

**KIZILAY GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.’NİN
KURUCUSU OLDUĞU KIZILAY GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ
PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. ÜÇÜNCÜ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU’NUN
KATILMA PAYLARINA İLİŞKİN
İHRAÇ BELGESİDİR**

İşbu ihraç belgesi Sermaye Piyasası Kurulu’nun 05.01.2023 tarih ve 1/17 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 01.11.2023 tarihinden itibaren, işbu ihraç belgesinde ilan edilen dağıtım kanalları aracılığıyla nitelikli yatırımcılara sunulacaktır.

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

KISALTMALAR

Bilgilendirme Dokümanları	Fon içtüzüğü ve ihraç belgesi
BIST	Borsa İstanbul A.Ş.
Finansal Raporlama Tebliği	II-14.2 sayılı Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliğ
Fon	Kızılay Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Üçüncü Gayrimenkul Yatırım Fonu
Kanun	6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu
KAP	Kamuyu Aydınlatma Platformu
Kurucu	Kızılay Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.
Yönetici	Kızılay Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.
Kurul	Sermaye Piyasası Kurulu
MKK	Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.
Portföy Saklayıcısı	Türkiye İş Bankası A.Ş.
PYŞ Tebliği	III-55.1 sayılı Portföy Yönetim Şirketleri ve Bu Şirketlerin Faaliyetlerine İlişkin Esaslar Tebliği
Saklama Tebliği	III-56.1 sayılı Portföy Saklama Hizmetine ve Bu Hizmette Bulunacak Kuruluşlara İlişkin Esaslar Tebliği
Takasbank	İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş.
Tebliğ	III-52.3 sayılı Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği
TMS/TFRS	Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Muhasebe Standartları/Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile bunlara ilişkin ek ve yorumlar

1.Kurucu, Yönetici ve Portföy Saklayıcısı Hakkında Genel Bilgiler

Kurucu ve Yönetici'nin	
Unvanı:	Kızılay Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.
Yetki Belgesi/leri	Portföy Yönetimi (Sınırlı) Faaliyetine İlişkin Yetki Belgesi Tarih: 22.08.2019 No: GGSPYŞ / PY.6 / 1057
Adresi	Küçükbakkalköy Mah. Rüstemağa Sok. İnmac Plaza Blok No:2 İç Kapı No:4 Ataşehir/İSTANBUL
Yönetim Kurulu Üyeleri	Şirket'in yönetim kurulu üyelerine Şirket'in KAP'ta yer alan sürekli bilgilendirme formundan (www.kap.org.tr) ulaşılması mümkündür.
Portföy Saklayıcısı'nın	
Unvanı:	Türkiye İş Bankası A.Ş.
Portföy Saklama Faaliyeti İznine İlişkin Kurul Karar Tarihi ve Numarası	Tarih: 17.7.2014 No: 22/709
Adresi	İş Kuleleri Kule:1 Kat:1 34330 Levent, Beşiktaş/İSTANBUL

2.Fon'un İhracına İlişkin Bilgiler

İhraca İlişkin Yetkili Organ Kararı/Karar Tarihi	Kızılay Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Yönetim Kurulu'nun 03/11/2022 tarih ve 2022/46 sayılı kararı
Katılma Paylarının Pazarlama ve Dağıtımını Gerçekleştirecek Kurucu ve Varsa Portföy Yönetim Şirketleri İle Katılma Paylarının Alım Satımına Aracılık Yapacak Yatırım Kuruluşlarının Ticaret Unvanı	Katılma paylarının pazarlama ve dağıtımını Kurucu Kızılay Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. tarafından gerçekleştirilecektir.
Satış Yöntemi	Fon katılma payları yurt içinde veya yurt dışında yerleşik nitelikli yatırımcılara satılacaktır.
Katılma Payına İlişkin Asgari İşlem Limitleri (Varsa)	Yatırımcıların katılma payı alım ve satım talimatlarında asgari işlem limiti 50.000 TL'dir.
Fon Süresi	Süresiz
Yatırım Komitesi Üyeleri	

1) Fevzi ÖZTÜRK, Yönetim Kurulu Üyesi/Genel Müdür

Anadolu Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Maliye Bölümü'nü, İstanbul Üniversitesi Sosyoloji Bölümü'nü ve İstanbul Ticaret Üniversitesi Finans Enstitüsü Uluslararası Bankacılık ve Finans Tezli Yüksek Lisans programını bitirdi. 2000 yılında İstanbul Üniversitesi "Sermaye Piyasaları ve Borsa" programını ve Marmara Üniversitesi "Finansal Piyasalarda Alternatif Yatırım Araçları ve Portföy Yönetimi" programını bitirdi. Profesyonel iş hayatına 1998 yılında Türkiye İş Bankası grubunda Fon ve Hazine Yönetimi'nde başlayan Öztürk, sermaye piyasası kurumlarının hazine ve fon yönetim bölümlerinin kurulmasında ve yönetiminde aktif rol aldı. Fon ve Portföy Yöneticisi olarak Türk sermaye piyasalarında ilk kez faizsiz prensiplere uygun ve konvansiyonel birçok yatırım ve borsa yatırım fonunun kuruluş sürecinde aktif rol alarak; bu fonların kuruluş, tasarım, yönetim ve operasyonlarından sorumlu Fon ve Portföy müdürü olarak görev aldı.

2009 yılında TKBB tarafından düzenlenen bilimsel araştırma yarışmasında; "Türkiye'de Katılım Bankacılığı ve Fırsatlar" adlı çalışmayla Bilimsel Değerlendirme Kurul Ödülü'nü aldı. İşletmelere finansal ve sermaye piyasası konularında bağımsız danışmanlık hizmeti verdi. Uzun yıllar gazetelerde ekonomi köşe yazarlığı ve TV yorumculuğu yaptı. Türkiye'de ilk kez 2009 yılında Hazine Müsteşarlığı tarafından ihraç edilen Gelire Endeksli Senetlerin, fiyatlama ve teknik konularda proje ekibinde yer alarak, ikincil piyasasında sağlıklı fiyat oluşmasını organize etti. İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş. Piyasalar Direktörlüğünde Yönetici olarak piyasa işletim, mevzuat düzenlemeleri, piyasa geliştirme tasarımları ve operasyonlarının yürütülmesinde görev aldı. Mayıs 2021'den bu yana Kızılay Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. 'de Genel Müdür ve Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapmaktadır.

Hali hazırda Etki Yatırımı Danışma Kurulu (EYDK) Başkan Yardımcılığı, Türkiye Kurumsal Yatırımcı Yöneticileri Derneği (TKYD) Denetleme Kurulu Üyeliği ve TOBB Türkiye Girişim Sermayesi Meclis Üyeliği görevlerini de yürüten Öztürk, Sermaye piyasası faaliyetlerine ilişkin olarak, "Sermaye Piyasası Faaliyetleri İleri Düzey Lisansı", "Türev Araçlar Lisansı", "Kurumsal Yönetim ve Derecelendirme Lisansı" ve "Kredi Derecelendirme Lisansı" sahibidir.

	2) Oğuzhan Kürşad SÜRMEN (Gayrimenkul Değerleme Lisansına Sahip Değerleme Uzmanı) 2004 yılında Anadolu Üniversitesi İşletme Bölümü'nden mezun oldu. 1995-2006 yılları arasında Valör Turizm Limited Şirketi'nde operasyon sorumlusu olarak çalıştı. 2006 yılından bu yana Türk Kızılay Derneği'nde Gayrimenkul Geliştirme Direktörlüğü'nde Uzman olarak görev yapmaktadır. SPL Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı, TDUB Mesleki Yeterlilik Belgesi, TSE Performans Yönetimi Sertifikası ve Milli Eğitim Bakanlığı Emlak Danışmanlık Kursu Sertifikası'na sahiptir. Yukarıdaki üyeler dışındaki yatırım komitesi üyelerine Fon'un KAP'ta yer alan sürekli bilgilendirme formundan (www.kap.org.tr) ulaşılması mümkündür.
Portföy Yöneticilerine İlişkin Bilgi	Fon portföyünün gayrimenkul yatırımlarından oluşan bölümü Kurucu Kızılay Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. nezdinde oluşturulan yatırım komitesi tarafından yönetilir. Fon portföyünün gayrimenkul yatırımları dışında kalan kısmı ise Fevzi ÖZTÜRK tarafından yönetilir.
Dışarıdan alınan hizmetlere ilişkin bilgi	Değerleme ve danışmanlık hizmetleri gibi dışarıdan alınan hizmetlere ilişkin bilgilere Fon'un KAP'ta yer alan sürekli bilgilendirme formundan (www.kap.org.tr) ulaşılması mümkündür.

3.Fonun Yatırım Stratejisine İlişkin Esaslar

Fon'un yatırım stratejisi, değer artışı ve alım satım kazancı elde etmek amacıyla gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı haklar satın almak ve satmaktır. Fon'un önceliği değer artışı ve alım satım kazancı elde etmek olmakla birlikte, Fon varlıklarını elde tuttuğu süre boyunca kira geliri de elde edebilir. Fon, üzerinde ipotek bulunan veya gayrimenkulün değerini etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olan veya hisseli mülkiyet yapısına sahip olan gayrimenkullere de mevzuatta öngörülen sınırlar dahilinde yatırım yapabilir.

Fon, tabi oldukları mevzuat hükümlerine göre hazırlanan finansal tablolarında yer alan aktif toplamının devamlı olarak en az %75'i yurt içi gayrimenkul yatırımlarından oluşan anonim ortaklıkların paylarına mevzuatta öngörülen sınırlar dahilinde yatırım yapabilir.

Fon'un menfaatine olması durumunda, satın alınan varlıkların alış bedeli satıcılara vadeli olarak ödenebilir ve satılan varlıkların satış bedeli alıcılardan vadeli olarak tahsil edilebilir. Fon sermaye piyasası mevzuatında izin verilen sınırlamalar dahilinde katılım/faizsiz finans esaslarına uygun yöntemlerle finansman sağlayabilir veya gayrinakdi finansman kullanabilir veya finansman limitleri tesis ettirebilir. Fon malvarlığı üzerinde, III-52.3 sayılı Gayrimenkul Yatırım Fonlarına

İlişkin Esaslar Tebliği'nin (Tebliğ) 23'üncü maddesi kapsamında rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir.

Fon portföyüne katılım/faizsiz finans esaslarına uygun gayrimenkul yatırımları ve faize dayalı olmayan para ve sermaye piyasası araçları dahil edilecektir.

Fon, altın ve diğer kıymetli madenler dışındaki emtialara ve bunlara dayalı vadeli işlem sözleşmelerine, türev araçlara ve yabancı para cinsinden para ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapamaz.

Fon'un ve yatırımlarının katılım/faizsiz finans esaslarına uygunluğuna ilişkin icazet belgesi alınır. İcazet belgesi alınacak kurumlar ve/veya kişiler Kurucu'nun yönetim kurulu kararı ile belirlenir ve yatırımcılara bildirilir. Alınan icazet belgesi Kurucu'nun resmi internet sitesinde ve Fon'un KAP'ta yer alan sürekli bilgilendirme sayfasında yayımlanacaktır.

4.Fonun Yatırım Sınırlamalarına İlişkin Esaslar

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

A) Fon portföyünde yer alan gayrimenkul yatırımlarının yönetiminde aşağıdaki yatırım sınırlamalarına uyulur.

1. Alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, yurt, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilir.
2. 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 edilebilir ve bu haklar Fon adına üçüncü kişilere devredilebilir.
3. Fon portföyünde yer alan gayrimenkuller üzerinde Fon adına başka kişiler lehine tapuya tescil edilmesi şartıyla üst hakkı ve devre mülk irtifakı tesis edilebilir ve bu hakların üçüncü kişilere devrine izin verilebilir.
4. Üst hakkı ve devre mülk hakkının devredilebilmesine ilişkin olarak bu hakları doğuran sözleşmelerde herhangi bir sınırlama getirilemez. Ancak özel kanun hükümleri saklıdır.
5. 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 işlemler dikkate alınır. Tabi oldukları mevzuat hükümlerine göre hazırlanan finansal tablolarında yer alan aktif toplamının devamlı olarak en az %75'i yurt içi gayrimenkul yatırımlarından oluşan anonim ortaklıkların paylarına, fon toplam değerinin en fazla %20'si oranında yatırım yapılabilir.
6. 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'üncü maddesi hükmü saklıdır.
7. Kurucu ve Yönetici Fon adına;

a) Gayrimenkul projelerine yatırım yapamaz, gayrimenkullerin inşaat işlerini kendileri üstlenemez, bu amaçla personel ve ekipman edinemez. Gayrimenkul projelerine yatırım bakımından 8. nolu madde hükümleri saklıdır.

b) Kendi personeli vasıtasıyla başka kişi ve kuruluşlara proje geliştirme, proje kontrol, mali fizibilite, yasal izinlerin takibi ve buna benzer hizmetler veremez.

c) Otel, hastane, 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.

d) Devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıkları ve hakları fon portföyüne dahil edemez. Tebliğ'in 18'inci maddesinin birinci fıkrasının (c) bendi hükmü saklıdır.

e) Fon portföyünden sürekli olarak kısa vadeli gayrimenkul alım satımı yapamaz.

f) Yurt dışında gayrimenkul alım, satım ve kiralama faaliyetinde bulunamaz.

8. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, İller Bankası A.Ş., belediyeler ile bunların bağlı ortaklıkları, iştirakleri ve/veya yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazının bulunduğu şirketler tarafından gerçekleştirilen inşaat ruhsatı alınmış projeler kapsamındaki bağımsız bölümler, inşaatın tamamlanma oranına bakılmaksızın, fon portföyüne alınabilir.

B) Fon portföyünde yer alan gayrimenkul yatırımları dışındaki yatırımların yönetiminde aşağıdaki yatırım sınırlamalarına uyulur.

1. Aşağıdaki varlık ve işlemler katılım/faizsiz finans ilkelerine uygun olması kaydıyla, fon portföyüne dahil edilebilir.

a) Özelleştirme kapsamına alınanlar dahil Türkiye'de kurulan anonim ortaklıklara ait paylar, özel sektör ve kamu kira sertifikaları,

b) Türk Lirası ve yabancı para cinsinden katılma hesabı,

c) Yatırım fonu katılma payları ve girişim sermayesi yatırım fonu katılma payları,

d) Vaad sözleşmeleri ve BIST Taahhütlü İşlemler Pazarı'nda gerçekleştirilen işlemler,

e) Altın ve diğer kıymetli madenler ile bunlara dayalı para ve sermaye piyasası araçları,

f) Kurulca uygun görülen diğer yatırım araçları.

2. Fon portföyünün gayrimenkul yatırımları dışında kalan kısmı özelleştirme kapsamına alınanlar dahil Türkiye'de kurulan anonim ortaklıklara ait paylar ile özel sektör ve kamu kira sertifikalarında, Türk Lirası ve yabancı para cinsinden katılma hesabında, uluslararası katılım finans esaslarına uygun yatırım fonu katılma payları ile girişim sermayesi yatırım fonu katılma paylarında, altın ve diğer kıymetli madenler ile bunlara dayalı para ve sermaye piyasası araçlarında ve BIST Taahhütlü İşlemler Pazarı'nda gerçekleştirilen işlemlerde değerlendirilir.

3. Fon, altın ve diğer kıymetli madenler dışındaki emtialara ve bunlara dayalı vadeli işlem sözleşmelerine yatırım yapamaz.

4. Fon, türev araçlara yatırım yapamaz, sermaye piyasası araçlarını açığa satamaz, kredili menkul kıymet işlemi yapamaz ve sermaye piyasası araçlarını ödünç alamaz.

5. Fon'un operasyonel işlemleri nedeniyle oluşabilecek likidite ihtiyacının karşılanması amacıyla katılım bankaları nezdinde veya faiz getirisi olmamak kaydıyla diğer bankalar nezdinde nakit tutulabilir.

6. Fon portföyüne yabancı sermaye piyasası aracı dahil edilmeyecektir.

Yatırım sınırlamalarına uyumun Fon'un hesap dönemi sonundaki fon toplam değer tablosu itibarıyla sağlanması zorunludur.

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

Katılma payı alım satımına esas pay fiyatının hesaplanma ve açıklanma tarihleri ile alım satım talimatlarının gerçekleşme tarihlerine ilişkin detaylı bilgiler “Fona Katılma, Fondan Ayrılma ve Katılma Paylarının Devrine İlişkin Esaslar” bölümünde yer almaktadır.

Ayrıca, işbu ihraç belgesinin “Fona Katılma, Fondan Ayrılma ve Katılma Paylarının Devrine İlişkin Esaslar” bölümünde yer alan alım satım dönemleri dışında, Kurucunun Yönetim Kurulu’nun fonun yararına olduğunu düşündüğü durumlarda alacağı karar ile fon katılma payı ihracı yapılabilir. Bu durumda Fon birim pay değeri olarak; her ay sonu itibarıyla hesaplanan ve ay sonunu takip eden 10. İşgününde açıklanan pay fiyatı kullanılır. Eğer Katılma payları ilk kez ihraç ediliyor ise “Fona Katılma, Fondan Ayrılma ve Katılma Paylarının Devrine İlişkin Esaslar” bölümüne yer alan alım satım dönemleri dikkate alınmadan uygun görülen zamanda 1 adet pay 1 TL pay fiyatından ihraç edilir.

6. Fon Yönetim Ücreti Oranı, Toplam Gider Oranı¹ ve Fon Malvarlığından Yapılabilecek Harcamalara İlişkin Esaslar

Fon’a ilişkin giderler fon portföyünden karşılanır. Yönetim ücreti ve diğer tüm giderlerin toplamının üst sınırı fon toplam değerinin yıllık %20’sidir. Performans ücreti bu sınıra dahil değildir.

Fon’un toplam gideri içinde kalmak kaydıyla, Kurucu, Fon’un yönetim ve temsili ile Fon’a tahsis edilen donanım, personel ve muhasebe hizmetleri karşılığında aylık dönemlerde tahakkuk ettirilerek, ayın son gününü takip eden on iş günü içerisinde, fon toplam değerinin günlük %0,0054794 (yıllık yaklaşık %2) + BSMV oranındaki Yönetim Ücreti’ni ve “Varsa Kâr Payı Dağıtımı ve Performans Ücretlendirmesine İlişkin Esaslar” bölümünde detayları verilen performans ücretini Fon’dan tahsil eder.

Portföy yönetim ücretine ve fona tahakkuk ettirilecek ise performans ücretine ek olarak Fon’dan aşağıdaki harcamalar yapılabilir:

1) Katılma payları ile ilgili harcamalar,

2) Portföy işletmesi ile ilgili harcamalar,

a- Mevzuat gereği yapılması zorunlu tescil ve ilan giderleri,

b- Fon’un yasal defterlerine ilişkin giderler dahil olmak üzere noter ücretleri,

c- Portföydeki varlıkların sigorta ücretleri ve katılım sigortası (tekafül) ücretleri,

ç- Portföydeki varlıkların veya bunları temsil eden belgelerin nakil veya nakile bağlı sigorta ücretleri ve katılım sigortası (tekafül) ücretleri,

d- Portföydeki varlıklara ilişkin saklama ve değerlendirme hizmetleri için ödenen her türlü ücretler,

e- Varlıkların nakde çevrilmesi ve transferinde ödenen ücretler ve bunun dışında Fon’un mükellefi olduğu her türlü vergi, resim ve komisyonlar,

f- Finansman giderleri, komisyon, masraf ve kur farkları,

¹ Fondan karşılanan, portföy yönetim ücreti dahil tüm giderlerin toplamının fon toplam değerine göre üst sınırına yer verilir. Performans ücretinin bu sınıra dahil olup olmadığı hususu belirtilir. Dışardan sağlanan değerlendirme ve danışmanlık giderleri dahil edilir.

- g- Portföye alım, portföyden satım ve portföydeki gayrimenkullerin kiralanmasında (alım, satım veya kiralama gerçekleşmese dahi) ödenen kürtajlar, komisyonlar ile diğer masraflar (yabancı para cinsinden yapılan giderler TCMB döviz satış kuru üzerinden Türk Lirasına çevrilerek kaydolunur.),
- ğ- Portföy yönetim ücreti ve performans ücreti,
- h- Kuruluş da dahil olmak üzere Fon'un portföyünün oluşturulmasına ilişkin olarak temin edilecek hukuki danışmanlık karşılığı ödenecek ücretler de dahil olmak üzere, mevzuat ve işbu içtüzük tahtında cevaz verilen her türlü danışmanlık ve hukuki danışmanlık hizmeti alımlarından doğan ücretler (söz konusu ücretlere ve tahsil esaslarına Yatırımcı Sözleşmesi'nde yer verilmektedir).
- ı- Katılma payları ile ilgili harcamalar,
- i- Aracı kurum komisyon ücreti ve masrafları,
- j- Fon adına yapılan sözleşmelere ilişkin ilişkin gider, masraf, harç ve noter ücretleri,
- k- İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş. ve Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.'ye (MKK) ödenen ücret, komisyon ve masraflar,
- l- Fon portföyündeki varlıkların pazarlanması ve satışı için katılan pazarlama, satış ve dağıtım giderleri,
- m- Defter tasdik, fatura basımı, e-fatura, e-defter gibi belge ve kayıt düzeni ile ilgili harcamalar,
- n- İcazet belgesi için ödenen ücretler,
- o- Fon adına yapılan sözleşmelere ve tapu tescil işlemlerine ilişkin tüm masraflar,
- p- Gayrimenkul yatırımlarına ilişkin değerlendirme ve noter ücretleri,
- q- Portföydeki gayrimenkullerle ilgili oluşan aidat, güvenlik, temizlik, genel idare ve buna benzer nitelikteki temel hizmetler için ödenecek ücretler,
- r- Portföydeki gayrimenkullerle ilgili bakım, onarım ve tadilat giderleri,
- s- Kurulca uygun görülen diğer harcamalar.

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

- a- Fon'un mükellefi olduğu vergi ve "Vergi Usul Kanunu" gereği yapılan mali müşavirlik giderleri,
- b- Bağımsız denetim, serbest muhasebeci mali müşavir ve yeminli mali müşavirlik ve diğer hizmet alımlarından doğan ücretler,
- c- Takvim yılı esas alınarak üçer aylık dönemlerin son iş gününde fon toplam değerinin yüz binde beşi oranında Kurucu tarafından hesaplanan ve Portföy Saklayıcısı tarafından onaylanarak Kurul'a ödenen Kurul ücreti,
- ç- KAP giderleri,
- d- Tüzel kişi kimlik kodu (LEI) gideri,
- e- Mevzuat gereği yapılması zorunlu ilan ve diğer giderler.

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

1. Genel Esaslar

1.1. Katılma payı satın alınmasında, işbu ihraç belgesinde ilan edilen Kurucu adresine başvurularak alım talimatı verilir.

1.2. Kurucu'nun kendi adına yapacağı işlemler de dahil alınan tüm katılma payı alım satım talimatlarına, alım ve satım talimatları için ayrı ayrı olmak üzere, müteselsil sıra numarası verilir. İşlemler bu öncelik sırasına göre gerçekleştirilir.

1.3. 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.

1.4. “Katılma payı satışı, fon birim pay değerinin tam olarak nakden veya gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı hakların tapu siciline Fon adına tescil ettirilmesi suretiyle veya Tebliğ’in 18’inci maddesinin üçüncü fıkrasında belirtilen gayrimenkul projeleri kapsamındaki bağımsız bölümlerin tapu siciline Fon adına tescil ettirilmesi ya da bu bölümlerin satın alınmasına ilişkin sözleşmelerin Fon’a devredilmesi suretiyle aynı olarak ödenmesi; katılma payının Fon’a iadesi, yatırımcıların paylarının işbu ihraç belgesinde belirlenen esaslara göre Fon’a iade edilmek suretiyle nakde çevrilmesi veya paylarına karşılık gelen gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı hakların yatırımcılara devredilmesi suretiyle gerçekleştirilebilir.

1.5. Kurucu tarafından katılma paylarının Fon adına alım satımı esastır. Kurucu, Fon’un katılma paylarını kendi portföyüne dahil edebilir.

1.6. Kurucu, bu ihraç belgesinde yer alan hükümler saklı kalmak kaydıyla, fon katılma paylarının Fon’a iade edilmesinde gerekli likiditenin sağlanmasından sorumludur. Katılma paylarının Fon’a iade edilebilmesi için gerekli likiditenin sağlanmadığını ve portföydeki varlıkların satışının yatırımcının zararına olacağını Kurucu tarafından tespiti halinde, Kurucu, katılma paylarının geri alımını erteleyebilir. Bu durumda derhal Kurul’a bilgi verilir. Erteleme süresi bir yılı aşamaz.

1.7. Katılma paylarının nitelikli yatırımcılar arasında devri her zaman mümkündür. Nitelikli yatırımcılar arasında katılma payı devrinin gerçekleştirilebilmesi için devralan kişi ve/veya kuruluşların nitelikli yatırımcı vasıflarını haiz olduğuna ilişkin bilgi ve belgelerin devir işlemlerini yürüten kuruluşa iletilmesi zorunludur. Devir işlemlerini yürüten kuruluş, söz konusu bilgi ve belgeleri temin etmek ve bunları fon süresince ve asgari olarak beş yıl boyunca muhafaza etmek zorundadır. Nitelikli yatırımcılar arasındaki katılma payı devirleri, katılma paylarının hak sahibi yatırımcılar arasında aktarılması ile tamamlanır. Katılma payı devirlerine ilişkin bilgilerin MKK’ya iletilmesinden devir işlemlerini yürüten kuruluş sorumludur. Bu madde kapsamında, Kurucu sahip olduğu katılma paylarını diğer nitelikli yatırımcılara devredebilir. Nitelikli yatırımcılar arasında katılma payı devrinin gerçekleştirilebilmesi için Kurucu’nun onayının alınması zorunludur.

1.8. Kurucu uygun yatırım fırsatları bulunmadığını, Fon’a girecek nakdin atıl kalacağını veya portföyün veriminin düşebileceğini gerekçe göstererek, katılma payı satışını kısmen veya tamamen sınırlandırabilir.

2. Katılma Payı Alım Satımına Esas Pay Fiyatının Hesaplanma ve Açıklanma Tarihleri ile Alım Satım Talimatlarının Gerçekleşme Tarihleri

2.1. Fon birim pay fiyatı her ay sonu itibarıyla hesaplanır ve ay sonunu takip eden 10. iş gününde en uygun haberleşme vasıtasıyla yatırımcılara bildirilir.

Bunun dışında, mevzuattaki değerlendirme esaslarına uyulmak suretiyle günlük olarak referans/gösterge niteliğinde birim pay değeri açıklanır.

2.2. Alım talimatları, yılda on iki kere olmak üzere her ay sonunu takip eden 10. iş günü ilan edilen pay fiyatı üzerinden, her ay sonunu takip eden 11., 12., 13., 14., 15. ve 16. iş günü yerine getirilir. Alım talimatları saat 09:00 - 17:00 arasında verilebilir.

2.3. Satım talimatları yılda iki kez olmak üzere 30 Haziran ve 31 Aralık tarihlerini takip eden 10. iş günü ilan edilen pay fiyatı üzerinden 30 Haziran ve 31 Aralık tarihlerini takip eden 16., 17. ve 18. iş günü yerine getirilir. Satım talimatları saat 09:00 - 17:00 arasında verilebilir.

2.4. Bu çerçevede ihbar dönemleri ve her bir ihbar döneminde iletilen talimatların yerine getirileceği tarihler aşağıdaki gibidir:

Alım Talimatı İhbar Dönemi	Pay Fiyatı Hesaplama Tarihi*	Pay Fiyatı Açıklama Tarihi	Alım Talimatlarının Gerçekleşme Tarihi
01 - 31 Ocak	31 Ocak	31 Ocak'ı takip eden 10. iş günü	31 Ocak'ı takip eden 11., 12., 13., 14., 15. ve 16. iş günü
01 - 28/29 Şubat	28/29 Şubat	28/29 Şubat'ı takip eden 10. iş günü	28/29 Şubat'ı takip eden 11., 12., 13., 14., 15. ve 16. iş günü
01 - 31 Mart	31 Mart	31 Mart'ı takip eden 10. iş günü	31 Mart'ı takip eden 11., 12., 13., 14., 15. ve 16. iş günü
01 - 30 Nisan	30 Nisan	30 Nisan'ı takip eden 10. iş günü	30 Nisan'ı takip eden 11., 12., 13., 14., 15. ve 16. iş günü
01 - 31 Mayıs	31 Mayıs	31 Mayıs'ı takip eden 10. iş günü	31 Mayıs'ı takip eden 11., 12., 13., 14., 15. ve 16. iş günü
01 - 30 Haziran	30 Haziran	30 Haziran'ı takip eden 10. iş günü	30 Haziran'ı takip eden 11., 12., 13., 14., 15. ve 16. iş günü
01 - 31 Temmuz	31 Temmuz	31 Temmuz'u takip eden 10. iş günü	31 Temmuz'u takip eden 11., 12., 13., 14., 15. ve 16. iş günü
01 - 31 Ağustos	31 Ağustos	31 Ağustos'u takip eden 10. iş günü	31 Ağustos'u takip eden 11., 12., 13., 14., 15. ve 16. iş günü
01 - 30 Eylül	30 Eylül	30 Eylül'ü takip eden 10. iş günü	30 Eylül'ü takip eden 11., 12., 13., 14., 15. ve 16. iş günü
01 - 31 Ekim	31 Ekim	31 Ekim'i takip eden 10. iş günü	31 Ekim'i takip eden 11., 12., 13., 14., 15. ve 16. iş günü
01 - 30 Kasım	30 Kasım	30 Kasım'ı takip eden 10. iş günü	30 Kasım'ı takip eden 11., 12., 13., 14., 15. ve 16. iş günü
01 - 31 Aralık	31 Aralık	31 Aralık'ı takip eden 10. iş günü	31 Aralık'ı takip eden 11., 12., 13., 14., 15. ve 16. iş günü

Satım Talimatı Son İhbar Tarihi**	Pay Fiyatı Hesaplama Tarihi*	Pay Fiyatı Açıklama Tarihi	Satım Talimatlarının Gerçekleşme Tarihi
31 Mart	30 Haziran	30 Haziran'ı takip eden 10. iş günü	30 Haziran'ı takip eden 16., 17. ve 18. iş günü
30 Eylül	31 Aralık	31 Aralık'ı takip eden 10. iş günü	31 Aralık'ı takip eden 16., 17. ve 18. iş günü

* Tatil Gününe denk gelmesi durumunda izleyen ilk iş günü hesaplanır.

** Gayrimenkul satış sürecinde acele davranılarak Fon'un zarara uğratılmaması amacıyla, fon katılma payı satış ihbarının en az üç ay öncesinden yapılması esas alınmıştır. Bu amaçla, 1 Ekim tarihinden başlayarak 31 Mart tarihine kadar verilen satım talimatları son ihbar tarihini takip eden Temmuz ayında; 1 Nisan tarihinden başlayarak, 30 Eylül tarihine kadar verilen satım talimatları son ihbar tarihini takip eden Ocak ayında gerçekleştirilecektir.

3. Alım Talimatları ve Alım Bedellerinin Tahsil Esasları

3.1. Yatırımcıların bu bölümün 2. maddesinde belirtilen ihbar dönemlerinde verdikleri katılma payı alım talimatları, talimatın verilmesini takip eden fon katılma payı alımına esas ilk hesaplamada bulunacak pay fiyatı üzerinden ve yine işbu bölümün 2. maddesinde belirlenen talimatların gerçekleşme tarihinde yerine getirilir.

3.2. Alım talimatları sadece tutar olarak verilebilir. Alım talimatında belirtilen tutar tahsil edilerek, bu tutara denk gelen katılma payı sayısı fon fiyatı açıklandıktan sonra hesaplanır.

3.3. Yatırımcı katılma payı bedelini, alım talimatının verilmesi sırasında bireysel saklama hizmeti veren kuruluşa nakden veya gerçekleşme tarihinde ödenecek bir bloke çek tanzim etmek suretiyle öder. Bloke çek verilmesi durumunda ise bireysel saklama hizmeti veren kuruluş gerçekleşme tarihinde çek bedelini yatırımcıdan tahsil eder ve katılma payı bedelini Fon'a tam olarak nakden öder. Bloke çek veren bir yatırımcı, çek verdiği tarihten gerçekleşme tarihine kadar geçen süre içinde katılma payı bedelini bireysel saklama hizmeti veren kuruluşa nakden yatırmayı tercih ederse, daha önce vermiş olduğu bloke çek bireysel saklama kuruluşu tarafından yatırımcıya iade edilir. Nakit tutarlar müşterinin talebine bağlı olarak, saklama kuruluşu nezdinde nemalandırılabilir.

3.4. Gerçekleşme tarihinde alıma konu katılma payları Kurucu tarafından MKK nezdinde oluşturulur ve yatırımcı adına saklanmak üzere bireysel saklama hizmeti veren kuruluşa MKK nezdinde devredilir. Bireysel saklama hizmeti veren kuruluş da aynı tarihte alım bedelini Fon'un Portföy Saklayıcısı nezdindeki hesabına yatırır.

4. Satış Talimatları ve Satış Bedellerinin Ödenme Esasları

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

4.2. Pay sahiplerinin işbu bölümün 2. maddesinde belirtilen ihbar dönemlerinde verdikleri katılma payı satım talimatları, talimatın verilmesini takip eden fon katılma payı satımına esas ilk hesaplamada bulunacak pay fiyatı üzerinden ve yine işbu bölümün 2. maddesinde belirlenen gerçekleşme tarihinde yerine getirilir.

4.3. Satım talimatları tutar veya katılma payı adedi olarak verilebilir. Tutar olarak verilmesi durumunda denk gelen katılma pay adedi, adet olarak verilmesi durumunda da denk gelen tutar fon fiyatı açıklandıktan sonra hesaplanır.

4.4. Gerçekleşme tarihinde satım bedeli Fon tarafından bireysel saklama hizmeti veren kuruluşa ödenir. Bireysel saklama hizmeti veren kuruluş da aynı tarihte satışa konu katılma paylarını Kurucu'ya MKK nezdinde devreder. Söz konusu katılma payları Kurucu tarafından iptal edilir.

4.5. Aşağıda sayılanlar hariç olmak üzere, katılma paylarının Fon'a iadesinde, iade edilen katılma payı tutarının %5'i oranında çıkış komisyonu uygulanır ve elde edilen komisyon tutarı Fon'a gelir olarak kaydedilir.

- i. En az üç yıl süreyle elde tutulan katılma payları,
- ii. Tasfiye döneminde ve fon süresinin sonunda iade edilen katılma payları,
- iii. Emeklilik yatırım fonlarının sahip olduğu katılma payları.

4.6. Katılma paylarının Fon'a iade edilebildiği her bir dönem için ayrı ayrı uygulanmak üzere, satım talepleri nedeniyle ödenmesi gereken toplam tutar en son hesaplanan Fon Toplam Değeri'nin %10'undan fazla olursa, Kurucu konuya ilişkin bir yönetim kurulu kararı almak suretiyle aşan kısma denk gelen miktarda satım talebini karşılamama hakkına sahiptir. Bu durumda pay sahiplerinin satım talepleri, toplam talep içindeki payları oranında karşılanır ve karşılanmayan talepler, öncelikli olarak karşılanmak üzere, takip eden döneme kaydırılır.

5. Tasfiye Dönemine İlişkin Özel Hükümler

5.1. Fon süresizdir, ancak içtüzüğün fon süresine ilişkin maddesinin değiştirilmesi şartı ile fon süresi değiştirilebilir. Kurucu tarafından tasfiyeye karar verilmesi halinde, tasfiyeye ilişkin alınan Kurucu yönetim kurulu kararı pay sahiplerine ve Kurul'a bildirilir. Tasfiye döneminde yeni katılma payı ihraç edilemez ve yeni bir gayrimenkul yatırımı yapılmaz.

5.2. Tasfiye döneminde pay sahipleri katılma payı alım veya satım talebinde bulunamaz. Fon varlıklarının satışı, alacaklarının tahsili ve borçlarının ödenmesi sonucu nakit fazlası oluştuğunda, oluşan nakit fazlası pay sahiplerine payları oranında dağıtılır. Bu amaçla işbu bölümün 2. maddesinde yer verilen pay fiyatının açıklanma tarihlerinde, Kurucu Fon'daki nakit mevcudunu dikkate alarak pay sahiplerine dağıtılacak toplam tutarı ve sahip olduğu katılma payları nispetinde her bir pay sahibinin alması gereken tutarı belirler. Tüm pay sahipleri kendileri için belirlenmiş olan tutar kadar satım talimatı vermiş kabul edilir. Pay sahipleri ve pay sahiplerine bireysel saklama hizmeti veren kuruluşlar, belirlenen tutarı almaktan ve karşılığında denk gelen miktarda katılma payını iade etmekten imtina edemez. Katılma payların iadesi ve katılma payı tutarlarının ödenmesine işbu maddenin 4.4. nolu bendi hükümleri uygulanır.

5.3. Tasfiye döneminde işbu maddenin 4.1. ve 4.5. nolu madde hükümleri uygulanmaz.

5.4. 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.

5.5. Tasfiye dönemi içerisinde hiçbir katılma payı ihraç edilemez ve geri alınamaz.

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

9.Portföydeki Varlıkların Saklanması Hakkında Bilgiler

Fon portföyündeki varlıklar yapılacak bir sözleşme ile Saklama Tebliği düzenlemeleri çerçevesinde Portföy Saklayıcısı nezdinde saklanır. Portföy Saklayıcısı; Fon'a ait finansal varlıkların saklanması ve/veya kayıtların tutulması, diğer varlıkların aidiyetinin doğrulanması ve takibi, kayıtlarının tutulması, varlık ve nakit hareketlerine ilişkin işlemlerin yerine getirilmesinin kontrolü ile mevzuatta belirtilen diğer görevlerin yerine getirilmesinden sorumludur.

Portföy Saklayıcısı tarafından, fon portföyünde yer alan ve Takasbank'ın saklama hizmeti verdiği para ve sermaye piyasası araçları, kıymetli madenler ile diğer varlıklar Takasbank nezdinde fon adına açılan hesaplarda izlenir. Bunların dışında kalan varlıklar ve bunların değerleri konusunda gerekli bilgiler Takasbank'a aktarılır veya söz konusu bilgilere Takasbank'ın erişimine imkan sağlanır.

10. Fon Portföyünde Yer Alan Varlıkların Değerlemesine İlişkin Esaslar

Fon portföyünde yer alan varlıkların değerlendirme esaslarına ilişkin olarak, II-14.2 sayılı Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliğ'de (Yatırım Fonları Finansal Raporlama Tebliği) yer alan değerlemeye ilişkin esaslara uyulur.

Portföye alınacak ve portföyde yer alan gayrimenkullerin ve gayrimenkule dayalı hakların değer tespiti Kurulca listeye alınmış gayrimenkul değerlendirme kuruluşlarınca yapılır.

Fon portföyüne Kurulca değerlendirme yaptırılması zorunlu tutulan diğer varlıkların dahil edilmesi halinde ve fon portföyünde yer alan bu tür varlıkların yıl sonu değerlerinin tespiti için Kurulca uygun görülen kuruluşlara değerlendirme 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 hazırlanması ihtiyaridir.

Fon birim pay değerinin veya günlük olarak hesaplanan referans niteliğindeki fon birim pay değerinin hesaplanmasında; fon portföyünde yer alan gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı haklar ile tabi oldukları mevzuat hükümlerine göre hazırlanan finansal tablolarında yer alan aktif toplamının devamlı olarak en az %75'i yurt içi 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 yurt içi gayrimenkul yatırımlarından oluşan ve payları borsada işlem görmeyen anonim ortaklıkların payları haricindeki varlık, işlem ve yükümlülükler ise Kurul düzenlemelerine uygun olarak günlük olarak değerlendirir ve bu varlıkların değerlendirme esaslarına ilişkin olarak, Yatırım Fonları Finansal Raporlama Tebliği'nde yer alan değerlemeye ilişkin esaslara uyulur.

Fon portföyüne alınacak gayrimenkul ve gayrimenkule dayalı hakların değer tespiti, söz konusu varlık ve hakların portföye alınması sırasında yaptırılır.

Fon portföyünde yer alan gayrimenkullerin ve gayrimenkule dayalı hakların değerlerinin tespiti ise, en geç Aralık ayının son iş günü olmak üzere yılda bir kez yapılır. Ancak, gayrimenkulün değerinin değişmesine neden olan olağandışı durumların tespiti halinde ve Kurulca gerekli görülen hallerde güncel değer tespiti amacıyla ayrıca değerlendirme yaptırılır.

Tebliğ kapsamında değerlendirme raporu hazırlanması öngörülen durumlarda, işlem tarihinden önceki üç ay içerisinde hazırlanmış bir değerlendirme raporu bulunması halinde tekrar değerlendirme raporu hazırlanması ihtiyaridir. Bu kapsamda Fon portföyünden gayrimenkul ya da gayrimenkule dayalı bir hakkın satılması veya kiralanması durumunda, önceki üç ay içerisinde hazırlanmış bir değerlendirme raporu bulunması halinde tekrar değerlendirme raporu hazırlanmayacaktır.

İşbu ihraç belgesinin “**Fona Katılma, Fondan Ayrılma ve Katılma Paylarının Devrine İlişkin Esaslar**” başlıklı maddesinde belirtilen hususlar çerçevesinde, katılma payı ihracının aynı olarak gerçekleştirilmesi durumunda, Tebliğ'in Beşinci bölümünde belirtilen esaslar çerçevesinde katılma payı karşılığında yatırımcılardan Fon'a veya Fon'dan yatırımcılara devredilecek gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı hakların değer tespitine yönelik olarak, Tebliğ'in 29'uncu maddesinin ikinci fıkrası kapsamında değerlendirme hizmeti alınacak kuruluş olarak belirlenen gayrimenkul değerlendirme kuruluşuna bir rapor hazırlanır. İşlem tarihinden önceki üç ay içerisinde hazırlanmış bir değerlendirme raporu bulunması halinde tekrar değerlendirme raporu hazırlanmayacaktır. Yatırımcılardan Fon'a devredilecekler için hazırlanacak değerlendirme raporuna ilişkin masraflar fon portföyünden karşılanamaz.

11. Fonun Denetimini Yapacak Kuruluş

Fon'un denetimini yapacak kuruluşa ilişkin bilgilere Fon'un KAP'ta yer alan sürekli bilgilendirme formundan (www.kap.org.tr) ulaşılması mümkündür.

12.Fon İ t z   , İ ra  Belgesi İ le Finansal Raporların Temin Edilebilece i Yerler

Fon i t z   , i ra  belgesi ile finansal raporlar Kurucu'dan ve Kurucu'nun resmi internet sitesi olan (www.kizilayportfoy.com.tr) adresinden temin edilebilir ve KAP'ta (www.kap.org.tr) yayımlanır.

Fon, Yatırım Fonları Finansal Raporlama Tebliği'ne uygun olarak yıllık ve altı aylık ara dönem finansal rapor düzenlemekle yükümlüdür. Yıllık finansal raporlar bağımsız denetime, altı aylık ara dönem finansal raporlar ise incelemeye (sınırlı bağımsız denetim) tabidir.

Yıllık ve altı aylık finansal raporlara dönem içindeki gelişmeleri açıklayan bilgilerle gayrimenkul yatırımlarına ilişkin olarak Kurul'un ilgili düzenlemeleri uyarınca hazırlanmış bulunan son tarihli değerleme raporları eklenir. Dönem içindeki gelişmeleri açıklayan bilgiler ve değerleme raporları, bağımsız denetime tabi değildir.

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, KAP'ta ilan edilerek Kurul'a yapılacak bildirimi müteakip 10 i  günü içerisinde katılma payı sahiplerine en uygun haberleşme vasıtasıyla iletilir. KAP'ta ilan edilecek finansal raporlarda, ticari sır niteliğindeki bilgileri içeren bölümler gizlenebilir.

Ayrıca, Fon'un ve yatırımlarının katılım/faizsiz finans esaslarına uygunluğuna ilişkin icazet belgesi ve her yıl bu anlamda yaptırılacak denetim raporu Kurucu'nun resmi internet sitesinde yayımlanır.

13. Kar Payı Da ıtımına İ işkin Esaslar

Katılma payı sahiplerine Fon'da oluşan k r ve nakit durumu dikkate alınarak, Kurucu yönetim kurulu kararıyla belirlenen tarihlerde kâr payı dağıtılabilir.

Kurucu yönetim kurulunun kâr payı dağıtımı kararı 10 i  günü içinde en uygun haberleşme vasıtasıyla yatırımcılara bildirilir. Kâr payı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların i ra  ve i tisap tarihleri dikkate alınmaksızın eşit olarak dağıtılır. "Fona Katılma, Fondan Ayrılma ve Katılma Paylarının Devrine İ işkin Esaslar" bölümünde yer verilen pay fiyatı hesaplama dönemi ile satım talimatlarının gerçekleşme tarihleri arasındaki günlerde kâr payı dağıtımı yapılmaz.

14.Performans  cretlendirmesine İ işkin Esaslar

Kurucu tarafından performans  creti tahsil edilebilir. Performans  creti Tebliğ'in 26'ncı maddesi çerçevesinde Fon'a tahakkuk ettirilecek ve Fon'dan tahsil edilecektir. Performans ücretinin tahakkuku ve tahsiline ilişkin usul ve esaslar katılma payı satışına başlanmadan Kurucu'nun yönetim kurulu kararı ile belirlenir. Söz konusu yönetim kurulu kararında performans ücretinin tahakkuku ve tahsiline ilişkin örneklere de yer verilmektedir.

Katılma payı pazarlama ve dağıtım faaliyetini yürüten kurulu  tarafından, katılma payı satışı yapılacak yatırımcılara performans ücretinin tahakkuk ve tahsiline ilişkin usul ve esasların yazılı olarak bildirilmesi ve katılma payı satışı yapılacak yatırımcılardan performans ücretinin tahakkuk

ve tahsiline ilişkin usul ve esasları kabul ettiklerine dair yazılı beyan alınması ve bu beyanın Fon'un süresince ve Fon'un tasfiye tarihini takip eden 5 yıl boyunca saklanması zorunludur.

Fon katılma paylarının Borsa'da işlem görmesi halinde performans ücretinin tahakkuk ve tahsiline ilişkin usul ve esasların belirlendiği Kurucu yönetim kurulu kararı KAP'ta ayrıca açıklanır. Borsa'dan katılma payı alan yatırımcılar için performans ücretinin tahakkuk ve tahsiline ilişkin usul ve esasları kabul ettiklerine dair yazılı beyanın alınması zorunlu değildir.

Portföy Saklayıcısı tarafından performans ücreti hesaplamasının ve varsa iade tutarının Kurucu'nun yönetim kurulu kararı ile belirlenen performans ücretinin tahakkuk ve tahsiline ilişkin usul ve esaslara uygun olarak yapılıp yapılmadığı hususu kontrol edilerek, anılan usul ve esaslara aykırı bir durumun tespit edilmesi halinde, Kurucu'dan söz konusu aykırılıkların giderilmesi talep edilir.

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

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

Kurucu, bu ihraç belgesinde yer alan hükümler saklı kalmak kaydıyla, fon katılma paylarının Fon'a iade edilmesinde gerekli likiditenin sağlanmasından sorumludur. Katılma paylarının Fon'a iade edilebilmesi için gerekli likiditenin sağlanmadığını ve portföydeki varlıkların satışının yatırımcının zararına olacağını Kurucu tarafından tespiti halinde, Kurucu, katılma paylarının geri alımını erteleyebilir. Bu durumda derhal Kurul'a bilgi verilir. Erteleme süresi bir yılı aşamaz.

Katılma paylarının nitelikli yatırımcılar arasında devri her zaman mümkündür. Nitelikli yatırımcılar arasında katılma payı devrinin gerçekleştirilebilmesi için devralan kişi ve/veya kuruluşların nitelikli yatırımcı vasıflarını haiz olduğuna ilişkin bilgi ve belgelerin devir işlemlerini yürüten kuruluşa iletilmesi zorunludur. Devir işlemlerini yürüten kuruluş, söz konusu bilgi ve belgeleri temin etmek ve bunları fon süresince ve asgari olarak beş yıl boyunca muhafaza etmek zorundadır. Nitelikli yatırımcılar arasındaki katılma payı devirleri, katılma paylarının hak sahibi yatırımcılar arasında aktarılması ile tamamlanır. Katılma payı devirlerine ilişkin bilgilerin MKK'ya iletilmesinden devir işlemlerini yürüten kuruluş sorumludur. Bu madde kapsamında, Kurucu sahip olduğu katılma paylarını diğer nitelikli yatırımcılara devredebilir. Nitelikli yatırımcılar arasında katılma payı devrinin gerçekleştirilebilmesi için Kurucu'nun onayının alınması zorunludur.

Kurucu uygun yatırım fırsatları bulunmadığını, Fon'a girecek nakdin atıl kalacağını veya portföyün veriminin düşebileceğini gerekçe göstererek, katılma payı satışını kısmen veya tamamen sınırlandırabilir.

16.Fon Katılma Paylarının Değerlerinin Yatırımcılara Bildirim Esas ve Usulleri

Fon katılma paylarının değerleri Kurucu'nun resmi internet sitesinde (www.kizilayportfoy.com.tr) duyurulacaktır.

Ayrıca, yatırımcılar tarafından aksi talep edilmedikçe e-posta yoluyla bildirilecektir. Talep eden yatırımcılara ayrıca faks ve posta yoluyla da bildirim yapılacaktır.

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

Aşağıda sayılanlar hariç olmak üzere, katılma paylarının Fon'a iadesinde, iade edilen katılma payı tutarının %5'i oranında çıkış komisyonu uygulanır ve elde edilen komisyon tutarı fona gelir olarak kaydedilir.

- i. En az üç yıl süreyle elde tutulan katılma payları,
- ii. Tasfiye döneminde ve fon süresinin sonunda iade edilen katılma payları,
- iii. Emeklilik yatırım fonlarının sahip olduğu katılma payları.

18. Fon'un Taşıdığı Riskler

Fon'un olası riskleri hakkındaki bilgiler aşağıdaki gibidir:

1. Piyasa Riski: Fon portföyündeki varlıkların değerinde kâr payı oranlarında, döviz kurlarında veya varlıkların piyasa değerinde meydana gelebilecek dalgalanmalar nedeniyle Fon'un zarara uğrama olasılığıdır.

a) Fiyat Riski: Portföyünde yer alan varlıkların fiyatının düşmesi, yükümlülüklerin fiyatının ise yükselmesi nedeniyle Fon'un zarara uğrama olasılığıdır.

b) Kur Riski: Döviz kurlarındaki değişimlere bağlı olarak yabancı para cinsinden varlık ve yükümlülüklerin değerinin değişmesi nedeniyle Fon'un zarara uğrama olasılığıdır.

c) Kâr Payı Oranı Riski: Fon portföyüne katılma hesabı gibi kâra katılım olanağı sağlayan katılım bankacılığı ürünlerinin dahil edilmesi durumunda, söz konusu yatırımların getiri oranındaki değişimler nedeniyle maruz kalınabilecek zarar olasılığıdır.

d) Ortaklık Payı Fiyat Riski: Fon portföyüne ortaklık payı dahil edilmesi halinde, söz konusu ortaklık paylarının fiyatlarında meydana gelebilecek değişiklikler nedeniyle portföyün maruz kalacağı zarar olasılığını ifade etmektedir.

2. Likidite Riski: Fon portföyündeki varlıkların gereken sürede piyasa değerinden nakde dönüştürülememesi nedeniyle Fon'un zarara uğrama olasılığıdır.

3. Finansman Riski: Fon'un ihtiyaç duyduğu finansman kaynaklarına zamanında gerekli ölçüde ulaşamaması nedeniyle zarara uğrama olasılığıdır.

4. Korelasyon Riski: Farklı finansal varlıkların piyasa koşulları altında belirli bir zaman dilimi içerisinde aynı anda değer kazanması ya da kaybetmesine paralel olarak, en az iki farklı finansal varlığın birbirleri ile olan pozitif veya negatif yönlü ilişkileri nedeniyle doğabilecek zarar ihtimalini ifade eder.

5. Yoğunlaşma Riski: Belli bir varlık veya varlık grubuna yoğun yatırım yapılması sonucu Fon'un bu varlık veya varlık grubunun içerdiği risklere maruz kalması ve zarara uğraması olasılığıdır.

6. Karşı Taraf Riski: Karşı tarafın yükümlülüklerini yerine getirmemesi nedeniyle Fon'un zarara uğrama olasılığıdır.

7. 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.

8. Yasal Risk: Fon'un paylarının satıldığı dönemden sonra mevzuatta ve düzenleyici otoritelerin düzenlemelerinde meydana gelebilecek değişiklikler nedeniyle olumsuz etkilenmesi riskidir. Ayrıca yatırım yapılan şirketlerin kanun nezdinde yükümlülüklerini yerine getirememesi nedeniyle oluşan riskler de bu kapsamda değerlendirilir. Vergi yükümlülükleri de bu kapsamın içerisindedir.

9. Katılım/Faizsiz Finans İlkelerine Uyum Riski: Portföye alınan varlığın İslami finans prensiplerine uyumsuzluğu nedeniyle portföyden çıkarılmak zorunda kalınması riskini ifade eder.

10. Gayrimenkul Piyasa Riski: Gayrimenkul fiyatlarını etkileyen parametrelerde (ekonomik faktörler, inşaat maliyeti, kira tutarı gibi) oynaklıklar nedeniyle maruz kalınabilecek zarar olasılığıdır.

11. Fiziki Zarar Riski: Doğal afetler, yangın, sel, terör eylemleri, sıra dışı toplumsal olaylar gibi durumlarda gayrimenkullerin tahrip olması sonucunda Fon'un zarar görme riskini ifade etmektedir.

Fon'un maruz kalabileceği risklerin ölçümünde kullanılan yöntemlere ilişkin detaylı bilgilere KAP'ta yer alan sürekli bilgilendirme formundan (www.kap.org.tr) ulaşılması mümkündür.

19.Fonun Sona Ermesi ve Tasfiye Şekline İlişkin Bilgiler

Mevzuatta öngörülen tasfiye hallerinin oluşması halinde Fon'un tasfiye dönemi başlar ve Fon mevzuatta yer verilen esaslara ve sürelerle uygun olarak tasfiye edilir. Kurucu tarafından tasfiyeye karar verilmesi halinde, tasfiyeye ilişkin alınan Kurucu yönetim kurulu kararı pay sahiplerine ve Kurul'a bildirilir.

Tasfiye döneminde yeni katılma payı ihraç edilemez ve yeni bir gayrimenkul yatırımı yapılmaz, uygun piyasa koşulları oluştuğunda Fon'un varlıkları satılır, nakde çevrilir, alacakları tahsil edilir ve borçları ödenir. Bakiye tutarlar "Fona Katılma,Fondan Ayrılma ve Katılma Paylarının Devrine İlişkin Esaslar" bölümünde" 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 Sicili'nden silinmesi için keyfiyet Kurucu tarafından Ticaret Sicili'ne tescil ve ilan ettirilir. Ticaret Sicili'ne yapılan tescil ile birlikte Fon sona erer. Tescil ve ilana ilişkin belgeler altı işgünü içinde Kurul'a gönderilir. Fon'un III-52.1 sayılı Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliğinin (Fon Tebliği) 28'inci maddesinin birinci fıkrasının (ç) bendinde belirlenen nedenlerle sona ermesi halinde, tasfiyesinde uygulanacak usul, Kurucu'nun ve/veya Portföy Saklayıcısı kurumun iflasına veya tasfiyesine karar veren makam tarafından belirlenir.

Portföy Saklayıcısı'nın mali durumunun taahhütlerini karşılayamayacak kadar zayıflaması, iflası veya tasfiyesi halinde, Kurucu fon varlığını Kurulca uygun görülecek başka bir portföy saklayıcısına devreder.

Fon başka bir fonla birleştirilemez veya başka bir fona dönüştürülemez.

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

Fon'un sona ermesinde ve tasfiyesinde, Kurul'un yatırım fonlarına ilişkin düzenlemeleri uygulanır. Fon'un, Fon Tebliği'nin 28'inci 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.

Fon'un tasfiyesi ve sona ermesinde Tebliğ'de, fon içtüzüğünde ve bu ihraç belgesinde hüküm bulunmayan konularda, Fon Tebliği hükümleri kıyasen uygulanır.

20.Fon'un ve Katılma Payı Sahiplerinin Vergilendirilmesi ile İlgili Hususlar

Fon'un ve katılma payı sahiplerinin vergilendirilmesine ilişkin düzenlemelere www.gib.gov.tr adresinden ulaşılabilir.

Kanuni yetki ve sorumluluklarımız dahilinde ve görevimiz çerçevesinde bu ihraç belgesinde veya fonun/kurucunun KAP sayfasına atıf yapmak yoluyla yer verilen bilgilerin gerçeğe uygun olduğunu, güncel olduğunu ve ihraç belgesinde bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksiklik bulunmadığını beyan ederiz.08/05/2023

İhraççı
Kızılay Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.
Yetkilileri

Emre Ergün KARATAŞ
Mali İşler Direktörü

Fevzi ÖZTÜRK
Yönetim Kurulu Üyesi-Genel Müdür