GYF.105/1443

AURA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.'NİN KURUCUSU OLDUĞU ODAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM FONU KATILMA PAYLARINA İLİŞKİN İHRAÇ BELGESİDİR

İşbu ihraç belgesi Sermaye Piyasası Kurulu'nun 30.09.2021 tarih ve 50/1143 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 20/12/2021 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 Kurucusunun ve Yöneticisinin Ticaret Unvanı ve Adresi	:	Aura Portföy Yönetimi A.Ş., Büyükdere Cad. Levent Loft Binası No:201 Kat:8 Daire:130 Şişli İstanbul
İhraca İlişkin Yetkili Organ Kararı/Karar Tarihi	:	06.08.2021 Tarih 2021/46 sayılı 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	:	Aura Portföy Yönetimi A.Ş., Büyükdere Cad. Levent Loft Binası No:201 Kat:8 Daire:130 Şişli İstanbul
Satış Yöntemi	:	Fon katılma payları yerli ve yabancı nitelikli yatırımcılara satılacaktır.
Katılma Payına İlişkin Asgari İşlem Limitleri (Varsa)	:	Katılma payına ilişkin asgari işlem limiti bulunmamaktadır.
Fon Unvanı	:	Aura Portföy Yönetimi A.Ş Odak Konut Gayrimenkul Yatırım Fonu
Fon Türü	:	Gayrimenkul Yatırım Fonu
Fon Süresi	:	Süresizdir.
Portföy Saklayıcısının Unvanı ve Adresi	:	İş Bankası Saklama Şubesi İş Kuleleri 34330LeventBeşiktaş / İstanbul
Portföy Yöneticilerine İlişkin Bilgi	:	Fon'un gayrimenkul yatırımları Yatırım Komitesi tarafından yönetilecektir. Fon portföyünün gayrimenkul yatırımları haricindeki para ve sermaye piyasası araçlarının yönetimi için SayınİsmailErdemgörevlendirilmiştir.
Fon Kurucusunun Yönetim Kurulu Üyelerine İlişkin Bilgi	:	Tayfun Bayazıt : Yönetim Kurulu Başkanı İsmail Erdem : Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı Olli Pekka Eklund : Yönetim Kurulu Üyesi Jorma Juhani Alanne : Yönetim Kurulu Üyesi

AURA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
Zincirlikuyu V.D. 815 047 6327
Mersis No: 0815 0476 3276 0013
www.auraportfoy.com.tr

Yatırım Komitesine İlişkin Bilgi		Tayfun Bayazıt: Yönetim Kurulu Başkanı, Gayrimenkul alım satım işi haricinde gayrimenkul yatırımları konusunda en az beş yıllık tecrübeye sahipüye, İsmail Erdem: Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı, Genel Müdür,Kurucu, Şirket Hakim ortağı, Finansal Analist, Portföy Yöneticisi Sinan Yöney:Gayrimenkul Değerleme Lisansına Sahip Uzman, lisans no902947 Hasan Şevket Çolakoğlu: Finansal Analist Tolga İdikat : Emlakjet CEO Kerim Avşar : Emlakjet CFO Fonun gayrimenkul portföyünün yönetimiyle ilgili işlemler Yatırım Komitesi tarafından yürütülür.Yönetim Kurulu'nun Sermaye Piyasası mevzuatı nezdinde tanımlanan yetkilerine halel getirmemek şartıyla Fon'un gayrimenkul yatırımları yapması, gayrimenkul yatırımlarının kiralanması, işletilmesi, geliştirilmesi ve fondaki gayrimenkul yatırımlarının satılması konuları gibi tüm kararlar öncelikle Fon'un Yatırım Komitesi'nde oy birliği ile alınır.
Fonun Yatırım Stratejisine ve Amacına İlişkin Esaslar	:	Fon'un yatırım stratejisi; öncelikle büyük şehirlerdeki yatırım ve kira getiri potansiyeli yüksek konutlara yatırım yapmaktır. Fon ayrıca yatırım komitesi tarafından belirlenen diğer gayrimenkullere, tamamlanmış gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara ve gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçları olarak kira sertifikaları, gayrimenkul sertifikalarına ve %75'i yurtiçi gayrimenkul yatırımlardan oluşan anonim şirket paylarına yatırım yaparak alım satım karı ve/veya kira geliri elde etmek amacına dayanmaktadır. Fon bu amacı gerçekleştirmek üzere arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve Kurul tarafından uygun görülen benzeri gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaat edebilir. Üzerinde ipotek bulunan veya gayrimenkulün değerini etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olan bina, arsa, arazi ve buna benzer nitelikteki gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı haklar damevzuatta öngörülen sınırlar dahilindefon portföyüne alınabilir.

	Fon, alım satım karı ve kira getirisi elde etme amacını sağlamak üzere yukarıda sayılan gayrimenkulleri satın alabilecek olsa da öncelikli hedefi ağırlıklı konut alımı olmak üzere kira getirili mülklere yatırım yaparak elde edilecek kira ve konut alım/satımı üzerinden elde edilecek gelirlerle yatırımcılara düzenli ve artan oranda getiri sağlamaktır. İl, ilçe ve bölge analizi ve fiyat endeksine göre rayiç değerinin altında kalmış ve yüksek kira getirili kaliteli konut alımı yapılarak yüksek getiri hedeflenmektedir. Gayrimenkuller önceden belirlenmiş bir vade sonunda elden çıkarma amacıyla satın alınabileceği gibi belli bir vade hedefi olmadan da kiralanabilir veya satın alınabilir. Fon,yukarda sayılan hedeflerine ulaşmak için EmlakJet'ten danışmanlık almayı planlamaktadır.Bu amaçla EmlakJet Genel Müdürü ve Finansman Müdürü fon yatırım komitesinde görev alacaklardır. Fon, yatırım stratejisi olarak EmlakJet danışmanlığında aşağıdaki kriterlere göre yatırım yaparak hedeflerine ulaşmayı planlamaktadır: Lokasyon: Yatırım yapılacak gayrimenkulün lokasyonun ilgili belediyelerdeki yakın lokasyon yatırım ve bölge gelişim planları kontrol edilir. Ulaşıma yakın, merkezi lokasyonların fiyat trendleri incelenerek yatırım noktaları belirlenir. Arz-Talep Dengesi: Yatırım yapılacak bölgeler de listelenen 1 yıllık satılık/kiralık ilanlarının analizi yapılır, analizler sonrasında ön plana çıkan projeler incelenir, projelerin incelenmesi ile beraber en çok talep gören fırsat projelere yatırım yapılır. Kira Geliri: Yatırım yapılacak projenin geçmişe yönelik kira artış trendi analizlenir. Kira dönüşüm oranları Türkiye ortalamasının bölge bazlı altında olması hedeflenir. Fiyat Artış Trendi: Geçmiş fiyat endeksleri incelenerek, yatırım yapılacak lokasyonların fizibilite çalışmaları yapılır. Gelecekte potansiyeli olabilecek lokasyonlara yatırım yapılır. Fon, Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği'nde portföye dahil edilebileceği belirtilen gayrimenkul yatırımlarını gerçekleştirebilir.

		Ayrıca fon portföyüne yerli ve yabancı sermaye piyasası araçlarının dahil edilmesi de mümkündür.
Fonun Yatırım Sınırlamaları ve Risklerine İlişkin Esaslar	:	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 hükümlerine göre hazırlanan finansal tablolarında yer alan aktif toplamının devamlı olarak en az %75'igayrimenkul yatırımlarından oluşan anonim ortaklıkların payları, gayrimenkul sertifikaları ve diğer gayrimenkul yatırım fonlarının katılma payları da dikkate alınır. Tabi oldukları mevzuat hükümlerine göre hazırlanan finansal tablolarında yer alan aktif toplamının devamlı olarak en az %75'i yurtiçi gayrimenkul yatırımlarından oluşan anonim ortaklıkların paylarına, Fon toplam değerinin en fazla %20'si oranında yatırım yapılabilir. 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 dahil edilebilir. Tebliğ'in 19. Maddesinin birinci fıkrasının a bendinde yer alan %80'lik sınırlamaya ilişkin hesaplamada, fon portföyüne bu kapsamda dahil edilen yatırımlarda dikkate alınır. Fon aşağıdaki tabloda belirtilen yatırım sınırlamalarına uygun olarak yatırım yapabilir.

Varlık ve İşlem Türü	Asgari	Azami
	%	%
Gayrimenkul ve gayrimenkule dayalı haklar, gayrimenkul sertifikaları, gayrimenkul yatırım ortaklıklarının sermaye piyasası araçları, diğer gayrimenkul yatırım fonlarının katılma payları	80	100
Aktif toplamının en az %75'i gayrimenkul yatırımlarından oluşan anonim ortaklık payları	0	20
Ortaklık payları	0	20

AURA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

Kira sertifikası	0	20
Gelir ortaklığı senetleri	0	20
Menkul kıymet yatırım fonu katılma payları, borsa yatırım fonu katılma payları	0	20
Mevduat/katılma hesapları (TL ve döviz)	0	20

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. Kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde tesis edilen rehin ve diğer sınırlı ayni haklar %30'luk sınırın hesaplanmasında dikkate alınmaz.

Üst hakkı ve devre mülk hakkının devredilebilmesine ilişkin olarak bu hakları doğuran sözleşmelerde herhangi bir sınırlama getirilemez. Ancak özel kanun hükümleri saklıdır.

Bu ihraç belgesinde bahsi geçmeyen yatırım araçlarının fon portföyüne dahil edilmesinde Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği'nde belirtilen sınırlamalara uyulur.

Kurucu risk yönetim sistemi konusunda Odifin Danışmanlık Hizmetleri A.Ş.'den hizmet almaktadır.

Risk Yönetim Sistemi İle İlgili Genel Bilgiler:

Fon'un maruz kalabileceği olası risklere aşağıda yer verilmiştir:

Yasal Risk, Fon portföyünün oluşturulması ve katılma paylarının satışından sonra yasal mevzuatta ve düzenleyici otoritelerin düzenlemelerinde meydan gelen değişikliklerden Fon'un olumsuz etkilenmesi riskidir. Özellikle vergi ve gayrimenkul mevzuatında ortaya çıkabilecek değişiklikler fon değerini ve net getirisini etkileyebilir.

Piyasa riski, gayrimenkul, kur, faiz oranları, kâr payı oranları, hisse ve emtia fiyatları gibi piyasa değişkenlerinin fiyatlarındaki oynaklığın fon portföyündeki varlıkların değerlerinde meydana getirebileceği değişikliktir. Gayrimenkul Yatırım Fonları için düşünüldüğünde temel olarak arsa, inşaat, kira ve konut fiyatlarındaki sert düşüşlerin fon değerinde yaratabileceği azalışa odaklanılmaktadır.

		Likidite Riski, Fon'un yatırımcılarının likidite ihtiyaçlarının karşılanamaması, Fon'un yatırımlarından kaynaklanan yükümlülükleri yerine getirememesi riskidir. Döviz Kuru riski, döviz kurlarındaki oynaklıktan kaynaklanabilecek risktir. TL haricindeki döviz cinslerinden yapılacak borçlanmalar ve finansman kullanımları, varlık alım ve satımlarının mevcudiyeti bu risk türünün etkisini ortaya çıkarmaktadır. Finansman Riski, yapılacak yatırımlar için sağlanacak finansmana dair riskleri ifade etmektedir. Faiz Riski: Fon Portföyüne alınan mevduat, sabit getirili menkul kıymetler vb. menkul kıymetlerin ve işlemlerin dahil edilmesi halinde, söz konusu varlıkların değerinde piyasalarda yaşanabilecek getiri oranları değişimleri nedeniyle oluşan riski ifade eder. Yoğunlaşma Riski, fon portföyünde risk/getiri dengesi açısından yeterli optimizasyonun sağlanamaması, portföyün yukarıda bahsedilen risklerden bir veya birkaçına bağlı olarak ani getiri değişimleri etkisine maruz kalması, portföyün dengeli biçimde çeşitlendirilememesi riskidir. Bu risk, Fon'un aralarında pozitif korelasyon bulunan yatırımlara yoğunlaşılması dolayısıyla fon getirisinin olumsuz yönde etkilenmesine neden olabilir. 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 eder. Operasyonel Riskler: Fon portföyündeki gayrimenkullerin işletme, yönetim ve kiralama süreçlerinden kaynaklanabilecek riskler. Değerleme Riski, yatırım yapılan varlıkların yatırım süresi boyunca değerlerinin makul ve doğru bir şekilde tespit edilememesiyle ilgili riskleri kapsar.
Dışarıdan Alınan Hizmetlere (Değerleme, Hukuki Danışmanlık vb) İlişkin Bilgi	:	Fon'un finansal tablolarının bağımsız denetiminde bağımsız denetim kuruluşlarından ve Fon varlıklarının saklanması konusunda saklayıcı kuruluştan hizmet alınır. Fon değerleme ve muhasebe kayıtlarının tutulmasına ilişkin olarak fon hizmet birimi hizmeti T. İş Bankası A.Ş. Tarafından verilmektedir.

		Vergi mevzuatının gereği serbest muhasebeci mali müşavirlik veya yeminli mali müşavirlik için dışarıdan hizmet alınır. Kurucu, gayrimenkul yatırımları çerçevesinde; a) Fon portföyüne alınacak potansiyel yatırımların araştırılması, b) Fon portföyüne uygun yatırımların alınması, portföye dahil edilmesi, c) Fon portföyündeki gayrimenkullerin kiralanması, d) Tadilat, eşyalandırma, taşıma ve depo hizmetleri, e) Fon portföyündeki gayrimenkuller için kiracı yönetim hizmetleri, f) Fon portföyündeki gayrimenkuller için sigortalama hizmetleri, g) Portföydeki varlıkların satış ve pazarlanması, h) Fon portföyündeki gayrimenkuller ve yapılacak yatırımlara ilişkin olarak hukuki, vergisel, teknik, mühendislik, finansal durum tespiti işlemleri ve bunlara benzer diğer işlemler için dışarıdan danışmanlık hizmeti alabilir, Fon portföyünde varlık alımı, satımı, kiralanması konusunda aracılık hizmeti alınabilir. Fon portföyünde yer alan gayrimenkullere ilişkin işletme hizmeti işletmeci şirketlerden alınabilir. Fon portföyünde yer alan gayrimenkullere ilişkin onarım, tadilat gibi inşaat işleri için müteahhit firmalardan hizmet alınabilir.
Portföydeki Varlıkların Değerlemesine İlişkin Bilgiler		Fon portföyündeki varlıkların değerlenmesine ilişkin olarak Kurul'ca yetkilendirilen değerleme kuruluşlarından hizmet alınır. Portföye alınacak varlıkların ve hakların rayiç değerleri ile rayiç kira bedellerinin değer tespitinin gayrimenkul değerleme kuruluşlarına yaptırılması zorunludur. Portföyde yer alan varlıkların yılsonu değerlerinin tespitinin yapılması zorunludur. Kurucunun her yılsonunu takip eden bir ay içerisinde fon portföyünde değerleme yaptırılması gereken her bir varlık için değerleme hizmeti alınacak bir değerleme kuruluşunu ve portföyüne o yıl içerisinde alınabilecek ve değerleme gerektirecek varlıklar için değerleme hizmeti alınacak en fazla iki adet değerleme kuruluşunu Yönetim Kurulu kararı ile belirlemesi ve belirlenen değerleme kuruluşlarını portföy saklayıcısına bildirmesi ve ayrıca KAP'ta ilan etmesi gerekmektedir. Belirlenen değerleme kuruluşu ancak değiştirilme gerekçesinin Kurula gönderilmesini müteakip Kurul onayı ile değiştirilebilir.

		Kurucu, hazırlanan gayrimenkul değerleme raporları ile fon portföyünde yer alan diğer varlıklara ilişkin değerleme raporlarını ekleriyle birlikte, kendilerine teslimini takip eden 10 iş günü içinde Saklama Tebliği kapsamında değerlendirmelerde bulunulmak üzere portföy saklayıcısına gönderir. Değerleme raporlarının birer örneği kurucu merkezinde yatırımcıların incelemesi için hazır bulundurulur, talep etmeleri halinde masrafları yatırımcılarca karşılanmak üzere yatırımcılara da gönderilir.
Fon Birim Pay Fiyat Açıklama Dönemine İlişkin Esaslar	:	Fon birim pay değeri, günlük olarak (her iş günü) hesaplanır veKAP'ta ve Kurucu'nun internet sitesinde ilan edilir. Bu şekilde hesaplanacak fon fiyatı üzerinden yatırımcılara fon katılma payı satışı gerçekleştirilir.
Fon Malvarlığından Yapılabilecek Harcamalara İlişkin Esaslar	:	Fon'un toplam gider oranı içerisinde kalmak kaydıyla, fon toplam değerinin günlük %0,00411'inden (yüzbindedörtvirgülonbir) yıllık %1,5 (yüzdebirbuçuk) oranında yönetim ücreti tahakkuk ettirilir. Yönetim ücreti, her ayın son iş gününü takip eden 5 (beş) iş günü içerisinde Kurucu tarafından Fon'dan tahsil edilir. Fon malvarlığından fon portföyünün yönetimi ile ilgili kurucuya ödenecek yönetim ücreti ve performans ücreti ileaşağıda belirtilenler dışında harcama yapılamaz. **a)** Fon kuruluşuna müteakip mevzuat gereği yapılması zorunlu tescil ve ilan giderleri, **b)** Portföydeki varlıkların veya bunları temsil eden belgelerin nakil veya nakle bağlı sigorta ücretleri **c)** Portföydeki varlıkların saklanması için ödenen ücretler **d)** Varlıkların nakde çevrilmesi ve transferinde ödenen ücretler **e)** Kullanılan kredi vefaizsiz finansmanlar için ödenen faiz, kar payları ile komisyon, masraf, kur farkları ve ilgili diğer giderler **f)** Portföye alımlarda ve portföyden satımlarda ödenen komisyonlar (yabancı para cinsinden yapılan giderler TCMB döviz satış kuru üzerinden TL'ye çevrilerek kaydolunur), **g)** Fon'un mükellefi olduğu vergi, resim ve harç ödemeleri **h)** Bağımsız denetim kuruluşlarında ödenen denetim ücreti, serbest muhasebeci, mali müşavirlik ve yeminli mali müşavirlik ödemeleri **i)** 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 **j)** Katılma payları ile ilgili harcamalar

SERMAYE PİYASASI KURULU 1923
AURA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
Mersis No: 0815 04 03 70 0018
www.auraportfoy.com.tr

		k) Fon'un faaliyetlerine ve gayrimenkul yatırımlarına ilişkin yukarıda belirtilen dışarıdan alınacak danışmanlık ve yönetim hizmetleri, l) Fon adına yapılan tapu işlemlerine ilişkin tüm masraflar ve harçlar, m) Defter tasdik, fatura basımı, e-fatura, e-defter gibi belge ve kayıt düzeniyle ilgili harcamalar, n) Fonun her türlü sözleşme, resmi evrak ve yapılması zorunlu işlemlere yönelik her türlü noter ücreti o) Tüzel kişi kimlik kodu giderleri p) MKK, Borsa İstanbul A.Ş. ve İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş.'ye ödenen ücret, komisyon ve masraflar, q) Gayrimenkul yatırımlarına ilişkin alım/satım, kiralama işlemlerinde ortaya çıkacak aracılık ücret ve komisyonları, r) Sahibi olunan gayrimenkullerin satımdan/kiralamadan önce veya sonrasında gerçekleştirilecek her türlü bakım, onarım, tadilat, tefrişat, iç dekorasyon, alt yapı, peyzaj,hafif yapı, mobilya ve yenileme giderleri, s) Sahibi olunan gayrimenkullerin her türlü aidat, bina ortak gideri, temel hizmet giderleri, DASK ve her türlü sigorta giderleri, ş) İşletmeci firmalara ödenen hizmet bedelleri ve gayrimenkullere ait elektrik, ısıtma, telekomünikasyon, doğal gaz, su ve benzeri giderler t) Fon'un mükellefi olduğu vergi, resim ve harç bedelleri ile "Vergi Usul Kanunu" gereği yapılan mali müşavirlik giderleri u) E-vergi beyannamelerinin tasdikine ilişkin yetkili meslek mensubu ücreti, E-defter (mali mühür, arşivleme ve kullanım) ve E-fatura (arşivleme) uygulamaları nedeni ile ödenen hizmet bedeli ü) Fon portföyündeki varlıkların pazarlanması ve satışı için katlanılan pazarlama, halka ilişkiler, reklam, promosyon, etkinlik, sunum, seyahat, konaklama, danışmanlık, web sitesi, dijital reklam, sosyal medya ve diğer tanıtım, satış ve dağıtım giderleri, v) KAP Giderleri y) Kurulca uygun görülen diğer harcamalar.
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 Yönetim Kurulu kararıyla kar dağıtımı yapabilir.
Fona Katılma ve Fondan Ayrılmaya İlişkin Esaslar	:	Genel Esaslar: Katılma payı satın alınması veya fona iadesinde, bu ihraç belgesinde ilan edilen katılma payı alım satımının yapılacağı yerlere başvurularak alım satım talimatı verilir.

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 ve işlemler bu öncelik sırasına göre gerçekleştirilir.

Ancak, gerekli likiditenin sağlanamadığını ve portföydeki varlıkların satışının yatırımcının zararına olacağının Kurucu tarafından tespiti halinde, Kurucu katılma paylarının geri alımını erteleyebilir. Bu durumda derhal Kurula bilgi verilir. Erteleme süresi bir yılı aşamaz.

Savaş, doğal afetler, ekonomik kriz, iletişim sistemlerinin çökmesi, portföydeki varlıkların ilgili olduğu piyasaların kapanması, bilgisayar sistemlerinde meydana gelebilecek sorunlar, fon toplam değerini etkileyebilecek önemli bir bilginin ortaya çıkması gibi olağanüstü durumların meydana gelmesi halinde, Kurulca uygun görülmesi şartıyla fon birim pay değeri hesaplanmayabilir ve katılma paylarının alım satımı durdurulabilir.

Katılma paylarının Fon'a iade edilebildiği dönemlerde satım taleplerine karşılık gelen tutar fon toplam değerinin %10'undanfazla 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.

Katılma payı satışı, fon birim pay değerinin tam olarak nakden ya da gayrimenkul devri karşılığı ayni olarak ödenmesi; katılma payının fona iadesi, yatırımcıların paylarının bu ihraç belgesinde belirlenen esaslara göre nakde çevrilmesi suretiyle ya da Tebliğ'de belirtilen esaslar uyarınca ayni olarak gayrimenkul devri karşılığında gerçekleştirilir.

Kurucu tarafından katılma paylarının fon adına alım satımı esastır. Kurucu, fon katılma paylarının fona iade edilmesi sırasında gerekli likiditenin sağlanmasından sorumludur. Bu kapsamda fona iade edilen katılma payları, kurucu tarafından kendi portföyüne alınabilir. Kurucu, fonun portföyünün büyütülmesi amacıyla da fon katılma paylarını kendi portföyüne alabilir.

Değerleme Günleri:

Fon birim pay değeri, her iş günü hesaplanır ve ilan edilir. Fon

	portföyündeki gayrimenkullerin yılsonu değerlemesini takiben varsa tahakkuk eden performans ücreti hesaplanır ve fon birim pay değerine yansıtılır. Alım Talimatları: Yatırımcıların, katılma payı alım talimatları talimatın verilmesini takip eden ilk hesaplamada bulunacak pay fiyatı üzerinden yerine getirilir. Fon katılma payları A *Grubu ve B Grubu olarak iki gruba ayrılmıştır. A Grubu katılma paylarının alım satımı Türk Lirası (TL), B Grubu katılma paylarının alım satımı Amerikan Doları (USD) üzerinden gerçekleştirilir.* A Grubu katılma payları için ilk kaynak taahhüdü ve talep toplama *döneminde verilen alım talimatları 1 pay 1.000 TL üzerinden yerine getirilir. Aynı dönem için B Grubu katılma paylarının birim pay deıeri ise 1 pay için 1000 TL'nin, tahsilatın yapılacağı günün bir önceki iş günü saat 15:30'da TCMB tarafından ilan edilen döviz alış kuruna bölünmesi sonucu bulunacak değer olarak dikkate alınır. Sonraki fiyat tespitlerinde fiyat tespit raporunda A Grubu katılma payları için hesaplanan Türk Lirası (TL) cinsinden birim pay değerinin, fiyat tespit tarihinde saat 15:30'da TCMB tarafından ilan edilen Amerikan Doları (USD) alış kuruna bölünmesiyle hesaplanacak fiyat, B Grubu katılma payları için Amerikan Doları (USD) pay fiyatı olarak kullanılacaktır.* Alım Bedellerinin Tahsil Esasları: Alımtalimatının verilmesi sırasında, talep edilen katılma payı bedelinin Kurucu tarafından tahsil edilmesi esastır. Alım talimatları sadece tutar olarak verilebilir.Fona ilk kez alım talimatı veren yatırımcılar için minimum alım talimatı 2 bin adet pay karşılığı tutarda (başlangıç için 2 milyon TL tutarında) olacaktır. Nitelikli yatırımcılar arasında devirler için herhangi bir sınırlama yoktur. Alım talimatında belirtilen tutar tahsil edilerek, bu tutara denk gelen pay sayısı fon fiyatı açıklandıktan sonra hesaplanır. Alım talimatının karşılığında tahsil edilen tutar işlem gerçekleştirilinceye kadar para piyasası veya kısa vadeli

borçlanma araçları yatırım fonlarında değerlendirilir.

Pay alımının gayrimenkul devri karşılığında yapıldığı durumlarda gayrimenkul devir bedeli tutarındaki pay adedi, gayrimenkulün tapuda devredildiği gün öncesinde açıklanmış olan son fiyat üzerinden hesaplanır. Belirlenen pay adedi devir karşılığında satıcı hesabına transfer edilir.

Satım Talimatları:

Yatırımcılar paylarını alım tarihinden itibaren bir yıl sonrasında açıklanan pay fiyatı üzerinden iade edebilirler.Katılma paylarının alım tarihinden itibaren bir yıl boyunca verilen iade talepleri, Kurucu onayına tabi olup, iade talebi uygun görülürse iade tarihinde geçerli olan fiyat üzerinden %20 oranında cezai kesinti yapılarak gerçekleştirilir.

Fon'dan katılma payı satım işlemi senede iki defa gerçekleştirilebilir. Yatırımcıların, Aralık ayı son iş gününe kadar vermiş oldukları katılma payı satım talimatları talimatın verilmesini takip eden Mart ayı son işgünü hesaplamada bulunacak pay fiyatı üzerinden, Haziran ayı son iş gününe kadar vermiş oldukları katılma payı satım talimatları talimatın verilmesini takip eden Eylül ayı son işgünü hesaplamada bulunacak pay fiyatı üzerinden yerine getirilir.

Pay satımının gayrimenkul devri karşılığında yapıldığı durumlarda gayrimenkul devir bedeli tutarındaki pay adedi, gayrimenkulün tapuda devredildiği gün öncesinde açıklanmış olan son fiyat üzerinden hesaplanır. Belirlenen pay adedi devir karşılığında fona iade edilir.

Fon katılma paylarının ihracının veya katılma paylarının fona iadesinin ayni olarak gerçekleştirilmek istenmesi durumunda, her işlem öncesinde varsa fonun mevcut tüm katılma payı sahiplerinin mutabakatlarının alınması, bu hususun portföy saklayıcısı tarafından da teyit edilmesi ve söz konusu belgelerin fon süresi ve takip eden 5 yıl boyunca kurucu nezdinde muhafaza edilmesi zorunludur.

Satım Bedellerinin Ödenme Esasları:

Katılma payı bedelleri; iade talimatının, gerçekleşeceği katılma

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923

AURA PORTFÖY YÖNETİMİ A.S.
Levent Yolu Residence Büyükdere Cad. No:201
Sicil İST.
Mersis No: 0515 047 9270 0016
www.auraportfoy.com.tr

		payı fiyatın tespit edildiği günü takip eden beşinci işlem gününde yatırımcılara ödenir. Ancak, Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 16. maddesinde de belirtildiği üzere, gerekli likiditenin sağlanamadığını ve portföydeki varlıkların satışının yatırımcının zararına olacağının Kurucu tarafından tespiti halinde, kurucu katılma paylarının geri alımını erteleyebilir. Bu durumda derhal Kurula bilgi verilir. Erteleme süresi bir yılı aşamaz. Katılma paylarının yatırımcılar tarafından fona geri satımında herhangi bir komisyon kesintisi uygulanmaz. Satım Talimatı İptal Esasları: Katılma payı satım talimatları talimatın verilmesini izleyen 5 (beş) iş günü içerisinde 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	:	Fon, Yatırım Fonları Raporlama Tebliğ ine uygun olarak yıllık ve altıaylık ara dönem finansal rapor düzenlemekleyükümlüdür. Yıllık finansal raporlar bağımsız denetime, altı aylık ara dönem Finansal raporlar ise incelemeye (sınırlı bağımsız denetim)tabidir. Fon İçtüzüğü ve finansal raporları Kurucu'dan ve Fon'un KAP sayfasından temin edilebilir. Fona ilişkin yıllık finansal raporlar hesap döneminin bitimini takip eden 60 gün altı aylık ara dönem finansal raporlar ise ara dönemin bitimini takip eden 30 gün içinde Kurula gönderilir. Söz konusu raporlar ayrıca KAP'ta ilan edilerek, Kurula yapılacak bildirimi müteakip 10 iş günü içerisinde katılma payı sahiplerine en uygun haberleşme vasıtasıyla iletir. KAP'ta ilan edilecek finansal raporlarda, ticari sır niteliğindeki bilgileri içerenbölümler gizlenebilir.Söz konusu raporlar Kurucu internet sitesinden(http://www.auraportfoy.com.tr/)ve Kurucunun genelmerkezinden temin edilebilir.
Fonun Denetimini Yapacak Kuruluş	:	KPMG Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
Varsa Kar Payı Dağıtımı ve Performans Ücretlendirmesine İlişkin Esaslar	:	Fon yatırımcılarına kar dağıtımı Yönetim Kurulu kararıyla yapılabilir.

SERMAYE PİYASASI KURULU 1923
ARA PORTFÖY YÖNETİMİ A.S.
Zincirlikuyu V.D. 015
Mersis No: 0615 047
www.auraportfoy.com.tr

		Performans ücreti Fon'a tahakkuk ettirilip Fon'dan tahsil edilecektir. Performans ücretinin tahakkuku ve tahsiline ilişkin usul ve esaslar katılma payı satışına başlanmadan kurucunun yönetim kurulu kararı ile belirlenir. Söz konusu yönetim kurulu kararında performans ücretinin tahakkuku ve tahsiline ilişkin örneklere de yer verilmesi gereklidir. Katılma payı pazarlama ve dağıtım faaliyetini yürüten kuruluş 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 fonun süresince ve fonun tasfiye tarihini takip eden 5 yıl boyunca saklanması zorunludur.
Fon Toplam Gider Oranı *(Dışarıdan Sağlanan Hizmetler Dahil Olmak Üzere Fonun Tüm Giderlerinin Fon Toplam Değerine Oranını İfade Eder.)*	:	Fon'un toplam gider oranı, Fon toplam değerinin azami yıllık %35'dir. Bu orana performans ücreti dahil değildir. Her hesap dönemini son iş günü itibarıyla belirlenen yıllık toplam gider oranının ilgili döneme denk gelen kısmının aşılıp aşılmadığına ilişkin hesaplama, ilgili döneme ilişkin ortalama fon toplam değeri üzerinden gerçekleştirilir. Bahsi geçen hesaplamada fon toplam gider oranının aşıldığının tespit edilmesi halinde ilgili dönemi izleyen beş iş günü içerisinde Kurucu tarafından Fon'a iade edilir. Fon toplam gideri içerisinde kalsa dahi bu ihraç belgesinde belirtilenler dışında Fon malvarlığından herhangi bir gider ödemesi yapılamaz.
Kredi ya da Faizsiz Finansman alınması Öngörülüyorsa Konuya İlişkin Bilgi	:	Fon ihtiyaçlarını veya portföyleri ile ilgili maliyetlerini karşılamak' amacıyla fonun son hesap dönemi itibariyle hesaplanan toplam değerinin en fazla %50'si oranında kredi ya da faizsiz finansman kullanılabilir. Bu oranın, kredi ya dafaizsiz finansman kullanımının gerçekleştiği hesap dönemi ve sonrasındaki hesap dönemleri sonunda açıklanan fiyat raporlarında sağlanması gereklidir. Kredi ya da faizsiz finansman kullanılması halinde bunların niteliği, tutarı, faizi, kâr payı, ödenen komisyon ve masraflar, alındığı tarih ve kuruluş ile geri ödendiği tarihe ilişkin bilgiler hesap dönemini takip eden 30 gün içinde en uygun haberleşme vasıtasıyla katılma payı sahiplerine bildirilir.
Koruma Amaçlı Olarak Türev İşlemleri Yapılması	:	Türev araçlarasadece portföylerini döviz, faiz ve piyasa riskleri gibi risklere karşı korumak amacıyla taraf olabilir. Bu araçlar

AURA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
Zincirlikuyu V.D.
Mersis No:
www.auraportfoy.com.tr

Öngörülüyorsa, Konuya İlişkin Bilgi		nedeniyle maruz kalınan açık pozisyon tutarı fon toplam değerinin %20'sini aşamaz. Bu madde kapsamında yapılacak değerlendirmelerde fonun hesap dönemi sonundaki net varlık değeri esas alınır.
Katılma Paylarının Satışında Kullanılacak Dağıtım Kanalları	:	Katılma paylarının satışı, Kurucu Aura Portföy Yönetimi A.Ş. tarafından gerçekleştirilecektir. Fon katılma payları, ihraç belgesinin onaylanmasını takiben, Fon kurucusu tarafından başvuru yapılması halinde, alınan başvuru üzerine Borsa kotuna alınır.
Fon Katılma Paylarının Değerlerinin Yatırımcılara Bildirim Esas ve Usulleri	:	Kurucunun internet sitesi olan http://www.auraportfoy.com.tr/adresinde ve KAP'ta duyurulacaktır.
Katılma Paylarının Satışı ve Fona İadesinde Giriş Çıkış Komisyonu Uygulanıp/Uygulanmayacağı Hakkında Bilgi	:	Katılma payı alım ve satımlarında herhangi bir giriş/çıkış komisyonu tahsil edilmez.
Katılma Paylarının Sadece Fon Süresinin Sonunda Nakde Dönüştürülüp/Dönüştürülmeyeceğine İlişkin Bilgi	:	Fon süresizdir. Katılma payları Fona Katılma ve Fondan Ayrılmaya İlişkin Esaslar bölümünde belirtilen esaslar dahilinde 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):		Aura Portföy Yönetimi A.Ş.'nin gayrimenkul yatırım fonlarının risk yönetimine ilişkin ana prensipler ve uygulanacak limitler Kurucu Yönetim Kurulu tarafından belirlenir. Belirlenen bu prensipler çerçevesinde, Fon'a ilişkin risk yönetim birimi hizmeti Odifin Stratejik Danışmanlık Hizmetleri A.Ş. ("Risk Yönetim Hizmet Birimi") tarafından gerçekleştirilir ve gerekli aksiyonların alınması için Kurucu yönlendirilir. Risk Yönetim Hizmet Birimi, Yönetim Kurulu tarafından onaylanan gayrimenkul yatırım fonları risk yönetimi prosedürü ve risk limitlerine ilişkin genel prensipler çerçevesinde risk yönetim sisteminin güçlü ve tutarlı olmasını, gerekli aralıklarla güncellenmesini ve tutarlı bir şekilde uygulanmasını sağlamaktan sorumludur. Risk Yönetim Hizmet Birimi yetkililerinin görev ve yetkilerini yerine getirebilmek için ihtiyaç duyduğu gerekli tüm bilgilere erişim yetkisi sağlanacaktır. Fonun yatırım stratejisi ve risk profili dikkate alınarak belirlenen, fonun karşılaşabileceği temel riskler aşağıda sıralanmıştır. Yasal Risk:

	Fon portföyünün oluşturulması ve katılma paylarının satışından sonra yasal mevzuatta ve düzenleyici otoritelerin düzenlemelerinde meydana gelen değişikliklerden Fon'un olumsuz etkilenmesi riskidir. Özellikle vergi ve gayrimenkul mevzuatında ortaya çıkabilecek değişiklikler fon değerini ve net getirisini etkileyebilir. Piyasa Riski: Piyasa riski, gayrimenkul, kur, faiz oranları, kâr payı oranları, hisse ve emtia fiyatları gibi piyasa değişkenlerinin fiyatlarındaki oynaklığın fon portföyündeki varlıkların değerlerinde meydana getirebileceği değişikliktir. Gayrimenkul Yatırım Fonları için düşünüldüğünde temel olarak arsa, inşaat, kira ve konut fiyatlarındaki sert düşüşlerin fon değerinde yaratabileceği azalışa odaklanılmaktadır. Fon portföyünün içerisindeki gayrimenkullerin maruz kaldığı piyasa riski ayda bir yapılacak senaryo analizi ile ölçülecektir. Senaryo analizinde gayrimenkul fiyatlarını yansıtan bir endeks üzerinden Beklenen Kayıp (Expected Shortfall) değeri hesaplanacaktır. Analizde kullanılacak olan endeks verisi gayrimenkul fiyatlarında yaşanan en büyük değer kayıplarının tespitinde kullanılacaktır. Gayrimenkul yatırımlarının değer azalışının Beklenen Kayıp değerini geçtiği durumlarda Yatırım Komitesi ve Yönetim Kurulu bilgilendirilecektir. Piyasa Risk hesaplamalarında Merkez Bankası Konut Fiyat Endeksi kullanılacaktır. Bu endeks 2010 Ocak ayından itibaren açıklanmakta olup sadece 10 yıllık geçmiş veriye sahiptir. Fonun Risk Yönetimi Birimi tarafından gerek görüldüğü takdirde belirlenen gayrimenkuller için değişime gidilip bu endeksin yerine daha uzun veri setine sahip BIST Gayrimenkul Yatırımları Endeksi veya yabancı endeksler gibi farklı endeksler de kullanılabilecektir. Yine gerekli görüldüğü takdirde uygun bir modelleme yöntemiyle (regresyon, monte carlo vb) Merkez Bankası Fiyat Konut Endeksi diğer endekslerle ilişkilendirip hesaplama yapılabilecektir. Sermaye piyasası riski oluşturmayan gayrimenkul yatırımları hariç geri kalan portföyün maruz kaldığı piyasa riski günlük yapılacak RMD analizi ile ölçülecektir. Ölçüm yapılan enstrümanlar için günlük veriler kullanılarak hesaplanacak aylık RMD değerleri %99 güven aralığında takip edilecektir. Para Piyasası enstrümanları için piyasa riski sıfır sayılacaktır ve RMD analizi yapılmayacaktır. Likidite Riski: Likidite Riski, Fon'un yatırımcılarının likidite ihtiyaçlarının

	karşılanamaması, Fon'un yatırımlarından kaynaklanan yükümlülükleri yerine getirememesi riskidir. Fon portföyünün likidite riski, iki bölümde analiz edilecektir; Gayrimenkullerin nakde dönüştürülme sürecinin yarattığı likidite riski analizi: Fonun gayrimenkul yatırımlarından oluşan bölümünün likidite riski, gayrimenkullerin likidite sürecini etkileyen kriterlerin, etkileme ölçülerine göre ağırlıklandırılıp ortalamasının alınması ile bulunan risk değerinin Risk Birimi tarafından belirlenecek olan "Zorunlu Likiditasyon Katsayısı" ile bölünmesi ile bulunan risk değerlerinin gayrimenkullerin fon toplam değeri içerisindeki ağırlıkları kullanılarak hesaplanan "ağırlıklı ortalama risk değeri" ile ölçülür. Fon portföyünün sahip olması gereken ağırlıklı ortalama risk değeri Şirket yönetim kurulunca belirlenir ve Risk Yönetim Hizmet Birimi'ne iletilir. Gayrimenkul dışındaki varlıkların fon çıkışlarını karşılama oranları: Gayrimenkul dışındaki varlıkların olası fon çıkışlarını karşılama oranı senaryo analizi ile incelenecektir. Çıkış karşılama oranı, fon çıkış oranın gayrimenkul dışında kalan varlıkların portföydeki büyüklüğüne oranı ile hesaplanacaktır. Faiz Riski: Fon Portföyüne alınan mevduat, sabit getirili menkul kıymetler vb. menkul kıymetlerin ve işlemlerin dahil edilmesi halinde, söz konusu varlıkların değerinde piyasalarda yaşanabilecek getiri oranları değişimleri nedeniyle oluşan riski ifade eder. Döviz Kuru Riski: Döviz Kuru riski, döviz kurlarındaki oynaklıktan kaynaklanabilecek risktir. TL haricindeki döviz cinslerinden yapılacak borçlanmalar ve finansman kullanımları, varlık alım ve satımlarının mevcudiyeti bu risk türünün etkisini ortaya çıkarmaktadır. Döviz Riski günlük yapılacak hesaplamalar ile ölçülür. Finansman Riski: Finansman Riski, yapılacak yatırımlar için sağlanacak kredi ya da faizsizfinansmana dair riskleri ifade etmektedir.

Finansman riski analizinde fon gelirlerinin fon çıkışlarını karşılama oranı hesaplanır.

Fon gelirleri kira geliri ve gayrimenkul satışgelirinden oluşturmaktadır. Fon giderlerini ise temel olarak kredi masrafları, gayrimenkul alım ve satımına ilişkin idari giderler, alınan gayrimenkullerin bakım-onarım giderleri, sigorta giderleri gibi kalemlerden oluşmaktadır. Fon'un finansman geri ödemeleri için ileriye dönük (1 yıllık) nakit çıkışı tablosu ile gayrimenkul dışı varlıkların getirileri ile kira gelirleri baz alınarak ileriye dönük nakit giriş tablosu oluşturulacak ve net nakit akışı hesaplanacaktır. Net nakit akışının pozitif bir değer olması beklenmekte olup, gelirlerin giderleri karşılama oranı %25seviyesinin altına düştüğü zaman Yönetim Kurulu ve Yatırım Komitesi bilgilendirilir. Bu hesaplamalarda Gayrimenkul satışları veya alımları dikkate alınmaz.

Fon, toplam değerinin azami %50'si oranında kredi ya da faizsiz finansman kullanılabilir. Bu kapsamda günlük olarak finansman kullanım oranı olan LTV hesaplanır. Limite yaklaşması durumunda Yönetim Kuruluna ve Yatırım Komitesi'ne bilgi verilir.

Yoğunlaşma Riski:

Yoğunlaşma Riski, fon portföyünde risk/getiri dengesi açısından yeterli optimizasyonun sağlanamaması, portföyün yukarıda bahsedilen risklerden bir veya birkaçına bağlı olarak ani getiri değişimleri etkisine maruz kalması, portföyün dengeli biçimde çeşitlendirilememesi riskidir. Bu risk, Fon'un aralarında pozitif korelasyon bulunan yatırımlara yoğunlaşılması dolayısıyla fon getirisinin olumsuz yönde etkilenmesine neden olabilir.

Karşı Taraf Riski:

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 eder.

Operasyonel Riskler:

Fon portföyündeki gayrimenkullerin işletme, yönetim ve kiralama süreçlerinden kaynaklanabilecek riskler.

Değerleme Riski:

		Değerleme Riski, yatırım yapılan varlıkların yatırım süresi boyunca değerlerinin makul ve doğru bir şekilde tespit edilememesiyle ilgili riskleri kapsar.
Fonun Tasfiye Şekline İlişkin Bilgiler	:	Fon, mevzuatta öngörülen tasfiye hallerinin ortaya çıkması halinde, mevzuatta yer verilen esaslara ve sürelere uygun olarak tasfiye edilir.Yönetim kurulu tarafından oy birliği ile tasfiyeye karar verilmesi halinde, tasfiyeye ilişkin alınan Kurucu Yönetim Kurulu kararı Kurul'a ve pay sahiplerine bildirilir. Fon'un tasfiyesi ve sona ermesinde, Kurul'un yatırım fonlarına ilişkin düzenlemeleri kıyasen uygulanır. Mevzuatta öngörülen tasfiye hallerinin oluşması halinde bu tarihte, Fon'un tasfiye dönemi başlar. Tasfiye döneminin başlamasından itibaren en geç iki yıl içinde Kurul'dan gerekli izinler alınarak tasfiye işlemleri tamamlanır ve Fon sona erer. Fon'un III-52.1 sayılı Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 28. Maddesinde belirtilen nedenlerle sona ermesi durumunda, tasfiyesinde uygulanacak usul, kurucunun ve/veya portföy saklayıcısı kurumun iflasına veya tasfiyesine karar veren makam tarafından belirlenir. 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 oluştukça 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 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. 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.

AURA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

		Fesih anından itibaren hiçbir katılma payı ihraç edilemez ve geri alınamaz.Fon başka bir fonla birleştirilemez veya başka bir fona dönüştürülemez
Fonun ve Fon Yatırımcılarının Vergilendirilmesi ile İlgili Hususlar	:	Ekte yer verilmekte olup, ayrıca www.gib.gov.tr adresinden de ulaşılabilmektedir.

Kanuni yetki ve sorumluluklarımız dahilinde ve görevimiz çerçevesinde bu ihraç belgesinde yer alan bilgilerin gerçeğe uygun olduğunu ve ihraç belgesinde bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksiklik bulunmadığını beyan ederiz.

İhraççı
Aura Portföy Yönetimi A.Ş.

İsmail Erdem — Genel Müdür

Alper Temizer — Portföy Yönetimi ve İş Geliştirme Direktörü