

AURA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.’NİN KURUCUSU OLDUĞU
“AURA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. KONUT ALFA KATILIM
GAYRİMENKUL YATIRIM FONU”
KATILMA PAYLARINA İLİŞKİN
İHRAÇ BELGESİDİR

İşbu ihraç belgesi Sermaye Piyasası Kurulu’nun 18/10/2019 tarih ve 12233903-315.01.01-E.13277 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 30/10/2019 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 Kurucusunun ve Yöneticisinin Ticaret Unvanı ve Adresi	Aura Portföy Yönetimi A.Ş. Büyükdere Cad. Levent Loft Residence No:201 Daire:130 Şişli İstanbul
İhraca İlişkin Yetkili Organ Kararı/Karar Tarihi	Aura Portföy Yönetimi A.Ş. yönetim kurulunun 29.07.2019 tarih ve 21 sayılı kararı.
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 Dağıtımı Kurucu tarafından gerçekleştirilecektir.
Satış Yöntemi	Fon katılma payları yurtiçinde ve yurtdışında yerleşik nitelikli yatırımcılara satılacaktır.
Katılma Payına İlişkin Asgari İşlem Limitleri (Varsa)	Yoktur.
Fon Unvanı	Aura Portföy Yönetimi A.Ş. Konut Alfa Gayrimenkul Yatırım Fonu
Fon Türü	Gayrimenkul Yatırım Fonu
Fon Süresi	Süresizdir.
Portföy Saklayıcısının Unvanı ve Adresi	T.İş Bankası A.Ş. İş Kuleleri 34330 Levent Beşiktaş/İSTANBUL
Portföy Yöneticilerine İlişkin Bilgi	Fon portföyünün gayrimenkul yatırımlarından oluşan kısmı Kurucu nezdindeki Yatırım Komitesi tarafından yönetilir.

	Fon portföyünün gayrimenkul yatırımları haricindeki para ve sermaye piyasası araçlarının yönetimi için görevli portföy yöneticileri aşağıdaki gibidir: 1. İsmail ERDEM (Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 3 Lisansı ve Türev Araçlar Lisansı) 2. Erhan Demir GÜL (Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 3 Lisansı ve Türev Araçlar Lisansı)
Fon Kurucusunun Yönetim Kurulu Üyelerine İlişkin Bilgi	Tayfun Bayazıt: Yönetim Kurulu Başkanı İsmail Erdem: Yönetim Kurulu Başkan Vekili Olli Pekka Eklund: Yönetim Kurulu Üyesi Jorma Juhani Alanne: Yönetim Kurulu Üyesi
Yatırım Komitesine İlişkin Bilgi	Tayfun Bayazıt: Yönetim Kurulu Başkanı (Gayrimenkul alım satım işi haricinde gayrimenkul yatırımları konusunda en az beş yıllık tecrübeye sahip üye), İsmail Erdem (Genel Müdür, Yönetim Kurulu Başkan Yrd.), Sinan Yöney (Gayrimenkul Değerleme Lisansına Sahip Uzman) Hasan Şevket Çolakoglu (Finansal Analist)
Fonun Yatırım Stratejisine ve Amacına İlişkin Esaslar	Fon, İslâmi finans prensiplerine uygun faaliyetlerin gerçekleştirildiği, getiri potansiyeli yüksek görülen gayrimenkullere, tamamlanmış veya 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 projelere ve/veya bu projelere dayalı haklara ve gayrimenkul yatırım ortaklıklarınca ihraç edilen icâzet belgesine bağlanmış sermaye piyasası araçlarına, tabi oldukları mevzuat hükümlerine göre hazırlanan finansal tablolarında yer alan aktif toplamının devamlı olarak en az %75'i yurtiçi gayrimenkul yatırımlarından oluşan anonim ortaklıkların paylarıyla, icâzet belgesine bağlanmış gayrimenkul sertifikaları ve diğer gayrimenkul yatırım fonlarının katılma paylarına yatırım yaparak alım satım karı ve/veya kira geliri elde etmek amacına dayanmaktadır. Fon bu amacı gerçekleştirmek üzere arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve kurul tarafından uygun görülen benzeri gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaat edebilir. Üzerinde ipotek bulunan veya gayrimenkulün değerini etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olan bina,

	arsa, arazi ve buna benzer nitelikteki gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı haklar da fon portföyüne alınabilir. Fon, alım satım karı elde etme amacını sağlamak üzere yukarıda sayılan gayrimenkulleri satın alabilecek olsa da, öncelikli olarak satılamamış konut stoku yüksek, tamamlanmış gayrimenkul projelerinden iskonto ile toplu alımlar yapmayı hedeflemektedir. Yapılacak bu yatırımlar tercihen kiralama yapılmadan belirli bir program çerçevesinde satışa sunulacaktır. Ancak gelişen piyasa koşullarına göre kiralama kararı verilebilecek, bu durumda gayrimenkullerin satışları kiracı ile beraber ya da kira sözleşme süresini takiben gerçekleştirilecektir. Fon portföyüne İslami ticaret ve finans ilkelerine uygun gayrimenkul yatırımları ve faize dayalı olmayan para ve sermaye piyasası araçları ile yatırım fonu katılma payları dahil edilecektir. Fon'un ve yatırımlarının katılım (faizsiz finans) esaslarına uygunluğuna ilişkin icazet belgesi alınır. İcazet belgesi alınacak kurumlar ve/veya kişiler Kurucu'nun yönetim kurulu kararı ile belirlenir. Alınan icazet belgesinin alındığı bilgisi Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda (KAP) ve Kurucu'nun resmi internet sitesinde yayımlanmaktadır. Temel yatırım kriterlerine aşağıda yer verilmektedir. a) Gayrimenkul mevcut piyasa değeri ve bu değerin gelecekteki artış potansiyeli b) Gayrimenkullerin satılabilirliğinin yüksek olması, c) Gayrimenkullerin kira getiri potansiyeli, d) Gayrimenkullerin konumlandığı coğrafi bölgelerin altyapı olarak gelişime açık olması, e) İlgili gayrimenkul türlerinin ait olduğu pazara ait sektörel gelişmeler ve durum tespiti Ancak Fon'un yatırım stratejisi kapsamındaki yatırım kriterleri her bir gayrimenkul türü için farklılık gösterebilecektir.
Fonun Yatırım Sınırlamaları ve Risklerine İlişkin Esaslar	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 İslâmi finans

prensiplerine uygun 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.

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. Aşağıdaki tabloda belirtilen %80'lik sınırlamaya ilişkin hesaplamada, fon portföyüne bu kapsamda dahil edilen yatırımlar da dikkate alınır.

Fon aşağıdaki tabloda belirtilen yatırım sınırlamalarına ve işbu fon özelinde düzenlenen İcazet Belgesi'nde yer verilen hükümlere uygun olarak yatırım yapılabilir.

Varlık ve İşlem Türü	Asgari	Azami
	%	%
Gayrimenkul ve gayrimenkule dayalı haklar, gayrimenkul sertifikaları, gayrimenkul yatırım ortaklıklarının sermaye piyasası araçları, diğer gayrimenkul yatırım fonlarının katılma payları, aktif toplamının en az %75'i gayrimenkul yatırımlarından oluşan anonim ortaklık payları	80	100
Aktif toplamının en az %75'i gayrimenkul yatırımlarından oluşan anonim ortaklık payları	0	20
Ortaklık payları	0	20
Kira sertifikası	0	20
Gelir ortaklığı senetleri	0	20
Menkul kıymet yatırım fonu katılma payları, borsa yatırım fonu katılma payları	0	20
Katılım hesapları (TL ve döviz)	0	20

	Kar Payı Oranı Riski: Fon Portföyüne kardan pay almaya dayalı kira sertifikası, katılma hesabı vb. faizsiz menkul kıymetlerin ve işlemlerin dahil edilmesi halinde, söz konusu varlıkların değerinde piyasalarda yaşanabilecek getiri oranları değişimleri nedeniyle oluşan riski ifade eder. Döviz Kuru riski, döviz kurlarındaki oynaklıktan kaynaklanabilecek risktir. TL haricindeki döviz cinslerinden yapılacak faizsiz borçlanmalar ve finansman kullanımları, varlık alım ve satımlarının mevcudiyeti bu risk türünün etkisini ortaya çıkarmaktadır. Finansman Riski, yapılacak yatırımlar için sağlanacak faizsiz finansmana dair riskleri ifade etmektedir. Finansmanın faizsiz borçlanma veya sermaye kullanımıyla yapılıyor olması bu risk türünün önemini belirlemektedir. Yoğunlaşma Riski, fon portföyünde risk/getiri dengesi açısından yeterli optimizasyonun sağlanamaması, portföyün yukarıda bahsedilen risklerden bir veya birkaçına bağlı olarak ani getiri değişimleri etkisine maruz kalması, portföyün dengeli biçimde çeşitlendirilememesi riskidir. Bu risk, Fon'un aralarında pozitif korelasyon bulunan yatırımlara yoğunlaşılması dolayısıyla fon getirisinin olumsuz yönde etkilenmesine neden olabilir. Karşı Taraf Riski, karşı tarafın sözleşmeden kaynaklanan yükümlülüklerini yerine getirmek istememesi ve/veya yerine getirememesi veya ortaya çıkan aksaklıklar sonucunda ödemenin veya işlemin yapılamaması riskini ifade eder. Değerleme Riski, yatırım yapılan varlıkların yatırım süresi boyunca değerlerinin makul ve doğru bir şekilde tespit edilememesiyle ilgili riskleri kapsar.
Dışarıdan Alınan Hizmetlere (Değerleme, Hukuki Danışmanlık vb) İlişkin Bilgi	1. Fon'un mali tablolarının bağımsız denetim kuruluşlarında ve Fon varlıklarının saklanması konusunda saklayıcı kuruluştan hizmet alınır. 2. Fon portföyündeki varlıkların değerlendirilmesine ilişkin olarak Kurul'ca yetkilendirilen değerlendirme kuruluşlarından hizmet alınır. 3. Vergi mevzuatının gereği serbest muhasebeci mali müşavirlik veya yeminli mali müşavirlik için dışarıdan hizmet alınır.

	görmeyen anonim ortaklıkların paylarının değerlerinin ise portföye alımından önce Kurulca uygun görülen kuruluşlarca hazırlanacak bir değerlendirme raporu ile tespit edilmesi zorunludur. Söz konusu değer tespitinde, işlem tarihinden önceki 3 ay içerisinde hazırlanmış bir değerlendirme raporu bulunması halinde tekrar değerlendirme raporu hazırlanması ihtiyaridir. Portföyde yer alan ve fonun hesap döneminin son üç ayı içerisinde herhangi bir nedenle rayiç değeri tespit edilmemiş olan varlıkların değer tespitinin asgari olarak her takvim yılı sonu itibari ile yapılması zorunludur. Söz konusu değer tespitlerinde gayrimenkul değerlendirme faaliyetinin en geç ilgili yılın son günü itibarıyla tamamlanmış olması zorunludur. Gayrimenkul değerlendirme raporları Fon'un yılsonu raporlaması için Aralık ayında hazırlatılır ve Haziran ayında gözden geçirilir. Gayrimenkulün değerinin değişmesine neden olan olağan dışı durumların Kurucu tarafından tespiti halinde ve Kurul'ca gerekli görülen hallerde güncel değer tespiti amacıyla söz konusu değerlendirme raporları gözden geçirilerek güncellenir. Günlük fiyat hesaplamasında 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 yurtiçi gayrimenkul yatırımlarından oluşan ve payları borsada işlem görmeyen anonim ortaklıkların payları, gayrimenkul değerlendirme kuruluşları ve/veya Kurulca uygun görülen kuruluşlar tarafından hazırlanan ve mevcut en güncel tarihli değerlendirme raporlarında yer verilen tutarlar üzerinden değerlemeye konu edilir. Fon portföyünde yer alan diğer varlık, işlem ve yükümlülükler Kurul düzenlemelerine uygun olarak günlük olarak değerlendirilir. Fon portföyünde yer alan diğer varlık, işlem ve yükümlülüklerin değerlendirme esaslarına ilişkin olarak, Kurul'un II-14.2 sayılı Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliğ'de belirtilen esaslara uyulur. Portföyde yer alan varlıkların yılsonu değerlerinin tespitinin yapılması zorunludur. Söz konusu değer tespitlerinde gayrimenkul değerlendirme faaliyetinin en geç ilgili yılın son günü itibarıyla tamamlanmış olması zorunludur.
Fon Malvarlığından Yapılabilecek Harcamalara İlişkin Esaslar	Fon'un toplam gider oranı içerisinde kalmak kaydıyla, fon toplam değerinin günlük %0,00548'inden (yüzbindebeşvirgülkırksekiz) yıllık %2 (yüzdeiki) oranında

AURA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
 Nispetiye Konutları, Büyükdere Cad. No:201
 Kat: 30. Şişli / Şişli / T.C. Şişli / 34398
 Tic. Sic. No: 274763
 Mersis No: 0815 847 83270 0016
 www.auraportfoy.com.tr

yönetim ücreti tahakkuk ettirilir.

Yönetim ücreti, her ayın son iş gününü takip eden 5 (beş) iş günü içerisinde Kurucu tarafından Fon'dan tahsil edilir.

Fon malvarlığından fon portföyünün yönetimi ile ilgili kurucuya ödenecek yönetim ücreti ve aşağıda belirtilenler dışında harcama yapılamaz.

- a) Mevzuat gereği yapılması zorunlu tescil ve ilan giderleri,
- b) Portföydeki varlıkların veya bunları temsil eden belgelerin nakil veya nakle bağlı sigorta (katılım sigortacılığı) ücretleri,
- c) Portföydeki varlıkların saklanması için ödenen ücretler
- d) Varlıkların nakde çevrilmesi ve transferinde ödenen ücretler,
- e) Kullanılan faizsiz finansmanlar için ödenen kar payları ile komisyon, masraf, kur farkları ve ilgili diğer giderler,
- f) Portföye alımlarda ve portföyden satımlarda ödenen komisyonlar (yabancı para cinsinden yapılan giderler TCMB döviz satış kuru üzerinden TL'ye çevrilerek kaydolunur),
- g) Fon'un mükellefi olduğu vergi, resim ve harç ödemeleri ve noter ücretleri,
- ğ) Fon'a ilişkin bağımsız denetim kuruluşlarına ödenen denetim ücreti, serbest muhasebeci, mali müşavirlik ve yeminli mali müşavirlik ödemeleri,
- h) 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,
- ı) Katılma payları ile ilgili harcamalar.
- i) Fon'un faaliyetlerine ilişkin mali, hukuki ve vergisel danışmanlık vb. ücretler,
- j) Fon adına yapılan sözleşmelere ve tapu işlemlerine ilişkin tüm masraflar ve harçlar,
- k) Defter tasdik, fatura basımı, e-fatura, e-defter gibi belge ve kayıt düzeniyle ilgili harcamalar,
- l) Yapılması zorunlu işlemlere yönelik her türlü noter ücreti
- m) MKK, Borsa İstanbul A.Ş. ve İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş.'ye ödenen ücret, komisyon ve masraflar ile fon paylarının borsada işlem görmesi için ödenen ücretler ve yapılan masraflar, LEI kodu için ödenen ücret ve diğer komisyon ve masraflar,
- n) KYD ve Diğer Konut ve Benzeri Endeksler için Kullanım Bedeli,
- o) Gayrimenkul yatırımlarına ilişkin alım/satım, kiralama işlemlerinde (söz konusu işlemler gerçekleşmese dahi) ortaya

	çıkacak aracılık ücret, komisyon ve diğer masrafları, ö) Sahibi olunan gayrimenkullerin -her türlü bakım, onarım, tadilat, tefrişat, iç dekorasyon, peyzaj, ve yenileme giderleri, p) Sahibi olunan gayrimenkullerin her türlü aidat, bina ortak gideri, temel hizmet giderleri, DASK ve her türlü sigorta (katılım sigortacılığı)giderleri, r) Dışarıdan hizmet alınan firmalara ödenen hizmet bedelleri. s) Portföydeki gayrimenkullere ait her türlü aidat, bina ortak gideri ve sair giderler ş) İcazet belgesi masrafları ve fıkhi danışmanlık ücretleri, t) Fon portföyündeki varlıkların pazarlanması ve satışı için (satış gerçekleşmese dahi) katılan pazarlama, halka ilişkiler, reklam, promosyon, etkinlik, sunum, seyahat, konaklama, danışmanlık, web sitesi, dijital reklam, sosyal medya ve diğer tanıtım, satış ve dağıtım giderleri, u) KAP Giderleri, ü) E-vergi beyannamelerinin tasdikine ilişkin yetkili meslek mensubu ücreti v) E-defter (mali mühür, arşivleme ve kullanım) ve E-fatura (arşivleme) uygulamaları nedeni ile ödenen hizmet bedeli. y) Kurulca uygun görülen diğer harcamalar.
Portföydeki Varlıkların Saklanması Hakkında Bilgiler	Fon portföyündeki varlıklar Kurul'un portföy saklama düzenlemelerine göre saklama sözleşmesinde belirlenen T. İş Bankası A.Ş. nezdinde saklanır.
Fon Gelir Gider Farkının Katılma Payı Sahiplerine Aktarılmasına İlişkin Esaslar	Fon'da oluşan kar, katılma paylarının içtüzükte belirtilen esaslara göre tespit edilen fon fiyatına yansır. Katılma payı sahipleri, paylarını Fon'a geri sattıklarında, işleme esas fiyatın içerdiği Fon'da oluşan kardan paylarını almış olurlar.
Fona Katılma ve Fondan Ayrılmaya İlişkin Esaslar	Genel Esaslar: Fon tutarını temsil eden fon katılma payları III-52.3 sayılı Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (GYF Tebliği) ihraca ilişkin hükümleri çerçevesinde sadece nitelikli yatırımcılara satılır. Katılma payı satın alınması veya fona iadesinde, bu ihraç belgesinde ilan edilen katılma payı alım satımının yapılacağı yerlere 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 ve işlemler bu öncelik sırasına göre gerçekleştirilir. Ancak, gerekli likiditenin sağlanamadığını ve portföydeki

AURA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
 Neveer Loft Residence Büyükdere Cad. No:201
 Kat:13 Şişli/İST. Tic. Sic. No:274753
 Ziraatçılık Yolu V.D. 83 041 8707
 Mersis No: 0815 047 83270 0016
 www.auraportfoy.com.tr

Yatırımcıların, bu ihrac belgesinde belirtilen fon birim pay

değeri hesaplama günlerini takip eden iş günlerinde verdikleri katılma payı alım talimatları talimatın verilmesini takip eden ilk hesaplamada bulunacak pay fiyatı üzerinden yerine getirilir.

Alım Bedellerinin Tahsil Esasları:

Alım talimatının verilmesi sırasında, talep edilen katılma payı bedelinin Kurucu tarafından tahsil edilmesi esastır. Alım talimatları sadece tutar olarak verilebilir.

Alım talimatında belirtilen tutar tahsil edilerek, bu tutara denk gelen pay sayısı fon fiyatı açıklandıktan sonra hesaplanır.

Alım talimatının karşılığında tahsil edilen tutar işlem gerçekleştirilinceye kadar yatırımcının isteğine uygun olarak nemalandırılmaz veya kısa vadeli kira sertifikası fonunda değerlendirilir.

Ödeme planı önceden belirlenmiş bir taksitli gayrimenkul alımının mevcut olması halinde, ödeme planında belirtilen taksit günlerinde fon yatırımcılarından alınacak taahhüt doğrultusunda yatırımcılardan taksitlere ilişkin tahsilat yapılabilir ve taksitin tahsil edildiği tarih itibariyle geçerli olan birim pay değeri üzerinden hesaplanan katılma payları yatırımcı hesabına aktarılır.

Pay alımının gayrimenkul devri karşılığında yapıldığı durumlarda gayrimenkul devir bedeli tutarındaki pay adedi, gayrimnkullün tapuda devedildiği gün öncesinde açıklanmış olan son fiyat üzerinden hesaplanır. Belirlenen pay adedi devir karşılığında satıcı hesabına transfer edilir.

Satım Talimatları:

“Fon’dan katılma payı satım işlemi senede iki defa gerçekleştirilebilir. Yatırımcıların, 1 Temmuz - 31 Aralık tarihleri arasında vermiş oldukları katılma payı satım talimatları takip eden Mart ayının son işgünü itibariyle yapılacak hesaplamada bulunacak pay fiyatı üzerinden, 1 Ocak - 30 Haziran’a tarihleri arasında vermiş oldukları katılma payı satım talimatları talimatın verilmesini takip eden Eylül ayının son işgünü itibariyle yapılacak hesaplamada bulunacak pay fiyatı üzerinden yerine getirilir. Yatırımcıların yeni satın aldıkları katılma payları bir sene boyunca fona satılamaz ancak başka bir yatırımcıya satılabilir.”

Pay satımının gayrimenkul devri karşılığında yapıldığı durumlarda gayrimenkul devir bedeli tutarındaki pay adedi, gayrimenkulün tapuda devredildiği gün öncesinde açıklanmış olan son fiyat üzerinden hesaplanır. Belirlenen pay adedi devir karşılığında fona iade edilir.

Fon katılma paylarının ihracının veya katılma paylarının fona iadesinin aynı olarak gerçekleştirilmek istenmesi durumunda, her işlem öncesinde varsa fonun 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.

Satım Bedellerinin Ödenme Esasları:

Katılma payı bedelleri; iade talimatının, gerçekleşeceği katılma payı fiyatın tespit edildiği günü takip eden beşinci işlem gününde yatırımcılara ödenir. Ancak, GYF Tebliği'nin 16. maddesinde de belirtildiği üzere, gerekli likiditenin sağlanamadığını ve portföydeki varlıkların satışının yatırımcının zararına olacağını tevsik edici bilgi ve belgelerin Kurula iletilmesi ve Kurulca uygun görülmesi halinde, kurucu katılma paylarının geri alımını erteleyebilir.

Katılma paylarının yatırımcılar tarafından fona geri satımında herhangi bir komisyon kesintisi uygulanmaz.

Alım Satım Talimatı İptal Esasları:

Katılma payı alım ve katılma payı satım talimatları talimatın verilmesini izleyen 5 (beş) iş günü içerisinde katılma payı alım ve katılma payı satım talimatlarının iletildiği aynı yöntem ile iletilen talimatlara istinaden iptal edilebilir. 5 (beş) iş gününden sonra verilen iptal talimatlarının kabul edilmesi ise ancak Kurucu'nun yapacağı değerlendirme sonucu, iptal talimatının kabulünün fonu zarara uğratmayacağı sonucuna varılması ve Kurucu'nun Yönetim Kurulu'nun bu yönde bir kararı alması yoluyla mümkündür.

Yatırım komitesi tarafından uygun görülmesi şartıyla Kurucu aracılığıyla katılma paylarının nitelikli yatırımcılar arasında devri mümkündür. Yatırımcılar taleplerini yazılı olarak kurucuya bildirirler. Belirtilen surette devir talebi gelmesi durumunda Kurucu bu talebi yatırım komitesine bildirir. Yatırım komitesi bildirim kendisine ulaşmasından

	itibaren 10 işgünü içerisinde karar veriri ve kararı Kurcu'ya bildirir. Nitelikli yatırımcılar arasında katılma payı devrinin gerçekleştirilebilmesi için devralan kişi ve/veya kuruluşların nitelikli yatırımcı vasıflarına haiz olduğuna ilişkin bilgi ve belge lerin Kurucu'ya iletilmesi zorunludur. Kurucu söz konusu bilgi ve belgeleri temin etmek ve fon süresince ve sagari olarak beş yıl boyunca muhafaza etmek zorundadır.Nitelikli yatırımcılar arasında katılma payı devirleri, katılma paylarının hak sahibi yatırımcılar arasında aktarılması ile tamamlanır. Katılma payı devirlerine ilişkin bilgilerin MKK'ya iletilmesinden Kurucu sorumludur. Kurucu Yönetim Kurulu, Fon katılma paylarının Borsa'da işlem görmesi için Borsa'ya başvuru yapılmasına karar verebilir. Fona iade dışında ,fon katılma payları nitelikli yatırımcılar arasında Borsa İstanbul A.Ş.'nin Nitelikli Yatırımcılar İşlem Pazar'ında el değiştirebilir. Katılma paylarının borsada işlem görmesi durumunda SPK ve BİAŞ'ın kamunun aydınlatılmasına ilişkin ilgili düzenlemelerine uyulur. İşbu ihraç belgesinin Borsa işlemleri için varsa BİAŞ işlem esasları veya kamuyu aydınlatma düzenlemeleri ile çelişen hükümleri uygulanmaz. Fon katılma paylarının nitelikli yatırımcılar arasında Borsa İstanbul A.Ş.'nin Nitelikli Yatırımcı İşlem Pazarı'nda el değiştirmesine ilişkin yapılan işlemlerde Kurucu'nun onayı ve aracılık şartı aranmaz.
Fon İçtüzüğü ile Finansal Raporların Temin Edilebileceği Yerler	Fon, Yatırım Fonları Raporlama Tebliğ ine uygun olarak yıllık ve altı aylık ara dönem finansal rapor düzenlemekle yükümlüdür. Yıllık finansal raporlar bağımsız denetime, altı aylık ara dönem Finansal raporlar ise incelemeye (sınırlı bağımsız denetim) tabidir. Fon İçtüzüğü ve finansal raporları Kurucu'nun genel merkezinden, kurucunun internet sitesinden (www.auraportfoy.com.tr) ve Fon'un KAP sayfasından temin edilebilir. Fona 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 Kurula gönderilir.. Söz konusu raporlar ayrıca KAP'ta ilan edilerek, Kurula yapılacak bildirim müteakip 10 iş günü içerisinde katılma payı sahiplerine en uygun haberleşme vasıtasıyla iletir. KAP'ta ilan edilecek finansal raporlarda, ticari sır niteliğindeki bilgileri içeren bölümler gizlenebilir.

Fonun Denetimini Yapacak Kuruluş	Fon'un finansal tablolarının bağımsız denetimi İtimat Bağımsız Denetim A.Ş. tarafından yapılır.
Varsa Kar Payı Dağıtımı ve Performans Ücretlendirmesine İlişkin Esaslar	Fon yatırımcılarına kar dağıtımı yapılmayacaktır. Performans ücreti GYF Tebliği'nin 26'ncı maddesi çerçevesinde Fon'a tahakkuk ettirilir ve Fon'dan tahsil edilir. Performans ücretinin tahakkuku ve tahsiline ilişkin usul ve esaslar katılma payı satışına başlanmadan kurucunun 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 tasfiye tarihini takip eden 5. yılın sonuna kadar saklanması zorunludur.
Fon Toplam Gider Oranı	Fon'dan karşılanan, yönetim ücreti ve dışarıdan sağlanan hizmetler dahil tüm giderleri toplamının Fon toplam değerine göre üst sınırı yıllık olarak %20'dir. (Bu orana performans ücreti de dahildir.) Her hesap dönemini son iş günü itibarıyla belirlenen yıllık toplam gider oranının ilgili döneme denk gelen kısmının aşılp aşılmadığına ilişkin hesaplama, ilgili döneme ilişkin ortalama fon toplam değeri üzerinden gerçekleştirilir. Bahsi geçen hesaplamada fon toplam gider oranının aşıldığının tespit edilmesi halinde ilgili dönemi izleyen beş iş günü içerisinde Kurucu tarafından Fon'a iade edilir. Fon toplam gideri içerisinde kalsa dahi bu ihraç belgesinde belirtilenler dışında Fon malvarlığından herhangi bir gider ödemesi yapılamaz.
Faizsiz Finansman alınması Öngörülüyorsa Konuya İlişkin Bilgi	Fon ihtiyaçlarını veya portföyleri ile ilgili maliyetlerini karşılamak amacıyla fonun son hesap dönemi itibarıyla hesaplanan toplam değerinin en fazla %50'si oranında faizsiz finansman kullanılabilir. Bu oranın, faizsiz finansman kullanımının gerçekleştiği hesap dönemi ve sonrasındaki hesap dönemleri sonunda açıklanan fiyat raporlarında sağlanması gereklidir. Faizsiz finansman kullanılması halinde bunların niteliği, tutarı, kâr payı, 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 Olarak Vaad Yöntemi ve/veya Sözleşmesine Dayalı	Vaad Yöntemi ve/veya Sözleşmesine Dayalı araçlara sadece Fon portföyünü döviz, kâr payı oranı ve piyasa riskleri gibi risklere karşı korumak amacıyla taraf olunabilir. Bu araçlar

İşlemler Yapılması Öngörülüyorsa, Konuya İlişkin Bilgi	nedeniyle maruz kalınan açık pozisyon tutarı fon toplam değerinin %20'sini aşamaz. Bu madde kapsamında yapılacak değerlendirmelerde fonun hesap dönemi sonundaki net varlık değeri esas alınır.
Katılma Paylarının Satışında Kullanılacak Dağıtım Kanalları	Katılma paylarının satışı, Kurucu Aura Portföy Yönetimi A.Ş. Tarafından gerçekleştirilecektir. Fon katılma payları, ihraç belgesinin onaylanmasını takiben, Fon kurucusu tarafından başvuru yapılması halinde, alınan başvuru üzerine Borsa kotuna alınır. Fon katılma payları Borsa İstanbul A.Ş.'nin Nitelikli Yatırımcı İşlem Pazarı'nda veya bu ihraç belgesindeki esaslara uygun olarak Bors dışında nitelikli yatırımcılar arasında el değiştirebilir.
Fon Katılma Paylarının Değerlerinin Yatırımcılara Bildirim Esas ve Usulleri	KAP'ta ve Şirket'in internet sitesinde duyurulacaktır.
Katılma Paylarının Satışı ve Fona İadesinde Giriş Çıkış Komisyonu Uygulanıp / Uygulanmayacağı Hakkında Bilgi	Katılma payı alım ve satımlarında herhangi bir giriş/çıkış komisyonu tahsil edilmez.
Katılma Paylarının Sadece Fon Süresinin Sonunda Nakde Dönüştürülüp/Dönüştürül 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 hesaplanacaktır. Gayrimenkul 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 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

Fonun kaldıraç yaratan işlemlerden kaynaklanan risklerinin ölçümünde aşağıdaki yöntem kullanılacaktır.

Açık Pozisyon Tutarı (Standart Yöntem): Standart yöntem ile açık pozisyon tutarı aşağıdaki şekilde hesaplanır;

1. Netleştirme ve riskten korunma esaslarına konu olabilecek pozisyonlar için araç bazında ayrı ayrı net pozisyonlar hesaplanarak pozisyonların mutlak değeri alınır.
2. Netleştirme ve riskten korunmaya konu edilemeyen araçlara ilişkin pozisyonlar hesaplanarak bunların mutlak değeri alınır.
3. Pozisyonların toplamı fonun açık pozisyon tutarını ifade eder.

Bu şekilde hesaplanan türev araçlar nedeniyle maruz kalınan açık pozisyon tutarı fon toplam değerinin %20'sini aşamaz.

Karşı Taraf Riski

Borsa dışında taraf olunan türev araç ve swap sözleşmeleri nedeniyle maruz kalınan karşı taraf riski, piyasaya göre ayarlama (mark to market) yöntemi ile hesaplanır ve karşı taraf riski fon toplam değerinin %10'unu aşamaz.

Kar Payı Oranı Riski

Kardan pay almaya dayalı kira sertifikası, katılma hesabı vb. menkul kıymetlerin değerlemelerinde ikincil piyasalarda yaşanabilecek getiri oranı değişimleri sonucunda oluşan etki durasyon ve bir baz puanının fiyat etkisi (PVBP) ile ölçülecektir.

- Durasyon: Getiri / Fiyat hassasiyetini ölçmek için Macaulay Durasyon yöntemi kullanılacaktır. Macaulay durasyon tahvilin nakit akışının ağırlıklı ortalama vadesini ifade etmektedir. İlave olarak rapor içerisinde vadeye kalan gün takibi de sağlanacaktır.
- PVBP: Bir baz puanlık değişimin neden 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 pozisyonun 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

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


AURA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
 Levent, Koşum Residence Büyükdere Cad. No:201
 Kat:8/12 Beşiktaş / İstanbul No: 274763
 Tic Sicil No: 274763 V.D. 814 047 8327
 Telefon No: 0815 047 83270 0816
www.auraportfoy.com.tr

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

Aper Temizer

Genel Müdür

Portföy Yönetimi ve İş Geliştirme Direktörü

AURA PORTEÖY YÖNETİMİ A.Ş.
Levent Yolu Esentepe Büyükdere Cad. No:261
K:8 Etiler Şişli / İST. Tic. Sic. No: 244764
Zincirlikuyu V.B. 815 047 8327
Mersis No: 0815 047 83270 0015
www.auraportfoy.com.tr