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

İşbu ihraç belgesi Sermaye Piyasası Kurulu'nun 17/01/2019tarih 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.<br>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.<br>Türkiye İş Bankası 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 Ticari Gayrimenkul Yatırım Fonu |
| Fon Türü | : | Gayrimenkul Yatırım Fonu |
| Fon Süresi | : | Süresizdir. |
| Portföy Saklayıcısının Unvanı ve Adresi | : | Türkiye İş Bankası A.Ş.<br>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.<br><br>Fon portföyünün gayrimenkul yatırımları dışında kalan kısmının portföy yöneticisi olarak ise Sayın Selim KOCAOĞLU görevlendirilmiştir.<br><br>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**<br>**(2022-Devam) - Emekli**<br>**(2019-2022) - Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.-Yönetim Kurulu Üyesi / Genel Müdür**<br><br>Oğuz Taner OKUTAN Yönetim Kurulu Başkan Vk.<br>(2021-Devam) - Türkiye İş Bankası - Bireysel Bankacılık Ürün Bölümü (Bölüm Müdürü) (2020-2021) - Milli Reasürans Türk Anonim Şirketi-Yönetim Kurulu Üyesi<br>(2018-2020) - İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş. - Yönetim Kurulu Üyesi<br>(2018-2021) - Türkiye İş Bankası - Ödeme Sistemleri Operasyonları Bölümü (Bölüm Müdürü )<br><br>**Burak SEZERCAN Yönetim Kurulu Üyesi / Genel Müdür**<br>**(2021-Devam) – İş Portföy Yönetimi A.Ş. – Genel Müdür**<br>**(2016-2021) - Türkiye İş Bankası A.Ş. - Bireysel Bankacılık Pazarlama Bölümü - Bölüm Müdürü**<br>**(2016-2021) - Türkiye İş Bankası A.Ş. iştiraklerinden Erişim Müşteri Hizmetleri A.Ş.-Yönetim Kurulu Üyesi**<br>**(2016-2018)- Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.-Yönetim Kurulu Üyesi**<br><br>Ali Erdal ARAL Yönetim Kurulu Üyesi<br>(2019-Devam) - Emekli<br>(2016-2019) - İş Faktoring A.Ş. - Genel Müdür<br>**(2013-2016) - Efes Varlık Yönetimi A.Ş. - Yönetim Kurulu Başkanı**<br>(2013-2016) - İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Genel Müdür<br><br>Rahmi Aşkın TÜRELİ Yönetim Kurulu Üyesi<br>(202**0**-Devam) - İş Portföy Yönetimi A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi<br>(2017-202**0**) - Türkiye İş Bankası A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi<br>**(2011-2015) - TBMM Milletvekili**<br><br>Murat Karluk ÇETİNKAYA Yönetim Kurulu Üyesi<br>(2017-Devam) - Türkiye İş Bankası A.Ş. - İnşaat ve Gayrimenkul Yönetimi Bölümü - İnşaat Birimi - Birim Müdürü<br>(2011-2017) - Türkiye İş Bankası A.Ş. - İnşaat ve Gayrimenkul Yönetimi Bölümü - İnşaat Birimi-Müdür Yardımcısı<br><br>**H. Esma Uygun ÇELİKTEN Yönetim Kurulu Üyesi**<br>**(2019 – Devam) - Türkiye İş Bankası A.Ş. – İstanbul Özel Bankacılık Şubesi (Şube Müdürü)**<br>**(2010 – 2019) - Türkiye İş Bankası A.Ş. – Sermaye Piyasaları Bölümü (Birim Müdürü)**<br>**(2010 – 2019) - İş Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Yönetim Kurulu Üyesi)**<br>**(2014 – 2017) - Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş. (Denetçi)** |

| | | |
|---|---|---|
| | | **Murat KÖSE Yönetim Kurulu Üyesi-İç Kontrolden Sorumlu**<br>**(2022-Devam) - Erişim Müşteri Hizmetleri A.Ş. Yönetim Kurulu Üyeliği**<br>**(2022-Devam) - İş Portföy Yönetimi A.Ş. Yönetim Kurulu Üyeliği**<br>**(2022-Devam) - Türkiye İş Bankası A.Ş. İştirakler Bölümü (Birim Müdürü)**<br>**(2021-Devam) - İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş. Yönetim Kurulu Üyeliği**<br>**(2011-2022) - Türkiye İş Bankası A.Ş. İnsan Kaynakları Yönetimi Bölümü (Müdür Yardımcısı ve Birim Müdürü)**<br>**(2003-2011) - Türkiye İş Bankası A.Ş. Teftiş Kurulu Başkanlığı (Müfettiş)**<br><br>Ulaş MOĞULTAY Yönetim Kurulu Üyesi<br>**(2021-Devam) - İş Portföy Yönetimi A.Ş. - Yönetim Kurulu Üyesi**<br>(2017-2021) - İş Portföy Yönetimi A.Ş. - Yönetim Kurulu Üyesi<br>(2014-2017) - Türkiye İş Bankası A.Ş. - Yönetim Kurulu Üyesi |
| Yatırım Komitesine İlişkin Bilgi | | Burak SEZERCAN<br>Genel Müdür<br>Profesyonel Deneyim<br>İş Portföy Yönetimi A.Ş. - Genel Müdür (01.09.2021-devam)<br>Türkiye İş Bankası A.Ş. - Bireysel Bankacılık ve Pazarlama / Bölüm Müdürü (2016-31.08.2021)<br>Türkiye İş Bankası A.Ş. - Strateji ve Kurumsal Performans / Bölüm Müdürü (2011-2016)<br>Türkiye İş Bankası A.Ş. - Risk Yönetimi / Birim Müdürü (2008-2011)<br>Türkiye İş Bankası A.Ş. - Risk Yönetimi / Müdür Yardımcısı (2005-2008)<br>Türkiye İş Bankası A.Ş. - Teftiş Kurulu / Müfettiş Yardımcısı (1996-2005)<br><br>YK Üyeliği<br><br>İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. YK Üyeliği (2009-2011)<br>İş Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş. YK Üyeliği (2011-2013)<br>Camiş Madencilik A.Ş. YK Üyeliği (2013-2014)<br>Milli Reasürans A.Ş. YK Üyeliği (2014-2016)<br>Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş. YK Üyeliği (2016-2018)<br>Erişim Müşteri Hizmetleri A.Ş. YK Üyeliği (2016-2021)<br>Akademik Deneyim<br>City University Cass Business School Yüksek Lisans (2002)<br>Boğaziçi Üniversitesi Siyaset Bilimi ve Uluslararası İlişkiler (1996)<br>Lisans Belgesi |

| | | |
|---|---|---|
| | | Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 3 Lisansı (2004)<br><br>Murat Karluk ÇETİNKAYA<br>Gayrimenkul Yatırımları Konusunda Tecrübeli Yönetim Kurulu Üyesi<br><br><u>Profesyonel Deneyim</u><br>Türkiye İş Bankası A.Ş. İnşaat ve Gayrimenkul Yön. Bölümü/ İnşaat Birimi/ Birim Müdürü (2017-devam)<br>Türkiye İş Bankası A.Ş. İnşaat ve Gayrimenkul Yön. Bölümü/ İnşaat Birimi / Müdür Yardımcısı (2011-2017)<br>Türkiye İş Bankası A.Ş. İnşaat ve Gayrimenkul Yön. Bölümü / İnşaat Birimi / Baş Mühendis (2007-2011)<br>Türkiye İş Bankası A.Ş. İnşaat ve Gayrimenkul Yön. Bölümü/ / İnşaat Birimi /İnşaat Yüksek Mühendisi (2000-2007)<br>Özel Sektör/ İnşaat Yüksek Mühendisi / (1994-2000)<br><br><u>Akademik Deneyim</u><br>Yüksek Lisans/Ortadoğu Teknik Üniversitesi İnşaat Mühendisliği (1997)<br>Lisans/Ortadoğu Teknik Üniversitesi İnşaat Mühendisliği (1994)<br><br>Selim KOCAOĞLU<br>Direktör- Gayrimenkul Değerleme Lisanslı Üye<br><br><u>Profesyonel Deneyim</u><br>İş Portföy Yönetimi A.Ş.<br><br>Alternatif Yatırım Ürünleri/ Direktör (01.07.2020-devam)<br>Alternatif Yatırım Ürünleri/ Müdür (01.09.2014-01.07.2020)<br>Kurumsal Özel Portföy/ Müdür Yrd.-Müdür (2013-2014)<br>Yatırım Fonları Portföy/ Müdür Yardımcısı (2011-2012)<br>Kurumsal Özel Portföy/ Müdür Yardımcısı (2010-2010)<br>Kıdemli Portföy Yöneticisi (2010-2010)<br>Garanti Portföy Yönetimi AŞ<br>Kıdemli Portföy Yöneticisi (2000-2009)<br><br><u>Akademik Deneyim</u><br>Koç Üniversitesi İşletme Yüksek Lisans (2001)<br>Boğaziçi Üniversitesi İnşaat Mühendisliği (1999)<br><br><u>Lisans Belgesi</u><br>Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 3 Lisansı (2002)<br>Türev Araçlar Lisansı (2005)<br>Gayrimenkul Değerleme Lisansı (2015)<br><br>Seha ÖZGÜÇ<br>Müdür Yardımcısı<br><br><u>Profesyonel Deneyim</u> |

| | | |
|---|---|---|
| | | İş Portföy Yönetimi A.Ş.<br>Gayrimenkul Yatırım Fonları/ Müdür Yardımcısı (01.01.2021-devam)<br>Alternatif Yatırım Ürünleri/ Kıdemli Portföy Yöneticisi (01.03.2019 – 31.12.2020)<br>Akbank T.A.Ş.<br>Proje Finansman Kredileri Yöneticisi (01.04.2018 – 28.02.2019)<br>İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.<br>Proje Geliştirme Yöneticisi (01.07.2016 – 01.04.2018)<br>Proje Geliştirme Uzmanı (01.07.2013 – 01.07.2016)<br><br><u>Akademik Deneyim</u><br>İTÜ Gayrimenkul Geliştirme Yüksek Lisans (2010)<br>Yıldız Teknik Üniversitesi İnşaat Mühendisliği (2008)<br><br><u>Lisans Belgesi</u><br>Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 3 Lisansı (2014)<br>Gayrimenkul Değerleme Lisansı (2013)<br><br>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 ve ofis olarak kullanılması öngörülen ticari nitelikli gayrimenkulleri ve gayrimenkule dayalı hakları satın almak, satmak, kiraya vermek, satın alım veya satım vaadinde bulunmak, bu gayrimenkullerin vadeli olarak satılmasından kaynaklanan alacakları portföye dahil etmektir.<br><br>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.<br><br>Fon'un temel hedefi portföyüne dahil ettiği gayrimenkulleri ve gayrimenkule dayalı hakları,, alım maliyetinden daha yüksek bir bedelle satarak ve/veya bunlardan kira geliri elde ederek kar etmek suretiyle katılma payı sahiplerine net getiri sağlamaktır.<br><br>Fon portföyünün oluşturulmasına yönelik temel esaslara aşağıda yer verilmiştir.<br><br>**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 ödenmek suretiyle satın alınacaktır. Fon portföyüne katılma payı ihracı karşılığında ayni olarak da gayrimenkul ve gayrimenkule dayalı hakların dahil edilmesi mümkündür. Her iki durumda mülkiyet hakları alım/portföye dahil edilme işlemi ile eş zamanlı olarak tapu kütüğüne Fon adına tescil edilecektir.<br><br>**b)** Fon portföyüne dahil edilen gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı haklar peşin veya vadeli olarak satılacak veya kiraya verilecek olup; satışlar ve kiralamalar bu konuda hizmet alınacak satış/pazarlama danışmanları aracılığıyla yürütülecektir. Katılma paylarının Fona iadesi karşılığında, söz konusu paylara karşılık gelen gayrimenkullerin ve gayrimenkule dayalı hakların katılma payı sahiplerine devredilmesi de mümkündür.<br>**c)** Fon tarafından satışın peşin yapılması ya da katılma paylarının iadesi karşısında devri halinde mülkiyetlerin alıcıya/katılma payı sahibine devrine yönelik tapu devirleri ve işlemleri satış işlemi le 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.<br><br>**d)** Vadeli satış durumunda satış bedelinin belirli bir kısmı peşin tahsil edilecek, kalan tutar ise aylık taksitlere bağlanacaktır.<br><br>Fon'un genel yatırım stratejisi kapsamında aşağıdaki hususlara dikkat edilecektir.<br><br>• İlgili gayrimenkulün fiyat değişimi ve değer kazanım potansiyeli,<br>• Gayrimenkulün likiditesi ve kira getiri potansiyeli,<br>• Gayrimenkul fiyatını etkileyen makroekonomik ve finansal koşullardaki gelişmeler,<br>• Gayrimenkule dayalı diğer sermaye piyasası araçlarının fiyatlarındaki gelişmeler,<br>• Gayrimenkul fiyat endekslerindeki değişimler,<br>• Sektörel ve demografik trendler ve kira gelirlerindeki değişimler,<br>• Gayrimenkule ilişkin kanunlarda yapılan değişiklikler,<br>• İmar durumundaki değişiklikler. |
| Fonun Yatırım Sınırlamaları ve Risklerine İlişkin Esaslar | : | Fon portföyünde yer alan gayrimenkul yatırımlarının yönetiminde aşağıdaki esaslara ve yatırım sınırlamalarına uyulur.<br><br>Alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; ofis ve benzeri nitelikte ticari gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad 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.

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, özel sektör ve kamu borçlanma araçları,
b) Vadeli mevduat ve katılma hesabı,
c) Yatırım fonu katılma payları,
ç) Repo ve ters repo işlemleri,
d) Kira sertifikaları,
e) Varantlar ve sertifikalar,
f) Takasbank para piyasası ve yurt içi organize para piyasası işlemleri,
g) Türev araç işlemlerinin nakit teminatları ve primleri,
ğ) Kurulca uygun görülen diğer yatırım araçları.

| | | |
|---|---|---|
| | | Portföye alınacak gayrimenkul yatırımı dışındaki varlıklar toplam fon toplam değerinin azami %20'si olacaktır.<br><br>Fon, altına, diğer kıymetli madenlere ve diğer emtialara ve bunlara dayalı vadeli işlem sözleşmelerine yatırım yapamaz.<br><br>Fon, sermaye piyasası araçlarını açığa satamaz, kredili menkul kıymet işlemi yapamaz ve sermaye piyasası araçlarını ödünç alamaz.<br><br>Fon portföyüne yabancı sermaye piyasası aracı dahil edilmeyecektir.<br><br>Türev araçlara sadece portföylerini döviz, faiz ve piyasa riskleri gibi risklere karşı korumak amacıyla taraf olabilir. Türev araçlar nedeniyle maruz kalınan açık pozisyon tutarı fon toplam değerinin %20'sini aşamaz. Bu madde kapsamında yapılacak değerlendirmelerde fonun hesap dönemi sonundaki net varlık değeri esas alınır. Vadeli İşlem ve Opsiyon Piyasası'nda gerçekleştirilen işlemlerin nakit teminatları da fon portföyüne dahil edilir.<br><br>Fon portföyüne, kur riskinden korunma amacıyla sınırlı olarak forward işlemi, ileri valörlü tahvil/bono alım işlemi veya diğer herhangi bir yöntemle kaldıraç yaratan benzeri işlem dahil edilebilir. Riskten korunmanın kapsamına ilişkin olarak Yatırım Fonlarına İlişkin Rehber'de yer alan esaslar uygulanır.<br><br>Portföye dahil edilen forward sözleşmelerinin;<br><br>i. Karşı tarafının denetime ve gözetime tabi finansal bir kurum (banka, aracı kurum v.b.) olması,<br>ii. Karşı tarafının Yatırım Fonu Tebliği'nin 32. maddesinde belirtilen derecelendirme notuna sahip olması,<br>iii. Herhangi bir ilişkiden etkilenmeyecek şekilde objektif koşullarda yapılması ve adil bir fiyat içermesi,<br>iv. Fonun fiyat açıklama dönemlerinde "güvenilir" ve "doğrulanabilir" bir yöntem ile değerlenmesi,<br>v. Fonun fiyat açıklama dönemlerinde gerçeğe uygun değeri üzerinden nakde dönüştürülebilir ve sona erdirilebilir nitelikte olması zorunludur.<br><br>Borsa dışında taraf olunan işlemler 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.<br><br>Fon'un operasyonel işlemleri nedeniyle oluşabilecek likidite ihtiyacının karşılanması amacıyla nakit tutulabilir. |

Fon toplam değerinin azami %50'si oranında kredi kullanılabilir. Bu oranın, kredi kullanımının gerçekleştiği hesap dönemi ve sonrasındaki hesap dönemleri sonunda açıklanan fiyat raporlarında sağlanması gereklidir. Kredi kullanılması halinde bunların niteliği, tutarı, faiz 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 kredinin 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) Kaldıraç Yaratan İşlem Riski:** Fona kaldıraç yaratan işlemler dahil edilmeyecektir; fakat fon hesabına faizsiz finansman sağlanması sebebi ile kaldıraç riski içerebilecektir.

**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.

| | | |
|---|---|---|
| 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.<br><br>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.<br><br>Kurucu aşağıda yer alan konularda yönetim kurulu kararı alınması koşuluyla dışarıdan danışmanlık hizmeti alabilir:<br><br>**1) Danışmanlık:**<br><br>**a)** Fon'un portföyüne uygun gayrimenkullerin dahil edilmesi, portföye alınan gayrimenkullerin teknik bakımı, onarımı, iyileştirilmesi, satılması, kiraya verilmesi ve yönetimi konularında.<br><br>**b)** Fon'un faaliyetleri ile ilgili olarak teknik, hukuki, mali ve vergisel konularda.<br><br>**2) Pazarlama ve Satış:** Fon tarafından satın alınan varlıkların Fon adına satışı, bu konuda hizmet alınacak satış/pazarlama danışmanları aracılığıyla yürütülecektir. |
| Fon Birim Pay Fiyat Açıklama Dönemine İlişkin Esaslar | : | Fon birim pay değeri Haziran ve Aralık aylarının son iş günü hesaplanır ve ertesi iş günü Kurucunun resmi internet sitesi olan www.isportfoy.com.tr adresinde ilan edilir. Bu tarihin tatil gününe denk gelmesi durumunda takip eden iş günü esas alınacaktır.<br><br>Yukarıdaki tarihlere ek olarak 2020 yılı için; 15 Aralık, 2021 yılı için; 29 Ocak, 26 Şubat tarihlerinde fiyat açıklanacaktır.<br><br>Fon'a ilişkin olarak ayrıca her gün bilgi amaçlı bir referans fon birim pay değeri hesaplanır.<br><br>Fon'un alım/satım talep toplama dönemleri ve her bir dönemde iletilen alım/satım talimatlarının gerçekleştirilme tarihlerine ilişkin bilgiye "Fona Katılma ve Fondan Ayrılmaya İlişkin Esaslar" başlığı altında yer verilmektedir. |

| | | |
|---|---|---|
| Portföydeki Varlıkların Değerlemesine İlişkin Esaslar | : | Fon portföyüne gayrimenkul, gayrimenkule dayalı hakların alımı aşamasında söz konusu varlık ve hakların değer tespiti yaptırılacaktır.<br><br>Fon portföyünde yer alan gayrimenkullerin ve gayrimenkule dayalı hakların değerlerinin tespiti ise en geç Haziran, ve Aralık aylarının son iş günü olmak üzere yılda iki 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.<br><br>Tebliğ kapsamında değerleme raporu hazırlanması öngörülen durumlarda, işlem tarihinden önceki üç ay içerisinde hazırlanmış bir değerleme raporu bulunması halinde tekrar değerleme raporu hazırlatılması ihtiyaridir. Bu kapsamda Fon portföyünden gayrimenkul ya da gayrimenkule dayalı bir hakkın satılması durumunda, önceki üç ay içerisinde hazırlanmış bir değerleme raporu bulunması halinde tekrar değerleme raporu hazırlatılmayacaktır.<br><br>İşbu ihraç belgesinin "Fona Katılma ve Fondan Ayrılmaya İlişkin Esaslar" başlıklı maddesinde belirtilen hususlar çerçevesinde, katılma payı ihracının veya fona iadesinin ayni olarak gerçekleştirilmesi durumunda, Tebliğ'in beşinci bölümünde belirtilen esaslar çerçevesinde katılma payı karşılığında yatırımcılardan fona veya fondan yatırımcılara devredilecek "Quasar İstanbul" projesi kapsamında üretilen ofis nitelikli gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı hakların değer tespitine yönelik olarak, Tebliğ'in 29. maddesinin ikinci fıkrası kapsamında değerleme hizmeti alınacak kuruluş olarak belirlenen gayrimenkul değerleme kuruluşuna bir rapor hazırlatılır. Yatırımcılardan fona devredilecekler için hazırlanacak değerleme raporuna ilişkin masraflar fon portföyünden karşılanamaz.<br><br>Portföye alınacak ve portföyde yer alan gayrimenkullerin ve gayrimenkule dayalı hakların değer tespiti Kurulca listeye alınmış gayrimenkul değerleme kuruluşlarınca yapılır.<br><br>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.<br><br>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.<br><br>Fon'un toplam gideri içinde kalmak kaydıyla, Fon toplam değerinin günlük %0,002739'ünden (yüzbinde iki virgül yedi yüz otuz dokuz [yıllık yaklaşık %1 (yüzde bir )] 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.<br><br>Fon malvarlığından fon portföyünün yönetimi ile ilgili Kurucu'ya ödenecek yönetim ücreti ve aşağıda belirtilenler dışında harcama yapılamaz.<br><br>a) Fon kuruluşunu müteakip mevzuat gereği yapılması zorunlu tescil ve ilan giderleri,<br>b) Portföydeki varlıkların veya bunları temsil eden belgelerin nakil veya nakle bağlı sigorta ücretleri,<br>c) Portföydeki varlıkların saklanması hizmetleri için ödenen ücretler,<br>ç) Fon adına yapılan sözleşmelere ve tapu tescil işlemlerine ilişkin tüm masraflar,<br>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,<br><br>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),<br><br>g) Fon'a ilişkin bağımsız denetim kuruluşlarına ödenen denetim ücreti, serbest muhasebeci mali müşavirlik ve yeminli mali müşavirlik ücretleri,<br><br>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,<br><br>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,<br><br>ı) Katılma payları ile ilgili harcamalar,<br><br>i) Fon portföyündeki varlıkların pazarlaması ve satışı için katlanılan pazarlama, satış, reklam, promosyon, organizasyon, tanıtım, ilan, basım, yayım, dağıtım gider ve komisyonları,<br><br>j) Gayrimenkul yatırımlarına ilişkin reklam harcamaları, değerleme, hukuki ve mali danışmanlık, noter ücreti, tapu harcı vb. ücretler<br><br>k) Portföydeki gayrimenkullerle ilgili oluşan aidat, güvenlik, temizlik, genel idare ve buna benzer nitelikteki temel hizmetler için ödenecek ücretler,<br><br>l) Portföydeki gayrimenkullerle ilgili bakım, onarım, tadilat, yenileme ve tefrişat giderleri,<br><br>m) Her türlü zorunluluk ve ihtiyarı sigorta primleri, DASK,<br><br>n) İşletmeci firmalara olan hizmet bedelleri<br><br>o) Finansman giderleri, bankacılık işlem masrafları, komisyon, masraf ve kur farkları,<br><br>ö) Gayrimenkul sahipliği süresince gayrimenkul ile ilgili oluşabilecek diğer harcamalar/masraflar,<br><br>p) E-vergi beyannamelerinin tasdikine ilişkin yetkili meslek mensubu ücreti,<br><br>r) E-defter (mali mühür, arşivleme ve kullanım) ve E-fatura (arşivleme) uygulamaları nedeni ile ödenen hizmet bedeli,<br><br>s) Mevzuat uyarınca tutulması zorunlu defterlere ilişkin noter onayı giderleri,<br><br>ş) Fon'un kira sözleşmelerinden kaynaklanan yükümlülüklerini yerini getirmeyen kiracılara karşı başlatılan hukuki işlemlere ilişkin avukatlık ve yargılama/icra takibi giderleri,<br><br>t) 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.<br><br>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.<br><br>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.<br><br>Bunun haricinde Yatırım Komitesi kararı ile kar dağıtımı yapılması mümkündür. |
| Fon'a Katılma ve Fon'dan Ayrılmaya İlişkin Esaslar | : | **Genel Esaslar:**<br><br>Katılma payı satın alınması ve fona iadesinde, 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 ve satım talimatı verilir.<br><br>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.<br><br>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.<br><br>Katılma payları MKK nezdindeki hesaplarda, her yatırımcının kimlik bilgileri ve buna bağlı hesap kodları ile fon bilgileri bazında takip edilir.<br><br>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.<br><br>Kurucu tarafından katılma paylarının fon adına alım satımı esastır. Kurucu, fonun katılma paylarını kendi portföyüne dahil edebilir.<br><br>**Fon'a Katılmaya İlişkin Esaslar:**<br><br>Fon tarafından katılma payı satışı, nakden veya "Quasar İstanbul" projesi kapsamında üretilen ve ofis olarak kullanılması öngörülen ticari nitelikli gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı hakların tapu sicilinde fon adına tescil ettirilmesi ya da bunların satın alınmasına ilişkin sözleşmelerin fona devredilmesi yoluyla ayni olarak ödenmesi suretiyle gerçekleştirilebilir.<br><br>İhraç belgesinin Kurul tarafından onaylanmasını müteakip satış başlangıç tarihi ile başlayan 15 günlük süre talep toplama dönemi olarak belirlenmiştir.<br><br>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.<br><br>Katılma payı ihracının ayni olarak gerçekleştirilmesi durumunda, Tebliğ'in beşinci bölümünde belirtilen esaslar çerçevesinde katılma payı karşılığında yatırımcılardan fona devredilecek "Quasar İstanbul" projesi kapsamında üretilen ve ofis olarak kullanılması öngörülen ticari nitelikli gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı hakların değer tespitine yönelik olarak, Tebliğ'in 29. maddesinin ikinci fıkrası kapsamında değerleme hizmeti alınacak kuruluş olarak belirlenen gayrimenkul değerleme kuruluşuna bir rapor hazırlatılır. Söz konusu değerleme raporuna ilişkin masraflar fon portföyünden karşılanamaz. Katılma payı satışında, ihraç edilecek katılma payı adedinin hesaplanmasında esas alınacak değer, hazırlanan değerleme raporunda ulaşılan değerden fazla 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.<br><br>Talep toplama döneminde katılma payı ihracının ayni olarak gerçekleştirilmesine ilişkin talep gelmesi halinde, bu durum nakit karşılığı katılma payı alım talimatı veren yatırımcılara bildirilir ve bu yatırımcıların talep etmeleri halinde alım talimatları iptal edilir. Talep ve iptal işlemlerine ilişkin belgelerin fon süresi ve takip eden 5 yıl boyunca Kurucu nezdinde muhafaza edilmesi zorunludur.<br><br>Katılma payı ihracının ayni olarak gerçekleştirilmesi durumunda, talep iletme ve değerleme raporlarının hazırlanması 15 günlük talep toplama süresi içinde tamamlanır. Katılma payı satışı karşılığında Fon portföyüne dahil edilen gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı hakların tapu kütüğüne Fon adına tescili/bunların satın alınmasına ilişkin sözleşmelerin Fon'a devri toplama döneminin son gününü takip eden ilk iş gününe kadar tamamlanır ve Fon katılma payları talep toplama döneminin son gününü takip eden ilk iş günü yatırımcı hesaplarına aktarılır.<br><br>Talep toplama dönemi boyunca verilen alım talimatlarının iptali yalnızca Kurucu onayı ile mümkün olabilecektir. |

**Talep toplama dönemi sonrası dönemde 1 Ocak – 30 Haziran döneminde alınan nakit karşılığı katılma payı Alım talimatları; Haziran ayının son günü hesaplanan ve takip eden ayın ilk iş günü açıklanan alım satıma esas fon birim pay değeri üzerinden fiyat açıklama tarihinde gerçekleştirilir.**

**1 Temmuz – 31 Aralık döneminde alınan nakit karşılığı katılma payı Alım talimatları; Aralık ayının son günü hesaplanan ve takip eden ayın ilk iş günü açıklanan alım satıma esas fon birim pay değeri üzerinden fiyat açıklama tarihinde gerçekleştirilir.**

**Fon katılma payı alım/satımına esas fiyatın hesaplanma tarihinin tatil günlerine denk gelmesi durumunda takip eden iş günü esas alınacaktır. Fiyat açıklama tarihi ve talimat gerçekleşme tarihi de bu tarihi takip eden iş günü olacaktır.**

**Alım talimatları sadece tutar olarak verilebilir. Alım talimatının karşılığında tahsil edilen tutar işlem gerçekleştirilinceye kadar yatırımcı hesabında yatırımcı adına İş Portföy Para Piyasası Fonu'nda nemalandırılmak suretiyle katılma payı alımında kullanılır.**

| | Nakit Karşılığı Katılma Payı Alım Talimatı Toplama Dönemi | Nakit Karşılığı Katılma Payı Alımına Esas Fon Birim Pay Değeri Hesaplama Tarihi | Nakit Karşılığı Katılma Payı Alımına Esas Fon Birim Pay Değeri Açıklama ve Talimat Gerçekleşme Tarihi |
|---|---|---|---|
| Alım Talimatının Kurucuya İletilme Dönemi | 1 Ocak – 30 Haziran | 30 Haziran günü (bu tarihin tatil olması durumunda sonrasındaki ilk iş günü) | 30 Haziran'ı (bu tarihin tatil günü olması durumunda sonrasındaki ilk işgününü) takip eden ilk işgünü |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Alım Talimatının Kurucuya İletilme Dönemi** | **1 Temmuz – 31 Aralık** | **31 Aralık günü ( bu tarihin tatil olması durumunda sonrasındaki ilk iş günü)** | **31 Aralık'ı (bu tarihin tatil günü olması durumunda sonrasındaki ilk işgününü) takip eden ilk işgünü** |

Yukarıdaki takvime ek olarak yatırımcıların fona katılım talepleri aşağıda belirtilen tarihlerde hesaplanan ve takip eden iş günü açıklanan alım satıma esas fiyat üzerinden, fiyat açıklanma tarihinde gerçekleştirilecektir. Aşağıda belirtilen alım satıma esas fiyat hesaplama tarihleri arasında, bir önceki fiyat açıklama gününden başlayıp, sonraki hesaplama tarihine ("Son Gün") kadar iletilen alım talimatları, Son Gün tarihinde hesaplanan ve bir sonraki iş günü açıklanan fiyat üzerinden açıklama tarihinde gerçekleşecektir. Fon katılma payı alım satımına esas fiyatın hesaplama tarihinin tatil günlerine denk gelmesi durumunda takip eden işgünü esas alınacaktır. Fiyat açıklama tarihi ve talimat gerçekleşme tarihi de bu tarihi takip eden iş günü olacaktır.

2020 yılı için; 15 Aralık,
2021 yılı için; 29 Ocak, 26 Şubat

Yukarıda belirtilen ek katılım talebi alım tarihlerinde güncel gayrimenkul değerleme raporu bulunmaması halinde değerleme yaptırılarak, alım satıma esas fiyat hesaplanır.

Talep toplama dönemi sonrasında fona ayni katılım olmayacaktır.

**Fon'dan Ayrılmaya İlişkin Esaslar:**

Fon katılma paylarının Fon'a iadesi, yatırımcıların paylarının ihraç belgesinde belirlenen esaslara göre fona iade edilmek suretiyle nakde çevrilmesi veya paylarına karşılık gelen "Quasar İstanbul" projesi kapsamında üretilen ve ofis olarak kullanılması öngörülen ticari nitelikli gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı hakların yatırımcılara devredilmesi suretiyle gerçekleştirilebilir.

Fon katılma paylarının nakit karşılığı Fon'a iadesinde fon birim pay değeri dikkate alınacak olup, satım taleplerinin iletilme dönemlerine ve talimatların gerçekleştirilme tarihlerine ilişkin bilgilere aşağıdaki tabloda yer verilmiştir.

| | Satım Talimatı Toplama Dönemi | Katılma Payı Satımına Esas Fon Birim Pay Değeri Hesaplanma Tarihi | Katılma Payı Satımına Esas Fon Birim Pay Değeri Açıklama ve Talimat Gerçekleşme Tarihi |
|---|---|---|---|
| Satım Talimatının Kurucuya İletilme Dönemi | 1 Ocak – 30 Haziran | 31 Aralık günü (bu tarihin tatil günü olması durumunda sonrasındaki ilk iş günü) | 31 Aralık'ı (bu tarihin tatil günü olması durumunda sonrasındaki ilk işgününü) takip eden ilk işgünü |
| Satım Talimatının Kurucuya İletilme Dönemi | 1 Temmuz – 31 Aralık | Takip eden yılın 30 Haziran günü (bu tarihin tatil günü olması durumunda sonrasındaki ilk iş günü) | Takip eden yılın 30 Haziran gününü (bu tarihin tatil günü olması durumunda sonrasındaki ilk işgününü) takip eden ilk işgünü |

Tablodan da görüleceği üzere;

- 1 Ocak- 30 Haziran döneminde iletilen satım talimatları; aynı yıl 31 Aralık günü hesaplanan ve takip eden ilk iş günü açıklanan fon birim pay değeri üzerinden, birim pay değeri açıklanma tarihini günü gerçekleştirilir.

- 1 Temmuz – 31 Aralık döneminde iletilen satım talimatları; izleyen yılın 30 Haziran günü hesaplanan ve takip eden ilk iş günü açıklanan fon birim pay değeri üzerinden, birim pay değeri açıklanma günü gerçekleştirilir.

- Fon katılma payı alım/satımına esas fiyatın hesaplanma tarihinin tatil günlerine denk gelmesi durumunda takip eden iş günü esas alınacaktır. Fiyat açıklama tarihi ve talimat gerçekleşme tarihi de bu tarihi takip eden iş günü olacaktır.

Katılma payının fona iadesinin ayni olarak gerçekleştirilmesi durumunda, talep iletme ve taleplerin gerçekleştirilme tarihlerine ilişkin olarak yukarıdaki tabloda yer verilen takvime uyulur. Katılma paylarının Fon'a iadesi karşılığında Fon portföyünden çıkarılan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı hakların Fon mülkiyetinden çıkarılması/ bunların satışına ilişkin sözleşmelerin devri işlemleri müşteri taleplerinin gerçekleştirilmesi öngörülen tarihe kadar tamamlanır.

Katılma paylarının fona iadesinin ayni olarak gerçekleştirilmesi talebi alınması durumunda, Tebliğ'in beşinci bölümünde belirtilen esaslar çerçevesinde fondan yatırımcılara devredilecek "Quasar İstanbul" projesi kapsamında üretilen ve ofis olarak kullanılması öngörülen ticari nitelikli gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı hakların değer tespitine yönelik olarak, Tebliğ'in 29. maddesinin ikinci fıkrası kapsamında değerleme hizmeti alınacak kuruluş olarak belirlenen gayrimenkul değerleme kuruluşuna bir rapor hazırlatılır. Söz konusu değerleme raporuna ilişkin masraflar fon portföyünden karşılanabilir. Katılma payı iadesinde geri alınacak katılma payı adedinin hesaplanmasında esas alınacak değer hazırlanan değerleme raporunda ulaşılan değerden az olamaz.

Fon katılma paylarının fona iadesinin ayni 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.

Katılma paylarının fona iade edilebildiği her bir dönem için ayrı ayrı uygulanmak üzere, satım talepleri nedeniyle ödenmesi gereken toplam tutar en son hesaplanan Fon Toplam Değeri'nin %5'inden fazla olursa, Kurucu konuya ilişkin bir Yönetim Kurulu karan almak suretiyle satım taleplerini karşılamama hakkına sahiptir. Karşılanamayan talepler bir sonraki iade döneminde öncelikli olarak dikkate alınacaktır.

| | | |
|---|---|---|
| | | Kurucu, fon katılma paylarının fona iade edilmesinde gerekli likiditenin sağlanmasından sorumludur. Katılma paylarının fona iade edilebilmesi için gerekli likiditenin sağlanamadığını ve portföydeki varlıkların satışının yatırımcının zararına olacağının Kurucu tarafından tespiti halinde, Kurucu, katılma paylarının geri alımını erteleyebilir. Bu durumda derhal Kurul'a bilgi verilir. Erteleme süresi bir yılı aşamaz.<br><br>**Nitelikli Yatırımcılar Arasında Devir:**<br><br>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.<br><br>Nitelikli yatırımcılar arasında katılma payı devrinin gerçekleştirilebilmesi için kurucunun onayının alınması zorunludur.<br><br>Katılma paylarının Borsa İstanbul'da işlem görmesi ve Borsa İstanbul'da nitelikli yatırımcılar arasında devri mümkün değildir.<br><br>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 gerçekleştirilir. |
| Fon İçtüzüğü ile Finansal Raporların Temin Edilebileceği Yerler | : | Fon içtüzüğü ve finansal raporları Kurucu'dan ve Fon'un KAP sayfasından temin edilebilir.<br><br>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.<br><br>Söz konusu raporlar Kurucunun resmi internet sitesi olan www.isportfoy.com.tr adresinde de duyurulacaktır. |
| 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.<br><br>Yatırım Komitesi kararında, kar dağıtımının hangi tarihlerde ve nasıl yapılacağı belirlenir. Belirlenen tarihler ve esaslar yeniden karar almak suretiyle değiştirebilir.<br><br>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.<br><br>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.<br><br>**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.<br><br>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 kredi kullanılabilir. Bu oranın, kredi kullanımının gerçekleştiği hesap dönemi ve sonrasındaki hesap dönemleri sonunda açıklanan fiyat raporlarında sağlanması gereklidir. Kredi kullanılması halinde bunların niteliği, tutarı, faiz 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 | : | Türev araçlara sadece portföylerini döviz, faiz ve piyasa riskleri gibi risklere karşı korumak amacıyla taraf olabilir. Türev araçlar nedeniyle maruz kalınan açık pozisyon tutarı fon toplam değerinin |

| | | |
|---|---|---|
| Öngörülüyorsa, Konuya İlişkin Bilgi | | %20'sini aşamaz. Bu değerlendirmede fonun hesap dönemi sonundaki net varlık değeri esas alınır. Vadeli İşlem ve Opsiyon Piyasası'nda gerçekleştirilen işlemlerin nakit teminatları da fon portföyüne dahil edilir.<br><br>Fon portföyüne, kur riskinden korunma amacıyla sınırlı olarak forward işlemi, ileri valörlü tahvil/bono alım işlemi veya diğer herhangi bir yöntemle kaldıraç yaratan benzeri işlem dahil edilebilir. Riskten korunmanın kapsamına ilişkin olarak Yatırım Fonlarına İlişkin Rehber'de yer alan esaslar uygulanır.<br><br>Portföye dahil edilen forward sözleşmelerinin;<br><br>i. Karşı tarafının denetime ve gözetime tabi finansal bir kurum (banka, aracı kurum v.b.) olması,<br>ii. Karşı tarafının Yatırım Fonu Tebliği'nin 32. maddesinde belirtilen derecelendirme notuna sahip olması,<br>iii. Herhangi bir ilişkiden etkilenmeyecek şekilde objektif koşullarda yapılması ve adil bir fiyat içermesi,<br>iv. Fonun fiyat açıklama dönemlerinde "güvenilir" ve "doğrulanabilir" bir yöntem ile değerlenmesi,<br>v. Fonun fiyat açıklama dönemlerinde gerçeğe uygun değeri üzerinden nakde dönüştürülebilir ve sona erdirilebilir nitelikte olması zorunludur.<br><br>Borsa dışında taraf olunan işlemler 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. |
| Katılma Paylarının Satışında Kullanılacak Dağıtım Kanalları | : | İş Portföy Yönetimi A.Ş.<br>T. İş Bankası 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 süresiz olup, katılma payları işbu ihraç belgesinin "Fona Katılma ve Fondan Ayrılmaya İlişkin Esaslar" maddesinde belirtilen esaslar çerçevesinde Fon'a iade edilebilecektir. |
| Fon'un Risk Yönetim Sistemi Hakkında Bilgiler (Gayrimenkul Yatırımları ve Portföyün Sermaye Piyasası Araç ve İşlemlerinden Oluşan | : | **Risk Yönetim Sistemi İle İlgili Genel Bilgiler:**<br><br>Risk, gelecekteki olayları ve sonuçları çevreleyen belirsizliktir. Fonun hedeflerine ulaşabilmesini etkileyebilecek potansiyele |

| | | |
|---|---|---|
| Bölümü İçin Kurucunun Yönetim Kurulu Kararına Bağlanmış Risk Limitlerine İlişkin Bilgiler) | | 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.<br><br>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.<br><br>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 Ticari GYF Risk Prosedürü'nde riskler tanımlanmış ve bu risklerin ölçümüne ilişkin kriter ve limitler belirlenmiştir. Buna göre gerçekleşen risk ölçümleri İş Portföy Yönetimi A.Ş. Quasar İstanbul Ticari Gayrimenkul Yatırım Fonu 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.<br><br>İş Portföy Yönetimi A.Ş. Quasar İstanbul Ticari Gayrimenkul Yatırım Fonu 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.<br><br>Kurucu'nun Risk Yönetim Prosedürü'nde ancak Yönetim Kurulu kararı ile değişiklik yapılabilir.<br><br>Risk Yönetim Birimi Hakkında Bilgiler:<br><br>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.<br><br>**Risklerin Ölçümü ve Kontrolü:** |

| | | |
|---|---|---|
| | | Tanımlanan risk türlerinden kontrolüne yönelik limit belirlenenlere aşağıda yer verilmiştir:<br><br>**Fiyat Riski Kontrolü:** Gayrimenkul portföyünden yapılacak satış işlemleri satış aşamasında alınacak cari 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 ıskontoya sahip olamaz.<br><br>**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.<br><br>**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.<br><br>**Değerleme Riski:**<br><br>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 | : | 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.<br><br>Fon'un sona ermesinde ve tasfiyesinde, Kurul'un yatırım fonlarına ilişkin düzenlemeleri uygulanır.<br><br>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.<br><br>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 iş günü içinde Kurul'a gönderilir.<br><br>Fesih anından itibaren hiçbir katılma payı ihraç edilemez ve geri alınamaz.<br><br>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.<br><br>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.**