulanmak üzere, satım talepleri nedeniyle ödenmesi gereken toplam tutar yıl başı itibarıyla 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 sahibini 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. 4. Katılma paylarının Fon'a iade edilebilmesi için gerekli likiditenin sağlanamadığını ve portföydeki varlıkların satışının yatırımcının zararına olacağını Kurucu tarafından tespiti halinde, Kurucu katılma paylarının geri alımını erteleyebilir. Bu durumda derhal Kurul'a bilgi verilir. Erteleme süresi bir yılı aşamaz. E. 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. F. Yatırımcılar Arasındaki Pay Devirleri 1. 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 Kurucu'nun yazılı onayına tabidir. 2. B ve C Grubu payların Türkiye'de yerleşik yabancılar, dışarıda yerleşik kişiler ve 6/4/2010 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Türk Vatandaşlığı Kanununun Uygulanmasına İlişkin Yönetmelik'in 20 nci maddesinin ikinci fıkrasının (e) bendi kapsamına giren kişiler dışındaki kişilere devredilmesi halinde, devredilen paylar, devir tarihi itibarı ile A Grubu paylar ile değiştirilir. İade alınan B ve C Grubu paylar yerine verilen A Grubu payların alış maliyetinin hesaplanmasında, TCMB tarafından devri tarihinden bir önceki iş günü saat 15.30'da ABD Doları ve Euro için belirlenen gösterge niteliğindeki döviz alış kurları esas alınır. G. Kurucu'nun Resen Pay Geri Alma Yetkisi 1. 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.
Fon İçtüzüğü ile Finansal Raporların Temin Edilebileceği Yerler	1. Fon içtüzüğü ve finansal raporları Kurucu'dan temin edilebilir. 2. 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 Kurul'a yapılacak bildirim müteakip 10 iş günü içerisinde katılma payı sahiplerine en uygun haberleşme vasıtasıyla iletilir. 3. Fon içtüzüğü ve finansal raporları ayrıca ticari sır niteliğindeki bilgilerin gizlenebilmesi suretiyle Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda (KAP) ilan edilir. KAP'ta ilan edilecek finansal raporlarda, ticari sır niteliğindeki bilgileri içeren bölümler gizlenebilir.
Fon'un Denetimini Yapacak Kuruluş	Fon'un finansal tablolarının bağımsız denetimi Arkan Ergin Uluslararası Bağımsız Denetim A.Ş. tarafından yapılır.
Kar Payı Dağıtımı ve Performans Ücretlendirmesine İlişkin Esaslar	1. Fon'da oluşan kar ve nakit durumu dikkate alınarak, 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 eşit olarak dağıtılır. Katılma payı sahiplerinin paylarına denk gelen kar payı tutarları, bireysel saklama hizmeti veren kuruluştaki hesaplarına yatırılır. 2. Kurucu tarafından performans ücreti tahsil edilebilir. Performans ücreti Fon'a tahakkuk ettirilecek ve Fon'dan tahsil edilecektir. Performans ücretinin tahakkuku ve tahsiline ilişkin usul ve esaslar katılma payı satışına başlanmadan Kurucu'nun yönetim kurulu kararı ile belirlenir. 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 ayrıca açıklanır. Borsadan katılma payı alan yatırımcılar için performans ücretinin tahakkuk ve tahsiline ilişkin usul ve esasları kabul ettiklerine dair yazılı beyanın alınması zorunlu değildir.
Fon Toplam Gider Oranı	1. Fon'dan karşılanan, yönetim ücreti ve performans 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. 2. Her hesap döneminin (takvim yılının) son iş günü itibarıyla, yıllık toplam gider oranının 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. 3. 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 toplam değerinin azami %50'si oranında kredi veya faizsiz finansman kullanılabilir. Bu oranın, kredi veya faizsiz finansman kullanımının gerçekleştiği hesap dönemi ve sonrasındaki hesap dönemleri sonunda açıklanan fiyat raporlarında sağlanması gereklidir. Kredi veya faizsiz finansman kullanılması halinde bunların

	niteliği, tutarı, faizi, ödenen komisyon ve masraflar, alındığı tarih ve kuruluş ile geri ödendiği tarihe ilişkin bilgiler hesap dönemini takip eden 30 gün içinde en uygun haberleşme vasıtasıyla katılma payı sahiplerine bildirilir.
Koruma Amaçlı Türev Araç İşlemleri Yapılması Öngörülüyorsa Konuya İlişkin Bilgi	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.
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 bildirilir. Talep eden yatırımcılara ayrıca yazılı olarak da bildirim yapılır.
Katılma Paylarının Satışı ve Fona İadesinde Giriş Çıkış Komisyonu Uygulanıp/Uygulanmayacağı Hakkında Bilgi	Katılma paylarının satışı ve Fon'a iadesinde giriş çıkış komisyonu uygulanmaz.
Katılma Paylarının Sadece Fon Süresinin Sonunda Nakde Dönüştürülüp Dönüştürülmeyeceğine İlişkin Bilgi	Fon süresiz olup, katılma payları yukarıda yer alan "Fon'a Katılma ve Fon'dan Ayrılmaya İlişkin Esaslar" çerçevesinde nakde dönüştürülebilecektir.
Fon'un Risk Yönetim Sistemi Hakkında Bilgiler	1. Risk yönetim sistemi, yönetilen portföyün maruz kalabileceği temel risklerin tanımlamalarının düzenli olarak gözden geçirilmesini, güncellenmesini ve maruz kalınan risklerin tutarlı bir şekilde değerlendirilmesini, tespitini, ölçümünü ve kontrolünü içeren bir risk mekanizmasının oluşturulmasını içerir. Risk yönetim sisteminin yönetilen fonun yatırım stratejilerine ve risk düzeyine uygun oluşturularak, iç kontrol sistemi ile bütünlük arz etmesi esastır. 2. 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. 3. Kurucu kendi bünyesinde risk yönetim hizmetini sağlayan bir birim oluşturabileceği gibi, risk yönetimi konusunda yatırım kuruluşlarından ve uzmanlaşmış diğer kuruluşlardan da hizmet alabilir. Risk yönetim hizmetini sağlayan birim, portföyün yönetiminden sorumlu birimden bağımsızdır. Risk yönetimini gerçekleştirecek birimin personeli, Fon'un risk yönetim sisteminin oluşturulmasından ve yönetiminden sorumludur. 4. Fon'un olası riskleri hakkında bilgiler "Fon'un Yatırım Sınırlamaları ve Risklerine İlişkin Esaslar" bölümünde açıklanmaktadır.
Fon'un Tasfiye Şekline İlişkin Bilgiler	1. Mevzuatta öngörülen tasfiye hallerinin oluşması halinde Fon, mevzuatta yer verilen esaslara ve sürelere uygun olarak tasfiye edilir. Kurucu tarafından tasfiyeye karar verilmesi halinde, tasfiyeye ilişkin alınan Kurucu yönetim kurulu kararı pay sahiplerine bildirilir. 2. Fon'un sona ermesinde ve tasfiyesinde, Kurul'un yatırım fonlarına ilişkin düzenlemeleri 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, ihraç belgesinde belirlenen esaslara göre 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 ihraç belgesinde belirlenen esaslara göre pay sahiplerine dağıtılır ve tüm katılma payları iade alınır. Tedavüldeki tüm katılma paylarının iade alınması sonrasında Kurul'a gerekli başvurunun yapılmasını 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. 5. Fesih anından itibaren hiçbir katılma payı ihraç edilemez ve geri alınmaz. 6. 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. 7. Fon başka bir fonla birleştirilemez veya başka bir fona dönüştürülemez.
Fon'un ve Fon Yatırımcılarının Vergilendirilmesi ile İlgili Hususlar	Fon'un ve katılma payı sahiplerinin vergilendirilmesine ilişkin düzenlemelere www.gib.gov.tr adresinden ulaşılabilir.

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

İhraççı Oragon Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş. Yetkilisi Namık Kemal Martı Yönetim Kurulu Üyesi ve Genel Müdür ORAGON GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. Gürsel Mah. İmrahor Cd. Premier Kampüsü Ofis A Blok No:29/A/102 34100 Kağıthane İstanbul/T.C. Sicil No: 114612-5 Sgk V.D.:644 05 96 951
