

<b>OMURGA GAYRİMENKUL ve GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.'NİN KURUCUSU OLDUĞU “OMURGA GAYRİMENKUL ve GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. İKİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU” KATILMA PAYLARINA İLİŞKİN İHRAÇ BELGESİDİR</b>	
<p>İşbu ihraç belgesi Sermaye Piyasası Kurulu'nun 09/04/2019 tarih ve 12233903-315.01.01-E5439 sayılı kararı ile onaylanmıştır.</p> <p>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.</p> <p>Fon katılma payları; içtüzük, ihraç belgesi ve varsa yatırımcı bilgi formundaki esaslar çerçevesinde satış başlangıç tarihi olarak belirlenen 04/10/2019 tarihinden itibaren, işbu ihraç belgesinde ilan edilen dağıtım kanalları aracılığıyla yatırımcılara sunulacaktır.</p> <p>Fon kurucusuna ve işbu ihraç belgesine konu fon katılma paylarına ilişkin bilgiler aşağıda yer almaktadır.</p>	
Fon Kurucusunun Ticaret Unvanı ve Adresi	Omurga Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. (Şirket) Merkez Mahallesi Bağlar Cad. C Blok Apt. No:14 C/9 Kağıthane İstanbul
İhraca İlişkin Yetkili Organ Kararı/Karar Tarihi	24/01/2019 tarih ve 2019/02 sayılı Şirket Yönetim Kurulu kararı
Katılma Paylarının Pazarlama ve Dağıtımını Gerçekleştirecek Kurucu ve Varsa Portföy Yönetim Şirketleri İle Katılma Paylarının Alım Satımına Aracılık Yapacak Yatırım Kuruluşlarının Ticaret Unvanı	Omurga Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.
Satış Yöntemi	Fon katılma payları yurtiçinde veya yurtdışında yerleşik nitelikli yatırımcılara satılacaktır.
Katılma Payına İlişkin Asgari İşlem Limitleri (Varsa)	Katılma payına ilişkin asgari işlem limiti bulunmamaktadır.
Fon Unvanı	Omurga Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu
Fon Türü	Gayrimenkul Yatırım Fonu
Fon Süresi	Süresizdir.
Portföy Saklayıcısının Unvanı ve Adresi	QNB Finans Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Esentepe Mah. Büyükdere Cad. Kristal Kule Binası No:215 Kat:6-7 34394 Şişli İstanbul
Portföy Yöneticilerine İlişkin Bilgi	Fon'un gayrimenkul yatırımları Kurucu nezdinde oluşturulan yatırım komitesi tarafından yönetilecektir. Fon portföyünün gayrimenkul yatırımları dışında kalan kısmı sadece Fon'a likidite sağlanması amacıyla kullanılacağından portföy yöneticisi görevlendirilmemiştir.
Fon Kurucusunun Yönetim Kurulu Üyelerine İlişkin Bilgi	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Mehmet Erkin - Yönetim Kurulu Başkanı</li> <li>2. Zafer Tolga Kabataş - Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı</li> <li>3. Oğuz Kösebay - Yönetim Kurulu Üyesi (Finansal Raporlamadan Sorumlu)</li> <li>4. Mehmet Kösebay - Yönetim Kurulu Üyesi</li> <li>5. Kemal Kabataş - Yönetim Kurulu Üyesi (İç Kontrol Denetim Sorumlu)</li> <li>6. Burak Divanlıoğlu - Yönetim Kurulu Üyesi</li> </ol>

Yatırım Komitesine İlişkin Bilgi	<p>Yatırım Komitesi üyelerinin isim, unvan ve özgeçmişleri aşağıda yer almaktadır:</p> <ol style="list-style-type: none"><li><b>1. Mehmet Erktin – Yönetim Kurulu Başkanı</b><p>Mehmet Erktin, 1986 yılında Boğaziçi Üniversitesi İnşaat Mühendisliği bölümünden mezun olduktan sonra, 1988 yılında Case Western Reserve University’de İnşaat Mühendisliği konusunda yüksek lisans yaptı ve 2000 yılında Harvard Business School’da Advanced Management Programı’nı tamamladı. Kariyerinin ilk 23 yılında Tekfen Holding A.Ş.’nin Türkiye, Suudi Arabistan ve Almanya’daki çeşitli şantiye ve şirketlerinde yöneticilik yaptı. Mayıs 2011 sonunda Tekfen Holding A.Ş. Başkan Yardımcısı ve Tekfen OZ Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı iken görevini sonlandırarak, Omurga Yapı Yatırımları A.Ş.’nin kurucu ortaklarından biri oldu. 2015 yılı itibariyle de Omurga Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.’nin Yönetim Kurulu Başkanlığına getirildi.</p></li><li><b>2. Oğuz Kösebay – Genel Müdür</b><p>Oğuz Kösebay, profesyonel kariyerine 1996 yılında Tekfen İnşaat ve Tesisat’ta proje mühendisi olarak başladı. 1997 yılında İTÜ Çevre Mühendisliği Bölümü’nü tamamladı. 2000 yılında Tekfen Emlak Geliştirme Grubu’nun kuruluşu ile birlikte grubun çeşitli projelerinde görev aldı. 2006 – 2011 yılları arasında Tekfen Emlak Geliştirme Yatırım ve Ticaret A.Ş. ve Tekfen OZ Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.’de görev yaptı. Eylül 2011 de Omurga Yapı Yatırımları A.Ş.’ye katıldı. Buradaki görevinin yanı sıra 2015 yılı itibariyle de Omurga Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.’nin Yönetim Kurulu Üyeliği ve Genel Müdürlüğü’ne getirildi.</p></li><li><b>3. Tamar Demir Yazgül – Gayrimenkul Değerleme Lisansına Sahip Uzman</b><p>Tamar Demir Yazgül, 2003 yılında İ.T.Ü. Mimarlık Fakültesi’ni tamamladı. Yüksek Lisansını 2006 yılında İ.T.Ü. Proje ve Yapım Yönetimi bölümünde tamamladı. 2004 yılında Oda Tasarım Şirketi’nde proje tasarım mimarı olarak kariyerine başladı. Konsept geliştirmeden uygulama aşamasına kadar çeşitli proje tasarımları ve çizimleri gerçekleştirdi. 2007 -2013 yılları arasında Tekfen Emlak Geliştirme Yatırım ve Ticaret A.Ş.’de birçok projenin geliştirme, tasarım, uygulama ve pazarlama aşamalarında çeşitli pozisyonlarda görev aldı. Mart 2013’te Omurga Yapı Yatırımları A.Ş.’ye katıldı. 2015 yılı itibariyle de Omurga Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.’nin Araştırma Birimi uzmanı pozisyonuna getirildi. 2016 yılında gayrimenkul değerlendirme lisansına sahip olarak yatırım komitesinde görev almaya başladı.</p></li><li><b>4. Hamdi İlky Girgin</b><p>2000 yılında Orta Doğu Teknik Üniversitesi İktisat Bölümü’nden mezun olduktan sonra, 2009 yılında Londra Imperial College’da yüksek lisansını tamamlamıştır. Çalışma hayatına 2001 yılında Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu’nda Bankalar Yeminli Murakıplı Yardımcısı olarak başlamış; 2004-2010 yılları arasında aynı kurumda Bankalar Yeminli Murakıplı olarak görev almıştır. Aralık 2010 tarihinde Alternatif Bank’a katılan Girgin, 2020 yılına kadar Mevzuat ve Uyum Departmanı’nda Müdür olarak görev almış olup, 2 Ocak 2020 tarihinde Alternatif Bank Mali İşler ve Planlamadan Sorumlu Genel Müdür Yardımcılığı görevine vekaleten atanmıştır.</p></li><li><b>5. Attila Penbeci</b><p>1991 yılında Queen's University'de (Kingston, Kanada) lisans diplomasını alan ve 1993 yılında McGill University'de (Montreal, Kanada) MBA yaparak yükseköğrenimini tamamlayan Penbeci, iş hayatına 1994 yılında Finansbank’ta başladı. ABN AMRO Bank ve Ekinciler Menkul Değerler A.Ş.’de çeşitli kademelerde yöneticilik görevleri üstlenen Penbeci, 2003 yılında Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.’de Yurtdışı Kurumsal Satış bölümünü kurdu. 2009 – 2014 yılları arasında Ak Yatırım’da Genel Müdür görevini yürüten Penbeci, farklı dönemlerde Ak Yatırım ve Ak Portföy Yönetimi A.Ş.’de Yönetim Kurulu üyesi olarak da görev yaptı. 2015-2017 yılları arasında Tacirler Yatırım Menkul</p></li></ol>
----------------------------------	--

	<p>Değerler Genel Müdürlüğünü yaptıktan sonra Nisan 2018 tarihinden itibaren Alternatif Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Genel Müdürü ve Yönetim Kurulu üyesi olarak görev yapmaktadır.</p> <p><b>6. Gökhan Songül</b></p> <p>Songül, 2004-2007 yılları arasında Garanti Bankası Özelliği Sektör Kredileri Departmanı'nda Kredi Portföy Yöneticisi, 2007-2009 yılları arasında ABN Amro Bank Türkiye Ofisi'nde Kredi Tahsis Müdürü, 2009-2014 yılları arasında Royal Bank of Scotland Türkiye Ofisi'nde Kredi Tahsis ve Risk Direktörlüğü ile Yönetim Kurulu Üyeliği görevlerinde bulunmuştur. 1 Ocak 2015'ten bu yana, Alternatif Bank Kredi Tahsis'ten sorumlu Genel Müdür Yardımcısı olarak görev yapmakta olup, Şubat 2020 itibarıyla eş zamanlı olarak Alternatif Bank Yapılandırma ve Yasal Takip Yönetiminden Sorumlu Genel Müdür Yardımcılığı görevini vekaleten üstlenmiştir. Gökhan Songül aynı zamanda, Mart 2018 tarihinden itibaren Alternatif Yatırım Yönetim Kurulu Üyeliği ve Ocak 2020 itibarıyla da Alternatif Lease Yönetim Kurulu Üyeliği görevini yürütmektedir. İstanbul Üniversitesi İşletme Bölümü'ndeki eğitiminin ardından, Marmara Üniversitesi'nde Uluslararası Ekonomi yüksek lisansını tamamlamıştır</p> <p><b>7. Emrullah Altun</b></p> <p>1964 Artvin doğumlu olan Emrullah Altun, 1987-1992 yılları arasında Türkiye Öğretmenler Bankası Muhasebe Bölümünde çalıştıktan sonra 1992 yılında Alternatif Bank A.Ş.'de Muhasebe bölümünde göreve başlamış ve halen Alternatifbank'da Muhasebe Müdürü olarak görev yapmaktadır. Altun'un ileri düzey SPK lisansı bulunmaktadır.</p> <p><b>8. Aybek Kök</b></p> <p>Bugüne kadar Akbank, Garanti Bankası, Deutsche Bank, Citibank, TEB Portföy Yönetimi'nde yatırım ve özel bankacılık alanlarında üst düzey yöneticilik görevlerinde bulundu. Türkiye'nin ilk bağımsız portföy yönetim şirketlerinden biri olan Perform Portföy Yönetimi A.Ş.'de Yönetim Kurulu Üyesi ve Genel Müdür olarak da görev aldı. Omurga Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.'de Genel Müdür Yardımcılığı görevinden sonra, şu anda Alternatif Menkul Değerler A.Ş.'de Genel Müdür Yardımcılığı görevine devam etmektedir. İstanbul Teknik Üniversitesi İnşaat Mühendisliği'ni bitiren Sel, ABD'de San Diego State Üniversitesi İşletme Bölümü'nde MBA eğitimini tamamladı.</p>
Fonun Yatırım Stratejisine ve Amacına İlişkin Esaslar	<p>Fonun amacı İstanbul başta olmak üzere Türkiye'nin büyükşehirlerinde hastaneler, konut, ofis, cadde dükkân, avm, lojistik, sanayi, öğrenci evi, bakım evi vb. tüm gayrimenkul segmentlerinde kullanıma hazır gayrimenkullere, arsalara ve gayrimenkule dayalı haklara yatırım yapmak suretiyle kira ve sermaye kazancı elde etmektir. Fon bu amaç dâhilinde III-52.3 sayılı Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği'nde (Tebliğ) izin verilen diğer gayrimenkul yatırımlarını da yapabilir, her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir, satın almayı veya satmayı vaat edebilir.</p> <p>Gayrimenkul yatırım stratejisinin içerisinde yer alan alım ve satım planı da gayrimenkulün fiziksel özelliklerine, bulunduğu bölgeye, segmente ve ekonomik konjoktüre bağlı olarak ayrıca belirlenmektedir. Fonun portföyüne dâhil edilecek olan gayrimenkullerle ilgili seçim kriterleri yasal durum, bölgesel özellikler, fiziksel özellikler ve piyasa koşullarının değerlendirilmesi olarak belirlenmiştir. Bu seçim kriterleri ışığında nihai yatırım kararı, Yatırım Komitesi tarafından verilir.</p> <p>Gayrimenkul ve gayrimenkul dışındaki yatırımlara ilişkin olarak Tebliğ, İçtüzük ile işbu İhraç Belgesinin "Fonun Yatırım Sınırlamaları ve Risklerine İlişkin Esaslar" bölümünde belirtilen esas ve sınırlamalara uyulur.</p>

Fonun Yatırım Sınırlamaları ve Risklerine İlişkin Esaslar

- 1.** 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. 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.
- 2.** 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.
- 3.** Kurucu ve Yönetici Fon adına;
  - a.** Gayrimenkul projelerine yatırım yapamaz, gayrimenkullerin inşaat işlerini kendileri üstlenemez, bu amaçla personel ve ekipman edinemez. Ancak Başbakanlık 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 dâhil edilebilir.
  - 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 varlıklara ve haklara fon portföyünde yatırım yapamaz. Ancak üzerinde takyidat bulunan gayrimenkullerin edinimine ilişkin Tebliğ'in 18/-c hükmü saklıdır.
  - e.** Fon portföyünden sürekli olarak kısa vadeli gayrimenkul alım satımı yapamaz.
  - f.** Yurtdışında gayrimenkul alım, satım ve kiralama faaliyetinde bulunamaz.
- 4.** Fon, altına diğer kıymetli madenlere ve diğer emtialara ve bunlara dayalı vadeli işlem sözleşmelerine yatırım yapamaz.
- 5.** Fon, sermaye piyasası araçlarını açığa satamaz, kredili menkul kıymet işlemi yapamaz ve sermaye piyasası araçlarını ödünç alamaz.
- 6.** Fon, işbu ihraç belgesinde yer verilen yatırım stratejilerine uygun olmak kaydı ile;
  - a.** Fon, alım satım karı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, öğrenci yurdu, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkülü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir, satın almayı veya satmayı vaat edebilir.
  - 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, intifa 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, intifa 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'un operasyonel işlemleri nedeniyle oluşabilecek likidite ihtiyacının karşılanması amacı ile nakit tutulabilir.
- 7.** 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 yapabilir veya borçlanma amacıyla Takasbank Para Piyasası işlemleri yapılabilir.

Fon, Tebliğ ve diğer mevzuattaki sınırlamalar çerçevesinde;

- a. Nakdi veya gayrinakdi kredi kullanabilir,
- b. Kredi limitleri açtırabilir,
- c. Yatırım yaptığı varlıkların alış bedellerini vadeli olarak ödeyebilir,
- d. Fondaki varlıkların satış bedellerini vadeli olarak tahsil edebilir.

8. Fon portföyünün gayrimenkul yatırımları dışında kalan kısmı fon büyüklüğünün azami %20'si olabilir ve sadece Fon'a likidite sağlanması amacıyla aşağıdaki varlık ve işlemlerde değerlendirilebilir.

- a) Vadeli mevduat ve katılma hesabı,
- b) Yatırım fonu katılma payları,
- c) Repo ve ters repo işlemleri ile vaad sözleşmeleri,
- d) Takasbank para piyasası işlemleri ve yurtiçi organize para piyasası işlemleri,
- e) Kurulca uygun görülen diğer yatırım araçları.

#### Fon'un Olası Riskleri Hakkında Bilgiler

- a. **Piyasa Riski:** Gayrimenkul, kur, faiz, hisse ve emtia fiyatları gibi gayrimenkul ve finansal piyasalardaki dalgalanmalar nedeniyle fon portföyündeki varlıkların değerlerinde meydana gelen dalgalanmalardır. Gayrimenkul yatırım fonları ile ilgili olarak arsa, inşaat, kira ve konut fiyatlarındaki sert düşüşler hesaba katılmaktadır.
- b. **Faiz Riski:** Gerek yurtiçi gerekse yurtdışı piyasalarda ortaya çıkabilecek faiz dalgalanmaları nedeniyle toplam fon değerinde meydana gelebilecek dalgalanmalardır. Faize dayalı borçlanmaların boyutunun ve ileride nakit akışı yaratacak varlıkların bugünkü değerinin hesaplaması esnasında faiz riski ön plana çıkmaktadır.
- c. **Kur Riski:** Döviz kurlarındaki dalgalanmalardan kaynaklanan risktir.
- d. **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 ihtimalidir. Fon varlıklarının likit olmaması nedeniyle makul bir sürede piyasa değerinden nakde çevrilmede yaşanabilecek zorluklar, özellikle gayrimenkul yatırımlarının nakde dönüşümünün zaman alması ve değere ilişkin belirsizlikler risk değerini artırmaktadır.
- e. **Finansman Riski:** Fon'un planlanan yatırımları için ihtiyaç duyacağı finansman kaynaklarına ulaşım güçlüğü çekmesi halinde ortaya çıkan risk türüdür.
- f. **Karşı Taraf Riski:** Karşı tarafın sözleşmeden kaynaklanan yükümlülüklerini yerine getirmek istememesi ve/veya yerine getirememesi veya ortaya çıkan aksaklıklar sonucunda ödemenin veya işlemin yapılamaması riskini ifade etmektedir.
- g. **Yasal Risk:** Fon portföyünün oluşturulması ve katılma paylarının satışından sonra yasal mevzuatta ve düzenlemelerde meydana gelen değişikliklerden Fon'un olumsuz etkilenme riskidir. Özellikle ve vergi ve gayrimenkul mevzuatında ortaya çıkabilecek değişiklikler fon değerini ve net getirisini etkileyebilir.

	<p><b>h. Değerleme Riski:</b> Yatırım yapılan gayrimenkullerin yatırım süresi boyunca değerlerinin makul ve doğru bir şekilde tespit edilememesiyle ilgili risktir.</p> <p><b>i. İhraççı Riski:</b> Fon portföyüne alınan varlıkların ihraççısının yükümlülüklerini kısmen veya tamamen zamanında yerine getirememesi nedeniyle doğabilecek zarar olasılığını ifade eder.</p> <p><b>j. Operasyonel Risk:</b> Fon'un ve yapılan gayrimenkullerin yatırımlarının operasyonel süreçlerindeki aksamalar sonucunda zarar doğma olasılığını ifade eder. Operasyonel riskin kaynakları arasında kullanılan sistemlerin yetersizliği, başarısız yönetim, personelin hayatlı ya da hileli işleri gibi kurum içi etkenlerin yanı sıra doğal afet, rekabet koşulları, politik rejim değişikliği gibi kurum dışı etkenler olabilir.</p>
<p>Dışarıdan Alınan Hizmetlere (Değerleme, Hukuki Danışmanlık vb) İlişkin Bilgi</p>	<p>Şirket,</p> <p>a) Risk Yazılım Teknolojileri Ltd. Şti.'den risk yönetimi,</p> <p>b) QNB Finans Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'den fon değerlendirme ve muhasebe kayıtlarının tutulmasına ilişkin olarak fon hizmet birimi hizmetlerini almaktadır.</p> <p>Fon, portföye alınacak ve/veya portföydeki gayrimenkullerin ve gayrimenkule dayalı hakların değerinin tespiti için Kurulca listeye alınmış gayrimenkul değerlendirme kuruluşlarından hizmet alır.</p> <p>Kurucu, her yılsonunu takip eden bir ay içerisinde, fon portföyünde değerlendirilmesi gereken her bir varlık için değerlendirme hizmeti alınacak en az bir değerlendirme kuruluşunu ve portföyüne o yıl içerisinde alınabilecek ve değerlendirme gerektirecek varlıklar için değerlendirme hizmeti alınacak en fazla iki adet değerlendirme kuruluşunu yönetim kurulu kararı ile belirler ve kararın bir örneğini Kurul'a gönderir. Değerlendirme kuruluşu seçimi, en uygun haberleşme vasıtasıyla yatırımcılara bildirilir.</p> <p>Belirlenen değerlendirme kuruluşu ancak değiştirilme gerekçesinin Kurul'a gönderilmesini müteakip Kurul onayı ile değiştirilebilir.</p> <p>Kurucu, gayrimenkul yatırımları çerçevesinde;</p> <p><b>a.</b> Fon portföyüne uygun yatırımların dâhil edilmesi,</p> <p><b>b.</b> Fon portföyünün geliştirilmesi,</p> <p><b>c.</b> Portföydeki varlıkların satılması, kiralanması, yönetimi,</p> <p><b>d.</b> Fon portföyüne yapılacak yatırımlara ilişkin olarak; hukuki, vergisel ve finansal durum tespiti işlemleri</p> <p>ile benzeri gerekli işlemler için; dışarıdan danışmanlık hizmeti alabilir. Portföydeki gayrimenkuller için gerekli olabilecek bakım, onarım, tadilat işlerini müteahhitler aracılığı ile yaptırabilir.</p>
<p>Fon Birim Pay Fiyat Açıklama Dönemine İlişkin Esaslar</p>	<p>Fon Birim Pay Fiyatı, günlük olarak açıklanır. Bu açıklanan fiyat üzerinden günlük olarak katılma payı alım satım işlemi gerçekleştirilmez.</p> <p>Katılma payı alımına esas teşkil edecek Fon Birim Pay Fiyatı, fon katılma paylarının satış başlangıç tarihini takip eden ilk 3 (üç) ay içinde her işgünü, sonrasında her hafta haftanın ilk iş günü, katılma payının fona iadesinde esas teşkil edecek Fon Birim Pay Fiyatı, Mart, Haziran, Eylül ve Aralık aylarının son iş gününe denk gelen günlerde hesaplanır. Fon fiyatının ilan edilme günü; hesaplama gününü takip eden bir sonraki iş günüdür.</p> <p>Fon alım satım talimatı dönemleri ve bunların gerçekleşme tarihleri "Fona Katılma ve Fondan Ayrılmaya İlişkin Esaslar" maddesinde detaylı açıklanmıştır.</p>

Fon Portföyünde Yer Alan Varlıkların Değerlemesine İlişkin Esaslar	<p>Portföye alınacak gayrimenkullerin rayiç değerlerinin ve rayiç kira bedellerinin, gayrimenkule dayalı hakların, portföye alımından önce gayrimenkul değerlendirme kuruluşları tarafından hazırlanacak bir değerlendirme raporu ile, tabii oldukları mevzuat hükümlerine göre hazırlanan finansal tablolarında yer alan aktif toplamının devamlı olarak en az %75'i yurtiçi gayrimenkul yatırımlarından oluşan ve payları borsada işlem görmeyen anonim ortaklıkların paylarının değerlerinin ise portföye alımından önce Kurulca uygun görülen kuruluşlarca hazırlanacak bir değerlendirme raporu ile tespit edilmesi zorunludur. Söz konusu değer tespitinde, işlem tarihinden önceki 3 ay içerisinde hazırlanmış bir değerlendirme raporu bulunması halinde tekrar değerlendirme raporu hazırlanması ihtiyaridir. 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 değerlendirme faaliyetinin en geç ilgili yılın son günü itibarıyla tamamlanmış olması zorunludur. Gayrimenkul değerlendirme raporları Fon'un yılsonu raporlaması için Aralık ayında hazırlanır ve Haziran ayında gözden geçirilir. Gayrimenkulün değerinin değişmesine neden olan olağan dışı durumların Kurucu tarafından tespiti halinde ve Kurul'ca gerekli görülen hallerde güncel değer tespiti amacıyla söz konusu değerlendirme raporları gözden geçirilerek güncellenir.</p> <p>Günlük fiyat hesaplamasında Fon portföyünde yer alan gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı haklar ile tabii oldukları mevzuat hükümlerine göre hazırlanan finansal tablolarında yer alan aktif toplamının devamlı olarak en az %75'i yurtiçi gayrimenkul yatırımlarından oluşan ve payları borsada işlem görmeyen anonim ortaklıkların payları, gayrimenkul değerlendirme kuruluşları ve/veya Kurulca uygun görülen kuruluşlar tarafından hazırlanan ve mevcut en güncel tarihli değerlendirme raporlarında yer verilen tutarlar üzerinden değerlemeye konu edilir. Fon portföyünde yer alan diğer varlık, işlem ve yükümlülükler Kurul düzenlemelerine uygun olarak günlük olarak değerlendirilir.</p> <p>Fon portföyünde yer alan diğer varlık, işlem ve yükümlülüklerin değerlendirme esaslarına ilişkin olarak, Kurul'un Yatırım Fonları Finansal Raporlama Tebliği'nde belirtilen esaslara uyulur.</p> <p>Portföyde yer alan varlıkların yılsonu değerlerinin tespitinin yapılması zorunludur. Söz konusu değer tespitlerinde gayrimenkul değerlendirme faaliyetinin en geç ilgili yılın son günü itibarıyla tamamlanmış olması zorunludur.</p> <p>Fon portföyünde gayrimenkul yatırımları haricinde bulunan para ve sermaye piyasası varlıkları, işlem ve yükümlülükler Kurul düzenlemelerine uygun olarak günlük olarak değerlendirilir.</p> <p>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, değerlendirme esaslarının tespiti hususunda Kurucunun yönetim kurulu karar alabilir. Bu durumda değerlendirme esaslarının gerekçeli olarak karar defterine yazılarak, Kurula ve Portföy Saklayıcısına bildirilmesi zorunludur. Ayrıca söz konusu olaylarla ilgili olarak en uygun haberleşme vasıtasıyla katılma payı sahiplerine bildirim yapılır.</p>
Fon Malvarlığından Yapılabilecek Harcamalara İlişkin Esaslar	<p>Fon'a ilişkin tüm giderler Fon malvarlığından karşılanır. Fon'dan karşılanan, portföy yönetim ücreti dâhil tüm giderlerin toplamının fon toplam değerine göre üst sınırı %40'dir.</p> <p>Fon'un toplam gider oranı içerisinde kalmak kaydıyla, Fon yönetim ücreti, fon toplam değeri 100.000.000 TL (Yüz milyon Türk Lirası)'na ulaşana kadar aşağıdaki tabloda belirtildiği şekilde sabit günlük olarak Kurucu'ya ödenir. 100.000.000 TL'yi geçtikten</p>

sonra, fon büyüklüğü üzerinden yıllık %0,5 (yüzde sıfır virgöl beş) günlük olarak % 0,00137 (milyonda bir virgöl otuzyed) + BSMV tutar ödenir.

Fon Toplam Değeri	0 – 10.000.000 TL	10.000.001 – 50.000.000 TL	50.000.001 – 100.000.000 TL
Günlük Yönetim Ücreti	213 TL + BSMV	792 TL + BSMV	1370 TL + BSMV

Sabit olarak belirlenen yönetim ücreti, her yılın ilk gününden itibaren geçerli olacak şekilde, Ocak ayında açıklanan TÜİK Yurtiçi Üretici ve Tüketici Fiyat Endekslerinin bir önceki yıl Ocak ayında açıklanan değerleri ile arasındaki fark oranı (Yİ-ÜFE +TEFE /2) kadar artırılabilecektir.

Yönetim ücreti aylık olarak her ayın ilk 3 (üç) işgünü içerisinde tahsil edilir. Fon malvarlığından fon portföyünün yönetimi ile ilgili Kurucu'ya ödenecek yönetim ücreti ve aşağıda belirtilenler dışında harcama yapılamaz. Fon malvarlığından yapılabilecek harcamalar:

- a) Fon'a ilişkin kuruluş masrafları ve Fon kuruluşunu müteakip mevzuat gereği yapılması zorunlu tescil ve ilan giderleri,
- b) Portföydeki varlıkların veya bunları temsil eden belgelerin nakil veya nakle bağlı sigorta giderleri,
- c) Portföydeki varlıkların saklanması hizmetleri için ödenen ücretler,
- ç) Varlıkların nakde çevrilmesi ve transferinde ödenen ücretler,
- d) Alınan kredilerin faizi ve diğer finansman giderleri, komisyon, masraf ve kur farkları,
- 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) Fon kuruluşuna ilişkin olanlar dahil hukuki ve mali danışmanlık giderleri, gayrimenkul yatırımlarına ilişkin değerlendirme, vb. ücretler,
- i) Fon adına yapılan tapu tescil işlemlerine ilişkin tüm masraflar,
- j) Portföye alınan veya portföyden satılan yahut kiralanılan gayrimenkullere ilişkin ödenen komisyon ve diğer masraflar, (söz konusu işlemler gerçekleşmez ise sadece değerlendirme işlemleri için ödenen masraflar)
- k) MKK ve Takasbank'a ödenen ücret, komisyon ve diğer masraflar,
- l) Fon portföyündeki varlıklara ilişkin pazarlama, reklam, satış, promosyon, organizasyon, tanıtım, ilan, basım, yayım ve dağıtım giderleri,
- m) Fon portföyündeki gayrimenkul yatırımlarına ilişkin işletme, aidat, elektrik/doğalgaz ve benzeri hizmet bedelleri, bina ortak gideri, güvenlik, temizlik, genel idare, işletme ve benzeri hizmetleri için ödenen ücretler,
- n) Fon portföyündeki gayrimenkul yatırımlarına ilişkin bakım, onarım, projelendirme ve tadilat giderleri,
- o) Fon portföyündeki gayrimenkul yatırımlarına ilişkin mühendis, teknik güvenlik, vergi danışmanlık ve benzeri hususlarda alınacak teknik danışmanlık giderleri,
- ö) Portföydeki gayrimenkullerin sigorta, DASK ödemeleri ve benzeri giderler,
- p) Otel, öğrenci yurdu, AVM, hastane vb. yatırımların işletilmesi için anlaşma yapılan işletme şirketlerine ödenen ücretler
- r) Bu maddede belirtilen hizmetler ile ilgili ödenen avanslar
- s) Alınan depozitoların kısmen veya tamamen iadesi
- ş) Fonun yasal defterleri ile ilgili giderler, noter ücretleri,
- t) Fon'a ait posta, kargo, kurye ücretleri
- u) Kurulca uygun görülen diğer harcamalar.



Portföydeki Varlıkların Saklanması Hakkında Bilgiler	Fon portföyündeki varlıklar Kurul'un portföy saklama düzenlemelerine göre saklama sözleşmesinde belirlenen esaslar çerçevesinde QNB Finans Yatırım Menkul Değerler A.Ş. nezdinde saklanır.
Fon Gelir Gider Farkının Katılma Payı Sahiplerine Aktarılmasına İlişkin Esaslar	Fon'da oluşan kar, katılma paylarının içtüzükte belirtilen esaslara göre tespit edilen fon fiyatına yansır. Katılma payı sahipleri paylarını Fon'a geri sattıklarında, işleme esas fiyatın içerdiği Fon'da oluşan kardan paylarını almış olurlar. Fon ayrıca, bu ihraç belgesinin "Kar Payı Dağıtım ve Performans Ücretlendirmesine İlişkin Esaslar" maddesinde belirtilen esaslar çerçevesinde kar dağıtımını yapabilir.
Fona Katılma ve Fondan Ayrılmaya İlişkin Esaslar	<b>Genel Esaslar</b> <p>Fon tutarını temsil eden fon katılma payları Tebliğ'in ihraca ilişkin hükümleri çerçevesinde sadece nitelikli yatırımcılara satılır.</p> <p>Fon katılma payı satın alınması veya Fon'a iadesinde, Kurucunun işbu ihraç belgesinde ilan ettiği fon katılma payı alım satımının yapılacağı yerlere başvurularak alım satım talimatı verilir.</p> <p>Kurucu'nun kendi adına yapacağı işlemler de dâhil 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.</p> <p>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>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 Fonun Yatırım Sınırlamaları ve Risklerine İlişkin Esaslar maddesinin 3a fıkrasında belirtilen gayrimenkul projeleri kapsamındaki bağımsız bölümlerin tapu siciline fon adına tescil ettirilmesi ya da bu bölümlerin satın alınmasına ilişkin sözleşmelerin fona devredilmesi suretiyle aynı olarak ödenmesi; katılma payının Fon'a iadesi, yatırımcıların paylarının ihraç belgesinde belirlenen esaslara göre nakde çevrilmesi suretiyle veya paylarına karşılık gelen gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı hakların yatırımcılara devredilmesi suretiyle gerçekleştirilir.</p> <p>Kurucu tarafından katılma paylarının Fon adına alım satımı esastır. Kurucu, Fon katılma paylarının Fon'a iade edilmesinde gerekli likiditenin sağlanmasından sorumludur.</p> <p>Katılma paylarının Fon'a iade edilebilmesi için gerekli likiditenin sağlanmadığını ve portföydeki varlıkların satışının yatırımcının zararına olacağını tevsik edici bilgi ve belgelerin Kurula iletilmesi ve Kurulca uygun görülmesi halinde, Kurucu katılma paylarının geri alımını erteleyebilir. Bu durumda derhal Kurul'a bilgi verilir. Erteleme süresi bir yılı aşamaz.</p> <p>Katılma paylarının Fon'a iade edilebildiği dönemlerde satım taleplerine karşılık gelen tutar en son hesaplanan fon toplam değerinin %20'sinden fazla olursa, Kurucu konuya ilişkin bir Yönetim Kurulu kararı alarak aşan kısma denk gelen miktarda satım talebini karşılamama hakkına sahiptir. Bu durumda pay sahiplerinin satım talepleri eşit oranda karşılanır.</p> <p>Kurucu Yönetim Kurulu, fon katılma paylarının Borsa'da da işlem görmesi için Borsa'ya başvuru yapılmasına karar verebilir. Fon'a iade dışında, fon katılma payları nitelikli yatırımcılar arasında Borsa İstanbul A.Ş.'nin (BİAŞ) Nitelikli Yatırımcı İşlem Pazarı'nda</p>

el değiştirebilir. Katılma paylarının borsada işlem görmesine ilişkin esaslar BİAŞ tarafından belirlenir. Katılma paylarının borsada işlem görmesi durumunda SPK ve BİAŞ'nun kamunun aydınlatılmasına ilişkin ilgili düzenlemelerine uyulur. İşbu ihraç belgesinin Borsa işlemleri için varsa BİAŞ işlem esasları veya kamuyu aydınlatma düzenlemeleri ile çelişen hükümleri uygulanmaz.

Katılma paylarının nitelikli yatırımcılar arasında devri mümkündür. Nitelikli yatırımcılar arasında katılma payı devrinin gerçekleştirilebilmesi için devralan kişi ve/veya kuruluşların nitelikli yatırımcı vasıflarını haiz olduğuna ilişkin bilgi ve belgelerin Kurucu'ya iletilmesi ve Kurucu'nun Yatırım Komitesi'nin onayının alınması zorunludur. Kurucu 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 Kurucu sorumludur. Bu madde kapsamında, Kurucu sahip olduğu katılma paylarını diğer nitelikli yatırımcılara devredebilir.

Nitelikli yatırımcılar arasındaki katılma payı devirleri fon bilgilendirme dokümanlarında esaslarına yer verilmiş olması halinde kurucunun onayına bağlanabilir yahut tamamen sınırlandırılabilir. Borsa'da gerçekleştirilen işlemlere ilişkin usul ve esaslar saklıdır.

#### **Fon Katılma Payı Alım Esasları**

Yatırımcıların verdikleri katılma payı alım talimatları, talimatın verilmesini takip eden fon katılma payı alım satımına esas ilk hesaplamada bulunacak fon birim pay fiyatı üzerinden gerçekleştirilir.

Fon katılma paylarının satış başlangıç tarihinden itibaren ilk 3 aylık dönemde, 3. Ayın son işgünü dâhil olmak üzere, fon katılma payı alımı fiyat ilan edilen her işgünü gerçekleşecektir. 3 aylık dönemin sonrasında, fon katılma payları alımı her haftanın ilk iş günü hesaplanan ve bir işgünü sonra ilan edilen fiyat üzerinden gerçekleşir. Yatırımcılar her haftanın ilk iş günü akşam saat 16:00'a kadar verdikleri alım talimatları ile bir işgünü sonra alış işlemi yapabilirler. Haftanın ilk iş günü saat 16:00'dan sonra verilen alım talimatları ise takip eden haftanın ilk iş günü hesaplanacak fiyat ile takip eden iş günü gerçekleştirilecektir.

#### **Alım Bedellerinin Tahsil Esasları**

Alım talimatının verilmesi sırasında, talep edilen katılma payı bedelinin Kurucu tarafından nakit olarak tahsil edilmesi veya ayni olarak gerçekleştirilmesi esastır.

Alım talimatı nakit olarak tahsil edilecek ise, bu tutara denk gelen pay sayısı talimatın verilmesini takip eden ilk hesaplamada bulunacak fon birim pay fiyatı üzerinden hesaplanır ve söz konusu fiyatın hesaplanmasını izleyen ilk işgününde katılma payı alımı gerçekleştirilir.

Alım talimatının karşılığında tahsil edilen tutar işlem gerçekleştirilinceye kadar Kurucu'nun talimatı doğrultusunda bireysel saklama hizmeti veren kuruluş bünyesinde açılan saklama hesaplarında tutulur. Yatırımcının tercihi doğrultusunda, yatırımcı adına herhangi bir nemalandırma olduğu takdirde nemalandırılan tutar katılma payı alımına dâhil edilmez.

Alım talimatı ayni olarak gerçekleştirilecek ise, katılma payı karşılığında yatırımcılardan fona devredilecek gayrimenkuller için gayrimenkul değerleme kuruluşuna bir rapor hazırlatılır. Yatırımcılardan fona devredilecekler için hazırlanacak değerleme raporuna ilişkin masraflar Yatırımcı tarafından karşılanır, fon portföyünden karşılanamaz. İhraç

edilecek katılma payı adedinin hesaplanmasında esas alınacak değer, hazırlanan değerlendirme 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 karşılığında fona devredilemez.

#### **Fon Katılma Payı Satım Esasları**

Yatırımcılar Fon'a yaptıkları yatırım tutarının yıllık %20'sini aşmayacak şekilde satım talimatı verebilirler. Katılma payı satım talimatı, talimatın verilmesini takip eden **üçüncü** hesaplamada bulunacak fon birim pay fiyatı üzerinden hesaplanır.

#### **Satım Bedellerinin Ödeme Esasları**

- 01 Ocak – 31 Mart döneminde verilen katılma payı satım talimatları, Eylül ayının son iş gününde hesaplanan ve takip eden iş günü ilan edilen fon birim pay fiyatı üzerinden hesaplamayı takip eden 3. iş günü yerine getirilir.

- 1 Nisan - 30 Haziran döneminde verilen katılma payı satım talimatları, Aralık ayının son iş gününde hesaplanan ve takip eden iş günü ilan edilen fon birim pay fiyatı üzerinden, hesaplamayı takip eden 3. iş gününde yerine getirilir.

- 1 Temmuz – 30 Eylül döneminde verilen katılma payı satım talimatları, bir sonraki yılın Mart ayının son iş gününde hesaplanan ve takip eden iş günü ilan edilen fon birim pay fiyatı üzerinden hesaplamayı takip eden 3. iş günü yerine getirilir.

- 1 Ekim- 31 Aralık döneminde verilen katılma payı satım talimatları ise, bir sonraki yılın Haziran ayının son iş gününde hesaplanan ve takip eden iş günü ilan edilen fon birim pay fiyatı üzerinden, hesaplamayı takip eden 3. iş gününde yerine getirilir.

Satım Talimatı Verilme Dönemleri	Satım Talimatına Esas Teşkil Edecek Birim Pay Fiyatı Hesaplama Tarihi	Satım Talimatına Esas Teşkil Edecek Birim Pay Fiyatı Açıklama Tarihi	Satım Talimatı Gerçekleşme Tarihi
1 Ocak – 31 Mart	Eylül ayının son iş günü (T)	T + 1. iş günü	T+ 3. iş günü
1 Nisan - 30 Haziran	Aralık ayının son iş günü (T)	T+ 1. iş günü	T+ 3. iş günü
1 Temmuz - 30 Eylül	Mart ayının son iş günü (T)	T+ 1. iş günü	T+ 3. iş günü
1 Ekim – 31 Aralık	Haziran ayının son iş günü (T)	T+ 1. iş günü	T+ 3. iş günü

Alım-satım talimatları uygun haberleşme kanalları ile Kurucu merkez adresine iletilmelidir.

Katılma payının Fona iadesi aynı olarak gerçekleştirilmesi durumunda, yukarıda belirtilen takvime uygun olarak, katılma payı karşılığında fondan yatırımcılara devredilecek gayrimenkuller için gayrimenkul değerlendirme kuruluşuna bir rapor hazırlatılır. Katılma payının Fona iadesinde geri alınacak katılma payı adedinin hesaplanmasında esas alınacak değer hazırlanan değerlendirme raporunda ulaşılan değerden az olamaz.

#### **Alım Satım Talimatı İptal Esasları:**

Katılma payı alım ve katılma payı satım talimatları talimatın verilmesini izleyen 5 (beş) iş günü içerisinde katılma payı alım ve katılma payı satım talimatlarının iletildiği aynı yöntem ile iletilen talimatlara istinaden iptal edilebilir. 5 (beş) iş gününden sonra verilen iptal talimatlarının kabul edilmesi ise ancak Kurucu'nun yapacağı değerlendirme sonucu, iptal talimatının kabulünün fonu zarara uğratmayacağı sonucuna varılması ve Kurucu'nun Yönetim Kurulu'nun bu yönde bir kararı alması yoluyla mümkündür.

Fon İçtüzüğü ile Finansal Raporların Temin Edilebileceği Yerler	<p>Fon içtüzüğü ve finansal raporları Kurucu'dan ve Fon'un KAP sayfasından temin edilebilir.</p> <p>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 Kurula gönderilir. Söz konusu raporlar ayrıca, KAP'ta ilan edilerek, Kurula yapılacak bildirim müteakip 10 iş günü içerisinde fon katılma payı sahiplerine en uygun haberleşme vasıtasıyla iletilir.</p> <p>Söz konusu raporlar Kurucu internet sitesinden (www.omurgacap.com) ve genel merkezinden temin edilebilir.</p>
Fonun Denetimini Yapacak Kuruluş	İtimat Bağımsız Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.
Varsa Kar Dağıtımı ve Performans Ücretlendirmesine İlişkin Esaslar	<p>Katılma payı sahiplerine kar dağıtılabilir. Dağıtılacak olan kar, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut katılma paylarının tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın eşit olarak dağıtılır.</p> <p>Katılma payı sahiplerine fonda oluşan kar ve nakit durumu dikkate alınarak Yatırım Komitesi kararıyla belirlenen tarihlerde nakit kar dağıtılabilecek olup, kar dağıtım kararı 10 işgünü içinde en uygun haberleşme vasıtasıyla yatırımcılara bildirilecektir.</p> <p>Katılma payı sahiplerinin paylarına denk gelen kar payı tutarları, bireysel saklama hizmeti veren kuruluştaki hesaplarına yatırılır.</p> <p>Katılma payı sahipleri, paylarını Fon'a geri sattıklarında, işleme esas fiyatın içerdiği Fon'da oluşan kardan paylarını almış olurlar.</p> <p>Kar payı dağıtımı fondan nakit çıkışına sebep olacağından, bir sonraki fon birim pay fiyatı hesaplama dönemi itibarıyla hesaplanan fon toplam değerini ve fon birim pay fiyatını azaltıcı bir etkisi olur.</p> <p>Katılma payı sahiplerinden performans ücreti tahsil edilmeyecektir.</p>
Fon Toplam Gider Oranı ( <i>Dışarıdan Sağlanan Hizmetler Dâhil Olmak Üzere Fonun Tüm Giderlerinin Fon Toplam Değerine Oranını İfade Eder.</i> )	<p>Fondan karşılanan, yönetim ücreti dâhil tüm giderlerin toplamının Fon'un yıllık ortalama toplam değerine göre üst sınırı yıllık %40 (yüzde kırk)'dir.</p> <p>Her hesap döneminin (takvim yılının) son iş günü itibarıyla, yıllık fon toplam gideri oranının aşıp aşılmadığı, ilgili dönem içinde hesaplanan günlük ortalama fon toplam değerinin 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 beş iş günü içinde Kurucu tarafından Fon'a iade edilir.</p> <p>Fon toplam gideri içerisinde kalsa dahi bu ihraç belgesinde belirtilenler dışında Fon malvarlığından herhangi bir gider ödemesi yapılamaz.</p>
Kredi Alınması Öngörülüyorsa Konuya İlişkin Bilgi	<p>Fon ihtiyaçlarını veya portföyleri ile ilgili maliyetlerini karşılamak amacıyla Fon toplam değerinin en fazla %50'si oranında kredi kullanılabilir. Bu oranın kredi kullanımının gerçekleştiği hesap dönemi ve sonrasındaki hesap dönemi sonunda açıklanan fiyat raporlarında sağlanması gerekmektedir. Kredi alınması halinde kredinin tutarı, faizi, alındığı tarih ve kuruluş ile geri ödendiği tarihe ilişkin bilgiler hesap dönemini takip eden 30 gün içinde Kurula ve en uygun haberleşme vasıtasıyla katılma payı sahiplerine bildirilecektir.</p>
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.

	Kurucu Yönetim Kurulu, fon katılma paylarının borsada da işlem görmesi için Borsa'ya başvuru yapılmasına karar verebilir. Fon'a iade dışında, fon katılma payları nitelikli yatırımcılar arasında Borsa İstanbul A.Ş.'nin Nitelikli Yatırımcı İşlem Pazarı'nda el değiştirebilir.
Fon Katılma Paylarının Borsada İşlem Görmesi:	Fon katılma payları, ihraç belgesinin onaylanmasını takiben, Fon kurucusu tarafından başvuru yapılması halinde, anılan başvuru üzerine Borsa kotuna alınır.
Fon Katılma Paylarının Değerlerinin Yatırımcılara Bildirim Esas ve Usulleri	Fon katılma paylarının değerleri elektronik posta yolu da dâhil olmak üzere yatırımcılara en uygun haberleşme vasıtasıyla bildirilir.
Katılma Paylarının Satışı ve Fona İadesinde Giriş Çıkış Komisyonu Uygulanıp/Uygulanmayacağı Hakkında Bilgi	Katılma paylarının nitelikli yatırımcılara satışında ve fona iadesinde giriş çıkış komisyonu uygulanmayacaktır.
Katılma Paylarının Sadece Fon Süresinin Sonunda Nakde Dönüştürülüp/Dönüştürülmeceğine İlişkin Bilgi	Fon süresiz olup, Fona Katılma ve Fondan Ayrılmaya İlişkin Esaslar maddesinde belirtilen şartlara uygun olarak, katılma payları nakde dönüştürülebilir.
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 tarafından Portföy Yönetim Tebliği'nin 12. maddesinde belirtilen esaslara göre gayrimenkul yatırımlarına ilişkin finansman riski ve likidite riski ile diğer muhtemel risklerin yönetimini de içerecek şekilde bir risk yönetim sistemi oluşturulmuştur.</p> <p>Risk yönetim sistemi, Fon portföyünün maruz kalabileceği risklerin ölçüm ve takip yöntemleri ile bunlar karşısında alınacak önlemleri içerir.</p> <p>Gayrimenkul yatırımlarına ilişkin risk limitleri ve bunların aşılmaması için hangi periyotlar ile gözden geçirileceği Kurucu'nun yönetim kurulu kararı ile verilir. Kurucu'nun Yönetim Kurulu kararı ile kabul edilen Risk Yönetim Prosedürü'nde riskler tanımlanmış ve bu risklerin ölçümüne ilişkin kriter ve limitler belirlenmiştir. Risk Yönetimi Prosedürü'nde ancak Yönetim Kurulu kararı ile değişiklik yapılabilir.</p> <p>Risk, gelecekteki olayları ve sonuçları çevreleyen belirsizliktir. Fonun hedeflerine ulaşabilmesini etkileyebilecek potansiyele sahip bir olayın, olasılık ve şiddetini açıklar. Kayıp olasılığıdır. Risk yönetim sistemi, yönetilen portföyün maruz kalabileceği temel risklerin tanımlanmasını, risk tanımlamalarının düzenli olarak gözden geçirilmesini ve önemli gelişmelere paralel olarak güncellenmesini ve maruz kalınan risklerin tutarlı bir şekilde değerlendirilmesini, tespitini, ölçümünü ve kontrolünü içeren bir risk ölçüm mekanizmasının oluşturulmasını içerir. Risk yönetim sistemi, yönetilen portföyün yatırım stratejisi ile yatırım yapılan varlıkların yapısına ve risk düzeyine uygun olarak oluşturulur ve şirketin iç kontrol sistemi ile bütünlük arz eder.</p> <p><b>Risk Yönetim Birimi Hakkında Bilgiler:</b></p> <p>Risk yönetim sisteminin oluşturulması ve risk raporlamasıyla ilgili III-55.1 sayılı Portföy Yönetim Şirketleri ve Bu Şirketlerin Faaliyetlerine İlişkin esaslar Tebliği'ne uygun olarak dışarıdan hizmet alınmaktadır. Kullanılacak risk yönetim sistemine ait prosedürler ve modeller Şirket Yönetim Kurulu onayı ile yürürlüğe konulur. Dışardan hizmet alınan kuruluş tarafından görevlendirilen personel risk yönetim sistemine ilişkin faaliyetleri yürütmekle görevlidir.</p> <p>Kurucunun hizmet aldığı kuruluş Risk Yazılım Teknolojileri Ltd. Şti. tarafından, III-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, yönetilen portföyün yatırım stratejisi, yatırım yapılan varlıkların yapısı ve risk düzeyine uygun, Kurucu'nun iç kontrol sistemi ile bütünlük arz eden bir risk yönetim sistemi oluşturulmuştur.</p>

	<p>Tanımlanan risk türlerinin ölçümüne ilişkin esaslar ve limitler Risk Yönetim Prosedürü'nde belirtilmiştir.</p>
Fonun Tasfiye Şekline İlişkin Bilgiler	<p>Mevzuatta öngörülen tasfiye hallerinin oluşması halinde Fon, mevzuatta yer verilen esaslara ve sürelerle uygun olarak tasfiye edilir. Kurucu tarafından tasfiyeye karar verilmesi halinde, tasfiyeye ilişkin alınan Kurucu yönetim kurulu kararı Kurul'a ve pay sahiplerine bildirilir.</p> <p>Fon'un tasfiyesi ve sona ermesinde, Kurul'un yatırım fonlarına ilişkin düzenlemeleri kıyasen uygulanır.</p> <p>Fon'un Yatırım Fonu Tebliği'nin 28. maddesinde belirtilen nedenlerle sona ermesi durumunda, Fon portföyündeki varlıklar Kurucu tarafından borsada satılır. Bu şekilde satışı mümkün olmayan Fon varlıkları, açık artırma veya pazarlık veya her iki usulün uygulanması suretiyle satılarak paraya çevrilebilir. Bu yolla nakde dönüşen Fon varlığı, katılma payı sahiplerine payları oranında dağıtılır.</p> <p>Tasfiye dönemine girildiğinde Kurul'a ve en uygun haberleşme aracı vasıtasıyla yatırımcılara haber verilir. Tasfiye döneminde yeni katılma payı ihraç edilemez ve yeni bir gayrimenkul yatırımı yapılamaz, uygun piyasa koşulları oluştuğunda Fon'un varlıkları satılarak nakde çevrilir, alacakları tahsil edilir ve borçları ödenir. Bakiye tutarlar ihraç belgesinde belirlenen esaslara göre pay sahiplerine dağıtılır ve tüm katılma payları iade alınır. Tedavüldeki katılma paylarının iade alınması sonrasında Fon adının Ticaret Sicilinden 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>Fon başka bir fonla birleştirilemez veya başka bir fona dönüştürülemez.</p> <p>Kurucunun faaliyet şartlarını kaybetmesi, mali durumunun taahhütlerini karşılayamayacak kadar zayıflaması, iflas etmesi, tasfiye edilmesi veya başka bir sebeple gayrimenkul yatırım fonu kurucusu olma yetkisini kaybetmesi durumunda, Kurul fonu uygun göreceği bir kuruluşa tasfiye amacıyla devreder. Portföy Saklayıcısının mali durumunun taahhütlerini karşılayamayacak kadar zayıflaması, iflası veya tasfiyesi halinde, Kurucu fon varlığını Kurulca uygun görülecek başka bir portföy saklayıcısına devredebilir.</p>
Fonun ve Fon Yatırımcılarının Vergilendirilmesi ile İlgili Hususlar	<p>Fon'un ve Fon yatırımcıların vergilendirilmesine ilişkin düzenlemelere, <a href="http://www.gib.gov.tr">www.gib.gov.tr</a> adresinden ulaşılabilmektedir.</p>

Kanuni yetki ve sorumluluklarımız dâhilinde 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  
Omurga Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi  
A.Ş.  
Yetkilileri

Mehmet Erktin  
Yön. Kurulu Başkanı

Oğuz Kösebay  
Yön. Kurulu Üyesi