İŞ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.'NİN KURUCUSU OLDUĞU "İŞ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. QUASAR İSTANBUL KONUT KATILIM GAYRİMENKUL YATIRIM FONU" KATILMA PAYLARINA İLİŞKİN İHRAÇ BELGESİDİR

İşbu ihraç belgesi Sermaye Piyasası Kurulu'nun 17/01/2019 tarih ve 4/102 sayılı kararı ile onaylanmıştır.

Ancak, bu belgenin onaylanması, bu belgede yer alan bilgilerin doğru olduğunun Kurulca tekeffülü anlamına gelmeyeceği gibi, ilgili fon katılma paylarına ilişkin bir tavsiye olarak da kabul edilemez.

Fon katılma payları; içtüzük ve ihraç belgesindeki esaslar çerçevesinde satış başlangıç tarihi olarak belirlenen 04/03/2019 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 Kurucusu ve Yöneticisinin Ticaret Unvanı ve Adresi	:	İş Portföy Yönetimi A.Ş. İş Kuleleri Kule 1 Kat 7 34330 4. Levent/ İSTANBUL
İhraca İlişkin Yetkili Organ Kararı/Karar Tarihi	:	2/1/2019 tarih ve 1108 sayılı Şirket Yönetim Kurulu Kararı.
Katılma Paylarının Pazarlama ve Dağıtımını Gerçekleştirecek Kurucu ve Varsa Portföy Yönetim Şirketleri İle Katılma Paylarının Alım Satımına Aracılık Yapacak Yatırım Kuruluşlarının Ticaret Unvanı	:	İş Portföy Yönetimi A.Ş. T. İş Bankası A.Ş. İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Garanti Portföy Yönetimi A.Ş.
Satış Yöntemi	:	Fon katılma payları yurtiçinde ve yurtdışında yerleşik nitelikli yatırımcılara satılacaktır.
Katılma Payına İlişkin Asgari İşlem Limitleri	:	Katılma payına ilişkin asgari işlem limiti bulunmamaktadır.
Fon Unvanı	:	İş Portföy Yönetimi A.Ş. Quasar İstanbul Konut Katılım Gayrimenkul Yatırım Fonu
Fon Türü	:	Gayrimenkul Yatırım Fonu
Fon Süresi	:	Fon'un süresi 6 (Altı) yıldır. Bu süre ilk katılma payı satışı tarihi ile başlar. Fon süresinin son 1 (Bir) yılı tasfiye dönemidir. Fon süresi, Fon içtüzüğünün Fon süresine ilişkin maddesinin değiştirilmesi şartı ile değiştirilebilir.
Portföy Saklayıcısının Unvanı ve Adresi	:	Türkiye İş Bankası A.Ş. Genel Müdürlük Sermaye Piyasaları Bölümü İş Kuleleri Kule 1 Kat:1 34330, 4. Levent/İSTANBUL
Portföy Yöneticilerine İlişkin Bilgi	:	Fon'un gayrimenkul portföyünün yönetimi Kurucu nezdindeki Yatırım Komitesi tarafından yerine getirilir. Fon portföyünün gayrimenkul yatırımları dışında kalan kısmının portföy yöneticisi olarak ise Sayın Selim KOCAOĞLU görevlendirilmiştir.

		Selim KOCAOĞLU, Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 3, Türev Araçlar ve Gayrimenkul Değerleme lisans belgelerine sahiptir.
Fon Kurucusunun Yönetim Kurulu Üyelerine İlişkin Bilgi	:	**Yılmaz ERTÜRK Yönetim Kurulu Başkanı** **(2022-Devam) - Emekli** **(2019-2022) - Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.-Yönetim Kurulu Üyesi / Genel Müdür** Oğuz Taner OKUTAN Yönetim Kurulu Başkan Vk. (2021-Devam) - Türkiye İş Bankası - Bireysel Bankacılık Ürün Bölümü (Bölüm Müdürü) (2020-2021) - Milli Reasürans Türk Anonim Şirketi-Yönetim Kurulu Üyesi (2018-2020) - İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş. - Yönetim Kurulu Üyesi (2018-2021) - Türkiye İş Bankası - Ödeme Sistemleri Operasyonları Bölümü (Bölüm Müdürü) **Burak SEZERCAN Yönetim Kurulu Üyesi / Genel Müdür** **(2021-Devam) – İş Portföy Yönetimi A.Ş. – Genel Müdür** **(2016-2021) - Türkiye İş Bankası A.Ş. - Bireysel Bankacılık Pazarlama Bölümü - Bölüm Müdürü** **(2016-2021) - Türkiye İş Bankası A.Ş. iştiraklerinden Erişim Müşteri Hizmetleri A.Ş.-Yönetim Kurulu Üyesi** **(2016-2018)- Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.-Yönetim Kurulu Üyesi** Ali Erdal ARAL Yönetim Kurulu Üyesi (2019-Devam) - Emekli (2016-2019) - İş Faktoring A.Ş. - Genel Müdür **(2013-2016) - Efes Varlık Yönetimi A.Ş. - Yönetim Kurulu Başkanı** (2013-2016) - İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Genel Müdür Rahmi Aşkın TÜRELİ Yönetim Kurulu Üyesi (202**0**-Devam) - İş Portföy Yönetimi A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi (2017-202**0**) - Türkiye İş Bankası A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi **(2011-2015) - TBMM Milletvekili** Murat Karluk ÇETİNKAYA Yönetim Kurulu Üyesi (2017-Devam) - Türkiye İş Bankası A.Ş. - İnşaat ve Gayrimenkul Yönetimi Bölümü - İnşaat Birimi - Birim Müdürü (2011-2017) - Türkiye İş Bankası A.Ş. - İnşaat ve Gayrimenkul Yönetimi Bölümü - İnşaat Birimi-Müdür Yardımcısı **H. Esma Uygun ÇELİKTEN Yönetim Kurulu Üyesi** **(2019 – Devam) - Türkiye İş Bankası A.Ş. – İstanbul Özel Bankacılık Şubesi (Şube Müdürü)**

		(2010 – 2019) - Türkiye İş Bankası A.Ş. – Sermaye Piyasaları Bölümü (Birim Müdürü) **(2010 – 2019) - İş Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Yönetim Kurulu Üyesi)** **(2014 – 2017) - Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş. (Denetçi)** **Murat KÖSE Yönetim Kurulu Üyesi - İç Kontrolden Sorumlu** **(2022-Devam) - Erişim Müşteri Hizmetleri A.Ş. Yönetim Kurulu Üyeliği** **(2022-Devam) - İş Portföy Yönetimi A.Ş. Yönetim Kurulu Üyeliği** **(2022-Devam) - Türkiye İş Bankası A.Ş. İştirakler Bölümü (Birim Müdürü)** **(2021-Devam) - İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş. Yönetim Kurulu Üyeliği** **(2011-2022) - Türkiye İş Bankası A.Ş. İnsan Kaynakları Yönetimi Bölümü (Müdür Yardımcısı ve Birim Müdürü)** **(2003-2011) - Türkiye İş Bankası A.Ş. Teftiş Kurulu Başkanlığı (Müfettiş)** Ulaş MOĞULTAY Yönetim Kurulu Üyesi **(2021-Devam) - İş Portföy Yönetimi A.Ş. - Yönetim Kurulu Üyesi** (2017-2021) - İş Portföy Yönetimi A.Ş. - Yönetim Kurulu Üyesi (2014-2017) - Türkiye İş Bankası A.Ş. - Yönetim Kurulu Üyesi
Yatırım Komitesine İlişkin Bilgi		Burak SEZERCAN Genel Müdür Profesyonel Deneyim İş Portföy Yönetimi A.Ş. - Genel Müdür (01.09.2021-devam) Türkiye İş Bankası A.Ş. - Bireysel Bankacılık ve Pazarlama / Bölüm Müdürü (2016-31.08.2021) Türkiye İş Bankası A.Ş. - Strateji ve Kurumsal Performans / Bölüm Müdürü (2011-2016) Türkiye İş Bankası A.Ş. - Risk Yönetimi / Birim Müdürü (2008-2011) Türkiye İş Bankası A.Ş. - Risk Yönetimi / Müdür Yardımcısı (2005-2008) Türkiye İş Bankası A.Ş. - Teftiş Kurulu / Müfettiş Yardımcısı (1996-2005) YK Üyeliği İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. YK Üyeliği (2009-2011) İş Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş. YK Üyeliği (2011-2013) Camiş Madencilik A.Ş. YK Üyeliği (2013-2014) Milli Reasürans A.Ş. YK Üyeliği (2014-2016)

		Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş. YK Üyeliği (2016-2018) Erişim Müşteri Hizmetleri A.Ş. YK Üyeliği (2016-2021) Akademik Deneyim City University Cass Business School Yüksek Lisans (2002) Boğaziçi Üniversitesi Siyaset Bilimi ve Uluslararası İlişkiler (1996) Lisans Belgesi Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 3 Lisansı (2004) Murat Karluk ÇETİNKAYA Gayrimenkul Yatırımları Konusunda Tecrübeli Yönetim Kurulu Üyesi <u>Profesyonel Deneyim</u> Türkiye İş Bankası A.Ş. İnşaat ve Gayrimenkul Yön. Bölümü/ İnşaat Birimi/ Birim Müdürü (2017-devam) Türkiye İş Bankası A.Ş. İnşaat ve Gayrimenkul Yön. Bölümü/ İnşaat Birimi / Müdür Yardımcısı (2011-2017) Türkiye İş Bankası A.Ş. İnşaat ve Gayrimenkul Yön. Bölümü / İnşaat Birimi / Baş Mühendis (2007-2011) Türkiye İş Bankası A.Ş. İnşaat ve Gayrimenkul Yön. Bölümü/ / İnşaat Birimi /İnşaat Yüksek Mühendisi (2000-2007) Özel Sektör/ İnşaat Yüksek Mühendisi / (1994-2000) <u>Akademik Deneyim</u> Yüksek Lisans/Ortadoğu Teknik Üniversitesi İnşaat Mühendisliği (1997) Lisans/Ortadoğu Teknik Üniversitesi İnşaat Mühendisliği (1994) Selim KOCAOĞLU Direktör- Gayrimenkul Değerleme Lisanslı Üye <u>Profesyonel Deneyim</u> İş Portföy Yönetimi A.Ş. Alternatif Yatırım Ürünleri/ Direktör (01.07.2020-devam) Alternatif Yatırım Ürünleri/ Müdür (01.09.2014-01.07.2020) Kurumsal Özel Portföy/ Müdür Yrd.-Müdür (2013-2014) Yatırım Fonları Portföy/ Müdür Yardımcısı (2011-2012) Kurumsal Özel Portföy/ Müdür Yardımcısı (2010-2010) Kıdemli Portföy Yöneticisi (2010-2010) Garanti Portföy Yönetimi A.Ş. Kıdemli Portföy Yöneticisi (2000-2009) <u>Akademik Deneyim</u> Koç Üniversitesi İşletme Yüksek Lisans (2001) Boğaziçi Üniversitesi İnşaat Mühendisliği (1999) <u>Lisans Belgesi</u>

		Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 3 Lisansı (2002) Türev Araçlar Lisansı (2005) Gayrimenkul Değerleme Lisansı (2015) Seha ÖZGÜÇ Müdür Yardımcısı <u>Profesyonel Deneyim</u> İş Portföy Yönetimi A.Ş. Gayrimenkul Yatırım Fonları/ Müdür Yardımcısı (01.01.2021-devam) Alternatif Yatırım Ürünleri/ Kıdemli Portföy Yöneticisi (01.03.2019 – 31.12.2020) Akbank T.A.Ş. Proje Finansman Kredileri Yöneticisi (01.04.2018 – 28.02.2019) İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Proje Geliştirme Yöneticisi (01.07.2016 – 01.04.2018) Proje Geliştirme Uzmanı (01.07.2013 – 01.07.2016) <u>Akademik Deneyim</u> İTÜ Gayrimenkul Geliştirme Yüksek Lisans (2010) Yıldız Teknik Üniversitesi İnşaat Mühendisliği (2008) <u>Lisans Belgesi</u> Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 3 Lisansı (2014) Gayrimenkul Değerleme Lisansı (2013) Yatırım komitesi toplam üye sayısının salt çoğunluğunun katılımı ile toplanır ve toplam üye sayısının salt çoğunluğu ile karar alır.
Fonun Yatırım Stratejisine ve Amacına İlişkin Esaslar	:	Fon'un temel yatırım stratejisi; İstanbul İli, Şişli İlçesi, Fulya Mahallesi sınırları içerisindeki Büyükdere Caddesi üzerinde konumlu olan "Quasar İstanbul" projesi kapsamında üretilen konut nitelikli gayrimenkulleri ve gayrimenkule dayalı hakları satın almak, satmak, satın alım veya satım vaadinde bulunmak, bu gayrimenkullerin vadeli olarak satılmasından kaynaklanan alacakları portföye dahil etmektir. Buna ek olarak, 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, gayrimenkul yatırım ortaklıklarınca ihraç edilen sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul sertifikalarına ve diğer gayrimenkul yatırım fonlarının katılma paylarına da yatırım yapılabilir. Fon'un temel hedefi portföyüne dahil ettiği gayrimenkulleri ve gayrimenkule dayalı hakları alım maliyetinden daha yüksek bir

bedelle satarak kar elde etmek ve katılma payı sahiplerine net getiri sağlamaktır.

Fon portföyünün oluşturulmasına yönelik temel esaslara aşağıda yer verilmiştir.

a) Fon katılma paylarının satışına başlanmasını müteakip hazırlanacak değerleme raporlarında takdir edilen değer dikkate alınarak, Fon portföyüne dahil edilecek gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı haklar bedelleri peşin olarak ödenmek suretiyle satın alınacaktır ve mülkiyet hakları alım işlemiyle eş zamanlı olarak tapu kütüğüne Fon adına tescil edilecektir.

b) Fon portföyüne dahil edilen gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı haklar peşin veya vadeli olarak satılacak olup; satışlar, bu konuda hizmet alınacak satış/pazarlama danışmanları aracılığıyla yürütülecektir.

c) Fon tarafından satışın peşin yapılması durumunda mülkiyetlerin alıcıya devrine yönelik tapu devirleri ve işlemleri satış işlemi ile eş zamanlı olarak yapılacaktır. Vadeli satışlarda ise satın alan tarafla Fon arasında satış vaadi sözleşmesi imzalanacak ve alıcı tüm yükümlülüklerini yerine getirene kadar taşınmaz mülkiyeti Fon'da kalacaktır.

d) Vadeli satış durumunda satış bedelinin belirli bir kısmı peşin tahsil edilecek, kalan tutar ise aylık taksitlere bağlanacaktır.

e) Peşin ve vadeli satışlar nedeniyle Fon'da biriken nakit tutar işbu ihraç belgesinin "Fon'a Katılma ve Fon'dan Ayrılmaya İlişkin Esaslar" bölümünde yer verilen esaslara göre katılma paylarının erken geri alımı suretiyle katılma payı sahiplerine dağıtılabilecektir.

Fon'un genel yatırım stratejisi kapsamında aşağıdaki hususlara dikkat edilecektir.

- İlgili gayrimenkulün fiyat değişimi ve değer kazanım potansiyeli,
- Gayrimenkulün likiditesi,
- Gayrimenkul fiyatını etkileyen makroekonomik ve finansal koşullardaki gelişmeler,
- Gayrimenkule dayalı diğer sermaye piyasası araçlarının fiyatlarındaki gelişmeler,
- Gayrimenkul fiyat endekslerindeki değişimler,
- Sektörel ve demografik trendler ve kira gelirlerindeki değişimler,
- Gayrimenkule ilişkin kanunlarda yapılan değişiklikler,

		• İmar durumundaki değişiklikler. Fon, faize duyarlı yatırımcılara uygun bir yapıda oluşturulacak; Fon portföyüne İslami ticaret ve finans ilkelerine uygun gayrimenkul yatırımları ile para ve sermaye piyasası araçları dahil edilecektir. Fon'un faaliyet ve yatırımlarının katılım (faizsiz finans) esaslarına uygunluğuna ilişkin icazet belgesi alınacak olup; icazet belgesi alınacak Danışma Kurulu Kurucu'nun yönetim kurulu kararı ile belirlenecektir. Alınan icazet belgesi KAP'ta ve Kurucu'nun resmi internet sitesinde yayımlanacaktır.
Fonun Yatırım Sınırlamaları ve Risklerine İlişkin Esaslar	:	Fon portföyünde yer alan gayrimenkul yatırımlarının yönetiminde aşağıdaki esaslara ve yatırım sınırlamalarına uyulur. Alım satım kârı elde etmek amacıyla; konut satın alabilir, satabilir ve satın almayı veya satmayı vaat edebilir. Bu gayrimenkullerin vadeli olarak satılmasından kaynaklanan alacakları portföye dahil edebilir. 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. 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. Üst hakkı ve devre mülk hakkının devredilebilmesine ilişkin olarak bu hakları doğuran sözleşmelerde herhangi bir sınırlama getirilemez. Ancak özel kanun hükümleri saklıdır. 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 işlemlerden Fon içtüzüğün 1.2. maddesinin (o) bendinde yer verilenler dikkate alınır. Şu kadar ki 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. 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. Fon, ters repo, repo, faize dayalı vadeli işlem, opsiyon, varant, swap işlemlerini ve buna benzer faiz getirisi olan işlemleri yapamaz. Fon portföyüne faiz getirisi olan kamu ve özel sektör borçlanma araçları alınamaz. İcazet belgesi kapsamındaki katılım (faizsiz finans) ilkelerine uygun olmak kaydıyla, aşağıdaki varlık ve işlemler, gayrimenkul yatırımı dışındaki varlıklar olarak fon portföyüne dahil edilebilir. a) Özelleştirme kapsamına alınanlar dahil Türkiye'de kurulan anonim ortaklıklara ait paylar, b) Katılma hesabı, c) Katılım yatırım fonu katılma payları, d) Kira sertifikaları, e) Kurulca uygun görülen diğer yatırım araçları. Fon portföyüne Kurul düzenlemeleri çerçevesinde, taraflardan en çok birinin tek taraflı bağlayıcı vaadi ile yapılan alım vaadiyle satım ve satım vaadiyle alım işlemleri de dahil edilebilir. Sözleşmelerin karşı taraflarının yatırım yapılabilir derecelendirme notuna sahip olması, herhangi bir ilişkiden etkilenmeyecek şekilde objektif koşullarda yapılması ve adil bir fiyat içermesi zorunludur. Portföye alınacak gayrimenkul yatırımı dışındaki varlıklar toplam fon toplam değerinin azami %20'si olacaktır. Fon, altına, diğer kıymetli madenlere ve diğer emtialara ve bunlara dayalı vadeli işlem sözleşmelerine yatırım yapamaz. Fon, sermaye piyasası araçlarını açığa satamaz, kredili menkul kıymet işlemi yapamaz ve sermaye piyasası araçlarını ödünç alamaz. Fon portföyüne türev araç, borsada işlem görmeyen varlık ve işlem, yabancı sermaye piyasası aracı, kaldıraç yaratan işlem dahil edilmeyecektir. Fon'un operasyonel işlemleri nedeniyle oluşabilecek likidite ihtiyacının karşılanması amacıyla katılım bankalarında nakit tutulabilir. Fon toplam değerinin azami %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, kar

payı oranı, 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. Bu kapsamda kullanılacak faizsiz finansmanın temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir.

Yatırımcılar Fon'a yatırım yapmadan önce Fon'la ilgili temel yatırım risklerini değerlendirmelidirler. Fon'un maruz kalabileceği temel risklerden kaynaklanabilecek değişimler sonucunda Fon birim pay fiyatındaki olası düşüşlere bağlı olarak yatırımlarının değerinin başlangıç değerinin altına düşebileceğini yatırımcılar göz önünde bulundurmalıdır.

Fon'un Olası Riskleri Hakkında Bilgiler

Fon'un maruz kalabileceği riskler şunlardır:

1) Piyasa Riski: Piyasa riski ile fon portföyüne dâhil edilen gayrimenkullerin, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarının, ortaklık paylarının, diğer menkul kıymetlerin, değerinde, ortaklık payı fiyatları ve döviz kurlarındaki dalgalanmalar ile gayrimenkul piyasalarındaki dalgalanmalar nedeniyle Fon portföyünde yer alan varlıkların değerinin düşmesi ve/veya Fon'un yükümlülüklerinin değerinin artması sonucunda Fon'da zarar oluşması olasılığıdır. Söz konusu risklerin detaylarına aşağıda yer verilmektedir:

a- Gayrimenkul Değerine İlişkin Riskler: Fon portföyünde yer alan gayrimenkullerin değerlerinde veya kira getirilerinde ortaya çıkabilecek düşüş riskidir.

b- Kar Payı Oranı Riski: Fon portföyüne kardan pay almaya dayalı kira sertifikası, katılma hesabı vb. menkul kıymetlerin ve işlemlerin dahil edilmesi halinde, söz konusu varlıkların değerinde piyasalarda yaşanabilecek getiri oranları değişimi nedeniyle oluşan riski ifade eder.

c- Kur Riski: Fon portföyünde yer alan gayrimenkullerin, gayrimenkule dayalı diğer sermaye piyasası araçlarının değerlerinin, döviz kurlarında meydana gelebilecek değişiklikler nedeniyle değişmesi riskini ifade etmektedir.

ç- Ortaklık Payı Fiyat Riski: Fon portföyüne ortaklık payı dahil edilmesi halinde, Fon portföyünde bulunan ortaklık paylarının fiyatlarında meydana gelebilecek değişiklikler nedeniyle portföyün maruz kalacağı zarar olasılığını ifade etmektedir.

2) Karşı Taraf Riski: Fon'un işlem yaptığı karşı tarafın sözleşme gereklerine uymayarak yükümlülüğünü kısmen ya da tamamen zamanında yerine getirmemesinden dolayı zarara uğrama ihtimalidir.

3) Likidite Riski: Fon portföyünde bulunan gayrimenkul yatırımlarının ve finansal varlıkların istenildiği anda piyasa fiyatından nakde dönüştürülememesi halinde ortaya çıkan zarar olasılığıdır. Fon portföyünün ağırlıklı olarak gayrimenkul yatırımlarından oluşması nedeniyle, gayrimenkul yatırımlarının nakde dönüştürülmesinin zaman alması ve değere ilişkin belirsizlikler risk değerini artırmaktadır.

4) Vaad Yöntemine Dayalı İşlemler Riski: Fon portföyüne vaad yöntemine dayalı işlemler dahil edilmesi halinde başlangıç yatırımı ile başlangıç yatırımının üzerinde pozisyon alınması sebebi ile fonun başlangıç yatırımından daha yüksek zarar kaydedebilme olasılığını ifade eder.

5) 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.

6) Yoğunlaşma Riski: Belli bir gayrimenkule, bölgeye, varlığa ve/veya vadeye yoğun yatırım yapılması sonucu fonun bu gayrimenkulün, bölgenin, varlığın ve vadenin içerdiği risklere maruz kalmasıdır. Fon'un temel stratejisi Quasar İstanbul projesinde yer alan gayrimenkul ve gayrimenkule dayalı haklara yatırım yapmak olduğundan, Fon'un yatırımları yoğunlaşma riski içermektedir.

7) Yasal Risk: Fon'un katılma paylarının satılmaya başlandığı dönemden sonra mevzuatta ve düzenleyici otoritelerin düzenlemelerinde meydana gelebilecek değişikliklerden, vergi ve gayrimenkul mevzuatında ortaya çıkabilecek değişikliklerden olumsuz etkilenmesi riskidir.

8) Finansman Riski: Fonun ihtiyaç duyulduğunda finansman kaynaklarına ulaşım güçlüğü çekmesi nedeni ile fon portföyünün zarara uğrama durumudur.

9) Değerleme Riski: Yatırım yapılan varlıkların yatırım süresi boyunca değerlerinin makul ve doğru bir şekilde tespit edilememesiyle ilgili riskleri kapsar.

		10) Katılım Finans İlkelerine Uyum Riski: Fon'un tabi olduğu uluslararası katılım finans ilkelerine uygun olarak Fon portföyüne dahil edilen bir gayrimenkul yatırımının ya da bir finansal varlığın, daha sonra söz konusu katılım finans ilkelerine uygunluğunu yitirmesi durumunda Fon portföyünden belirli bir süre içerisinde çıkartılması riskini ifade eder.
Dışarıdan Alınan Hizmetlere (Değerleme, Hukuki Danışmanlık vb) İlişkin Bilgi	:	Fon'un finansal tablolarının bağımsız denetiminde bağımsız denetim kuruluşlarından ve Fon varlıklarının saklanması konusunda saklayıcı kuruluştan hizmet alınır. Fon portföyündeki varlıkların değerlenmesine ilişkin olarak gayrimenkul değerleme kuruluşlarından ve/veya Kurulca uygun görülen kuruluşlardan hizmet alınır. Kurucu, her yılsonunu takip eden bir ay içerisinde, fon portföyünde değerleme yaptırılması gereken her bir varlık için değerleme hizmeti alınacak bir değerleme kuruluşunu ve fon portföyüne o yıl içerisinde alınabilecek ve değerleme gerektirecek varlıklar için değerleme hizmeti alınacak en fazla iki adet değerleme kuruluşunu yönetim kurulu kararı ile belirler, belirlenen değerleme kuruluşlarını portföy saklayıcısına bildirir ve ayrıca KAP'ta ilan eder. Belirlenen değerleme kuruluşu ancak değiştirilme gerekçesinin Kurula gönderilmesini müteakip Kurul onayı ile değiştirilebilir. Kurucu aşağıda yer alan konularda yönetim kurulu kararı alınması koşuluyla dışarıdan danışmanlık hizmeti alabilir: **1) Danışmanlık:** **a)** Fon'un portföyüne uygun gayrimenkullerin dahil edilmesi, portföye alınan gayrimenkullerin teknik bakımı, onarımı, iyileştirilmesi, satılması ve yönetimi konularında. **b)** Fon'un faaliyetleri ile ilgili olarak teknik, hukuki, mali ve vergisel konularda. **2) Pazarlama ve Satış:** Fon tarafından satın alınan varlıkların Fon adına satışı, bu konuda hizmet alınacak satış/pazarlama danışmanları aracılığıyla yürütülecektir. **3) Faizsiz Finans:** Fon'un ve yatırımlarının katılım (faizsiz finans) esaslarına uygunluğuna ilişkin icazet belgesi alınacak olup; icazet belgesi alınacak kurumlar ve/veya kişiler Kurucu'nun yönetim kurulu kararı ile belirlenecektir.
Fon Birim Pay Fiyat Açıklama Dönemine İlişkin Esaslar	:	Fon birim pay değeri her ayın son iş günü hesaplanır ve ertesi iş günü Kurucunun resmi internet sitesi olan www.isportfoy.com.tr adresinde ilan edilir.

		Satış başlangıç tarihi ile başlayan 30 günlük talep toplama dönemi dışında fon katılma payı alım talimatı verilemeyeceği, söz konusu talimatların da 1 TL nominal değerden karşılanacağı ve katılma payları esas olarak Fon süresinin sonunda Fon'a iade edilebileceği için açıklanan fon birim pay değeri alım satım işlemlerine esas bir değer niteliğinde olmamakla birlikte, Fon katılma paylarının erken geri alımı ve Fon'un tasfiyesi aşamasında söz konusu fon birim pay değeri dikkate alınacaktır. Fon'a ilişkin olarak ayrıca her gün bilgi amaçlı bir referans fon birim pay değeri hesaplanacaktır.
Portföydeki Varlıkların Değerlemesine İlişkin Esaslar	:	Fon portföyüne gayrimenkul, gayrimenkule dayalı hakların alımı aşamasında söz konusu varlık ve hakların değer tespiti yaptırılacaktır. Fon portföyünde yer alan gayrimenkullerin ve gayrimenkule dayalı hakların değerlerinin tespiti ise en geç Mart, Haziran, Eylül ve Aralık aylarının son iş günü olmak üzere yılda dört kere yapılacaktır. Ancak, gayrimenkulün değerinin değişmesine neden olan olağandışı durumların tespiti halinde ve Kurul'ca gerekli görülen hallerde güncel değerin tespiti amacıyla ayrıca değerleme yaptırılacaktır. Tebliğ kapsamında değerleme raporu hazırlanması öngörülen durumlarda, işlem tarihinden önceki üç ay içerisinde hazırlanmış bir değerleme raporu bulunması halinde tekrar değerleme raporu hazırlatılması ihtiyari olduğundan, Fon portföyünden gayrimenkul ya da gayrimenkule dayalı bir hakkın satılması durumunda ayrıca değer tespiti yaptırılmayacak ve üç ayda bir olmak üzere yılda dört kez yaptırılan değerlemelere ilişkin raporlardan veya olağandışı durumların tespiti halinde/Kurul'un talebi üzerine yaptırılan değerlemelere ilişkin raporlardan, satışın gerçekleştiği tarihe en yakın olanı dikkate alınacaktır. Portföye alınacak ve portföyde yer alan gayrimenkullerin ve gayrimenkule dayalı hakların değer tespiti Kurulca listeye alınmış gayrimenkul değerleme kuruluşlarınca yapılır. Fon portföyüne Kurulca değerleme yaptırılması zorunlu tutulan diğer varlıkların dâhil edilmesi halinde ve Fon portföyünde yer alan bu tür varlıkların yıl sonu değerlerinin tespiti için Kurulca uygun görülen kuruluşlara değerleme yaptırılması zorunludur. Ancak, Tebliğ kapsamında değerleme raporu hazırlanması öngörülen durumlarda, işlem tarihinden önceki üç ay içerisinde hazırlanmış bir değerleme raporu bulunması halinde tekrar değerleme raporu hazırlatılması ihtiyaridir. Fon birim pay değerinin veya günlük olarak hesaplanan referans niteliğindeki fon birim pay değerinin hesaplanmasında; 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 değerleme kuruluşları ve Kurulca uygun görülen kuruluşlar tarafından hazırlanan ve mevcut en güncel tarihli değerleme raporlarında yer verilen tutarlar üzerinden değerlemeye konu edilir. 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 haricindeki varlık, işlem ve yükümlülükler ise Kurul düzenlemelerine uygun olarak günlük olarak değerlenir ve bu varlıkların değerleme esaslarına ilişkin olarak, II-14.2 sayılı Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliğ'de yer alan değerlemeye ilişkin esaslara uyulur.
Fon Malvarlığından Yapılabilecek Harcamalara İlişkin Esaslar	:	Fon'a ilişkin kuruluş masrafları da dahil tüm giderler fon malvarlığından karşılanır. Fon'dan karşılanan, portföy yönetim ücreti dahil tüm giderlerin toplamının Fon toplam değerine göre üst sınırı yıllık %10'dur. Fon'un toplam gideri içinde kalmak kaydıyla, Fon toplam değerinin günlük %0,00411'si (yüz binde dört virgül on bir [yıllık yaklaşık %1,5 (yüzde bir buçuk] oluşan bir yönetim ücreti tahakkuk ettirilir. Bu ücret her ay sonunu izleyen bir hafta içerisinde kurucuya, dağıtıcı olması durumunda ise kurucu ile dağıtıcı arasında imzalanan sözleşmede belirlenen paylaşım esaslarına göre kurucuya ve dağıtıcıya Fon'dan ödenecektir. Fon malvarlığından fon portföyünün yönetimi ile ilgili Kurucu'ya ödenecek yönetim ücreti ve aşağıda belirtilenler dışında harcama yapılamaz. **a)** Fon kuruluşunu müteakip mevzuat gereği yapılması zorunlu tescil ve ilan giderleri, **b)** Portföydeki varlıkların veya bunları temsil eden belgelerin nakil veya nakle bağlı sigorta ücretleri, **c)** Portföydeki varlıkların saklanması hizmetleri için ödenen ücretler, **ç)** Fon adına yapılan sözleşmelere ve tapu tescil işlemlerine ilişkin tüm masraflar, **d)** Varlıkların nakde çevrilmesi ve transferinde ödenen her türlü vergi, resim ve komisyonlar,

		e) Fon'un mükellefi olduğu her türlü vergi, resim ve harç ödemeleri, **f)** Portföye alımlarda ve portföyden satımlarda (alım, satım veya kiralama gerçekleşmese dahi) ödenen komisyonlar, noter ücretleri ve yapılan diğer masraflar (yabancı para cinsinden yapılan giderler TCMB döviz satış kuru üzerinden TL'ye çevrilerek kaydolunur), **g)** Fon'a ilişkin bağımsız denetim kuruluşlarına ödenen denetim ücreti, serbest muhasebeci mali müşavirlik ve yeminli mali müşavirlik ücretleri, **ğ)** Takvim yılı esas alınarak üçer aylık dönemlerin son iş gününde Fon Toplam Değeri'nin yüz binde beşi oranında Kurucu tarafından hesaplanan ve Saklayıcı tarafından onaylanarak Kurul'a ödenen Kurul ücreti, **h)** MKK ve İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş.'ye ödenen ücretler, komisyon ve masraflar ile Tüzel Kişi Kimlik Kodu (LEI Number) başlangıç ve yıllık bakım ücretleri, KAP giderleri, **ı)** Katılma payları ile ilgili harcamalar, **i)** Fon portföyündeki varlıkların pazarlaması ve satışı için katlanılan pazarlama, satış, reklam, promosyon, organizasyon, tanıtım, ilan, basım, yayım, dağıtım gider ve komisyonları, **j)** Gayrimenkul yatırımlarına ilişkin reklam harcamaları, değerleme, hukuki ve mali danışmanlık, noter ücreti, tapu harcı vb. ücretler **k)** Portföydeki gayrimenkullerle ilgili oluşan aidat, güvenlik, temizlik, genel idare ve buna benzer nitelikteki temel hizmetler için ödenecek ücretler, **l)** Portföydeki gayrimenkullerle ilgili bakım, onarım, tadilat, yenileme ve tefrişat giderleri, **m)** Her türlü zorunluluk ve ihtiyarı sigorta primleri, DASK, **n)** İşletmeci firmalara olan hizmet bedelleri **o)** Finansman giderleri, bankacılık işlem masrafları, komisyon, masraf ve kur farkları, **ö)** Gayrimenkul sahipliği süresince gayrimenkul ile ilgili oluşabilecek diğer harcamalar/masraflar, **p)** E-vergi beyannamelerinin tasdikine ilişkin yetkili meslek mensubu ücreti, **r)** E-defter (mali mühür, arşivleme ve kullanım) ve E-fatura (arşivleme) uygulamaları nedeni ile ödenen hizmet bedeli, **s)** İcazet belgesi masrafları ve fıkhi danışmanlık ücretleri, **ş)** Mevzuat uyarınca tutulması zorunlu defterlere ilişkin noter onayı giderleri, **t)** Fon'un kira sözleşmelerinden kaynaklanan yükümlülüklerini yerini getirmeyen kiracılara karşı başlatılan hukuki işlemlere ilişkin avukatlık ve yargılama/icra takibi giderleri, **u)** Kurulca uygun görülen diğer harcamalar.
Portföydeki Varlıkların Saklanması Hakkında Bilgiler	:	Fon portföyündeki varlıklar yapılacak bir sözleşme ile Saklama Tebliği düzenlemeleri çerçevesinde portföy saklayıcısı nezdinde saklanır. Portföy Saklayıcısı; fona ait finansal varlıkların saklanması ve/veya kayıtların tutulması, diğer varlıkların

		aidiyetinin doğrulanması ve takibi, kayıtlarının tutulması, varlık ve nakit hareketlerine ilişkin işlemlerin yerine getirilmesinin kontrolü ile mevzuatta belirtilen diğer görevlerin yerine getirilmesinden sorumludur. Portföy saklayıcısı tarafından, Fon portföyünde yer alan ve Takasbank'ın saklama hizmeti verdiği para ve sermaye piyasası araçları, kıymetli madenler ile diğer varlıklar Takasbank nezdinde Fon adına açılan hesaplarda izlenir. Bunların dışında kalan varlıklar ve bunların değerleri konusunda gerekli bilgiler Takasbank'a aktarılır veya söz konusu bilgilere Takasbank'ın erişimine imkân sağlanır.
Fon Gelir Gider Farkının Katılma Payı Sahiplerine Aktarılmasına İlişkin Esaslar	:	Fon'da oluşan kar, katılma paylarının içtüzükte ve işbu ihraç belgesinde belirtilen esaslara göre tespit edilen Fon birim pay değerine yansır. Fon portföyünde bulunan ortaklık paylarının kar payları, kar payı dağıtım tarihinin başlangıç gününde tahsil edilmesine bakılmaksızın muhasebeleştirilir. Katılma payı sahipleri, paylarını işbu ihraç belgesinde belirtilen esaslar çerçevesinde Fon'a iade ettiklerinde, iade işlemine esas Fon birim pay değerinin içerdiği Fon'da oluşan kardan paylarını almış olurlar. Bunun haricinde Yatırım Komitesi kararı ile kar dağıtımı yapılması mümkündür.
Fon'a Katılma ve Fon'dan Ayrılmaya İlişkin Esaslar	:	**Genel Esaslar:** Katılma payı satın alınmasında, Kurucunun bu ihraç belgesinin "Katılma Paylarının Pazarlama ve Dağıtımını Gerçekleştirecek Kurucu ve Varsa Portföy Yönetim Şirketleri İle Katılma Paylarının Alım Satımına Aracılık Yapacak Yatırım Kuruluşlarının Ticaret Unvanı" ve "Katılma Paylarının Satışında Kullanılacak Dağıtım Kanalları" başlıklı bölümünde ilan ettiği katılma payı alım satımının yapılacağı yerlere başvurularak alım talimatı verilir. Katılma payları, esas olarak işbu içtüzüğün 3. maddesinde belirtilen Fon süresinin sonunda Fon'a iade edilebilecektir. Fon katılma payların kurucu tarafından erken geri alımı mümkün olup, buna ilişkin esaslar aşağıda belirlenmiştir. Kurucu'nun kendi adına yapacağı işlemler de dahil alınan tüm katılma payı alım satım talimatlarına ayrı ayrı olmak üzere müteselsil sıra numarası verilir ve işlemler bu öncelik sırasına göre gerçekleştirilir. Katılma payları Tebliğ'in ihraca ilişkin hükümleri çerçevesinde sadece nitelikli yatırımcılara satılır.

		Katılma paylarının itibari değeri yoktur ve fon tutarını temsil eden katılma payları kaydi olarak MKK nezdinde yatırımcı bazında izlenir. Fon katılma payları bastırılamaz ve fiziken 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. Kurucu tarafından katılma paylarının fon adına alım satımı esastır. Kurucu, fonun katılma paylarını kendi portföyüne dahil edebilir. **Fon'a Katılmaya İlişkin Esaslar:** Fon tarafından katılma payı satışı nakit karşılığı gerçekleştirilir. İhraç belgesinin Kurul tarafından onaylanmasını müteakip satış başlangıç tarihi ile başlayan 30 günlük süre talep toplama dönemi olarak belirlenmiştir. Fon'a katılım sadece talep toplama döneminde gerçekleşecek olup, bu sürenin sonundan itibaren Fon katılma paylarına ilişkin alım talimatı kabul edilmeyecektir. Bu dönemde yatırımcıların verdikleri nakit karşılığı katılma payı alım talimatları, talep toplama döneminin son gününü takip eden ilk iş gününde 1 TL nominal değer üzerinden gerçekleştirilecek ve aynı gün Fon katılma payları yatırımcı hesaplarına aktarılacaktır. Alım talimatının verilmesi sırasında, talep edilen katılma payı bedelinin Kurucu tarafından tahsil edilmesi esastır. Alım talimatları sadece tutar olarak verilebilir. Alım talimatının karşılığında tahsil edilen tutar işlem gerçekleştirilinceye kadar yatırımcı hesaplarında herhangi bir şekilde değerlendirilmez. Talep toplama dönemi boyunca verilen alım talimatlarının iptali yalnızca Kurucu onayı ile mümkün olabilecektir. **Fon'dan Ayrılmaya İlişkin Esaslar:**

		Katılma payları esas olarak Fon süresinin sonunda Fon'a iade edilebilecektir. Bu kapsamda, yatırımcılar adına satım talimatları kurucu tarafından oluşturulacak ve yatırımcılar tarafından ayrıca satım talimatı verilmesine gerek bulunmayacaktır. Katılma paylarının bedeli Fon süresinin sonunu takip eden en geç altmışıncı (60.) iş gününde yatırımcıların hesabına nakden ödenir. **Katılma Paylarının Erken Geri Alımı** Fon'un varlıklarının satışı, alacaklarının tahsili ve borçlarının ödenmesi sonucu Fon'da nakit fazlası oluşması ya da satılan gayrimenkullere ve gayrimenkullere dayalı haklara ilişkin alacakların belirli bir vade iskontosu ile toplu olarak tahsil edilmesi halinde, Kurucu oluşabilecek ihtiyaçları dikkate alarak belirleyeceği makul bir tutarı ayırdıktan sonra Fon'da oluşan nakit fazlasının, zorunlu katılma payı geri alımı (pay bozumu) yapılmak suretiyle, katılma payı sahiplerine payları oranında dağıtılmasına karar verebilir. Bu durumda yılda 12 (Oniki) kere olmak üzere her ayın son işgünü hesaplanan fon birim pay değerinin açıklandığı ertesi iş günü, Fon'daki nakit mevcudunu dikkate alarak pay sahiplerine dağıtılacak toplam tutarı ve sahip olduğu katılma payları nispetinde her bir pay sahibinin alması gereken tutarı belirler. Tüm pay sahipleri kendileri için belirlenmiş olan tutar kadar satım talimatı vermiş kabul edilir. Pay sahipleri ve pay sahiplerine bireysel saklama hizmeti veren kuruluşlar, belirlenen tutarı almaktan ve karşılığında denk gelen miktarda katılma payını iade etmekten imtina edemez. Katılma paylarının pazarlamasını ve dağıtımını üstlenen kuruluşların yatırımcıları bu konuda bilgilendirecektir. Bu ödemeler, fon birim pay değeri açıklanma tarihlerini takip eden ikinci (2) iş gününde gerçekleştirilir. **Nitelikli Yatırımcılar Arasında Devir:** 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. Bu madde kapsamında, kurucu sahip olduğu katılma paylarını diğer nitelikli yatırımcılara devredebilir.

		Nitelikli yatırımcılar arasında katılma payı devrinin gerçekleştirilebilmesi için kurucunun onayının alınması zorunludur. Katılma paylarının Borsa İstanbul'da işlem görmesi ve Borsa İstanbul'da nitelikli yatırımcılar arasında devri mümkün değildir. Katılma paylarının, mevcut veya yeni nitelikli yatırımcılar arası devirleri günlük olarak bilgi amaçlı olarak açıklanan referans fon birim pay değeri de dâhil olmak üzere açıklanacak ilk fon birim pay değeri üzerinden yapılacaktır.
Fon İçtüzüğü ile Finansal Raporların Temin Edilebileceği Yerler	:	Fon içtüzüğü ve finansal raporları Kurucu'dan 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 bildirimi müteakip 10 iş günü içerisinde katılma payı sahiplerine en uygun haberleşme vasıtasıyla iletilir. KAP'ta ilan edilecek finansal raporlarda, ticari sır niteliğindeki bilgileri içeren bölümler gizlenebilir. Söz konusu raporlar Kurucunun resmi internet sitesi olan www.isportfoy.com.tr adresinde de duyurulacaktır. Ayrıca, Fon'un faaliyet ve yatırımlarının katılım (faizsiz finans) esaslarına uygunluğuna ilişkin icazet belgesi KAP'ta ve Kurucu'nun resmi internet sitesinde yayımlanacaktır.
Fonun Denetimini Yapacak Kuruluş	:	Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
Varsa Kar Payı Dağıtımı ve Performans Ücretlendirmesine İlişkin Esaslar	:	Fon dağıtılabilir kar olması halinde ve yatırım komitesinin kar dağıtımına ilişkin karar alması durumunda her ay sonunu takip eden 5 iş günü içerisinde kar dağıtımı yapabilir. Yatırım Komitesi kararında, kar dağıtımının hangi tarihlerde ve nasıl yapılacağı belirlenir. Belirlenen tarihler ve esaslar yeniden karar almak suretiyle değiştirebilir. Yatırım Komitesi tarafından kar dağıtımına karar verilmesi durumunda söz konusu karar ile kar dağıtım tarihleri ve esasları, belirlenen tarihlerde ve esaslarda yapılacak değişiklikler yatırımcılara elektronik posta dahil olmak üzere en uygun ve en hızlı iletişim araçları ile bildirilir. Fon'dan ya da Fon katılma payı sahiplerinden performans ücreti tahsil edilmeyecektir.

Fon Toplam Gider Oranı *(Dışarıdan Sağlanan Hizmetler Dahil Olmak Üzere Fonun Tüm Giderlerinin Fon Toplam Değerine Oranını İfade Eder.)*	:	Fondan karşılanan, yönetim ücreti dahil tüm giderlerin toplamının üst sınırı yıllık %10'dur. Tahsil edilmeyeceği için, performans ücreti bu sınırlamaya dahil değildir. **Hesap döneminin** son iş günü itibarıyla, belirlenen yıllık fon toplam gideri oranının ilgili döneme denk gelen kısmının aşılıp aşılmadığı, ilgili dönem için hesaplanan günlük ortalama fon toplam değeri esas alınarak, Kurucu tarafından kontrol edilir. Yapılan kontrolde belirlenen oranların aşıldığının tespiti halinde aşan tutarın ilgili dönemi takip eden beş iş günü içinde Kurucu tarafından Fon'a iade edilir. Fon toplam gider oranı limiti içinde kalınsa dahi Fon'dan yapılabilecek harcamalar dışında Fon'a gider tahakkuk ettirilemez ve Fon malvarlığından ödenemez.
Finansman Kullanılması Öngörülüyorsa Konuya İlişkin Bilgi	:	Fon toplam değerinin azami %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, kar payı oranı, 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 portföyüne türev araç dahil edilmeyecektir.
Katılma Paylarının Satışında Kullanılacak Dağıtım Kanalları	:	İş Portföy Yönetimi A.Ş. T. İş Bankası A.Ş. İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Garanti Portföy Yönetimi A.Ş.
Fon Katılma Paylarının Değerlerinin Yatırımcılara Bildirim Esas ve Usulleri	:	Kurucunun resmi internet sitesi olan www.isportfoy.com.tr adresinde duyurulacaktır.
Katılma Paylarının Satışı ve Fona İadesinde Giriş Çıkış Komisyonu Uygulanıp/Uygulanmayacağı Hakkında Bilgi	:	Katılma paylarının satışı ve Fon'a iadesinde giriş çıkış komisyonu uygulanmayacaktır.
Katılma Paylarının Sadece Fon Süresinin Sonunda Nakde Dönüştürülüp/Dönüştürülmeyeceğine İlişkin Bilgi	:	Fon süresi tasfiye dönemi dâhil, ilk katılma payı satışının gerçekleştiği tarihten başlamak üzere 6 (Altı) yıldır. Fon süresinin son 1 (Bir) yılı tasfiye dönemidir. Katılma payları, esas olarak Fon süresinin sonunda Fon'a iade edilebilecektir. Şu kadar ki, Fon'un varlıklarının satışı, alacaklarının tahsili ve borçlarının ödenmesi sonucu Fon'da nakit fazlası oluşması ya da satılan gayrimenkullere ve gayrimenkullere

		dayalı haklara ilişkin alacakların belirli bir vade iskontosu ile toplu olarak tahsil edilmesi halinde, Kurucu oluşabilecek ihtiyaçları dikkate alarak belirleyeceği makul bir tutarı ayırdıktan sonra Fon'da oluşan nakit fazlasının, zorunlu katılma payı geri alımı (pay bozumu) yapılmak suretiyle, katılma payı sahiplerine payları oranında dağıtılmasına karar verebilir. Bu durumda yılda 12 (Oniki) kere olmak üzere her ayın son işgünü hesaplanan fon birim pay değerinin açıklandığı ertesi iş günü, Fon'daki nakit mevcudunu dikkate alarak pay sahiplerine dağıtılacak toplam tutarı ve sahip olduğu katılma payları nispetinde her bir pay sahibinin alması gereken tutarı belirler. Tüm pay sahipleri kendileri için belirlenmiş olan tutar kadar satım talimatı vermiş kabul edilir. Pay sahipleri ve pay sahiplerine bireysel saklama hizmeti veren kuruluşlar, belirlenen tutarı almaktan ve karşılığında denk gelen miktarda katılma payını iade etmekten imtina edemez. Katılma paylarının pazarlamasını ve dağıtımını üstlenen kuruluşlar yatırımcıları bu konuda bilgilendirecektir. Bu ödemeler, fon birim pay değeri açıklanma tarihlerini takip eden ikinci (2) iş gününde gerçekleştirilir. Diğer taraftan, Fon süresinin bitiminden önce Fon portföyünde yer alan tüm gayrimenkullerin ve gayrimenkule dayalı hakların satılmış veya tüm vadeli satış alacaklarının tahsil edilmiş olması durumlarında Fon katılma paylarının erken geri alımı suretiyle Fon erken tasfiye edilebilir. Satılan gayrimenkullere ve gayrimenkullere dayalı haklara ilişkin alacakların belirli bir vade iskontosu ile satılarak erken geri alım yapılması da mümkündür. Söz konusu durumlarda, fonun tasfiyesine ve tasfiye dönemine ilişkin hükümler kıyasen uygulanır.
Fon'un Risk Yönetim Sistemi Hakkında Bilgiler (Gayrimenkul Yatırımları ve Portföyün Sermaye Piyasası Araç ve İşlemlerinden Oluşan Bölümü İçin Kurucunun Yönetim Kurulu Kararına Bağlanmış Risk Limitlerine İlişkin Bilgiler)	:	**Risk Yönetim Sistemi İle İlgili Genel Bilgiler:** Risk, gelecekteki olayları ve sonuçları çevreleyen belirsizliktir. Fonun hedeflerine ulaşabilmesini etkileyebilecek potansiyele sahip bir olayın, olasılık ve şiddetini açıklar. Kayıp olasılığıdır. Risk yönetim sistemi, yönetilen portföyün maruz kalabileceği temel risklerin tanımlanmasını, risk tanımlamalarının düzenli olarak gözden geçirilmesini ve önemli gelişmelere paralel olarak güncellenmesini ve maruz kalınan risklerin tutarlı bir şekilde değerlendirilmesini, tespitini, ölçümünü ve kontrolünü içeren bir risk ölçüm mekanizmasının oluşturulmasını içerir. Risk yönetim sistemi, yönetilen portföyün yatırım stratejisi ile yatırım yapılan varlıkların yapısına ve risk düzeyine uygun olarak oluşturulur ve şirketin iç kontrol sistemi ile bütünlük arz eder. Kurucu tarafından, lll-55. 1 sayılı "Portföy Yönetim Şirketleri ve Bu Şirketlerin Faaliyetlerine İlişkin Esaslar Tebliği"nde belirlenen hükümlerin yanı sıra gayrimenkul yatırımlarına ilişkin piyasa riski, finansman riski ve likidite riski ile diğer muhtemel risklerin yönetimini de içeren bir risk yönetim sistemi oluşturulmuştur.

Kurucu'nun Yönetim Kurulu'nun 12 Eylül 2018 tarih ve 1042 sayılı kararı ile kabul edilen Risk Yönetimi Politikası ile uyumlu olarak hazırlanan İş Portföy Yönetimi A.Ş. Quasar İstanbul Konut Katılım Gayrimenkul Yatırım Fonu Risk Prosedürü'nde riskler tanımlanmış ve bu risklerin ölçümüne ilişkin kriter ve limitler belirlenmiştir. Buna göre gerçekleşen risk ölçümleri Fon için günlük olarak risk raporları, haftalık olarak ise detaylı kırılımların yer aldığı haftalık risk raporu ve kaldıraç yaratan işlemler raporu hazırlanmaktadır. Ayrıca, günlük ve haftalık kontrol sonuçlarına yönelik elde edilen sonuçlar Şirket Üst Yönetimi yanında Risk Komitesine aylık olarak raporlanır.

Fon için hazırlanan tüm risk raporlamaları Risk Yönetiminden sorumlu Yönetim Kurulu üyesi tarafından gerekli görüldüğü takdirde Yönetim Kurulu'na sunulur, fonun yatırım kararlarının alınma sürecinde dikkate alınır. Raporlamalarda yer verilen asgari hususlar yine prosedür dokümanında tanımlanmıştır.

Kurucu'nun Risk Yönetim Prosedürü'nde ancak Yönetim Kurulu kararı ile değişiklik yapılabilir.

Risk Yönetim Birimi Hakkında Bilgiler:

Şirketin risk yönetimi birimi Yönetim Kurulu'na bağlı olarak çalışmaktadır. Risk yönetimi birimi, hazırlanan günlük ve haftalık raporlara ek olarak, Yönetim Kurulu üyelerinden oluşan Risk Komitesi ile aylık olarak toplanmaktadır.

Risklerin Ölçümü ve Kontrolü:

Tanımlanan risk türlerinden kontrolüne yönelik limit belirlenenlere aşağıda yer verilmiştir:

Piyasa Riski Kontrolü: Gayrimenkul portföyünden yapılacak satış işlemleri satış aşamasında dikkate alınacak değerleme raporunda yer alan değerin %60'ından az olamaz. Diğer bir deyişle, fon portföyünden yapılacak gayrimenkul satışı sırasında satış fiyatı, değerleme lisansı sahibi kişilerce yapılacak değerleme fiyatının %40'ından daha fazla bir iskontoya sahip olamaz. Aksi durumlarda uyumsuzluklar Yönetim Kurulu'na bildirilir.

Likidite Riski Kontrolü: Gayrimenkullerin gereken sürede piyasa rayiç değerinden nakde dönüştürülememesi nedeniyle zarara uğrama olasılığıdır. Fon' un gayrimenkul portföyünde yer alan gayrimenkullerin her biri için likidite puanı, 7 yüksek likidite - 1 düşük likidite puanı olmak üzere hesaplanır.

		Finansman Riski Kontrolü: Gayrimenkul alımlarında birincil kaynak katılma paylarının satışı sonucu fona gelen nakit olmakla birlikte fon, ihtiyaçlarını veya maliyetlerini karşılayabilmek için fonun son hesap dönemi itibarı ile hesaplanan toplam değerinin en fazla %50'si oranında finansman kullanabilecektir. Ayrıca dönem içi gelirlerin dönem içi nakit çıkışlarına oranı şeklinde hesaplanan karşılama oranı %80'nin altına düşemez. **Değerleme Riski:** Değerleme riskinin yönetilebilmesi amacı ile gayrimenkullerin, 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 paylarının değerleri gayrimenkul değerleme kuruluşlarına ve/veya Kurulca uygun görülen kuruluşlara işbu ihraç belgesinde detaylarına yer verilen dönemler itibarıyla hazırlatılacak değerleme raporları ile tespit ettirilecektir.
Fonun Tasfiye Şekline İlişkin Bilgiler	:	Fon'un süresi 6 (Altı) yıldır. Bu süre ilk katılma payı satışı tarihi ile başlar. Fon süresinin son 1 (Bir) yılı tasfiye dönemidir. Fon, belirtilen Fon süresinin sonunda sona erer ve tasfiye edilir. Tasfiye döneminde, pay sahipleri katılma payı alım veya satım talebinde bulunamaz. Fon'un varlıklarının satışı, alacaklarının tahsili ve borçlarının ödenmesi sonucu nakit fazlası oluştukça, oluşan nakit fazlası pay sahiplerine payları oranında dağıtılır. Bu amaçla yılda 12 (Oniki) kere olmak üzere her ayın son işgünü hesaplanan fon birim pay değerinin açıklandığı ertesi iş günü, Kurucu Fon'daki nakit mevcudunu dikkate alarak pay sahiplerine dağıtılacak toplam tutarı ve sahip olduğu katılma payları nispetinde her bir pay sahibinin alması gereken tutarı belirler. Tüm pay sahipleri kendileri için belirlenmiş olan tutar kadar satım talimatı vermiş kabul edilir. Pay sahipleri ve pay sahiplerine bireysel saklama hizmeti veren kuruluşlar, belirlenen tutarı almaktan ve karşılığında denk gelen miktarda katılma payını iade etmekten imtina edemez. Katılma paylarının pazarlamasını ve dağıtımını üstlenen kuruluşların yatırımcıları bu konuda bilgilendirme sorumluluğu bulunmaktadır. Bu ödemeler, fon birim pay değeri açıklanma tarihlerini takip eden ikinci (2) iş gününde gerçekleştirilir. Diğer taraftan, Fon süresinin bitiminden önce Fon portföyünde yer alan tüm gayrimenkullerin ve gayrimenkule dayalı hakların satılmış veya tüm vadeli satış alacaklarının tahsil edilmiş olması durumlarında Fon katılma paylarının erken geri alımı suretiyle Fon erken tasfiye edilebilir. Satılan gayrimenkullere ve gayrimenkullere dayalı haklara ilişkin alacakların belirli bir vade

		iskontosu ile satılarak erken geri alım yapılması da mümkündür. Söz konusu durumlarda, Fon içtüzüğün 11.7. maddesi hükümleri ile işbu ihraç belgesinin "Fon'a Katılma ve Fon'dan Ayrılmaya İlişkin Esaslar" ve "Katılma Paylarının Sadece Fon Süresinin Sonunda Nakde Dönüştürülüp/Dönüştürülmeyeceğine İlişkin Bilgi" başlıklı bölümlerinde yer verilen erken geri alıma ilişkin esaslar uygulanır. 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 ve Kurul'a bildirilir. Fonun sona ermesinde ve tasfiyesinde, Kurul'un yatırım fonlarına ilişkin düzenlemeleri 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, geri alınamaz ve yeni bir gayrimenkul yatırımı yapılmaz. Uygun piyasa koşulları oluştukça 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 işgünü 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.
Fonun ve Fon Yatırımcılarının Vergilendirilmesi ile İlgili Hususlar	:	Fon'un ve yatırımcıların vergilendirilmesine ilişkin düzenlemelere www.gib.gov.tr adresinden ulaşılabilmektedir.

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

İŞ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.