

**“24 GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.”NİN KURUCUSU OLDUĞU
“24 GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. PRİMO GAYRİMENKUL YATIRIM
FONU” KATILMA PAYLARINA İLİŞKİN İHRAÇ BELGESİDİR**

İşbu ihraç belgesi Sermaye Piyasası Kurulu’nun 14.04.2016 tarih ve 2016/12 sayılı kararı ile onaylanmıştır.

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

Fon katılma payları; içtüzük ve ihraç belgesindeki esaslar çerçevesinde satış başlangıç tarihi olarak belirlenen 15.03.2018 tarihinden itibaren, işbu ihraç belgesinde ilan edilen dağıtım kanalları aracılığıyla yatırımcılara sunulacaktır.

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

Fon Kurucusu ile Yöneticisinin Ticaret Unvanı ve Adresi	: 24 Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş.’dir. Adresi Ziya Gökalp Mah. Süleyman Demirel Bulvarı Mall Of İstanbul Ofis Bloğu K:18 D:139 Beşiktaş / İstanbul’dur.
İhraca İlişkin Yetkili Organ Kararı/Karar Tarihi	: 24 Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş. Yönetim Kurulu 30/12/2015 tarih ve 2015/38 sayılı toplantısında ihraca karar vermiştir.
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 24 Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş. tarafından gerçekleştirilecektir.
Satış Yöntemi	: Fon katılma payları yurtiçinde veya yurtdışında yerleşik nitelikli yatırımcılara satılacaktır.
Katılma Payına İlişkin Asgari İşlem Limitleri (Varsa)	: Fonda pay sahibi olmayan yatırımcıların alım talimatlarında asgari işlem limiti 100.000 TL’dir. Mevcut pay sahiplerinin ilave pay alım taleplerinde ise asgari işlem limiti 10.000 TL’dir. Pay iade talimatlarında asgari işlem limiti bulunmamaktadır.
Fon Unvanı	: 24 Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş. Primo Gayrimenkul Yatırım Fonu’dur.
Fon Türü	: Gayrimenkul yatırım fonudur.
Fon Süresi	: Fon’un faaliyet süresi, tasfiye dönemi hariç, ilk pay satışı tarihinde başlamak üzere dört yıldır. Tasfiye döneminin başlamasından itibaren en geç iki yıl içinde tasfiye işlemleri tamamlanarak Fon sona erer.
Portföy Saklayıcısının Unvanı ve Adresi	: Türkiye İş Bankası A.Ş.’dir. Adresi İş Kuleleri Kule 1 Kat: 1 34330 Levent Beşiktaş İstanbul’dur.
Portföy Yöneticilerine İlişkin Bilgi	: Fon portföyünün gayrimenkul yatırımları dışında kalan kısmı sadece Fon’a likidite sağlanması amacıyla faizsiz bankacılık prensiplerine uygun şekilde Türk Lirası veya yabancı para cinsinden vadesiz veya vadeli katılma hesabında

	değerlendirileceğinden portföy yöneticisi görevlendirilmemiştir.
Fon Kurucusunun Yönetim Kurulu Üyelerine İlişkin Bilgi	: Fon Kurucusunun Yönetim Kurulu Üyelerine İlişkin Bilgi Fon kurucusunun yönetim kurulu üyelerine ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir: - Aziz Yeniay, Yönetim Kurulu Başkanı - Fevzi Zakiroğlu, Yönetim Kurulu Başkan Vekili - Mehmet Çelik, Yönetim Kurulu Üyesi
Yatırım Komitesine İlişkin Bilgi	: Fon'un gayrimenkul portföyünü yönetmek üzere Kurucu bünyesinde oluşturulan yatırım komitesinde görev alan kişilere dair bilgiler aşağıdaki gibidir: 1) Yönetim Kurulu Başkanı Sn. Aziz Yeniay Sn. Aziz Yeniay 1986-1992 yılları arasında Serhad Mühendislik Limited Şirketi'nde mühendis ve yönetici olarak görev yapmıştır. 1992 – 1999 yılları arasında İstanbul'un farklı ilçelerinde Belediye Meclisi Üyeliği, 1995 – 2009 yılları arasında dokuz yıl süreyle İstanbul Büyükşehir Belediyesi İmar Komisyonu Başkanlığı ve 2004 – 2014 yılları arasında Küçükçekmece Belediye Başkanlığı görevlerini yürütmüştür. Son durum itibariyle 24 Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanlığı'nın yanı sıra 24 Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.'de Yönetim Kurulu Başkanı ve Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapmaktadır. Sn. Aziz Yeniay'ın gayrimenkul sektöründe yaklaşık 20 yıllık bir tecrübesi bulunmaktadır. 2) Yönetim Kurulu Başkan Vekili ve Genel Müdür Sn. Fevzi Zakiroğlu 1989 yılında Boğaziçi Üniversitesi İnşaat Mühendisliği Bölümü'nü, 1993 yılında da Boğaziçi Üniversitesi Çevre Bilimleri Bölümü'nden mezun olmuştur. 1990 – 2000 Yılları arasında çeşitli şirketlerde Genel Müdürlük yapmıştır. 2011 Yılında kendi şirketlerini kurmuştur. Gayrimenkul Geliştirme üzerine uzun yıllar çalışmalar yapmıştır. 3) Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Sn. Abdullah Meriç (Lisans Tarihi ve No: 27.12.2018-411148) 2014 yılında Eskişehir Osmangazi Üniversitesi İnşaat Mühendisliği bölümünden mezun olmuştur. Mezun olduktan sonra bir süre İstanbul şantiyesinde Saha Mühendisliği görevi yapmıştır. 2017-2019 yılları arasında Ekspertur Gayrimenkul Değerleme A.Ş de İstanbul'un her bölgesinde değerlendirme çalışmaları yürütmüş, bankalara ve özel kuruluşlara SPK kriterlerine uygun değerlendirme raporları hazırlamıştır. Gayrimenkul değerlendirme ve geliştirme alanında uzmanlaşmıştır. Son durum itibariyle 24 Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş de Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Birim Sorumlusu olarak görev yapmaktadır.

Fonun Yatırım Stratejisine ve Amacına İlişkin Esaslar	: Fon'un yatırım stratejisi değer artışı ve alım satım kazancı elde etmek olup, bu amaçla arsalar, binalar veya bağımsız bölümler satın alınacaktır. Fon portföyünün yönetiminde, satıcıları açısından satışı aciliyet arz eden gayrimenkullerin emsallerine göre daha uygun fiyatlarla satın alınması ve bunların uygun piyasa koşulları oluştuğunda daha yüksek bir fiyattan satılması stratejisi izlenecektir. Fon'un önceliği değer artışı ve alım satım kazancı elde etmek olmakla birlikte, Fon gayrimenkulleri elde tuttuğu süre boyunca kira geliri de elde edebilir. Fon, üzerinde ipotek bulunan veya gayrimenkulün değerini etkileyecek nitelikte 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 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 nakdi veya gayrinakdi kredi kullanabilir veya kredi limitleri tesis ettirebilir. Fon malvarlığı, Tebliğ'in 23. maddesi kapsamında rehnedilebilir ve teminat gösterilebilir.
Fonun Yatırım Sınırlamaları ve Risklerine İlişkin Esaslar	: A. Fon portföyünde yer alan gayrimenkul yatırımlarının yönetiminde aşağıdaki esaslara ve yatırım sınırlamalarına uyulur: 1. Alım satım karı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkul satın alınabilir, satılabilir, kiralanabilir, kiraya verilebilir ve bunların satın alınması veya satılması vaad edilebilir. 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, intifa 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, intifa 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; gayrimenkul yatırım ortaklıklarınca ihraç edilen sermaye piyasası araçları, tabi oldukları mevzuat

	<p>hükümlerine göre hazırlanan finansal tablolarında yer alan aktif toplamının devamlı olarak en az %75'i gayrimenkul yatırımlarından oluşan anonim ortaklıkların payları, gayrimenkul sertifikaları ve diğer gayrimenkul yatırım fonlarının katılma payları da dikkate alınır. Şu kadar ki tabi oldukları mevzuat hükümlerine göre hazırlanan finansal tablolarında yer alan aktif toplamının devamlı olarak en az %75'i gayrimenkul yatırımlarından oluşan anonim ortaklıkların paylarına, Fon toplam değerinin en fazla %20'si oranında yatırım yapılabilir.</p> <p>6. Tek başına fon toplam değerinin %20'sini aşan gayrimenkul yatırımlarının toplamı fon toplam değerinin %60'ını aşamaz.</p> <p>7. 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.</p> <p>8. Kurucu ve Yönetici Fon adına;</p> <p>a. Gayrimenkul projelerine yatırım yapamaz, gayrimenkullerin inşaat işlerini kendileri üstlenemez, bu amaçla personel ve ekipman edinemez.</p> <p>b. Kendi personeli vasıtasıyla başka kişi ve kuruluşlara proje geliştirme, proje kontrol, mali fizibilite, yasal izinlerin takibi ve buna benzer hizmetler veremez.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>e. Fon portföyünden sürekli olarak kısa vadeli gayrimenkul alım satımı yapamaz.</p> <p>f. Yurtdışında gayrimenkul alım, satım ve kiralama faaliyetinde bulunamaz.</p> <p>9. Aşağıdaki varlık ve işlemler fon portföyüne dahil edilebilir.</p> <p>a. Katılma hesabı,</p> <p>b. Diğer gayrimenkul yatırım fonlarının katılma payları,</p> <p>c. Gayrimenkul sertifikaları,</p> <p>d. Kurul'ca uygun görülecek diğer yatırım araçları.</p> <p>10. Fon portföyünün gayrimenkul yatırımları dışında kalan kısmı sadece Fon'a likidite sağlanması amacıyla faizsiz bankacılık prensiplerine uygun şekilde Türk Lirası veya yabancı para cinsinden vadesiz veya vadeli katılma hesabında değerlendirilir.</p>
--	---

	<p>11. Fon, altına, diğer kıymetli madenlere ve diğer emtialara ve bunlara dayalı vadeli işlem sözleşmelerine yatırım yapamaz.</p> <p>12. Fon, sermaye piyasası araçlarını açığa satamaz, kredili menkul kıymet işlemi yapamaz ve sermaye piyasası araçlarını ödünç alamaz.</p> <p>13. Fon'un operasyonel işlemleri nedeniyle oluşabilecek likidite ihtiyacının karşılanması amacıyla nakit tutulabilir.</p> <p>14. Fon portföyüne yabancı sermaye piyasası aracı dahil edilmeyecektir.</p> <p>15. Katılma paylarının geri dönüşlerinde oluşan nakit ihtiyacının karşılanması amacıyla, portföyde yer alan repo işlemine konu olabilecek menkul kıymetlerin rayiç bedelinin %10'una kadar, borsada veya borsa dışında repo yapılabilir veya borçlanma amacıyla Takasbank Para Piyasası işlemleri yapılabilir.</p> <p>Yatırım sınırlamalarına uyumun fonun hesap dönemi sonundaki fon toplam değer tablosu itibarıyla sağlanması zorunludur.</p> <p>B. Fon'un olası riskleri hakkında bilgiler aşağıdaki gibidir:</p> <p>1. Finansman riski: Fon'un ihtiyaç duyduğu finansman kaynaklarına zamanında gerekli ölçüde ulaşamaması nedeniyle zarara uğrama olasılığıdır.</p> <p>2. Likidite riski: Fon varlıklarının gereken sürede piyasa değerinden nakde dönüştürülememesi nedeniyle zarara uğrama olasılığıdır.</p> <p>3. Döviz kuru riski: Döviz kurlarındaki değişimlere bağlı olarak yabancı para cinsinden varlık ve yükümlülüklerin değerinin değişmesi nedeniyle zarara uğrama olasılığıdır.</p> <p>4. Piyasa riski: Fon portföyünde yer alan varlıkların piyasa değerinin düşmesi, yükümlülüklerin piyasa değerinin ise yükselmesi nedeniyle zarara uğrama olasılığıdır.</p> <p>5. Yoğunlaşma riski: Belli bir varlık veya varlık grubuna yoğun yatırım yapılması sonucu yatırımların bu varlık veya varlık grubunun içerdiği risklere maruz kalmasıdır.</p> <p>6. Karşı taraf riski: Karşı tarafın yükümlülüklerini yerine getirememesi nedeniyle zarara uğrama olasılığıdır.</p>
Dışarıdan Alınan Hizmetlere (Değerleme, Hukuki Danışmanlık vb) İlişkin Bilgi	<p>: Fon'un mali tablolarının bağımsız denetiminde bağımsız denetim kuruluşlarından ve Fon varlıklarının saklanması konusunda saklayıcı kuruluştan hizmet alınır.</p> <p>Fon portföyündeki varlıkların değerlendirilmesine ilişkin olarak Kurulca yetkilendirilen değerlendirme kuruluşlarından hizmet alınır. Kurucu, her yıl sonunu takip eden bir ay içerisinde, fon portföyünde değerlendirme yaptırılması gereken her bir varlık için değerlendirme hizmeti alınacak en az bir değerlendirme kuruluşunu ve fon portföyüne o yıl içerisinde alınabilecek ve değerlendirme gerektirecek varlıklar için değerlendirme hizmeti alınacak en fazla iki adet değerlendirme kuruluşunu yönetim</p>

	<p>kurulu kararı ile belirler ve kararın bir örneğini Kurula gönderir. Değerleme kuruluşu seçimi, en uygun haberleşme vasıtasıyla yatırımcılara bildirilir. Belirlenen değerlendirme kuruluşu ancak değiştirilme gerekçesinin Kurula gönderilmesini müteakip Kurul onayı ile değiştirilebilir.</p> <p>Vergi mevzuatının gereği serbest muhasebeci mali müşavirlik veya yeminli mali müşavirlik için dışarıdan hizmet alınır.</p> <p>Fon'un faaliyetleri ile ilgili gayrimenkul yatırımlarına ilişkin olarak mali ve hukuki konularda dışarıdan danışmanlık hizmeti alınabilir.</p> <p>Fon portföyüne varlık alımı, satımı, kiralanması konusunda bu alanda hizmet veren kuruluşlardan aracılık hizmeti alınabilir.</p> <p>Fon portföyünde yer alan gayrimenkullere ilişkin işletme hizmetleri işletmeci şirketlerden alınır. Fon portföyünde yer alan gayrimenkullerin pazarlanmasına ve değerinin artırılmasına yönelik olarak yapılacak reklam ve promosyon faaliyetlerinin yürütülmesi için işletmeci şirketten veya bu konuda hizmet veren diğer şirketlerden yapılacak bir sözleşme çerçevesinde hizmet alınabilir.</p> <p>Fon portföyünde yer alan gayrimenkullere ilişkin onarım, tadilat gibi inşaat işleri içinse müteahhit firmalardan hizmet alınır.</p>
<p>Finansal Raporların Hazırlanma Dönemleri ve Bağımsız Denetimi</p>	<p>Fon'un finansal raporları (finansal tablolar, sorumluluk beyanları ve fiyat raporları) her ay sonu itibarıyla hazırlanır. Altı aylık ara dönem finansal raporlar incelemeye (sınırlı bağımsız denetim), yıllık finansal raporlar bağımsız denetime tabidir.</p>
<p>Fon Birim Pay Fiyat Açıklama Dönemine İlişkin Esaslar</p>	<p>: Fon birim pay fiyatı her haftanın son iş günü ve ayrıca ayın son iş günü mesai bitiminde hesaplanır ve ilan edilir. Alım talimatları her iş günü verilebilir. Verilen talimatlar, talimatın verilmesinden önce en son ilan edilen pay fiyatı üzerinden, talimatın verildiği günde yerine getirilir.</p> <p>1 Ocak – 30 Haziran günleri arasında verilen satım talimatları 30 Haziran gününü takip eden 3. işgünü ilan edilen pay fiyatı üzerinden, 30 Haziran gününü takip eden 12'nci işgünü yerine getirilir. 1 Temmuz – 31 Aralık günleri arasında verilen satım talimatları 31 Aralık gününü takip eden 3. işgünü ilan edilen pay fiyatı üzerinden, 31 Aralık gününü takip eden 12'nci işgünü yerine getirilir.</p>
<p>Fon Portföyünde Yer Alan Varlıkların Değerlemesine İlişkin Esaslar</p>	<p>: 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 gayrimenkul yatırımlarından oluşan ve payları borsada işlem görmeyen anonim ortaklıkların payları haricindeki varlık, işlem ve yükümlülükler Kurul düzenlemelerine uygun olarak değerlendirilir.</p>

	<p>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 gayrimenkul yatırımlarından oluşan ve payları borsada işlem görmeyen anonim ortaklıkların payları ise Kurulca uygun görülen değerlendirme kuruluşları tarafından hazırlanan ve mevcut en güncel tarihli değerlendirme raporlarında yer verilen tutarlar üzerinden değerlemeye konu edilir.</p> <p>Portföyde yer alan bu varlıklardan fonun hesap döneminin son üç ayı içerisinde herhangi bir nedenle rayiç değeri tespit edilmemiş olanlar için yılsonu itibariyle değer tespiti yaptırılır. Portföyde yer alan bu varlıklardan yılın ikinci çeyreği içerisinde herhangi bir nedenle rayiç değeri tespit edilmemiş olanlar içinse, en son hazırlanmış olan değerlendirme raporunda tespit edilen değer, raporu hazırlayan kuruluş tarafından yarıyıl sonu itibariyle gözden geçirilerek güncellenir.</p> <p>Her durumda gayrimenkulün değerinin değişmesine neden olan olağan dışı durumların Kurucu tarafından tespiti halinde ve Kurul'ca gerekli görülen hallerde bu varlıklar için yeniden değer tespiti yaptırılabilir veya daha önce tespit edilmiş bir değer gözden geçirilebilir.</p>
<p>Fon Malvarlığından Yapılabilecek Harcamalara İlişkin Esaslar</p>	<p>: Kurucu, Fon'un yönetim ve temsili ile Fon'a tahsis edilen donanım ve personel ile muhasebe hizmetleri karşılığı olarak, aylık olarak en son tarihli finansal tablolarda yer alan aktif toplamının 0,167%'si (yıllık olarak %2) tutarındaki yönetim ücretini Fon'dan tahsil eder. Ayrıca, her üç aylık dönem itibarıyla yönetim ücretinin fon toplam değerine oranının ne seviyede gerçekleştiğine ilişkin bilgi en uygun haberleşme vasıtasıyla pay sahiplerine ve Kurul'a bildirilir.</p> <p>Fon malvarlığından yapılabilecek diğer harcamalar aşağıdaki gibidir:</p> <ol style="list-style-type: none"> Mevzuat gereği yapılması zorunlu tescil ve ilan giderleri, Portföydeki varlıkların sigorta ücretleri, Portföydeki varlıkların saklanması için ödenen ücretler, Varlıkların nakde çevrilmesi ve transferinde ödenen ücretler, Fon adına yapılan tapu tescil işlemlerine ilişkin tüm masraflar, Finansman giderleri, komisyon, masraf ve kur farkları, Portföye alım, portföyden satım ve portföydeki gayrimenkullerin kiralanmasında (alım, satım veya kiralama gerçekleşmese dahi) ödenen komisyonlar ve yapılan diğer masraflar,

	<p>h. Fonun mükellefi olduğu her türlü vergi, resim ve harç ödemeleri,</p> <p>i. Bağımsız denetim kuruluşlarına ödenen denetim ücreti, serbest muhasebeci mali müşavirlik ve yeminli mali müşavirlik ücretleri,</p> <p>j. 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</p> <p>k. MKK ve İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş.'ye ödenen ücret, komisyon ve masraflar,</p> <p>l. Katılma payları ile ilgili harcamalar</p> <p>m. Gayrimenkul yatırımlarına ilişkin değerlendirme ve noter ücretleri,</p> <p>n. Fon'un faaliyetleri ile ilgili mali ve hukuki danışmanlık ücretleri,</p> <p>o. Fon portföyündeki varlıkların pazarlanması ve satışı için katılan pazarlama, satış ve dağıtım giderleri,</p> <p>p. Portföydeki gayrimenkullerle ilgili oluşan aidat, güvenlik, temizlik, genel idare ve buna benzer nitelikteki temel hizmetler için ödenecek ücretler,</p> <p>q. Portföydeki gayrimenkullerle ilgili bakım, onarım ve tadilat giderleri,</p> <p>r. Kurulca uygun görülen diğer harcamalar.</p> <p>Fona ilişkin tüm giderler fon malvarlığından karşılanır. Fondan karşılanan, portföy yönetim ücreti dahil tüm giderlerin toplamının fon toplam değerine göre üst sınırı % 20 'dir.</p>
Fon Gelir Gider Farkının Katılma Payı Sahiplerine Aktarılmasına İlişkin Esaslar	<p>: Fon gelir gider farkı fon toplam değerine ve dolayısıyla hesaplanan katılma payı birim fiyatına yansiyacaktır. İlan edilen birim pay fiyatı üzerinden pay alıp satan yatırımcılar, fonda kaldıkları dönemde oluşan gelir gider farkından paylarına düşen kısmı bu şekilde alırlar.</p> <p>Katılma payı sahiplerine ayrıca fonda oluşan kar ve nakit durumu dikkate alınarak Kurucu Yönetim Kurulu kararıyla belirlenen tarihlerde nakit kar payı dağıtılabilir. Kurucu Yönetim Kurulu'nun kar payı dağıtım kararı 10 işgünü içinde en uygun haberleşme vasıtasıyla yatırımcılara bildirilir. Kar payı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın eşit olarak dağıtılır. Katılma payı sahiplerinin paylarına denk gelen kar payı tutarları, bireysel saklama hizmeti veren kuruluştaki hesaplarına yatırılır.</p> <p>Kar payı dağıtımını fondan nakit çıkışına sebep olacağından, bir sonraki pay fiyatı hesaplama dönemi itibarıyla hesaplanan fon toplam değerini ve birim pay fiyatını azaltıcı bir etkisi olur</p>
Fona Katılma ve Fondan Ayrılmaya İlişkin Esaslar	<p>: 1. Genel Esaslar</p>

	<p>1.1. Katılma payı satın alınması veya fona iadesinde, Kurucu 24 Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş.'nin merkezine başvurularak alım satım talimatı verilir.</p> <p>1.2. Tüm katılma payı alım satım talimatlarına alım ve satım talimatları için ayrı ayrı olmak üzere müteselsil sıra numarası verilir.</p> <p>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.</p> <p>1.4. Katılma payı satışı, katılma payı bedelinin tam olarak nakden ödenmesi; katılma payının fona iadesi, pay sahiplerinin katılma paylarının bu bölümde belirlenen esaslara göre nakde çevrilmesi suretiyle gerçekleştirilir.</p> <p>1.5. Kurucu tarafından katılma paylarının fon adına alım satımı esastır. Kurucu, bu ihraç belgesinde yer alan hükümler saklı kalmak kaydıyla, fon katılma paylarının fona iade edilmesi sırasında gerekli likiditenin sağlanmasından sorumludur.</p> <p>1.6. Katılma paylarının Fon'a iade edilebilmesi için gerekli likiditenin sağlanmadığını ve portföydeki varlıkların satışının pay sahiplerinin zararına olacağını tevsik edici bilgi ve belgeler ile konuya ilişkin Kurucu Yönetim Kurulu kararının Kurul'a iletilmesi ve Kurul'ca uygun görülmesi halinde, Kurucu katılma paylarının geri alımını erteleyebilir.</p> <p>2. Alım Talimatları ve Alım Bedellerinin Tahsil Esasları</p> <p>2.1. Yatırımcıların verdikleri katılma payı alım talimatları, fon katılma payı alımına esas pay fiyatı üzerinden "Fon Birim Pay Fiyat Açıklama Dönemine İlişkin Esaslar" bölümünde belirlenen gerçekleşme tarihinde yerine getirilir.</p> <p>2.2. Alım talimatları sadece tutar olarak verilebilir. Alım talimatında belirtilen tutar tahsil edilerek, bu tutara denk gelen katılma payı sayısı fon payı fiyatına bölünerek hesaplanır.</p> <p>2.3. Yatırımcı katılma payı bedelini, alım talimatının verilmesi sırasında bireysel saklama hizmeti veren kuruluşa nakden öder.</p> <p>2.4. Gerçekleşme tarihinde alım 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.</p> <p>3. Satış Talimatları ve Satış Bedellerinin Ödenme Esasları</p>
--	--

	<p>3.1. 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.</p> <p>3.2. Yatırımcıların verdikleri katılma payı satım talimatları, fon katılma payı alımına esas pay fiyatı üzerinden "Fon Birim Pay Fiyat Açıklama Dönemine İlişkin Esaslar" bölümünde belirlenen gerçekleşme tarihinde yerine getirilir.</p> <p>3.3. Satım talimatları tutar veya katılma payı adedi olarak verilebilir. Tutar olarak verilmesi durumunda denk gelen katılma payı adedi, adet olarak verilmesi durumunda da denk gelen tutar Fon fiyatı açıklandıktan sonra hesaplanır.</p> <p>3.4. 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.</p> <p>3.5. Tasfiye döneminde gerçekleşen katılma payı iadeleri hariç olmak üzere, katılma paylarının pay sahipleri tarafından fona geri satımında iade edilen katılma payı tutarının %3'ü oranında çıkış komisyonu uygulanır. Söz konusu komisyonlar tahsil edildikleri gün fona gelir kaydedilir.</p> <p>3.6. 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 eşit oranda karşılanır.</p> <p>4. Tasfiye Dönemine Dair Özel Hükümler</p> <p>4.1. 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 "Fon Birim Pay Fiyat Açıklama Dönemine İlişkin Esaslar" bölümünde 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 paylarının iadesi ve katılma payı tutarlarının ödenmesine işbu maddenin 3.4. nolu bendi hükümleri uygulanır.</p> <p>4.2. Tasfiye döneminde işbu maddenin 3.1 ve 3.5 nolu madde hükümleri uygulanmaz.</p>
--	---

Fon İçtüzüğü ile Finansal Raporların Temin Edildiği Yerler	Fon içtüzüğü ve finansal raporları Kurucu'dan 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 yapılacak bildirim müteakip 10 iş günü içerisinde katılma payı sahiplerine en uygun haberleşme vasıtasıyla iletilir.
Fonun Denetimini Yapacak Kuruluş	: Güney Bağımsız Denetim ve SMMM A.Ş.
Varsa Kar Payı Dağıtım ve Performans Ücretlendirmesine İlişkin Esaslar	: Katılma payı sahiplerine kar payı dağıtılabilir. Kar payı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın eşit olarak dağıtılır. "Fon Birim Pay Fiyat Açıklama Dönemine İlişkin Esaslar" bölümünde yer verilen pay fiyatı hesaplama dönemi ile satım talimatlarının gerçekleşme tarihleri arasındaki günlerde kar payı dağıtımı yapılmaz. Kurucu tarafından münhasıran gayrimenkul yatırımlarından elde edilen net gelir, net satış karı ve değer artışlarından oluşan matrah üzerinden hesaplanacak performans ücreti katılma payı sahiplerinden tahsil edilir.
Fon Toplam Gider Oranı (Dışarıdan Sağlanan Hizmetler Dahil Olmak Üzere Fonun Tüm Giderlerinin Fon Toplam Değerine Oranını İfade Eder.)	: Fon'dan karşılanan, yönetim ücreti dahil tüm giderlerin toplamının Fon Toplam Değeri'ne göre üst sınırı yıllık olarak %20'dir. Bu sınırın hesaplanmasında yıl içinde hesaplanan fon toplam değerlerinin ortalaması esas alınır. Her hesap döneminin (takvim yılının) son iş günü itibarıyla, yıllık fon toplam gider oranının aşılmadığı, ilgili dönem içinde hesaplanan fon toplam değerlerinin ortalaması esas alınarak Kurucu tarafından kontrol edilir. Yapılan kontrolde belirlenen oranın aşıldığının tespiti halinde, aşan tutar yılın son işgünü itibarıyla Kurucu tarafından Fon'a iade edilmek üzere tahakkuk ettirilir ve takip eden onbeş iş günü içinde Kurucu tarafından Fon'a iade edilir. Fon toplam gider oranı limiti içinde kalırsa dahi Fon'dan yapılabilecek harcamalar dışında Fon'a gider tahakkuk ettirilemez ve bu giderler Fon malvarlığından ödenemez.
Kredi Alınması Öngörülüyorsa Konuya İlişkin Bilgi	: Fon adına finans kurumları nezdinde faizsiz bankacılık prensiplerine uygun yöntemlerle finansman limitleri açtırılabilir, Fon'un son hesap dönemi itibarıyla hesaplanan fon toplam değerinin azami %50'si oranında nakdi veya gayrinakdi (teminat mektubu vb.) finansman kullanılabilir. Fon'un kullanılmamış finansman limitleri bu oranının hesaplanmasında dikkate alınmaz. Fon malvarlığı bu amaçlarla rehnedilebilir ve teminat gösterilebilir. Fon tarafından bu şekilde bir finansman kullanılması halinde finansmanın tutarı, maliyeti, alındığı tarih ve kuruluş ile geri ödendiği tarihe ilişkin bilgiler hesap dönemini takip eden 30 gün içinde Sermaye Piyasası Kurulu'na ve en uygun haberleşme vasıtasıyla katılma payı sahiplerine bildirilir.

Koruma Amaçlı Türev Araç İşlemleri Yapılması Öngörülüyorsa, Konuya İlişkin Bilgi	:	Türev araç işlemi yapılmayacaktır.
Katılma Paylarının Satışında Kullanılacak Dağıtım Kanalları	:	Katılma paylarının satışı sadece Kurucu tarafından gerçekleştirilecek olup, başka bir dağıtım kanalı kullanılmayacaktır.
Fon Katılma Paylarının Değerlerinin Yatırımcılara Bildirim Esas ve Usulleri	:	Fon katılma paylarının değerleri yatırımcılara aksi talep edilmedikçe e-posta yoluyla bildirilecektir. Talep eden yatırımcılara ayrıca faks ve posta yoluyla da bildirim yapılacaktır.
Katılma Paylarının Satışı ve Fona İadesinde Giriş Çıkış Komisyonu Uygulanıp/Uygulanmayacağı Hakkında Bilgi	:	Katılma paylarının Fon'a iadesinde, iade edilen pay tutarının %3'ü oranında çıkış komisyonu uygulanır. Söz konusu komisyon tahsil edildiği gün Fon'a gelir kaydedilir. Tasfiye döneminde gerçekleşen zorunlu katılma payı iadeleri ve Fon süresinin sonundaki katılma payı iadesinde çıkış komisyonu uygulanmaz.
Katılma Paylarının Sadece Fon Süresinin Sonunda Nakde Dönüştürülüp/ Dönüştürülmeyeceğine İlişkin Bilgi	:	Katılma payları yukarıda yer yer alan "Fona Katılma ve Fondan Ayrılmaya İlişkin Esaslar" çerçevesinde ve belirlenen limitler dahilinde fon süresi boyunca nakde dönüştürülebilecektir.
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)	:	<p>Kurucu risk yönetim sistemi konusunda Riskaktif Danışmanlık Eğitim ve Yazılım San. Tic. Ltd. Şti.'nden (RiskActive) hizmet almaktadır.</p> <p>Kurucu'nun risk yönetim prosedürü, risk yönetim süreçlerini de kapsayan iş akışları ve risk yönetim biriminin görev tanımlarını da kapsayan görev tanımları yazılı hale getirilmiş ve Yönetim Kurulu'nca kabul edilmiştir.</p> <p>Söz konusu prosedürlerde yer alan risk limitleri aşağıdaki gibidir. Bu limitler ölçülürken,</p> <ul style="list-style-type: none"> - Fon portföy değerinin kasadaki nakit, bankalardaki vadeli ve vadesiz hesaplar ile gayrimenkullerin piyasa değerleri toplamına eşit olduğu kabul edilir. - Fon toplam değerinin ise yukarıdaki şekilde ölçülen fon portföy değerine fonun alacakları ile diğer varlıklarının eklenmesi ve borçlarının düşülmesi suretiyle bulunan tutara eşit olduğu kabul edilir. <p>a. Piyasa Riski</p> <p>Gayrimenkul sektörünü etkileyebilecek gelişmeler nedeniyle fon portföyünde yer alan gayrimenkullerin piyasa değerinin düşmesi olasılığını ifade eder. Aşağıdaki kriter ve limitler çerçevesinde ölçülür:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gayrimenkul portföyünün zorunlu tasfiye değerinin piyasa değerine oranı %80'den az olamaz. Zorunlu tasfiye değeri, uygun bir pazarlama için ihtiyaç duyulan süreye göre çok kısa bir zaman içerisinde bir mülkün satışından makul olarak elde edilebilecek tutarı ifade eder. Portföyde yer alacak gayrimenkullere ilişkin olarak hazırlanacak değerlendirme

	<p>raporlarında, uygun piyasa koşullarında oluşacak değerlerin yanı sıra gösterge niteliğindeki bu değer de takdir edilir.</p> <p>- Tüm portföyün zorunlu tasfiye değerinin piyasa değerine oranı %85'den az olamaz.</p> <p>b. Kur Riski Yabancı para cinsinden varlık ve borçların, bu paraların TL karşısında muhtemel değer değişmelerinden doğabilecek zarar olasılığıdır. Aşağıdaki kriter ve limitler çerçevesinde ölçülür:</p> <p>- Kurdaki %10'luk dalgalanmanın fon toplam değerinde meydana getirdiği artış veya azalış %3'ten fazla olamaz.</p> <p>c. Likidite Riski Gayrimenkullerin gereken sürede piyasa rayiç değerinden nakde dönüştürülememesi nedeniyle zarara uğrama olasılığıdır. AHS (Analitik Hiyerarşi Süreci) yöntemi ile gayrimenkullerin ve portföydeki diğer varlıkların "likidite puanları"nın hesaplanması suretiyle ölçülür. AHS Likidite Puanlama tablosu her gayrimenkulün detay özelliklerinin kurulan sisteme girilmesi ve güncel AHS ağırlıkları ile bir likidite puanı atanması ile oluşturulur. Gayrimenkullerin AHS puanlamasında dikkate alınan kriterler ve AHS hiyerarşisi Şirket Yönetim Kurulu kararı ile belirlenir. Likidite riski aşağıdaki kriter ve limitler çerçevesinde ölçülür:</p> <p>- Fon'un gayrimenkul portföyünün likidite puanı 80'de az olamaz.</p> <p>- Fon portföyünün genel likidite puanı 85'ten az olamaz.</p> <p>d. Finansman Riski Fonun ihtiyaç duyduğu finansman kaynaklarına zamanında gerekli ölçüde ulaşamaması nedeniyle zarara uğrama olasılığıdır. Aşağıdaki kriter ve limitler çerçevesinde ölçülür:</p> <p>- Banka kredileri fon toplam değerinin %50'sini geçemez.</p> <p>- Hazır değerler ile kullanılmamış kredi limitlerinin toplamı, fon toplam değerinin %20'sinden az olamaz.</p> <p>e. Yoğunlaşma Riski Belli bir varlık veya varlık grubuna yoğun yatırım yapılması sonucu yatırımların bu varlık veya varlık grubunun içerdiği risklere maruz kalmasıdır. Aşağıdaki kriter ve limitler çerçevesinde ölçülür:</p> <p>- Herhangi bir gayrimenkulün değeri, fon portföy değerinin %50'sinden fazla olamaz.</p> <p>f. Karşı Taraf Riski Karşı taraf riski, karşı tarafın yükümlülüklerini yerine getirememesi nedeniyle karşı karşıya kalılabilecek zarar olasılığıdır. Aşağıdaki kriter ve limitler çerçevesinde ölçülür:</p> <p>- Fon'un ticari alacaklar toplamı, fon portföy değerinin %40'ından fazla olamaz.</p>
--	--

	<p>Likidite riskinin ölçülmesinde ayrıca stres testleri ve senaryo analizleri kullanılır. Gayrimenkul portföyüne uygulanan stres testleri likidite puanlamasında önemli ağırlığa sahip olan endekslerin değerleri stres dönemlerini yansıtacak şekilde değiştirilerek ve AHS ağırlıkları da değiştirilerek 2 aşamada yapılır. AHS kriterleri arasında olan baskı endeksi Tüfe, 1 yıllık TL faiz oranı ve döviz sepeti baz alınarak hesaplanır. Stres testleri oluşturulurken baskı endeksi ve diğer endekslere RiskActive tarafından belirlenecek standart bazlı değişimler uygulanır.</p> <p>Yukarıda belirtildiği üzere gerçekleştirilen risk ölçümleri RiskActive tarafından günlük olarak Genel Müdür ile İç Kontrol Elemanı'na ve haftalık olarak ayrıca Yönetim Kurulu'na raporlanır.</p> <p>Yukarıda belirtilen limitlerin aşılması halinde risklerin azaltılması ve belirlenen limitlerin altına düşürülmesi için alınacak tedbirlere Kurucu'nun Yönetim Kurulu karar verir. Kurucu'nun Risk Yönetimi Prosedürü'nde ve bu prosedür içinde yer alan ve yukarıda özetlenen risk limitlerinde ihtiyaç duyulması halinde Kurucu'nun Yönetim Kurulu kararı ile değişiklik yapılabilir.</p>
Fonun Tasfiye Şekline İlişkin Bilgiler	<p>: İlk katılma payı satışının yapıldığı tarihin dördüncü yıldönümünde Fon'un tasfiye dönemi başlar. Tasfiye dönemi başlamadan önce Kurul'dan izin alınır. Tasfiye döneminin başlamasından itibaren en geç iki yıl içinde tasfiye işlemleri tamamlanarak Fon sona erer.</p> <p>Tasfiye döneminde yeni katılma payı ihraç edilemez ve yeni bir gayrimenkul yatırımı yapılmaz, uygun piyasa koşulları oluştuğunda Fon'un varlıkları satılarak nakde çevrilir, alacakları tahsil edilir ve borçları ödenir. Bakiye tutarlar "Fona Katılma ve Fondan Ayrılmaya İlişkin Esaslar" bölümünde" belirlenen esaslara göre pay sahiplerine dağıtılır ve tüm katılma payları iade alınır. Tedavüldeki tüm katılma paylarının iade alınması sonrasında 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.</p> <p>Portföy Saklayıcı'sının mali durumunun taahhütlerini karşılayamayacak kadar zayıflaması, iflası veya tasfiyesi halinde, Kurucu fon varlığını Kurul'ca uygun görülecek başka bir portföy saklayıcısına devreder.</p> <p>Fon başka bir fonla birleştirilemez veya başka bir fona dönüştürülemez.</p> <p>Fesih anından itibaren hiçbir katılma payı ihraç edilemez ve geri alınmaz.</p> <p>Mevzuatta öngörülen tasfiye hallerinin oluşması halinde Fon, mevzuatta yer verilen esaslara ve sürelere uygun olarak tasfiye edilir.</p>

	Fon'un tasfiyesi ve sona ermesinde, III-52.3 sayılı Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği'nde, fon içtüzüğünde ve bu ihraç belgesinde hüküm bulunmayan konularda, III-52.1 sayılı Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği hükümleri kıyasen uygulanır.
Fonun ve Fon Yatırımcılarının Vergilendirilmesi ile İlgili Hususlar	: Fon'un ve katılma payı sahiplerinin 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.