NUROL PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.'NİN KURUCUSU OLDUĞU
NUROL PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. FORTİS GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
KATILMA PAYLARINA İLİŞKİN İHRAÇ BELGESİDİR

İşbu ihraç belgesi Sermaye Piyasası Kurulu'nun 19.08.2021 tarih ve 49/1259 sayılı kararı ile onaylanmıştır.

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

Fon katılma payları; içtüzük, ihraç belgesi ve varsa yatırımcı bilgi formundaki esaslar çerçevesinde satış başlangıç tarihi olarak belirlenen 27/12/2022 tarihinden itibaren, işbu ihraç belgesinde ilan edilen dağıtım kanalları aracılığıyla nitelikli yatırımcılara sunulacaktır.

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

Fon Kurucusunun Ticaret Unvanı ve Adresi		NUROL PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. Maslak Mahallesi Büyükdere Cad. Nurol Plaza Sitesi No:255 İç Kapı No:801 Sarıyer İstanbul
İhraca İlişkin Yetkili Organ Kararı/Karar Tarihi		05.07.2021 tarih ve 39 sayılı karar
Katılma Paylarının Pazarlama ve Dağıtımını Gerçekleştirecek Kurucu ve Varsa Portföy Yönetim Şirketleri İle Katılma Paylarının Alım Satımına Aracılık Yapacak Yatırım Kuruluşlarının Ticaret Unvanı		Kurucu: NUROL PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. Diğer Kuruluşlar: NUROL YATIRIM BANKASI A.Ş. VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Satış Yöntemi		Fon Katılma Payları; Kurul'un yatırım kuruluşlarına ilişkin düzenlemelerinde nitelikli yatırımcılara ilişkin belirlenen şartları taşımak şartıyla yurt içinde ve yurt dışında nitelikli yatırımcıya satılacaktır.
Katılma Payına İlişkin Asgari İşlem Limitleri		Alımda asgari 10.000 (onbin) pay.
Fon Unvanı		Nurol Portföy Yönetimi A.Ş. Fortis Gayrimenkul Yatırım Fonu
Fon Türü		Gayrimenkul Yatırım Fonu
Fon Süresi		Fon 30 (otuz) yıl süreli olarak kurulmuştur. Bu sürenin son 2 (iki) yılı tasfiye dönemidir. Fon'un süresi, Fon içtüzüğünün Fon süresine ilişkin maddesinin değiştirilmesi suretiyle değiştirilebilir.
Portföy Saklayıcısının Unvanı ve Adresi		İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş. Reşitpaşa Mahallesi, Borsa İstanbul Caddesi, No:4 Sarıyer 34467 İstanbul
Portföy Yöneticilerine İlişkin Bilgi		Fon'un gayrimenkul yatırımları Kurucu nezdinde oluşturulan Yatırım Komitesi tarafından yönetilecektir. Portföyün gayrimenkul yatırımları haricindeki varlıklardan oluşan bölümü ise Kurucu nezdinde aşağıda belirtilen portföy yöneticileri tarafından yönetilir.

		Ünlü Emre Coşkun Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 3 Lisansı(211904) ve Türev Araçlar Lisansı(308246)
Fon Kurucusunun Yönetim Kurulu Üyelerine İlişkin Bilgi		Kurucu'nun yönetim kurulu üyelerine ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir: Gürol ÇARMIKLI (Yönetim Kurulu Başkanı) Oğuzhan ÇARMIKLI (Yönetim Kurulu Başkan Vekili) Tayfun ÖZKAN (Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı ve Genel Müdür) Semih KAYAALP (Yönetim Kurulu Üyesi) Erol BUYURGAN (Yönetim Kurulu Üyesi)
Yatırım Komitesine İlişkin Bilgi		Kurucu bünyesinde **7 (yedi)** kişiden oluşan bir Yatırım Komitesi bulunmaktadır. Yatırım komitesinin üç üyesi, SPK'nın ilgili düzenlemelerinde belirtildiği üzere; Kurucunun gayrimenkul alım satım işi haricinde gayrimenkul yatırımları konusunda en az beş yıllık tecrübeye sahip olan bir Yönetim Kurulu üyesi, Kurucu nezdinde Kurul'un lisanslamaya ilişkin düzenlemeleri uyarınca gayrimenkul değerleme lisansına sahip bir değerleme uzmanı ve Kurucu'nun Genel Müdürüdür. Her yıl Haziran ve Aralık aylarının ilk 15 günü içerisinde fonun mevcut yatırımcıları Kurucunun daveti ile fiziki veya sanal olarak toplanır. Kendi aralarında seçecekleri Yatırım Komitesi üyeleri toplantı neticesinde Kurucuya bildirilir ve Kurucu tarafından atanır. Her bir yatırımcının katılma payı oranında oy hakkı vardır. Yukarıda belirtilen iki olağan yatırımcı toplantısı dışında toplam oy hakkının %50'sinden fazlasını temsil eden yatırımcıların kurucuya yazılı talepte bulunması durumunda, yatırımcılar toplantısı, yıl içerisinde herhangi bir zaman ilgili talebin iletilmesinden itibaren 15 gün içerisinde kurucu tarafından organize edilir. Toplam **7 üyeden** oluşan yatırım komitesi, en az 2'si Kurucu'yu temsil eden üyelerden olmak kaydıyla en az 4 üye ile toplanır ve en az biri yatırımcılar tarafından atanan üyenin olmak üzere çoğunluğun olumlu yöndeki oyuyla karar alır. Oyların eşitliği durumunda, yatırımcılar

		tarafından belirlenen üyelerin çoğunlukta olduğu oylar üstün kabul edilir. Yatırımcılar tarafından belirlenen yatırım komitesi üyeleri ancak yatırımcılar tarafından görevden alınabilir veya değiştirilebilir. Böyle bir değişiklik fon büyüklüğünün yarısından fazlasını temsil eden ve Kurucuyla yatırımcı sözleşmesi imzalamış bulunan yatırımcıların imzasını taşıyan bir yatırımcılar kararıyla Kurucuya bildirilir ve Kurucunun Yönetim Kurulu kararıyla değişiklik gerçekleştirilir. Bu kapsamda, aşağıdaki ilk üç üye Kurucu, son dört üye de yatırımcılar tarafından atanmış olmak üzere fonun yatırım komitesi aşağıdaki şu üyelerle oluşturulmuştur: **1) Semih KAYAALP** **Nurol Porföy Yönetimi A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi (*Gayrimenkul yatırımları kapsamında en az 5 yıl tecrübeye sahip Yönetim Kurulu üyesi)*** **1975 İstanbul doğumlu olup 1996 İTÜ İnşaat Mühendisliği lisans 1999 San Francisco State Üniversitesi Yüksek Lisans mezunudur. 2002 yılından itibaren Nurol İnşaat, Nurol GYO bünyesinde yönetim kurulu ve icra kurulu üyesi olarak çalışmış olup 2022 Ekim ayı itibarıyla Nurol Portföy Yönetim Kurulu üyesidir.** **2) Tayfun ÖZKAN** **Genel Müdür** **Gayrimenkul Değerleme Lisans Numarası ve Tarihi: 404764 / 31.07.2015** 1995'te İstanbul Teknik Üniversitesi İşletme Mühendisliği bölümü mezunudur. Marmara Üniversitesi Bankacılık ve Sigortacılık Enstitüsü'nde "Proje ve Satın Alım Finansmanı" konulu teziyle Bankacılık Yüksek Lisans derecesini tamamladıktan sonra Bahçeşehir Üniversitesi'nden Finans ve Muhasebe alanında "Türkiye'de Yatırım Fonları ve Emeklilik Fonlarının Performans Analizi (2010-2019)" konulu teziyle doktora derecesi almıştır. Kariyer hayatına 1995 yılında Garanti Bankası Teftiş Kurulu Başkanlığı'nda başladı. 16 yıllık Garanti Bankası deneyiminin ardından Yıldız Holding'in (Ülker) gıda dışı ana yatırım şirketi Gözde GSYO A.Ş.'ye yatırımlar direktörü olarak transfer oldu. Burada Kütahya Manyezit Sanayi

		A.Ş. ve Makine Takım Endüstrisi A.Ş.'nin satın alımları başta olmak üzere yaklaşık USD 300 milyon tutarındaki çeşitli yatırım projelerini yönetti. Yatırımlar direktörü olarak Gözde GSYO A.Ş.'de yaklaşık dört yıl boyunca fikir aşamasından, prototip veya ürün aşamasında, yeni şirketten çok eski ve finansal darboğazdaki şirketlere kadar ve çok çeşitli sektörlerde yüzlerce yeni yatırım ve satın alım projesi değerlendirdi. 2015 yılında bir portföy yönetim şirketi (PYŞ) kurmak üzere Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş.'ye katıldı. Aynı yıl sektörde bir katılım bankasının kurduğu ilk PYŞ olan KT Portföy Yönetimi A.Ş.'yi faaliyete geçirdi. 2019-2020 yılllarında Kuveyt menşeili bir özel sermaye fonunun Türkiye'deki yaklaşık USD 50 milyon büyüklüğündeki gayrimenkul yatırımlarını içeren İskan Gayrimenkul Yatırım ve Geliştirme A.Ş.'nin yönetim kurulu başkanlığını yürütmüştür. Nisan 2019 yılında Türk Kızılay'ın gelir getirici faaliyetlerini artırmak üzere finansal piyasalardan daha fazla yararlanmasını sağlamak amacıyla bir portföy yönetim şirketi kuruluşu için Türk Kızılay'da Genel Müdür Yardımcısı (CFO) olarak göreve başladı. Gayrimenkul yönetiminin de kendisine bağlanmasıyla Türk Kızılay'ın kurumsal dönüşüm projeleri kapsamında Finans ve Varlık Yönetimi Genel Müdür Yardımcısı olarak Türk Kızılay'ın finansal ve gayrimenkul varlıklarının etkin yönetimi için gerekli dönüşüm projelerini hayata geçirmiştir. Şubat 2021'de Nurol Portföy Yönetimi A.Ş.'nin kuruluşuna Yönetim Kurulu üyesi olarak katılmış ve 1 Kasım 2022 tarihinden itibaren de şirketin aynı zamanda Genel Müdürlüğünü üstlenmiştir. **3) Emre KALELİOĞLU** **Nurol Portföy Yönetimi A.Ş. Personeli (Kurucu nezdindeki Gayrimenkul Değerleme Uzmanı)** **Gayrimenkul Değerleme Lisans Numarası ve Tarihi: 406819 / 12.07.2017** Süleyman Demirel Üniversitesi Harita ve Kadastro, Atatürk Üniversitesi Adalet, Anadolu Ünivesitesi Uluslararası İlişkiler, Ankara Üniversitesi Gayrimenkul Geliştirme Yönetimi Anabilim Dalı Tezsiz Yüksek Lisans mezunudur.

		İş hayatına San Mühendislik Ltd. Şti. Firmasında Harita Teknikeri olarak başlamış, 2013 yılında Ziraat Bankası ile Bankacılık sektörüne adım atmıştır. Mayıs/2015-Eylül/2021 döneminde Ziraat Bankası Genel Müdürlüğü Gayrimenkul ve Ekspertiz Yönetimi Bölüm Başkanlığı'nda Gayrimenkul Asistanı olarak, Eylül/2021-Ocak/2022 döneminde Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'nda Kıdemli Teknik Asistan olarak görev almıştır. 2022 yılının Mart ayı itibariyle Nurol Portföy Yönetimi A.Ş. bünyesinde Gayrimenkul Değerleme Uzmanı olarak görev almaktadır. Gayrimenkul Değerleme Lisansı'nın yanı sıra 5 yıllık mesleki tecrübe tevsik belgesi bulunmaktadır. **4) Ahmet Kadir YİĞİT** Ahmet Kadir Yiğit, 5 yılı aşkın süredir Kadıköy'de faaliyet gösteren bir inşaat firmasında orta düzey yöneticilik yapmaktadır. Londra'da Regents Üniversitesi'nde Yönetim ve Pazarlama alanında lisans eğitimine devam etmektedir. İnşaat pazarlama ve projelendirme konusunda uzmandır. İyi düzeyde İngilizce bilmektedir. Uzun yıllardır inşaat sektöründe pazarlama alanında faaliyet göstermesi sektörün fiyatlama refleksleri ve gayrimenkul projelerinin satış ve fiyatlandırma stratejileri konusundaki deneyim ve becerisi yatırım komitesi için oldukça elzem bir yetkinliktir. Gayrimenkul sektöründeki fiyat hareketlerine hakim bir konumda bulunması yatırım komitesine fayda sağlayacaktır. **5) Mehmet Ali SAYDUT** Mehmet Ali SAYDUT, 2005 yılında İstanbul Teknik Üniversitesi İşletme Mühendisliği'nden mezun olmuştur. Ayrıca, halen Dicle Üniversitesi Hukuk bölümünde eğitime devam etmektedir. 2003-2012 yılları arasında bankalarda orta düzey yönetici olarak çalışmıştır. 2012-2022 yıllarında ise iki farklı şirkette finans müdürü ve finans koordinatörü olarak görev almıştır. İyi düzeyde İngilizce bilmektedir. Finansal değerleme konularında (bugünkü değer, gelecek değer, enflasyon etkisi vb.) oldukça yetkindir. Gayrimenkul, bankacılık ve sigorta sektörlerinde deneyimi sayesinde, piyasaların konut kredisi vb bankaların ürün ve hizmetlerinin gayrimenkul sektörüne veya fon varlıklarına

		etkisi ile ilgili fikirleri yatırım komitesi için oldukça kıymetli olacaktır. **6) Sadık AYAZ** Sadık AYAZ, 2009 yılında İnşaat Mühendisliği'nden mezun olmuştur. 13 yılı aşkın süredir çeşitli firmalarda şantiye şefi olarak görev yapmıştır. İnşaat imalatı ve statik konularında uzman olup, gayrimenkul değerleme konusunda da yatırım komitesine oldukça faydalar sağlayacağı düşünülmektedir. İnşaat maliyetleri, gayrimenkullerin malzeme kalitesi gibi konulardaki deneyimi ve sektöre hakim bir konumda bulunması yatırım komitesinde oldukça önemli bir yetkinliktir. Çalıştığı alanlar arasında yurt inşaatı, konut inşaatı, villa inşaatı, ticari alan inşaatı gibi farklı farklı gayrimenkul projeleri yer almaktadır. **7) Ömer SEVİM** Ömer SEVİM, 1981 yılı Mardin doğumludur. Ticaret meslek lisesi muhasebe ve vergi uygulamaları bölümünden mezun olmuştur. 2004 Yılında gıda üretim satış ve pazarlama firmlarında satış operasyon, Satın alma ve muhasebe müdürü olarak görev yapmıştır. Maliyet, finansal ve yönetim muhasebesi alanlarında eğitim almış ve bilgisayarlı muhasebe konusunda kurs merkezlerinde konferans ve eğitim vermiştir. Daha sonra 2014 yılından itibaren çeşitli İnşaat firmalarında muhasebe müdürü görevini sürdürmüştür. Grup şirketlerine ait muhasebe ekiplerini oluşturarak yönetim muhasebesi eğitimleri vermekte ve ERP yazılımlarını yönetmektedir. Fonun gayrimenkul portföyünün yönetimine ilişkin işlemleri Yatırım Komitesi tarafından yürütülür. Öte yandan, yatırım komitesinin tüm toplantı tutanakları Yatırım Komitesi karar defterinde kayıt altına alınarak Kurucu merkezinde saklanır.
Yatırım Komitesi Toplantısı ve Kararları		Yatırım Komitesi Toplantısı, ilki Fon katılma paylarının ihraç tarihinden itibaren ilk üç ay içerisinde olmak üzere Yatırım Komitesi üyelerinin kendi aralarında gerçekleştirdikleri toplantıyı ifade eder. İzleyen toplantı tarihleri, kendisinden bir önceki toplantıda belirlenir. Yatırım Komitesi kural olarak en geç üç ayda bir

		Fon'un iş ve işlemleri ile ilgili görüşmek ve durum değerlendirmesi yapmak üzere olağan toplantı gerçekleştirir. Gerekli görülen durumlarda, Yatırım Komitesi olağan toplantılar dışında ilave toplantılar da gerçekleştirebilir. Yatırım Komitesi toplantıları, fiziken gerçekleştirilmese dahi, toplantı kararı şeklinde yazılmış bir önerinin, Yatırım Komitesi üye sayısının salt çoğunluğunu içerecek şekilde Yatırım Komitesi üyeleri tarafından imzalanarak onaylanması suretiyle de karar alınabilir. Bu halde bu karar, Yatırım Komitesi Toplantısı'nda alınmış karar hükmündedir. Fiziken gerçekleştirilmeyen bir Yatırım Komitesi toplantısında alınan kararlar, kararda imzası olmayan komite üyelerine bildirilmekle geçerli hale gelir. Yatırım Komitesi üyelerinin imzalarının aynı kâğıtta bulunması şart değildir. Toplam **7** üyeden oluşan Yatırım Komitesi, **en az 2'si Kurucu'yu temsil eden üyelerden olmak kaydıyla** en az 4 üye ile toplanır ve en az biri yatırımcılar tarafından belirlenen üyenin olmak üzere çoğunluğun olumlu yöndeki oyuyla karar alır. Yatırım Komitesinin tüm kararları ilgili Kanun, Tebliğ ve mevzuat ile Fon içtüzüğüne ve işbu ihraç belgesine uyumlu olmak zorundadır.
Yatırım Komitesi Toplantısı Kararının Ön Şart Olarak Arandığı Durumlar		Aşağıda belirtilen durumlarda Yatırım Komitesi Toplantısı Kararı ön şart olup bu kararın alınmasını müteakip konuya ilişkin gerekli diğer işlemler yürütülür. 1) Fon portföyüne taşınmazların alımı, Fon portföyünde yer alan gayrimenkul veya gayrimenkule dayalı hakların satışı, kiralanması, Fonun borçlanması, Fon varlıklarının rehnedilmesi, teminat olarak gösterilmesi veya bunlar üzerinde diğer herhangi bir şekilde tasarruf edilmesi ile ilgili işlemler ile Fon süresinden önce kâr dağıtımı yönündeki işlemler. 2) Fon'un Kurucusunun veya Yöneticisinin değiştirilmesi. 3) Katılma paylarının nitelikli yatırımcılar arasında satışı veya devri ile Fon katılma payının ilgili yatırımcının kendi isteğiyle üçüncü bir kişiye bağışlanması. 4) Fon katılma payının, ilgili yatırımcının kendi isteğiyle üçüncü bir kişiye satışı, bağışlanması veya devrinin Yatırım Komitesi

		Toplantısı Kararı ile uygun bulunmaması durumunda, söz konusu katılma payı sahibinin isteği üzerine sahibi olduğu katılma paylarının Fona iade edilmesi. 5) **Fon'a Kurucu tarafından yeni nitelikli yatırımcı kabul edilebilmesi.**
Fonun Yatırım Stratejisine ve Amacına İlişkin Esaslar		Fon'un yatırım stratejisi, fon toplam değerinin asgari %80'i oranında, Fon portföyüne değer artış kârı, alım satım kârı veya gayrimenkul iradı elde etmek amacıyla; ticari gayrimenkul, arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, otopark, hastane ve Kurul tarafından uygun görülen her türlü gayrimenkulü satın almaya, satmaya, kiralamaya, kiraya vermeye ve satın almaya veya satmayı vâdetmeye yönelik yatırım yapılmasıdır. Tâbi oldukları mevzuat hükümlerine göre hazırlanan finansal tablolarında yer alan aktif toplamının devamlı olarak en az %75'i yurtiçi gayrimenkul yatırımlarından oluşan anonim ortaklıkların payları, gayrimenkul sertifikaları ve diğer gayrimenkul yatırım fonlarının katılma paylarına da yatırım yapılır. Üzerinde ipotek bulunan veya gayrimenkulün değerini etkileyebilecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olan bina, arsa, arazi ve buna benzer nitelikteki gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı haklar da fon portföyüne alınabilir. Hedefine ulaşmak için Fon; bu içtüzükte belirtilen şartlara uygun olan gayrimenkullerin alımı için satın alma vaadi sözleşmeleri yapabilir, gayrimenkulleri veya gayrimenkule dayalı hakları banka ve diğer finansal kuruluşlardan satın alabilir, bu amaca uygun gayrimenkullerin temini için emlak komisyoncuları, avukatlık büroları ve mali müşavirler ile işbirliği yapabilir. Gayrimenkuller önceden belirlenmiş bir vade sonunda elden çıkarma amacıyla satın alınabileceği gibi belli bir vade hedefi olmadan da satın alınabilir. **Benzer şekilde gayrimenkullerin vadeli satılması da mümkündür.**

		Fon, alım satım karı veya kira geliri elde etmek amacını sağlamak üzere yukarıda sayılan her türlü gayrimenkulü satın alabilecektir.
Fonun Yatırım Sınırlamaları ve Risklerine İlişkin Esaslar		Fon portföyünde yer alan gayrimenkul yatırımlarının yönetiminde aşağıdaki esaslara ve yatırım sınırlamalarına uyulur; A) Değer artış kârı, alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, fabrika, endüstriyel binalar, depo, park, hastane, yaşlı bakım evi ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vâdedebilir. B) 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. C) 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. D) Üst hakkı ve devre mülk hakkının devredilebilmesine ilişkin olarak bu hakları doğuran sözleşmelerde herhangi bir sınırlama getirilemez. Ancak özel kanun hükümleri saklıdır. E) Fon toplam değerinin en az %80'inin gayrimenkul yatırımlarından oluşması zorunludur. Bu oranın hesaplanmasında Tebliğ'in 4 üncü maddesinin üçüncü fıkrasının (a) bendinde belirtilen varlık, hak ve işlemler 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. F) 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. Kredilerin temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde tesis

		edilen rehin ve diğer sınırlı ayni haklar %30'luk sınırın hesaplanmasında dikkate alınmaz. G) Kurucu ve yönetici Fon adına; 1) Gayrimenkul projelerine yatırım yapamaz, gayrimenkullerin inşaat işlerini kendileri üstlenemez, bu amaçla personel ve ekipman edinemez. Ancak Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, İller Bankası A.Ş., T.C. Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonu (TMSF), belediyeler ile bunların bağlı ortaklıkları, iştirakleri ve/veya yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazının bulunduğu şirketler tarafından gerçekleştirilen inşaat ruhsatı alınmış projeler kapsamındaki bağımsız bölümler, inşaatın tamamlanma oranına bakılmaksızın, fon portföyüne dahil edilebilir. 2) Kendi personeli vasıtasıyla başka kişi ve kuruluşlara proje geliştirme, proje kontrol, mali fizibilite, yasal izinlerin takibi ve buna benzer hizmetler veremez. 3) Otel, hastane, yurt, alışveriş merkezi, iş merkezi, ticari parklar, ticari depolar, konut siteleri, süpermarketler ve bunlara benzer nitelikteki gayrimenkulleri ticari maksatla işletemez ve bu amaçla personel istihdam edemez. 4) Devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıkları ve hakları fon portföyüne dahil edemez. Tebliğ'in 18. maddesinin birinci fıkrasının (c) bendi hükmü saklıdır. 5) Fon portföyünden sürekli olarak kısa vadeli gayrimenkul alım satımı yapamaz. 6) Yurtdışında gayrimenkul alım, satım ve kiralama faaliyetinde bulunamaz. Fon portföyünün gayrimenkul yatırımları dışında kalan kısmı, fon toplam değerinin azami %20'si olmak üzere, Türk Lirası veya yabancı para cinsinden vadesiz veya vadeli mevduat ile katılma hesaplarında, para piyasası fonlarında veya ters repo ile değerlendirilebilir. Ayrıca Fon'un kısa süreli nakit ihtiyacı için repo yapılabilir. Fon, altına, 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. Fonun operasyonel işlemleri nedeniyle oluşabilecek likidite ihtiyacının karşılanması amacıyla nakit tutulabilir.

		Türev araçlara döviz, faiz oranı ve piyasa riskleri gibi risklere karşı korumak veya yatırım 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. Fon portföyünde yer alan repo işlemine konu olabilecek varlıkların rayiç değerinin %10'una kadar repo yapılabilir. **Fonun Karşılaşması Muhtemel Riskler;** Fonun yatırım stratejisi ve risk profili dikkate alınarak belirlenen, fonun karşılaşabileceği temel riskler aşağıda sıralanmıştır. **1) Likidite Riski** Nakit çıkışlarını tam olarak ve zamanında karşılayacak düzeyde ve nitelikte nakit mevcuduna veya nakit girişine sahip bulunmaması nedeniyle Fon tarafından maruz kalınabilecek zarar ihtimalini ifade etmektedir. Fon varlıklarının likit olmaması nedeniyle makul bir sürede piyasa değerinden nakde çevrilme zorluğu, özellikle gayrimenkul yatırımlarının nakde dönüştürülmesinin zaman alması ve değere ilişkin belirsizlikler risk değerini artırmaktadır. **2) Finansman Riski** Fon'un ihtiyaç duyduğu finansman kaynaklarına zamanında ulaşamaması nedeniyle zarara uğrama ihtimalidir. **3) Yasal Riskler** Fon'a alınan gayrimenkuller ve diğer yatırım araçları ile ilgili fona alım sonrasında meydana gelebilecek yasal düzenlemelerdeki değişikliklerinden dolayı fonun etkilenmesi riskidir. Özellikle vergi ve gayrimenkul mevzuatında ortaya çıkabilecek değişiklikler fon değerini ve net getirisini etkileyebilir. **4) Olağandışı Olaylarla Karşılaşma Riski** Doğal afetler, yangın, sel, terör eylemleri, sıra dışı toplumsal olaylar gibi durumlarda gayrimenkullerin tahrip olması sonucunda fonun zarar etmesi riskidir. **5) Yoğunlaşma Riski** Yoğunlaşma riski, belli bir bölgeye, sektöre, varlığa/varlık grubuna ağırlıklı olarak yatırım

		yapılması sonucu, fon portföyünün bu varlıkların içerdiği risklere daha fazla maruz kalmasıdır. **6) Karşı Taraf Riski** Karşı taraf riski, genel olarak fonun taraf olduğu mal ve hizmet alım veya satımı sözleşmelerinde; sözleşmenin karşı tarafının, sözleşme gereklerine uymayarak, yükümlülüğünü kısmen veya tamamen zamanında yerinde getirememesinden dolayı fonun zarara uğrama riskini ifade etmektedir. **7) Piyasa Riski** Taşınan pozisyonların, gayrimenkul ve finansal piyasalardaki dalgalanmalardan kaynaklanan fiyat değişimlerine bağlı olarak ortaya çıkan riskler nedeniyle zarar etme olasılığını ifade eder. Piyasa riski aşağıdaki dört alt başlıkta detaylandırılmıştır. i. Faiz Oranı Riski Faiz oranlarındaki hareketler nedeniyle Fon'un faiz pozisyon durumuna bağlı olarak maruz kalabileceği zarar olasılığıdır. ii. Kur Riski Yabancı para cinsinden alacak ve borçların, bu paraların TL karşısında muhtemel değer değişmelerinden doğabilecek zarar olasılığıdır. iii. Fiyat Riski Gayrimenkul piyasası, yatırım fonu ve endeks fiyatlarındaki muhtemel değer değişmelerinden doğabilecek zarar olasılığıdır. **8) Kaldıraç Riski:** Vadeli alım/satım yapmak suretiyle de fonun kaldıraç kullanması mümkündür. Olumsuz piyasa koşullarında, varlık fiyatlarının önemli ölçüde değer kaybetmesi sonucunda fonun kullandığı kaldıracın fon toplam değerine oranı yükseleceğinden, kaldıracın etkisi de artacaktır. Bu gibi durumlarda olası kaldıracın, olumsuz piyasa koşullarında fon fiyatına kaldıraç çarpanıyla yansıma riski vardır. **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 mali tablolarının bağımsız denetiminde Yatırım Komitesi'nin önerisi doğrultusunda Yönetim Kurulu'nun belirleyeceği bağımsız denetim kuruluşlarından ve Fon varlıklarının saklanması konusunda yine Yatırım Komitesi'nin belirleyeceği 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 en az bir kuruluşu ve fon portföyüne o yıl içerisinde alınabilecek ve değerleme gerektirecek varlıklar için değerleme hizmeti alınacak en fazla iki adet kuruluşu Yatırım Komitesi'nin önerisi doğrultusunda Yönetim Kurulu kararı ile belirler. Belirlenen değerleme kuruluşları portföy saklayıcısına bildirilir ve KAP'ta açıklanır. Belirlenen kuruluş ancak değiştirilme gerekçesinin Kurula gönderilmesini müteakip Kurul onayı ile değiştirilebilir. Kurucu aşağıda yer alan konularda dışarıdan danışmanlık hizmeti alabilir: a) Fon'un portföyüne uygun yatırımların dahil edilmesi, portföye alınan gayrimenkullerin satılması, kiraya verilmesi, yönetimi ve portföyün geliştirilmesi, b) Fon'un faaliyetleri ile ilgili olarak hukuki, mali ve vergisel durumların tespiti ve yönetimi, c) Fon portföyünde yer alan gayrimenkullere ilişkin işletme hizmetleri, d) Fon portföyünde yer alan gayrimenkullere ilişkin onarım, tadilat, altyapı gibi inşaat işlerinin yapılabilmesi için tasarım ve müteaahitlik işleri, e) Fonun ihtiyaçları çerçevesinde Yatırım Komitesi tarafından uygun görülen ve üçüncü kişilerden alınan Fona ilişkin diğer danışmanlık hizmetleri. Dışarıdan alınacak danışmanlık hizmetleri, hizmet sağlayıcı kişi ve kurumlar ile hizmet koşulları Yatırım Komitesi tarafından belirlenir. Tebliğ ve ilgili diğer sermaye piyasası mevzuatı uyarınca Yönetim Kurulu kararı gereken haller saklı olup, bu hallerde Yatırım Komitesi'nin önerisi doğrultusunda Yönetim Kurulu kararı alınır.
Fon Birim Pay Fiyat Açıklama Dönemine İlişkin Esaslar	:	Katılma payı alım satımı Türk Lirası cinsinden yapılır. Katılma payları alımına konu edilecek fon birim pay değerini içeren fiyat raporları yılda bir defa

		31 Aralık tarihi baz alınarak hazırlanır ve söz konusu tarihi takip eden 10. iş günü açıklanır. Ancak Yatırım Komitesi kararıyla, mevcut yatırımcıların veya bu İhraç Belgesi içinde belirtilen satış yöntemine uygun olarak fondan pay almak isteyen yeni yatırımcıların pay alım taleplerinin karşılanması amacıyla veya temettü dağıtımı ve Erken Dağıtım kararları verilmesi halinde, özel fiyat raporu hazırlatılarak fon birim pay değeri hesaplanabilir. Fon'a iletilen alım/satım talimatlarının gerçekleştirilme tarihlerine ilişkin detaylı bilgiye "Fona Katılma ve Fondan Ayrılmaya İlişkin Esaslar" başlığı altında yer verilmektedir.
Portföydeki Varlıkların Değerlemesine İlişkin Esaslar		Fon portföyünde yer alan varlıkların değerleme esaslarına ilişkin olarak, II-14.2 sayılı Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliğ'de yer alan değerlemeye ilişkin esaslara uyulur. Fon fiyatı yıllık olarak ve 31 Aralık tarihi baz alınarak açıklanır. Ayrıca, Yatırım Komitesi kararı bulunması halinde, portföydeki varlıklar ilgili mevzuata ve bu ihraç belgesinde belirtilen değerleme esaslarına uygun olarak diğer herhangi bir zamanda da değerlenir ve fon fiyatı hesaplanır. 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 ise gayrimenkul değerleme kuruluşları ve/veya Kurulca uygun görülen kuruluşlar tarafından hazırlanan ve mevcut en güncel tarihli değerleme raporlarında yer verilen tutarlar üzerinden değerlemeye konu edilir. Fon'un yılsonu raporlaması için Aralık tarihli gayrimenkul değerleme raporları hazırlatılacaktır. Ancak üç ay içerisinde hazırlanmış bir değerleme raporu bulunması halinde tekrar değerleme raporu hazırlatılması ihtiyaridir. Diğer taraftan, gayrimenkulün değerinin değişmesine neden olan olağan dışı durumların

		tespiti halinde ve Kurul'ca gerekli görülen hallerde güncel değerin tespiti amacıyla söz konusu değerleme raporları güncellenecektir. Portföyde yer alan ve fonun hesap döneminin son üç ayı içerisinde herhangi bir nedenle rayiç değeri tespit edilmemiş olan varlıkların değer tespitinin asgari olarak her takvim yılı sonu itibari ile yapılması zorunludur. Söz konusu değer tespitlerinde gayrimenkul değerleme faaliyetinin en geç ilgili yılın son günü itibarıyla tamamlanmış olması zorunludur.
Fon Malvarlığından Yapılabilecek Harcamalara İlişkin Esaslar	:	Fona ilişkin kuruluş masrafları da dahil tüm giderler fon mal varlığından karşılanır. Fon malvarlığından fon portföyünün yönetimi ile ilgili kurucuya 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 ve Fon operasyon hizmetleri için ödenen ücretler, ç) Varlıkların nakde çevrilmesi ve transferinde ödenen ücretler, d) Finansman giderleri, komisyon, masraf ve kur farkları sebebiyle oluşan giderler, e) Portföye alımlarda ve portföyden satımlarda ödenen komisyonlar (yabancı para cinsinden yapılan giderler TCMB döviz satış kuru üzerinden TL'ye çevrilerek kaydolunur), f) Fonun mükellefi olduğu vergi resim ve harç ödemeleri, 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 değerinin yüz binde beşi oranında kurucu tarafından hesaplanan ve portföy saklayıcısı tarafından onaylanarak Kurula ödenen Kurul ücreti, h) Katılma payları ile ilgili harcamalar, ı) Gayrimenkul yatırımlarına ilişkin reklam harcamaları, değerleme, hukuki ve mali danışmanlık, noter ücreti, tapu harcı vb. ücretler i) Gayrimenkul yatırımlarına ilişkin alım/satım, kiralama, satış vaadi, kat karşılığı inşaat

		sözleşmesi vb işlemlerinde ortaya çıkacak aracılık ücret ve komisyonları ve benzeri gider ve ücretler, j) Sahibi olunan gayrimenkullerin satımından/ kiralamadan önce veya sonrasında gerçekleştirilecek her türlü bakım, onarım, tadilat, yenileme, iyileştirme ve yurt binalarının tefrişatı giderleri, k) Sahibi olunan gayrimenkullerin her türlü aidat, bina ortak gideri ve sair giderler, l) Sahibi olunan gayrimenkullerin sigorta, DASK ödemeleri ve benzeri giderler, m) İşletmeci firmalara ödenen hizmet bedelleri, n) Dışardan alınan hukuki veya genel danışmanlık hizmetleri karşılığı oluşan danışmanlık giderleri, o) Noter ücretleri, ö) Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş., Borsa İstanbul A.Ş. ve İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş.'ye fon için ödenen ücret, komisyon ve masraflar, p)Tüzel Kişi Kimlik Kodu Giderleri (LEI Kodu), r) Kurulca uygun görülen diğer harcamalar. Fon'un toplam gideri içinde kalmak kaydıyla, fon toplam değerinin **günlük %0,00301'i [yıllık yaklaşık %1,1 (yüzdebirvirgülbir)] + BSMV'den** oluşan bir yönetim ücreti tahakkuk ettirilir ve bu ücret her ay sonunu izleyen bir hafta içinde Kurucuya Fondan ödenir. **Bir takvim yılı içerisinde tahsil edilen toplam yönetim ücreti, 1.000.000-TL (birmilyon Türk Lirası) + BSMV tutarının altında ise tahsil edilen tutar ile 1.000.000-TL arasındaki fark, takvim yılının son gününü izleyen ilk 5 iş günü içerisinde Fon'dan tahsil edilir.** **Katılma paylarının ilk ihraç tarihinden 31.12.2022 tarihine kadar Fon'dan 500.000-TL (beşyüzbin Türk Lirası) yönetim ücreti Fon'a tahakkuk ettirilerek, Kurucu'ya Fon'dan ödenir.** **Katılma paylarının ilk ihraç tarihinden 31.12.2022 tarihine kadar geçen süre için yıllık yaklaşık %1,1+BSMV üzerinden tahsil edilen yönetim ücreti, aşağıdaki formül uyarınca hesaplanan tutarın;**

		i) üzerinde ve fakat 500.000-TL'nin altında kalırsa, %1,1+BSMV üzerinden tahsil edilen yönetim ücreti ile 500.000-TL arasındaki fark, ii) altında kalırsa benzer şekilde, aşağıdaki formül uyarınca hesaplanan tutar ile 500.000-TL arasındaki fark **bir sonraki takvim yılına ait peşin tahsil edilmiş yönetim ücreti olarak kabul edilir.** **Formül: "İlk ihraç tarihi ile 31.12.2022 arasındaki gün sayısı x 1.000.000 / 365"** **Ayrıca, 31.12.2022 tarihine kadar geçen süre için yaklaşık yüzde 1,1+BSMV üzerinden hesaplanan yönetim ücreti, 500.000-TL'nin üzerinde olursa, aradaki fark, 31.12.2022 tarihini izleyen ilk 5 iş günü içerisinde Fon'dan tahsil edilir. Takip eden yıllarda, bir takvim yılı içerisinde tahsil edilen toplam yönetim ücreti, 1.000.000-TL (birmilyon Türk Lirası) + BSMV tutarının üstünde olması durumunda herhangi bir iade olmayacaktır.**
Portföydeki Varlıkların Saklanması Hakkında Bilgiler	:	Fon portföyündeki varlıkların Kurul'un portföy saklama düzenlemelerine göre saklama sözleşmesinde belirtilen esaslar çerçevesinde saklanması zorunludur.
Fon Gelir Gider Farkının Katılma Payı Sahiplerine Aktarılmasına İlişkin Esaslar	:	Fon'da oluşan kâr, katılma paylarının bu ihraç belgesinde belirtilen esaslara göre tespit edilen fon fiyatına yansır. Katılma payı sahipleri, paylarını "Fona Katılma ve Fondan Ayrılmaya İlişkin Esaslar" başlığı altında belirtilen sürelerle Fon'a geri sattıklarında, işleme esas fiyatın içerdiği Fon'da oluşan kârdan paylarını almış olurlar. Fon bunun dışında ayrıca kâr dağıtımı yapabilir. Kâr dağıtımına ilişkin esaslar "Varsa Kar Payı Dağıtımı ve Performans Esasları" başlığında belirtilmiştir.
Fona Katılma ve Fondan Ayrılmaya İlişkin Esaslar	:	**Genel Esaslar:** Fon'un katılma payları sadece Kurul düzenlemelerinde tanımlanan nitelikli yatırımcılara satılabilir. Fon'a Kurucu tarafından yeni nitelikli yatırımcı kabul edilebilmesi için Yatırım Komitesi kararı gerekmektedir. Bu doğrultuda Kurucu, Fona katılımı uygun bulunmayan nitelikli yatırımcıların katılım taleplerini geri çevirme hakkına sahiptir.

		Kurucunun kendi adına yapacağı işlemlerde dahil alınan tüm katılma payı alım satım talimatlarına alım ve satım talimatları için ayrı ayrı olmak üzere müteselsil sıra numarası verilir ve işlemler bu öncelik sırasına göre gerçekleştirilir. 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. Fon payları sadece Fon süresinin sonunda Fon'a iade edilebilir. Öte yandan, bu maddenin "Yatırımcılar Arasında Katılma Payı Devri ve Fon'a İade İşlemleri" veya "Erken Dağıtım Kararı ve Erken Dağıtım Döneminde Katılma Paylarının Fon'a İadesi İşlemleri" bölümlerinde yer verilen esaslar çerçevesinde Fon'un süresinin sona ermesinden önce de Fon'a iade işlemleri gerçekleştirilebilir. Fon'un katılma payı satışı, fon birim pay değerinin tam olarak nakden ödenmesi veya gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı hakların tapu sicilinde fon adına tescil ettirilmesi suretiyle veya Tebliğ'in 18. maddesinin üçüncü fıkrasında belirtilen gayrimenkul projeleri kapsamındaki bağımsız bölümlerin tapu siciline fon adına tescil ettirilmesi ya da bu bölümlerin satın alınmasına ilişkin sözleşmelerin fona devredilmesi suretiyle ayni olarak ödenmesi suretiyle gerçekleştirilir. Fon'un katılma payı satışı işlemlerinde ayni şekilde ödeme yapılması ancak tüm katılma payı sahiplerinin ayni dağıtım konusunda mutabakatının bulunması halinde mümkündür. Bu halde her işlem öncesinde Yatırım Komitesi Toplantısı kararının 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 payı ihracının, "Ayni Şekilde Katılma Payı Alış ve İade İşlemleri" başlığı altında düzenlenen usule uyularak ayni olarak gerçekleştirilmesi durumunda, Tebliğin 5. bölümünde belirtilen esaslar çerçevesinde katılma payı karşılığında yatırımcılardan fona devredilecek gayrimenkuller, Tebliğ'in 18. maddesinin üçüncü fıkrasında belirtilen gayrimenkul projeleri kapsamındaki bağımsız bölümler ve gayrimenkule dayalı hakların değer tespitine yönelik olarak, Tebliğ'in 29. maddesinin ikinci fıkrası kapsamında değerleme hizmeti alınacak kuruluş olarak belirlenen gayrimenkul değerleme kuruluşuna bir rapor hazırlatılır. Yatırımcılardan fona devredilecekler için hazırlanacak 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. Yatırımcıların, asgari fon alım limiti 10.000 (onbin) paydır ve alım talimatları 10.000 (onbin) payın katları şeklinde gerçekleştirilir. Hesaplanan Türk Lirası (TL) cinsinden birim pay değeri aşağıda belirtilen esaslar çerçevesinde e-posta yoluyla yatırımcılara bildirilir. Fon satış başlangıç tarihinde bir adet payın nominal fiyatı (birim pay değeri) 1 Türk Lirasıdır. **Alım Talimatları:** Katılma payları alımına konu edilecek fon birim pay değerini içeren fiyat raporları 31 Aralık tarihi baz alınarak hazırlanır. Yatırımcıların 31 Aralık tarihine kadar verdikleri katılma payı alım talimatları 31 Aralık tarihi baz alınarak hazırlanan fiyat raporunda tespit edilen pay fiyatı üzerinden anılan tarihten sonraki en geç 10. iş gününe kadar yerine getirilir.

		Yatırımcıların, 31 Aralık tarihinden sonraki iş günlerinde verdikleri katılma payı alım talimatları, talimatın verilmesini takip eden ilk hesaplamada bulunacak pay fiyatı üzerinden yerine getirilir. Ancak Yatırım Komitesi kararıyla, mevcut yatırımcıların veya fondan pay almak isteyen yeni yatırımcıların, herhangi bir tarihteki ayni veya nakdi şekilde katılma payı alım taleplerinin karşılanması amacıyla, özel fiyat raporu hazırlatılarak fon birim pay değeri hesaplanabilir. Özel fiyat raporu hazırlanması amacıyla gayrimenkuller için güncel bir bağımsız değerleme yaptırılması Yatırım Komitesi insiyatifindedir. Bu halde alım talimatları; talimatı takiben düzenlenen özel fiyat raporunda belirlenen katılma payı fiyatı üzerinden gerçekleştirilir. **Alım Bedellerinin Tahsil Esasları:** Alım talimatının verilmesi sırasında, talep edilen katılma payı bedeli kurucu tarafından tahsil edilir. Alım talimatları sadece tutar olarak verilebilir. Alım talimatları, talimatın verilmesini takip eden fon katılma payı alımına esas ilk fiyat raporunda hesaplanan pay fiyatı üzerinden söz konusu fiyatın açıklanmasını izleyen birinci iş gününde gerçekleştirilir. **Alım Talimatı Nemalandırma Esasları:** Alım talimatının karşılığında tahsil edilen tutar işlem gerçekleştirilinceye kadar yatırımcı hesabında yatırımcı adına para piyasası veya kısa vadeli borçlanma araçları fonunda nemalandırılır. İş günlerinde saat 12.00'ye kadar girilen alım talimatlarının nemalandırması aynı gün, saat 12.00'den sonra girilen alım talimatlarının nemalandırması ise takip eden iş günü başlar. Katılma payı alımına nema tutarı dahil edilmez. Nema tutarı, en geç alım talimatının gerçekleştirildiği günü takip eden ilk iş günü yatırımcının yatırım kuruluşu nezdindeki hesabına nakit olarak yatırılacaktır. **İade Talimatları:** Bu maddenin "Yatırımcılar Arasında Katılma Payı Devri ve Fon'a İade İşlemleri" ve "Erken

		Dağıtım Kararı ve Erken Dağıtım Döneminde Katılma Paylarının Fon'a İadesi İşlemleri" bölümlerinde yer verilen esaslar saklı kalmak üzere, yatırımcılar Fon'un süresinden önce katılma paylarını fona iade edemezler. Katılma paylarının Fon süresinin sonunda Fon'a iade edilmesi için yatırımcılar adına satım talimatları Kurucu tarafından oluşturulacaktır. **Alım Talebi İptal Esasları:** Fon paylarının ilk ihracında katılım talimatları ile ilgili olarak yatırımcılar satış başlangıç tarihinde öğlen saat 12:00'ye kadar taleplerini iptal edebilirler. Alım talebinin iptal edilmesi durumunda talep tutarı ve varsa neması iade edilir. İhraç Belgesinin Kurul tarafından onaylanmasını müteakip ihraç belgesinde belirtilen satış başlangıç tarihinden itibaren yatırımcılara satış yapılabilir. Fon satış başlangıç tarihinde bir adet fon payının nominal fiyatı (birim pay değeri) 1 Türk Lirasıdır. **Ayni Şekilde Katılma Payı Alış ve İade İşlemleri:** Tüm katılma payı sahiplerinin mutabakatının bulunması halinde, katılma paylarının ihracı ve Fon'a iadesi işlemlerinin ayni olarak gerçekleştirilmesi mümkündür. Katılma payı ihracının veya iadesi işlemlerinin ayni olarak gerçekleştirilmesi durumunda, talep iletme ve değerleme raporlarının hazırlanmasına ilişkin olarak yukarıda yer verilen esaslara uyulur. Katılma payı satışı karşılığında Fon portföyüne dahil edilen gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı hakların tapu kütüğüne Fon adına tescil edilmesi veya bunların satın alınmasına ilişkin sözleşmelerin Fon'a devri ile birlikte ayni ödeme gerçekleşmiş kabul edilir. **Yatırımcılar Arasında Katılma Payı Devri ve Fon'a İade İşlemleri:** Fon'da katılma payı sahibi bir yatırımcının ("Devreden Katılma Payı Sahibi") Fon'da katılma payı sahibi olmayan bir yatırımcıya

		Fon'daki katılma paylarını kısmen veya tamamen devredebilmesi için öncelikle Devreden Katılma Payı Sahibi, devir konusu katılma payları, alıcı ve devir koşulları konusunda Yatırım Komitesi'ne devir öncesinde yazılı bildirimde bulunacaktır. Kurucu'nun katılma paylarının nitelikli yatırımcılar arasında devrini onaylaması için her bir devir bazında Yatırım Komitesi Toplantısı Kararı ön şarttır. Fon katılma payları satılacak yatırımcılar veya herhangi bir tarihte Fon katılma paylarını devir veya intikal yoluyla iktisap edecek kişilerin Kurucu ile bir sözleşme imzalayarak Yatırımcı Sözleşmesine taraf olmaları zorunludur. Fon katılma payının, ilgili yatırımcının kendi isteğiyle üçüncü bir kişiye satışı, bağışlanması veya devri için Yatırım Komitesi Toplantısı Kararı ön şarttır. Katılma paylarını üçüncü bir kişiye devretmek isteyen bir katılma payı sahibinin bu isteğinin Yatırım Komitesi toplantısında uygun bulunmaması durumunda, söz konusu katılma payı sahibinin isteği üzerine sahibi olduğu katılma payları, Yatırım Komitesi toplantısı kararı ile Fona iade edilebilir. Böyle bir durumun oluşması veya Erken Dağıtım kararı verilmesi halleri dışında yatırımcılar katılma paylarını Fon süresinden önce Fona iade edemezler. Üstteki hüküm çerçevesinde katılma paylarının Fona iade edilip pay sahiplerine Fon portföyünden pay bedelinin ödenebilmesi için Fon portföyünde yeterli nakdin olması gerekir ve katılma payının Fona iadesine dair işbu ihraç belgesinde yer alan hükümler uygulanır. Fon katılma paylarını miras yoluyla edinme, yasada ve/veya miras hukukunda ve/veya murisin vasiyetname, ölüme bağlı tasarruf vs gibi tasarrufuyla aksi belirtilmediği sürece mümkün olacaktır. Fon katılma paylarının miras yoluyla iktisap edilmesi halinde, katılma payını iktisap edecek kişiler de Kurucu ile bir yatırımcı sözleşmesine taraf olmadıkları sürece Yatırım Komitesine üye seçiminde oy kullanamazlar.

		Nitelikli yatırımcılar arasındaki katılma payı devirleri, katılma paylarının hak sahibi yatırımcılar arasında aktarılması ile tamamlanır. Bu maddeye aykırı yapılan katılma payı devirleri geçersizdir. Katılma payı devirlerine ilişkin bilgilerin MKK'ya iletilmesinden devir işlemlerini yürüten kuruluş sorumludur. Devir halinde, Yatırım Komitesi, pay devrini ve payları devralan yatırımcıyı o an itibarıyla mevcut tüm katılma payı sahiplerine bildirir. **Erken Dağıtım Kararı ve Erken Dağıtım Döneminde Katılma Paylarının Fon'a İadesi İşlemleri:** Fon süresinden önce, gayrimenkul yatırımlarından çıkış olması veya kira gelirleri elde edilmesi gibi Fonda yeterli likidite bulunması durumlarında, Yatırım Komitesi kararı ile Erken Dağıtım'a karar verilerek Fonda oluşan nakit fazlası, katılma payı sahiplerinin katılma paylarını Fona iade etmeleri suretiyle payları oranında katılma payı sahiplerine dağıtılabilir. Yatırım Komitesinin Erken Dağıtım kararı alması durumunda karar tarihinden itibaren 7 iş günü içinde; bu kararını, katılma paylarının geri alımı için ayrılan toplam tutarı ve Erken Dağıtıma konu özel fiyat raporunun ilan edileceği tarihi yatırımcılara bildirmek zorundadır. Erken Dağıtım yapıldığında katılma payı sahipleri, Kurucu tarafından belirlenen Fona iade edilecek toplam fon katılma payı adedinin, mevcut katılma payları itibariyle oransal olarak kendilerine düşen kısmı kadarı için Kurucuya pay satım talimatı vermiş kabul edilirler. Erken Dağıtım döneminde, Yatırım Komitesinin erken dağıtım kararı aldığı tarihe denk gelen oniki aylık dönemi takip eden ilk fiyat raporunda hesaplanan pay fiyatı veya Erken Dağıtım için hazırlanacak özel fiyat raporu pay geri alım fiyatı olarak kullanılır. Erken dağıtım halinde dağıtılacak tutar katılma payı sahiplerinin hesaplarına, payların geri alımında kullanılacak dağıtım fiyatının açıklanmasından itibaren 10 iş günü içinde yatırılır. Katılma payı sahipleri ya da

		pay satışı karşılığı tutarın transfer edileceği hesaplarının bulunduğu yatırım kuruluşları Erken Dağıtıma konu tutarı tahsil etmekten imtina edemezler.
Fon İçtüzüğü ile Finansal Raporların Temin Edilebileceği Yerler	:	Fon içtüzüğü ve finansal raporları Kurucu'dan ve Fon'un KAP sayfasından temin edilebilir. Fon'a ilişkin yıllık finansal raporlar hesap döneminin bitimini takip eden 60 gün; altı aylık ara dönem finansal raporlar ise ara dönemin bitimini takip eden 30 gün içinde Kurul'a gönderilir. Söz konusu raporlar ayrıca, Kurul'a 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.nurolportfoy.com.tr adresinde de duyurulacaktır.
Fonun Denetimini Yapacak Kuruluş	:	Yeditepe Bağımsız Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.
Varsa Kar Payı Dağıtımı ve Performans Ücretlendirmesine İlişkin Esaslar	:	Fon'da oluşan kâr, katılma paylarının bu ihraç belgesinde belirtilen esaslara göre tespit edilen fon fiyatına yansır. Katılma payı sahipleri, paylarını "Fona Katılma ve Fondan Ayrılmaya İlişkin Esaslar" başlığı altında belirtilen esaslara göre Fon süresi sonunda Fon'a iade ettiklerinde, iade işlemine esas fiyatın içerdiği Fon'da oluşan kârdan paylarını almış olurlar. Bununla birlikte Yatırım Komitesi Toplantısı Kararı ile harhangi bir tarihte kâr dağıtım kararı verilebilir. Yatırım Komitesi Toplantısı Kararı olmadığı sürece, Fon'dan kâr dağıtımı yapılamaz. Yatırım Komitesi Toplantısı Kararı ile kâr dağıtımı yapılması kararlaştırıldığında, Yatırım Komitesi tarafından belirlenecek olan bir tarihte kâr dağıtımı yapılabilir. Kâr dağıtımı işlemleri sırasında Fon'da oluşan dağıtılabilir karın %10'u Fon'da bırakılır, kalan dağıtılabilir kârın tamamı katılma payı sahiplerine dağıtılır. Yatırım Komitesi Toplantısı Kararı ile dağıtılabilir karın %10'dan daha yüksek veya daha düşük bir oranının Fon'da bırakılmasına karar verilebilir. Fon tarafından performans ücreti tahsil edilmeyecektir.
Fon Toplam Gider Oranı (Dışarıdan Sağlanan Hizmetler Dahil Olmak Üzere Fonun Tüm	:	Fona ilişkin kuruluş masrafları da dahil tüm giderler fon malvarlığından karşılanır.

Giderlerinin Fon Toplam Değerine Oranını İfade Eder.)		Fon'dan karşılanan yönetim ücreti dahil tüm giderlerin toplamının fon toplam değerine göre üst sınırı 31.12.2022 tarihine kadar yıllık %20 izleyen dönemlerde yıllık %10'dur. Her 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 oranın aşıldığının tespiti halinde aşan tutar ilgili dönemin son iş günü itibariyle Kurucu tarafından Fon'a ödenmek üzere tahakkuk ettirilir ve ilgili dönemi takip eden beş işgünü içerisinde Kurucu tarafından Fon'a iade edilir. İade edilen tutar, ilgili yıl içinde takip eden dönemlerin toplam gider oranı hesaplanmasında toplam giderlerden düşülür. Fon toplam gider oranı limiti içinde kalınsa dahi fondan yapılabilecek harcamalar dışında Fon'a gider tahakkuk ettirilemez ve bu giderler fon malvarlığından ödenemez.
Kredi Alınması Öngörülüyorsa Konuya İlişkin Bilgi	:	Fon, ihtiyaçlarını veya portföyleri ile ilgili maliyetlerini karşılamak amacıyla, Yatırım Komitesi'nin olumlu kararı bulunmak kaydıyla, son hesap dönemi itibari ile hesaplanan toplam değerinin en fazla %50'si oranında kredi veya faizsiz finansman kullanabilir. Kredi veya faizsiz finansman alınması halinde, kredi/finansman koşulları ve ilgili banka, Yatırım Komitesi'nin kararına uygun şekilde belirlenir ve kredinin/finansmanın tutarı, faizi, 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	:	Türev araçlara döviz, faiz ve piyasa riskleri gibi risklere karşı korumak ve yatırım 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.
Katılma Paylarının Satışında Kullanılacak Dağıtım Kanalları	:	Kurucu: Nurol Portföy Yönetimi A.Ş. Diğer Kuruluşlar: Nurol Yatırım Bankası A.Ş.

Fon Katılma Paylarının Değerlerinin Yatırımcılara Bildirim Esas ve Usulleri	:	Fon birim pay değeri e-posta yoluyla yatırımcılara bildirilecektir.
Katılma Paylarının Satışı ve Fona İadesinde Giriş Çıkış Komisyonu Uygulanıp/Uygulanmayacağı Hakkında Bilgi	:	Katılma paylarının yatırımcılara satışında veya fona iadesinde herhangi bir giriş çıkış komisyonu uygulanmayacaktır.
Katılma Paylarının Nakde Dönüştürülüp/Dönüştürülmeyeceğine İlişkin Bilgi	:	Fon katılma payları sadece Fon süresi sonunda Fona iade edilerek nakde dönüştürülebilecektir. Öte yandan, işbu ihraç belgesinin "Fona Katılma ve Fondan Ayrılmaya İlişkin Esaslar" ile "Erken Dağıtım Kararı ve Erken Dağıtım Döneminde Katılma Paylarının Fon'a İadesi İşlemleri" bölümlerinde yer verilen esaslar çerçevesinde Fon'un süresinin sona ermesinden önce de katılma paylarının Fon'a iade işlemleri gerçekleştirilebilir.
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 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. 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 Birimi Hakkında Bilgiler 30.12.2021 tarihli ve 4 sayılı Yönetim Kurulu Kararı ile Risk Yönetim faaliyetlerinin sağlanmasına ilişkin Nurol Yatırım Bankası A.Ş.'den (Nurolbank) dışarıdan hizmet alımı

		kapsamında hizmet alınmasına ve hizmet sözleşmelerinin imzalanmasına dair karar alınmış olup, Risk Yönetim Faaliyeti Nurolbank tarafından yerine getirelecektir. Şirketimiz risk yönetimi faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla Rasyonet Bilgisayar Yazılım ve Danışmanlık A.Ş.'den program satın alınmış olup, bahse konu program vasıtasıyla çalışmalarını gerçekleştirmeyi planlamaktadır. Kurucu ile Nurolbank arasında imzalanan hizmet sözleşmesine istinaden risk yönetim sisteminin oluşturulması ve raporlanmasından Nurolbank, Kurucunun Yönetim Kurulu'na karşı sorumludur. Kullanacağı risk yönetim sistemine ait prosedürler ve modeller Şirket Yönetim Kurulu onayı ile yürürlüğe konulur. Nurolbank'ın görevlerini yerine getirebilmek için ihtiyaç duyduğu gerekli tüm bilgilere erişimi kurucu tarafından sağlanır. Kurucunun hizmet aldığı Nurolbank tarafından, lll-55.1 sayılı Portföy Yönetim Şirketleri ve Bu Şirketlerin Faaliyetlerine İlişkin Esaslar Tebliği'nde belirlenen hükümlerin yanı sıra gayrimenkul yatırımlarına ilişkin finansman riski ve likidite riski ile diğer muhtemel risklerin yönetimini de içeren bir risk yönetim sistemi oluşturulmuştur. Risk Yönetim Sürecine İlişkin Esaslar A) PİYASA RİSKİ Piyasa riskinin analitik çerçevede değerlendirilmesi sürecinde riskin tanımlanması, değerlendirilmesi, izlenmesi, sayısal analizleri ve raporlama süreçleri Rasyonet Bilgisayar Yazılım ve Danışmanlık A.Ş.'den satın alınan program aracılığı ile yapılmaktadır. Portföyü oluşturan para ve sermaye piyasası araçları nedeniyle maruz kaldığı piyasa riskinin ölçümünde mevzuatta yer verilen standart ve gelişmiş istatistiki yöntemler kullanılmaktadır. Bu kapsamda, piyasa riski riske maruz değer modeli kullanılarak hesaplanmaktadır. Gayrimenkul yatırımları, gayrimenkul sektörünü yansıtan borsa endeksi üzerinden RMD hesaplamalarına dahil edilir. RMD yöntemi, elde tutulan bir portföyün değerinin, faiz oranı, döviz kuru ve hisse senedi

		fiyatı gibi faktörlerde yaşanması olası dalgalanmalar nedeni ile maruz kalabileceği en yüksek zararı belirli bir zaman diliminde ve belirli bir güven aralığında tek bir rakam ile ifade eden risk hesaplama yöntemidir. Portföyün içinde yer alan gayrimenkullere ilişkin piyasa riski ise dönemsel olarak yapılan gayrimenkul değerleme raporlarında yer alan piyasa değerleri ve kullanılan borsa endeksi üzerinden riske maruz değer hesaplanarak takip edilir. Piyasa riskine ilişkin raporlamalar günlük olarak gerçekleştirilir. B) LİKİDİTE RİSKİ Likidite riski finansal pozisyonlar ve gayrimenkuller için ayrı ayrı hesaplanmaktadır. Finansal pozisyonlar nedeniyle maruz kalınan likidite riski fon portföyünde bulunan finansal varlıkların istenildiği anda piyasa fiyatından nakde dönüştürülememesi halinde ortaya çıkan zarar olasılığı olarak ifade edilmektedir. Finansal pozisyonlar için likidite risk hesaplama yönetimi olarak likidite puanlama metodolojisi kullanılmaktadır. Gayrimenkuller nedeniyle maruz kalınan likidite riski gayrimenkullerin gereken sürede piyasa rayiç değerinden nakde dönüştürülememesi nedeniyle zarara uğrama olasılığı olarak ifade edilmektedir. Gayrimenkul yatırımlarının likidite riski ölçülürken gayrimenkullerin likiditasyon sürecini etkileyen faktörler, bu faktörlerin etki düzeyleri ve değerleme raporlarında yer alan zorunlu tasfiye değerleri dikkate alınarak Risk Yönetimi Birimi tarafından belirlenecek "Zorunlu Likiditasyon Katsayısı" kullanılarak her bir gayrimenkul için "Likidite Riski Değeri" hesaplanır. Gayrimenkul portföyünün (gayrimenkullerin piyasa değerlerine göre ağırlıklandırılmış) ortalama Likidite Riski Değeri, 5 düzeyini aşamaz. Likidite riskine ilişkin raporlamalar üç aylık olarak gerçekleştirilir. Fondan çıkış durumunda gerekli olan likidite ihtiyacının; kredi, gayrimenkul satışı, kira tahakkuku ve/veya fonun içerisinde tutulan nakit tutarlarından karşılanıp karşılanamayacağı değerlendirilir.

		C) FİNANSMAN RİSKİ: Şirket Fon için ihtiyaç duyduğu kaynağın tamamını ya da bir kısmını fon katılımcılarından sağlamaktadır. Şirket portföye dahil olan gayrimenkulleri teminat göstererek kredi kullanma olanağına sahiptir. Bu durumunda ilgili raporlarda gayrimenkul değeri ve teminata verilen tutar gösterimi de yapılır. Finansman riski hesaplamalarına fonun likit değerleri, kullandığı krediler, kredi limit boşlukları ve beklenen net nakit akışları dahil edilir. Finansman riskine ilişkin raporlamalar üç aylık olarak gerçekleştirilir. D) YOĞUNLAŞMA RİSKİ: Şirketin portföy yatırımlarının bir varlık ve/veya belirli bir varlık grubunda yoğunlaşmasının takibi fazladan riske maruz kalınmaması için gereklidir. Yoğunlaşma riskleri üç aylık bazda izlenir. E) DEĞERLEME RİSKİ: Değerleme riskinin yönetilmesi için değerleme raporları kullanılacaktır. Fon'un yıl sonu raporlaması için kullanılan gayrimenkul değerleme raporları baz alınacak ve ilgili raporlar Haziran ayında gözden geçirilecektir. Ancak, gerek görülmesi halinde raporlar güncellenir. LİMİTLER Şirket içerisinde uygulanan risk limitlemesi iki grupta uygulanmaktadır: • Mevzuat ve Tebliğler kapsamında belirlenen limitler • Yönetim Kurulu tarafından belirlenen genel limitler Tüm limitler ve limit aşım durumları düzenli olarak raporlanmaktadır. Yönetim Kurulu kararları ve İç tüzük ile belirlenen limitlere ilişkin tanım ve limit değerleri Prosedürde belirtilmiştir. Limit aşımı olması halinde gerekli olan raporlamalar Yatırım Komitesi, İç Kontrol Birimi ve Yönetim Kurulu'na yapılacaktır. Yönetim Kurulu'nun limit aşımlarına ilişkin alacağı gerekçeli karar

		risk yöneticisine ve portföy yöneticilerine elektronik posta ile iletilecektir. Alınacak olan karar limit aşımına sebep olan pozisyonların portföyden çıkartılmasına veya taşınmaya devam etmesine ilişkin gerekçeleri içerecektir. RAPORLAR Prosedür içerisinde yer alan raporlar belirtilen frekansta Nurolbank tarafından hazırlanır ve Yatırım Komitesine, İç Kontrol Birimine ve Yönetim Kurulu'na raporlanır.
Kurucu veya Yönetici Değişikliği	:	Sermaye Piyasası mevzuatında düzenlenen değişikliğe ilişkin zorunlu haller dışında, Fon Yatırım Komitesi Toplantısında Kurucu ve Yönetici değişikliğine karar verilmesi halinde; Kurucu'nun alacağı Yönetim Kurulu kararı doğrultusunda Fonda Kurucu ve Yönetici değişikliği yapılır. Bu durumda, mevcut Kurucu, sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde yeni Kurucu'ya/Yönetici'ye geçiş için için gerekli tüm belgelerle birlikte Kurul'a başvuruda bulunur ve gerekli diğer tüm iş ve işlemleri gerçekleştirir.
Fonun Tasfiye Şekline İlişkin Bilgiler	:	Fon'un süresi, ilk katılma payı satışı tarihinde başlar ve tasfiye dönemi dahil toplam 30 (otuz) yıldır. Fon süresinin son 2 (iki) yılı Tasfiye Dönemi'dir. Fon'un sona ermesi ve tasfiyesinde, Kurul'un yatırım fonlarına ilişkin düzenlemeleri kıyasen uygulanır. Fonun, Yatırım Fonu Tebliği'nin 28'inci maddesinde belirtilen nedenlerle sona ermesi durumunda, Fon portföyündeki varlıklar Kurucu tarafından Borsada satılır. Bu şekilde satışı mümkün olmayan fon varlıkları, Yatırım Komitesi önerisi ile alınan Yönetim Kurulu kararı doğrultusunda 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 katılma payı sahiplerine bilgi verilir. Tasfiye döneminde yeni katılma payı ihraç edilemez ve yeni bir gayrimenkul yatırımı yapılmaz. Uygun piyasa koşulları oluştukça Yatırım Komitesi önerisi ile alınan Yönetim Kurulu kararı doğrultusunda 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. Tüm katılma paylarının iade alınması ve Kurul'dan gerekli iznin alınmasını 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. Tüm katılma payı sahiplerinin ayni dağıtım konusunda mutabakatının bulunması durumunda, tasfiye işlemi, yatırımcıların paylarına karşılık gelen gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı hakların yatırımcılara devredilmesi suretiyle de gerçekleştirilebilir. Fesih anından itibaren hiçbir katılma payı ihraç edilemez ve geri alınamaz. Fon'un Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 28'inci 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	:	Fonun ve Fon yatırımcılarının 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.

İhraççı
Nurol Portföy Yönetimi A.Ş. Yetkilisi/Yetkilileri

Hüseyin AYDOĞAN	Tayfun ÖZKAN
Mali İşler ve Operasyon Müdürü	Genel Müdür