

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

İşbu ihraç belgesi Sermaye Piyasası Kurulu’nun **23/02/2023** tarih ve **11/233** 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 **05/09/2023** 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	Foneria Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu
Kanun	6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu
KAP	Kamuyu Aydınlatma Platformu
Kurucu	Foneria Portföy Yönetimi A.Ş.
Yönetici	Foneria 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

* “Gri Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu” olarak kurulan Fon’un unvanı, Şirket unvanının Foneria Portföy Yönetimi A.Ş. olarak değişmesi sebebiyle Sermaye Piyasası Kurulu’nun **16/08/2023** tarih ve **E-12233903-320.04-40970** sayılı sayılı izni ile Foneria Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu olarak değiştirilmiştir.

1. Kurucu, Yönetici ve Portföy Saklayıcısı Hakkında Genel Bilgiler

Kurucu ve Yönetici'nin	
Unvanı:	Foneria Portföy Yönetimi A.Ş.
Yetki Belgesi/leri	Portföy Yöneticiliği Faaliyetine İlişkin Yetki Belgesi Tarih: 15.02.2022 No: PYŞ/PY.59-YD.23/190
Adresi	Ömer Avni Mahallesi İnönü Caddesi Devres Han No:50 İç Kapı No:2 Kat: B2 Gümüşsuyu, Beyoğlu/İSTANBUL
Yönetim Kurulu Üyeleri	Şirket'in yönetim kurulu üyelerine Şirket'in 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: 17.07.2014 No: 22/729
Adresi	Büyükdere Caddesi No:141 34394 Esentepe Şişli/İstanbul

2. Fon'un İhracına İlişkin Bilgiler

İhraca ilişkin yetkili organ karar tarihi ve sayısı	Foneria Portföy Yönetimi A.Ş. Yönetim Kurulu'nun 29.12.2022 tarih ve 71 sayılı kararı
Katılma paylarının pazarlama ve dağıtımını gerçekleştirecek kurucu ve varsa portföy yönetim şirketleri ile katılma paylarının alım satımına aracılık edecek yatırım kuruluşlarının ticaret unvanı	Katılma paylarının pazarlama ve dağıtımı Kurucu Foneria Portföy Yönetimi A.Ş. tarafından gerçekleştirilecektir.
Satış Yöntemi	Fon Katılma Payları; Kurul'un yatırım kuruluşlarına ilişkin düzenlemelerinde nitelikli yatırımcılara ilişkin belirlenen şartları taşımak şartıyla yurt içindeki nitelikli yatırımcılara satılacaktır.
Katılma payına ilişkin asgari işlem limitleri (varsa)	Asgari giriş tutarı ilk alım için 100.000 TL'dir. Ancak sonraki girişlerde asgari bir limit uygulanmayacaktır.
Fonun süresi	Süresiz
Yatırım komitesi üyeleri	1. Arif Özer İSFENDİYAROĞLU- Yönetim Kurulu Başkanı (Asgari 5 Yıllık Gayrimenkul Yatırımları Tecrübesine Sahip Yönetim Kurulu Üyesi) 2021- Devam Foneria Portföy Yönetimi A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı – Kurucu

	2020- Devam Gri Finansal Teknolojiler A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı – Kurucu 2018-2020 Yapı Kredi Bankası A.Ş. Genel Müdür Yardımcısı 2015-2018 Akbank T.A.Ş. Genel Müdür Yardımcısı 2004-2006 Denizbank Bankası A.Ş.- KOBİ ve Tarım Bankacılığı Birimi Arsa/Arazi Ticari Krediler ve Geliştirme Birimi Genel Müdür Yardımcısı 1999-2004 Garanti Bankası A.Ş.- KOBİ departmanı Kredili Gayrimenkul ve Ticari Gayrimenkul Kredili İşlemlerden Sorumlu Birim Müdürü 1996-1999 Garanti Bankası A.Ş.- Perakende Bankacılık ve Yatırım Hizmetleri Birim Müdürü (Gayrimenkul Kredileri e Kredili Mevduat işlemleri) 2. Berna Sema YİĞİT SEVİNDİ - Yönetim Kurulu Üyesi/Genel Müdür 2022- Devam Foneria Portföy Yönetimi A.Ş. Genel Müdür 2021- 2022 24 Portföy Yönetimi A.Ş. Genel Müdür Yardımcısı 2019- 2022 24 Portföy Yönetimi A.Ş. Direktör 2015- 2019 QNB Finans Yatırım Fon Operasyon Birimi Yöneticisi 3. Mehmet Akif Çelenk – Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (Lisans Tarihi ve No: 15.08.2014 – 402974) 2023 – Devam Foneria Portföy Yönetimi A.Ş. Gayrimenkul Değerleme Uzmanı 2019 – Devam Kapıalfon Gayrimenkul Yatırım Lisanslı Değerleme Uzmanı 2015 – 2019 24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş., Lisanslı Değerleme Uzmanı, 2011 – 2015 GEDAŞ Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Lisanslı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı 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 temel yatırım stratejisi değer artışı, alım satım karı ve/veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, iş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, fabrika, park, otopark, yurt, hastane, okul ve Kurul tarafından uygun görülen her türlü gayrimenkul ve gayrimenkule dayalı hakları satın almak, satmak, kiralamak, kiraya vermek ve/veya satın alım veya satım vaadinde bulunmaktadır.

Fon toplam değerinin asgari %80'i gayrimenkul yatırımlarından oluşur.

Fon yatırımcısının menfaatlerine uygun olması durumunda, satın alınan varlıkların alış bedeli satıcılara vadeli olarak ödenebilir ve satın alınan varlıkların satış bedeli alıcılardan vadeli olarak tahsil edilebilir.

Tüm yatırımlar, Tebliğ'in 18. ve 19. maddelerinde belirtilen esaslar ve sınırlamalar dikkate alınarak yapılacaktır. Ayrıca, genel yatırım stratejisi kapsamında aşağıdaki hususlara dikkat edilecektir.

- İlgili gayrimenkulün fiyat değişimi ve değer kazanım potansiyeli,
- Gayrimenkul fiyatını etkileyen makroekonomik ve finansal koşullardaki gelişmeler,
- Diğer gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçları fiyatlarındaki gelişmeler,
- Bölgenin altyapısal gelişimi ve gayrimenkul fiyat endekslerindeki değişimler,
- Sektörel ve demografik trendler ve kira gelirlerindeki değişimler,
- Gayrimenkule ilişkin kanunlarda yapılan değişiklikler,
- İmar durumundaki değişiklikler.

4. Fonun Yatırım Sınırlamalarına İlişkin Esaslar

Fon portföyü, kolektif portföy yöneticiliğine ilişkin PYŞ Tebliği'nde belirtilen ilkeler ve fon portföyüne dahil edilebilecek varlık ve haklara ilişkin Tebliğ'de yer alan sınırlamalar çerçevesinde yönetilir.

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

Fon birim pay fiyatı her ayın son iş günü hesaplanır ve bir sonraki ayın 3. iş günü Kurucunun resmi internet sitesi olan www.foneriaporftoy.com.tr adresinde ilan edilir.

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

Fon'a ilişkin giderler fon portföyünden karşılanır. Yönetim ücreti dahil tüm giderlerin toplamının üst sınırı fon toplam değerinin yıllık %20'sidir.

Fon'un toplam gideri içinde kalmak kaydıyla, kademeli olarak fon toplam değeri üzerinden aşağıdaki tabloya göre belirlenecek yönetim ücreti Fon'a tahakkuk ettirilir ve her ay sonunu izleyen 5 işgünü içerisinde fondan tahsil edilir.

Fon Toplam Değeri	Fon Yönetim Ücreti Oranı
0 – 750.000.000 TL'ye kadar Aylık	%1.45+BSMV
750.000.001 TL - 1.500.000.000 TL arası Aylık	%1.20+BSMV
1.500.000.001 TL ve üzeri değer	%0.90+BSMV

Fon malvarlığından, Fon portföyünün yönetimi ile ilgili kurucuya ödenecek yönetim ücreti ve Fon içtüzüğü'nün 13. nolu maddesinde belirtilenler dışında harcama yapılamaz.

Fon yönetim ücretine ek olarak Fon'dan aşağıdaki harcamalar yapılabilir:

1. Katılma Payları ile ilgili harcamalar
2. Portföy işletmesi ile ilgili harcamalar
 - a) Mevzuat gereği yapılması zorunlu tescil ve ilan giderleri,
 - b) Fonun yasal defterlerine ilişkin giderler dahil olmak üzere noter ücretleri,
 - c) Portföydeki varlıkların sigorta ücretleri,
 - ç) Portföydeki varlıkların veya bunları temsil eden belgelerin nakil veya nakle bağlı sigorta ücretleri,
 - d) Portföydeki varlıkların saklanması, Fon operasyon ve değerlendirme hizmetleri için ödenen her türlü ücretler,
 - e) Varlıkların nakde çevrilmesi ve transferinde ödenen ve bunun dışında Fon'un mükellefi olduğu her türlü vergi, resim ve komisyonlar,
 - f) Finansman giderleri, komisyon, masraf ve kur farkları,
 - g) Portföye alımlarda ve portföyden satımlarda ödenen kurtajlar ve komisyonlar ile alım veya satım gerçekleşme dahi bu amaçla yapılan ve Fon'un faaliyetleri ile ilgili olduğu yönetim kurulu kararı ile belirlenen masraflar (yabancı para cinsinden yapılan giderler TCMB döviz satış kuru üzerinden Türk Lirasına çevrilerek kaydolunur.),
 - ğ) İşbu ihraç belgesinde belirtilen tüm danışmanlık hizmet ve ücretleri,
 - h) Aracı kurum komisyon ücreti ve masrafları,
 - ı) Fon adına yapılan sözleşmelere ilişkin ilişkili her türlü gider ve masraf, harç ve noter ücretleri,
 - i) MKK ve Takasbank'a fon için ödenen ücret, komisyon ve masraflar,
 - j) Fon portföyündeki varlıkların pazarlanması ve satışı için katlanılan giderler,

k) Portföydeki gayrimenkuller ile ilgili her türlü bakım, onarım, tadilat ve yenileme giderleri,

l) Portföydeki gayrimenkullerin her türlü aidat, bina ortak gideri, temel hizmet giderleri ve sair giderler,

m) İşletmeci firmalara ödenen hizmet bedelleri,

n) (Varsa) Fon paylarının borsada işlem görmesi için ödenen ücretler ve yapılan masraflar,

o) (Varsa) Endeks kullanım giderleri,

p) Defter tasdik, fatura basımı, e-fatura, e-defter gibi belge ve kayıt düzeni ile ilgili harcamalar,

q) Tüzel Kişi Kimlik Kodu (LEI) giderleri,

r) KAP giderleri,

s) Kurulca uygun görülen diğer harcamalar.

3. Mevzuat gereği yapılması zorunlu ilan giderleri ve diğer harcamalar,

a) Fon'un mükellefi olduğu vergi ve "Vergi Usul Kanunu" gereği yapılan mali müşavirlik giderleri,

b) Bağımsız denetim, serbest muhasebeci mali müşavir ve yeminli mali müşavirlik ve diğer hizmet alımlarından doğan ücretler,

c) Takvim yılı esas alınarak üçer aylık dönemlerin son işgününde fon toplam değerinin yüz binde beşi oranında kurucu tarafından hesaplanan ve portföy saklayıcısı tarafından onaylanarak Kurula ödenen Kurul ücreti,

ç) Mevzuat gereği yapılması zorunlu ilan ve diğer giderler.

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

Fona Katılmaya İlişkin Esaslar

Fon'un katılma payları sadece Kurul düzenlemelerinde tanımlanan nitelikli yatırımcılara satılabilir.

Katılma payı satın alınması veya fona iadesinde, Kurucu'nun merkezine başvurularak alım satım talimatı verilir.

Kurucunun 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 ve işlemler bu öncelik sırasına göre gerçekleştirilir.

Katılma paylarının itibari değeri yoktur ve fon tutarını temsil eden katılma payları kaydi olarak MKK nezdinde yatırımcı bazında izlenir. Fon katılma payları bastırılamaz ve fiziki olarak teslim edilemez. Katılma payı işlemleri gerçekleştiği günlerde MKK'ya bildirilir.

Katılma payları MKK nezdindeki hesaplarda, her yatırımcının kimlik bilgileri ve buna bağlı hesap kodları ile fon bilgileri bazında takip edilir. Katılma paylarının itibari değeri yoktur ve fon tutarını temsil eden katılma payları kaydi olarak MKK nezdinde yatırımcı bazında izlenir. Fon katılma payları bastırılamaz ve fiziki olarak teslim edilemez. Katılma payı işlemleri gerçekleştiği günlerde MKK'ya bildirilir.

Katılma payları MKK nezdindeki hesaplarda, her yatırımcının kimlik bilgileri ve buna bağlı hesap kodları ile fon bilgileri bazında takip edilir.

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.

Katılma payı satışı, fon birim pay değerinin tam olarak nakden veya gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı hakların tapu sicilinde fon adına tescil ettirilmesi suretiyle veya 18 inci maddenin üçüncü fıkrasında belirtilen gayrimenkul projeleri kapsamındaki bağımsız bölümlerin tapu siciline fon adına tescil ettirilmesi ya da bu bölümlerin satın alınmasına ilişkin sözleşmelerin fona devredilmesi suretiyle aynı olarak ödenmesi; katılma payının fona iadesi, yatırımcıların paylarının ihraç belgesinde belirlenen esaslara göre nakde çevrilmesi veya paylarına karşılık gelen gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı hakların yatırımcılara devredilmesi suretiyle gerçekleştirilir.

Fon'a katılımın veya katılma paylarının fona iadesinin aynı olarak gerçekleştirilmek istenmesi durumunda, her işlem öncesinde varsa fonun değerinin yüzde seksenini elinde bulunduran mevcut katılma payı sahiplerinin onaylarının 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.

Fon'a katılımın veya fona iadesinin aynı olarak gerçekleştirilmesi durumunda, Tebliğ'in beşinci bölümünde belirtilen esaslar çerçevesinde katılma payı karşılığında yatırımcılardan fona veya fondan yatırımcılara devredilecek gayrimenkuller, Tebliğ'in 18 inci maddesinin üçüncü fıkrasında belirtilen gayrimenkul projeleri kapsamındaki bağımsız bölümler ve gayrimenkule dayalı hakların değer tespitine yönelik olarak, Tebliğ'in 29 uncu maddesinin ikinci fıkrası kapsamında değerlendirme hizmeti alınacak kuruluş olarak belirlenen gayrimenkul değerlendirme kuruluşuna bir rapor hazırlanır. Yatırımcılardan fona 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 fona devredilemez.

Aşağıdaki tabloda alım talimatlarına ilişkin ihbar dönemleri ve her bir ihbar döneminde iletilen talimatların yerine getirileceği tarihler aşağıdaki gibidir:

Alım Talimatları İhbar Dönemi	Pay Fiyatının Hesaplanma Dönemi	Pay Fiyatının Açıklanma Tarihi	Alım Talimatlarının Gerçekleşme Tarihi
1 Ocak - 31 Mart	31 Aralık	Pay Fiyatının hesaplanma dönemini takip eden 3. iş günü	Talebin iletildiği ilgili ay için hesaplanan fiyat üzerinden bir sonraki pay fiyatı ilan tarihine kadar yerine getirilir.
1 Nisan-30 Haziran	31 Mart		
1 Temmuz - 30 Eylül	30 Haziran		
1 Ekim - 31 Aralık	30 Eylül		

Satım talimatları yılda dört kere olmak üzere 31 Mart, 30 Haziran, 30 Eylül ve 31 Aralık'a kadar verilir. 31 Mart, 30 Haziran, 30 Eylül'e kadar verilen talimatlar sırasıyla 31 Mart, 30 Haziran, 30 Eylül'de hesaplanıp takip eden ayın 3. İşgünü ilan edilen fiyat üzerinden 15. İşgününde, 31 Aralık'a kadar verilen talimatlar 31 Aralık'ta hesaplanıp takip eden ayın 3. İşgünü ilan edilen pay fiyatı üzerinden 15. İşgünü yerine getirilir.

Fondan Ayrılmaya İlişkin Esaslar

Fon katılma payları ihraç tarihinden itibaren ancak aşağıdaki koşullarda fona iade edilebilir:

Satın alınan katılma payları satın alma tarihinden itibaren bir yıldan önce Fon'a iade edilemez. Bu süre farklı tarihlerde alınan katılma payları için ilk giren ilk çıkar yöntemiyle ayrı ayrı uygulanır.

Satım talimatları yılda dört kere olmak üzere 31 Mart, 30 Haziran, 30 Eylül ve 31 Aralık'a kadar verilir. 31 Mart'a kadar verilen talimatlar 31 Mart'ı takip eden 3. iş günü ilan edilen fiyat üzerinden 31 Mart'ı takip eden 15. işgününde, 30 Haziran'a kadar verilen talimatlar 30 Haziran'ı takip eden 3. iş gününde ilan edilen pay fiyatı üzerinden 30 Haziran'ı takip eden 15. iş gününde, 30 Eylül'e kadar verilen talimatlar 30 Eylül'ü takip eden 3. iş gününde ilan edilen pay fiyatı üzerinden 30 Eylül'ü takip eden 15. iş gününde ve 31 Aralık'a kadar verilen talimatlar 31 Aralık'ı takip eden 3. iş gününde ilan edilen pay fiyatı üzerinden 31 Aralık'ı takip eden 15. iş gününde yerine getirilir.

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. Bu kapsamda fona iade edilen katılma payları fonun katılma payı sayısının %50'sini aşmayacak şekilde Kurucu tarafından kendi portföyüne alınabilir. Bu şekilde kurucu portföyüne alınan katılma payları alım tarihinden itibaren en geç iki yıl içinde fona iade edilir.

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.

Nitelikli Yatırımcılar Arasında Katılma Payı Devri

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 süresi ve takip eden en az beş yıl boyunca muhafaza etmek zorundadır. Nitelikli yatırımcılar arasındaki katılma payı devirleri, katılma paylarının hak sahibi yatırımcıların hesapları arasındaki aktarım ile tamamlanır. Katılma payı devirlerine ilişkin bilgilerin MKK'ya iletilmesinden devir işlemlerini yürüten kuruluş sorumludur. Nitelikli yatırımcılar arasındaki katılma payı devir bedelleri serbestçe belirlenebilir.

Satış Talimatları ve Satış Bedellerinin Ödenme Esasları

Pay sahiplerinin “Fona Katılmaya İlişkin Esaslar” 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 “Fona Katılmaya İlişkin Esaslar” bölümünde belirlenen gerçekleşme tarihinde yerine getirilir.

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.

Gerçekleşme tarihinde satım bedeli Fon tarafından yatırımcıların bireysel saklama hizmeti veren kuruluştaki hesabına 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.

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.

Ayrıca, verilen satım talimatlarının iptali yalnızca Kurucu onayı ile mümkün olabilecektir.

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

Fon katılma payları Borsa’da işlem görmeyecektir.

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 portföyündeki varlıklar GYF Tebliği, Finansal Raporlama Tebliği ve Türkiye Sermaye Piyasaları Birliği’nin Kolektif Yatırım Kuruluşu Portföylerinde Yer Alan Varlıkların Değerleme Esasları Yönergesi’nde belirlenen esaslara göre değerlendirilir.

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.foneriaporfoy.com.tr adresinden temin edilebilir ve KAP’ta (www.kap.org.tr) yayımlanır.

13. Kar Payı Dağıtımına İlişkin Esaslar

Katılma payı sahiplerine Fon'da oluşan kar ve nakit durumu dikkate alınarak, Kurucu Yönetim Kurulu kararıyla belirlenen tarihlerde, nakit kâr payı dağıtılabilir.

Kurucu Yönetim Kurulu'nun kâr payı dağıtımına karar verdiği tarihten itibaren söz konusu kararı 10 iş günü içerisinde en uygun haberleşme vasıtasıyla yatırımcılara bildirilir. Kâr payı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın eşit olarak dağıtılır. Katılma payı sahiplerinin paylarına denk gelen kâr payı tutarları, bireysel saklama hizmeti veren kuruluştaki hesaplarına yatırılır.

14. Performans Ücretlendirmesine İlişkin Esaslar

Kurucu tarafından performans ücreti tahsil edilmeyecektir.

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

İşbu ihraç belgesinin "Fona Katılma, Fondan Ayrılma ve Katılma Paylarının Devrine İlişkin Esaslar" başlıklı maddesinde belirtilen hususlar çerçevesinde, katılma payı ihracının veya fona iadesinin aynı olarak gerçekleştirilmesi durumunda, Tebliğ'in beşinci bölümünde belirtilen esaslar çerçevesinde katılma payı karşılığında yatırımcılardan fona veya fondan yatırımcılara devredilecek gayrimenkuller, Tebliğ'in 18 inci maddesinin üçüncü fıkrasında belirtilen gayrimenkul projeleri kapsamındaki bağımsız bölümler ve gayrimenkule dayalı hakların değer tespitine yönelik olarak, Tebliğ'in 29 uncu maddesinin ikinci fıkrası kapsamında değerlendirme hizmeti alınacak kuruluş olarak belirlenen gayrimenkul değerlendirme kuruluşuna bir rapor hazırlanır. Yatırımcılardan fona 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.

16. 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.

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

Katılma paylarının satışı ve fona iadesinde giriş çıkış komisyonu uygulanmaz.

18. Fon'un Taşıdığı Riskler

1)Piyasa Riski:

Gayrimenkul piyasası, faiz, kur, hisse senedi ve benzeri piyasalarda meydana gelebilecek gelişmeler sonucunda fon portföyünde yer alan varlıkların piyasa değerinin düşmesi ve/veya fonun yükümlülüklerinin piyasa değerinin artması sonucunda fonda zarar oluşması olasılığıdır.

Piyasa riski aşağıdaki dört alt başlıkta detaylandırılmıştır.

i. Faiz Oranı Riski

Faiz oranlarındaki hareketler nedeniyle Fon'un faiz pozisyon durumuna bağı olarak maruz kalabileceğı zarar olasılığıdır.

ii. Kur Riski

Yabancı para cinsinden alacak ve borçların, bu paraların TL karşısında muhtemel değer değişmelerinden doğabilecek zarar olasılığıdır.

iii. Spesifik Risk

Fon portföyünde yer alan finansal enstrümanların ihraççıları nedeniyle Fon'un maruz kalabileceğı zarar olasılığıdır.

iv. Fiyat Riski

Gayrimenkul piyasası, yatırım fonu ve endeks fiyatlarındaki muhtemel değer değişmelerinden doğabilecek zarar olasılığıdır.

2) Likidite Riski

Nakit çıkışlarını tam olarak ve zamanında karşılayacak düzeyde ve nitelikte nakit mevcuduna veya nakit girişine sahip bulunmaması nedeniyle Fon tarafından maruz kalınabilecek zarar ihtimalini ifade etmektedir. Fon varlıklarının likit olmaması nedeniyle makul bir sürede piyasa değerinden nakde çevrilme zorluğu, özellikle gayrimenkul yatırımlarının nakde dönüştürülmesinin zaman alması ve değere ilişkin belirsizlikler risk değerini artırmaktadır.

3) Finansman Riski

Fon'un ihtiyaç duyduğu finansman kaynaklarına zamanında ulaşamaması nedeniyle zarara uğrama ihtimalidir.

4) Yoğunlaşma Riski

Yoğunlaşma riski, belli bir bölgeye, sektöre, varlığa/varlık grubuna ağırlıklı olarak yatırım yapılması sonucu, fon portföyünün bu varlıkların içediğı risklere daha fazla maruz kalmasıdır.

5) Yasal Risk

Fon katılma paylarının satışından sonra yasal mevzuatta ve düzenleyici otoritelerin düzenlemelerinde meydana gelen değişikliklerden Fon'un olumsuz etkilenmesi riskidir. Özellikle vergi ve gayrimenkul mevzuatında ortaya çıkabilecek değişiklikler fon değerini ve net getirisini etkileyebilir.

6) Değerleme Riski

Yatırım yapılan varlıkların yatırım süresi boyunca değerlerinin makul ve doğru bir şekilde tespit edilememesiyle ilgili riskleri kapsar.

7) Kaldıraç Yaratın İşlem Riski

Fon portföyüne yapılan türev araç işlemlerinden kaynaklanan açık pozisyonların içediğı riskleri kapsamaktadır. Vadeli alım/satım yapmak suretiyle de fonun kaldıraç kullanması mümkündür. Olumsuz piyasa koşullarında, varlık fiyatlarının önemli ölçüde değer kaybetmesi sonucunda fonun kullandığı kaldıracın fon toplam değerine oranı yükseleceğinden, kaldıracın etkisi de artacaktır. Bu gibi durumlarda olası kaldıracın, olumsuz piyasa koşullarında fon fiyatına kaldıraç çarpanıyla yansıma riski vardır.

8) Karşı Taraf Riski

Karşı taraf riski, genel olarak fonun taraf olduğu mal ve hizmet alım veya satımı sözleşmelerinde; sözleşmenin karşı tarafının, sözleşme gereklerine uymayarak, yükümlülüğünü kısmen veya tamamen zamanında yerine getirememesinden dolayı fonun zarara uğrama riskini ifade etmektedir.

9) Operasyonel Risk

Fon'un operasyonel süreçlerindeki aksamalar sonucunda zarar oluşması olasılığını ifade eder. Operasyonel riskin kaynakları arasında kullanılan sistemlerin yetersizliği, başarısız yönetim, personelin hatalı ya da hileli işlemleri gibi kurum içi etkenlerin yanı sıra doğal afetler, rekabet koşulları, politik rejim değişikliği gibi kurum dışı etkenler de olabilir.

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

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.

Fonun sona ermesinde ve tasfiyesinde, Kurulun yatırım fonlarına ilişkin düzenlemeleri kıyasen uygulanır.

Fon'un, Yatırım Fonu 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 yapılmaz. Uygun piyasa koşulları oluşukça fonun 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 iş günü içinde Kurul'a gönderilir.

Fesih anından itibaren hiçbir katılma payı ihraç edilemez ve geri alınamaz.

Fon'un Yatırım Fonu Tebliği'nin 28. maddesinin birinci fıkrasının (ç) bendinde belirlenen nedenlerle sona ermesi halinde, tasfiyesinde uygulanacak usul, kurucunun ve/veya portföy saklayıcısı kurumun iflasına veya tasfiyesine karar veren makam tarafından belirlenir.

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 ulaşılabilmektedir.

Kanuni yetki ve sorumluluklarımız dahilinde ve görevimiz çerçevesinde bu ihraç belgesinde veya fonun/kurucunun KAP sayfasına atıf yapmak yoluyla yer verilen bilgilerin gerçeğe uygun olduğunu, güncel olduğunu ve ihraç belgesinde bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksiklik bulunmadığını beyan ederiz.

Foneria Portföy Yönetimi A.ř. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun
Foneria Portföy Yönetimi A.ř.

Berna Sema YİĞİT SEVİNDİ
Yönetim Kurulu Üyesi / Genel Müdür

İnci AKSUN
Yönetim Kurulu Üyesi