

**AURA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.'NİN KURUCUSU OLDUĞU AURA PORTFÖY
YÖNETİMİ A.Ş. KUZEY EGE GAYRİMENKUL YATIRIM FONU KATILMA
PAYLARINA İLİŞKİN
İHRAÇ BELGESİDİR**

İşbu ihraç belgesi Sermaye Piyasası Kurulu'nun 26.8.2021 tarih ve 44/1288 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.

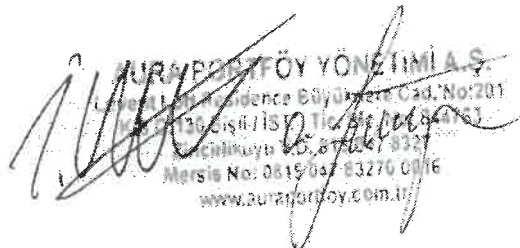
Fon Kurucusunun ve Yöneticisinin Ticaret Unvanı ve Adresi	:	Aura Portföy Yönetimi A.Ş., Büyükdere Cad. Levent Loft Binası No:201 Kat:3 Daire:130 Şişli İstanbul
İhraca İlişkin Yetkili Organ Kararı/Karar Tarihi	:	2021/39 Sayı 08.06.2021 Tarihli
Katılma Paylarının Pazarlama ve Dağıtımını Gerçekleştirecek Kurucu ve Varsa Portföy Yönetim Şirketleri İle Katılma Paylarının Alım Satımına Aracılık Yapacak Yatırım Kuruluşlarının Ticaret Unvanı	:	Aura Portföy Yönetimi A.Ş.
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. Kuzey Ege Gayrimenkul Yatırım Fonu
Fon Türü	:	Gayrimenkul Yatırım Fonu
Fon Süresi	:	Süresizdir.
Portföy Saklayıcısının Unvanı ve Adresi	:	T. İş Bankası A.Ş. İş Kuleleri 34330 Levent Beşiktaş / 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 Sayın İsmail Erdem görevlendirilmiştir.



AURA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
Levent Loft Residence B5500116 Sayı No:201
KATILMA PAYI SATIŞI İŞİ T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU
Etiler Mahallesi, Şişli, İstanbul T.C. 34330
Tic. Sic. No: 270947 Şişli
Etiler Mahallesi, Şişli, İstanbul T.C. 34330
Mersis No: 0815 007 8327 00016
www.auraportfoy.com.tr

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
Yatırım Komitesine İlişkin Bilgi	Tayfun Bayazıt : Yönetim Kurulu Başkanı (Gayrimenkul alım satım işi haricinde gayrimenkul yatırımları konusunda en az beş yıllık tecrübeye sahip üye), İsmail Erdem : Yönetim Kurulu Başkan Vekili, Genel Müdür Kurucu Şirket Hakim ortağı, Finansal Analist, Portföy Yöneticisi Sinan Yöney : Gayrimenkul Değerleme Lisansına Sahip Uzman, lisans no 902947 Hasan Şevket Çolakoğlu : Finansal Analist Onur Altınbaş: A grubu pay sahibi temsilcisi Kıvanç Derinalp: A grubu pay sahibi temsilcisi Fonun gayrimenkul portföyünün yönetimiyle ilgili işlemler Yatırım Komitesi tarafından yürütülür. Yönetim Kurulu'nun Sermaye Piyasası mevzuatı nezdinde tanımlanan yetkilerine hâlel 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 toplantıya katılan üyelerin oy birliği ile alınır.
Fonun Yatırım Stratejisine ve Amacına İlişkin Esaslar	Fon'un yatırım stratejisi; getiri potansiyeli yüksek görülen gayrimenkullere, tamamlanmış gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara ve gayrimenkule dayalı sermaye piyasası




 KURAPORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
 Levent 1. Mah. Akademi Büyükdere Cad. No:201
 Kat: 13 Beşiktaş / İstanbul / Türkiye
 Mersis No: 08150047832700006
 www.kuraportfoy.com.tr

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.

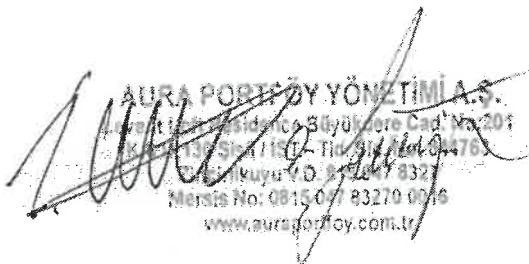
Üzerinde ipotek bulunan veya gayrimenkulün değerini etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olan bina, arsa, arazi ve buna benzer nitelikteki gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı haklar da mevzuatta öngörülen sınırlar dahilinde fon portföyüne alınabilir.

Fon, alım satım karı ya da kira geliri elde etme amacını sağlamak üzere yukarıda sayılan gayrimenkulleri satın alabilecek olsa da, öncelikli olarak Kuzey Ege bölgesinde (özellikle Balıkesir ve Çanakkale ili sınırları dahilinde olmak ancak bu illerle sınırlı olmamak kaydıyla) getiri potansiyeli yüksek gayrimenkullere yatırım yapmayı hedeflemektedir.

Gayrimenkuller önceden belirlenmiş bir vade sonunda elden çıkarma amacıyla satın alınabileceği gibi belli bir vade hedefi olmadan da kiralanabilir veya satın alınabilir.

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'i gayrimenkul 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 yatırımlar da dikkate alınır.

Fon aşağıdaki tabloda belirtilen yatırım sınırlamalarına uygun olarak yatırım yapılabilir.

Varlık ve İşlem Türü	Asgari %	Azami %
Gayrimenkul ve gayrimenkule dayalı haklar, gayrimenkul sertifikaları, gayrimenkul yatırım	80	100



4/26
AURUM PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
Nispetiye Residence Büyükdere Cad. No:201
Kat: 5/50 Kat: 5/50 T.C. 34060/44743
Cincirlikuyu D. 81/041 8327
Mersis No: 0815 007 83270 0015
www.aurumportfoy.com.tr

	ortaklıklarının sermaye piyasası araçları, diğer gayrimenkul yatırım fonlarının katılma payları*		
	Aktif toplamının en az %75'i gayrimenkul yatırımlarından oluşan anonim ortaklık payları*	0	20
	Ortaklık payları	0	20
	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 aynı 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.		



[Signature]
AURA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
 Levent, Levent Residence, Büyükdere Cad. No:201
 Kat: D, Zeytinli / İST. Be. Sıra No: 763
 Ziraat Bulvarı V.B. 815 947 8327
 Tercis No: 0815 047 9470 0016
 www.auraportfoy.com.tr

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 meydana 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



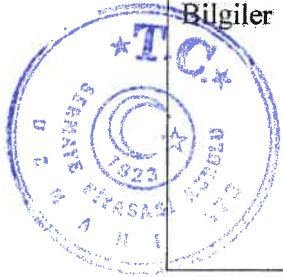
AURA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
Lisanslı Yatırım Menkul Değerler A.Ş. No:201
Kıbrıs Sığ. 119 - T.C. Sığ. 119
Ziraat Kızılları Y.D. 516 647 8327
Tic. Sic. No: 2615 04 83270 0015
www.auraportfoy.com.tr

	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



AURA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
 Nevizit Kolt. Akademiye Büyükdere Cad. No:201
 Kat: 8 Beşiktaş / Şişli / İstanbul Tic. Sic. No: 27333
 Tic. Sic. No: 27333
 Mersis No: 0815 00183270 0016
 www.auraportfoy.com.tr

	verilmektedir. Kurucu, gayrimenkul yatırımları çerçevesinde; a) Fon portföyüne alınacak potansiyel yatırımların araştırılması, b) Fon portföyüne uygun yatırımların alınması, dahil edilmesi, c) İmar süreçleriyle ilgili analiz, değerlendirme, yasal süreçlerin takibi, b) Fon portföyünün geliştirilmesi, mevcut gayrimenkullerin üzerinde gerçekleştirilebilecek ilave yatırım, tarımsal, turistik vb. İşletmeler için araştırma ve uygulama çalışmalarının yapılması, c) Portföydeki varlıkların satılması, kiralanması, yönetimi, işletilmesi, d) 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 işletmecilerden 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 değerlendirilmesine ilişkin olarak Kurul'ca yetkilendirilen değerlendirme kuruluşlarından hizmet alınır. Portföye alınacak varlıkların ve hakların rayiç değerleri ile rayiç kira bedellerinin değer tespitinin gayrimenkul değerlendirme kuruluşlarına yaptırılması zorunludur.



8/26

AURA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

Levent 1. Etage, Büyükdere Cad. No: 201

Kat: 8. Kat / Şişli / İstanbul / Türkiye

Telefon: 0212 333 8327

Mersis No: 0815 047 03270 0015

www.auraportfoy.com.tr

	Portföyde yer alan varlıkların yılsonu değerlerinin tespitinin yapılması zorunludur. Kurucunun her yılsonunu takip eden bir ay içerisinde fon portföyünde değerlendirilmesi gereken her bir varlık için değerlendirme hizmeti alınacak 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 belirlemesi ve belirlenen değerlendirme kuruluşlarını portföy saklayıcısına bildirmesi ve ayrıca KAP'ta ilan etmesi gerekmektedir. Belirlenen değerlendirme kuruluşu ancak değiştirilme gerekçesinin Kurula gönderilmesini müteakip Kurul onayı ile değiştirilebilir. Kurucu, hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporları ile fon portföyünde yer alan diğer varlıklara ilişkin değerlendirme raporlarını ekleriyle birlikte, kendilerine teslimini takip eden 10 iş günü içinde Saklama Tebliği kapsamında değerlendirmelerde bulunulmak üzere portföy saklayıcısına gönderir. Değerlendirme 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 : Hişkin Esaslar	Fon birim pay değeri, her ayın son iş günü olmak üzere senede on iki (12) kez hesaplanır ve ertesi iş günü KAP'ta ve Kurucu'nun internet sitesinde ilan edilir. Bu şekilde hesaplanacak fon fiyatı üzerinden yatırımcılara fon katılma payı satışı gerçekleştirilir. Ancak ara dönemlerde yatırımcıların fon katılma payı almalarının fon yararına olacağı durumlarda, Kurucu'nun Yönetim Kurulu'nun alacağı karar ile fon fiyatı hesaplaması yapılarak her ayın son iş günü dışında da fon katılma payı satışının gerçekleştirilmesi mümkündür.



9/26

AURPA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

Levent, Beşiktaş, İstanbul, Büyükdere Cad. No: 201

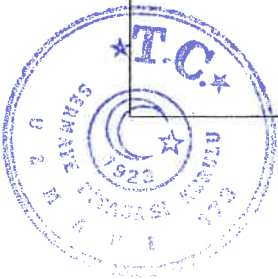
15110 ŞİŞLİ, İST. T.C. 34399

İstanbul, Türkiye V.D. 815 004 832

Mersis No: 0815 004 83270 0015

www.aurpafonfoy.com.tr

Fon Malvarlığından Harcamalara İlişkin Esaslar	Yapılabilecek : Fon'un toplam gider oranı içerisinde kalmak kaydıyla, fon toplam değerinin günlük %0,00548'inden (yüzbindebeşvirgülkırksekiz) yıllık %2 (yüzdeiki) 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 ile aşağıda 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 ve faizsiz 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
---	--



AURA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
Levent Konutları, Büyükdere Cad. No: 201
Kat: 5, Şişli, Beşiktaş, İstanbul 34363
Tic. Sic. No: 27633
Mersis No: 0815 007 83270 0010
www.auraportfoy.com.tr

	pazarlanması ve satışı için katılanlar pazarlama, halka ilişkiler, reklam, promosyon, etkinlik, sunum, seyahat, konaklama, danışmanlık, web sitesi, dijital reklam, sosyal medya ve diğer tanıtım, satış ve dağıtım giderleri, y) KAP Giderleri, z) 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. Fonun A ve B grubu pay sahiplerine kar dağıtımı yaptığı dönemlerde ayrıca A grubu pay sahiplerine, bu pay grubuna özel bir temettü dağıtımı yapılacaktır. A grubu pay sahiplerine özel temettünün miktarı, Fonun ilk satış tarihinden, ya da daha önce temettü dağıtımı yapılmışsa son temettü dağıtım tarihinden itibaren (varsa mevcut performans ücreti ya da özel temettü dağıtımı için ayrılan provizyon geri eklenerek hesaplanan) fon toplam değerindeki TÜİK Tüketici Fiyatları Endeksi karşılaştırma ölçütünün üzerinde gerçekleşecek artışın %28,875'i olarak hesaplanır. A grubu paylara özel temettü dağıtımı yapılacağından söz konusu özel temettü tutarı kadar fon toplam değerinde azalma meydana gelecek olup B grubu paylar sahip yatırımcılar özel temettüden faydalanamayacağından bu durumun Fon'a yatırım yapılması öncesinde B grubu pay sahipleri tarafından dikkate alınması gereklidir.
Fona Katılma ve Fondan Ayrılmaya İlişkin Esaslar	Fondaki Pay Grupları: Fonda A ve B pay grupları yer almaktadır. A grubu paylar, Fon'un ihraç onayından itibaren altı ay içerisinde Fon'un öncelikli



AURA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
 Levent 1. Cad. Residence Büyükdere Cad. No:201
 Kat:2 D:5/4/1ST. T.C. Sıhhiye Mahallesi
 Zincirlikuyu V.İ. 815 047 5327
 Mersis No: 0815 047 53270 0019
 www.auraportfoy.com.tr

yatırım yapması planlanan Balıkesir ve Çanakkale illeri sınırları dahilinde, bir ya da birden fazla arazinin fona aynı olarak devri karşılığında alınabilir.

A grubu pay sahiplerinin çoğunluğu tarafından seçilen iki kişi Fon'un yatırım komitesinde A grubu pay sahiplerinin temsilcisi olarak yer alır. A grubu pay sahiplerinin temsilcisi olarak Kıvanç Derinalp ve Onur Altınbaş Fon'un yatırım komitesinde yer almaktadır. A grubu pay sahiplerinin anılan kişilerden başkalarını yatırım komitesinde görevlendirmesi durumunda bu görevlendirme Kurucu'nun onayına bağlıdır.

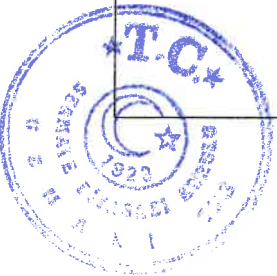
B grubu paylar Fon'un ilk satış döneminden itibaren nakit karşılığı nitelikli yatırımcılara satılır. B grubu paylara ait özel temettü hakkı ya da yatırım komitesinde temsil hakkı bulunmamaktadır.

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 olacağını kurucu tarafından tespiti halinde, kurucu katılma paylarının geri alımını erteleyebilir. Bu durumda derhal Kurula bilgi verilir. Erteleme süresi bir yılı aşamaz.



AURA PORTEFÖY YÖNETİM A.Ş.
Levent, Levent Plaza, Büyükdere Cad. No: 201
34398 Beşiktaş, İST. Tic. Sic. No: 27446
Etiler, Beşiktaş, İstanbul
Mersis No: 0815 007 43270 0016
www.auraportfoy.com.tr

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 %20'sinden fazla olursa, Kurucu konuya ilişkin bir Yönetim Kurulu karar 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 aynı olarak ödenmesi; katılma payının fona iadesi, yatırımcıların paylarının bu ihraç belgesinde belirlenen esaslara göre nakde çevrilmesi suretiyle ya da Tebliğ'de belirtilen esaslar uyarınca aynı 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.

Pay Fiyatının Hesaplanma Tarihleri

Fon birim pay değeri, her ayın son iş günü olmak üzere senede on iki kez hesaplanır ve ilan edilir. Fon portföyündeki



AURA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. 14/26
Lazım görülmesi halinde Bülent Ecevit Caddesi No:201
K:1 Kat:10 Etiler/Şişli/İST. T.C. SSK/SGK No:53
Tic. Sic. No: 270900 Y.M.D: 015 047 89270 0019
Mersis No: 0815 047 89270 0019
www.auraportfoy.com.tr

edilerek, bu tutara denk gelen pay sayısı fon fiyatı açıklandıktan sonra hesaplanır.

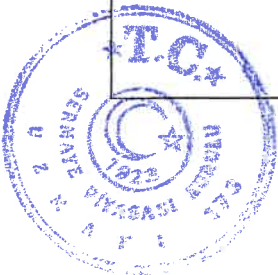
Alım talimatının karşılığında tahsil edilen tutar işlem gerçekleştirilinceye kadar yatırımcının isteğine uygun olarak döviz veya TL cari hesapta tutulur veya para piyasası veya kısa vadeli borçlanma araçları yatırım fonlarında değerlendirilir.

Satım Talimatları:

B grup pay sahipleri paylarını fona alım tarihinden itibaren bir yıl boyunca iade edemezler. B grup pay sahipleri alım tarihinden itibaren ikinci yıl içerisinde Haziran ayı son iş gününe kadar vermiş oldukları katılma payı satım talimatları talimatın verilmesini takip eden Kasım ayı beşinci iş gününe kadar, Aralık ayı son iş gününe kadar vermiş oldukları katılma payı satım talimatları talimatın verilmesini takip eden Mayıs ayı beşinci iş gününe kadar, payların ilk alım değeri ile iade tarihinde hesaplanan birim pay fiyatının düşük olanı üzerinden yerine getirilir.

Ancak bu pay sahiplerinin ikinci yıl içerisinde paylarını Fona iade etmesi Yatırım Komitesi'nin onayına bağlıdır ve satım talimatı verilecek paylar toplam Fon değerinin %20'sini geçemez.

B grubu pay sahipleri alım tarihinden sonra ikinci yılın sonundan itibaren Aralık ayı son iş gününe kadar vermiş oldukları katılma payı satım talimatları talimatın verilmesini takip eden Nisan ayı sonu hesaplamada bulunacak pay fiyatı üzerinden, Haziran ayı son iş gününe kadar vermiş oldukları katılma payı satım talimatları talimatın verilmesini takip eden Ekim ayı sonu hesaplamada bulunacak pay fiyatı üzerinden yerine getirilir. B grup pay sahipleri, Yatırım Komitesi'nin yazılı onayı ile paylarını diğer nitelikli yatırımcılara herhangi bir zaman



AURA PORTFÖY YÖNETİM A.Ş.
Levent Loft Residence Büyükdere Cad. No:201
Etiler Kat:5 Beşiktaş / İstanbul / Türkiye
Tic. Sic. No: 270477
Mersis No: 0915 000 83270 0005
www.auraportfoy.com.tr

kısıtlaması olmaksızın devredilebilirler.

A grubu paylar Kıvanç Derinalp, Onur Altınbaş ve Kamil Şevancı arasında serbestçe devredilebilir ancak anılan kişiler dışındaki şahıslara satış başlangıç tarihinden itibaren üç yıl süre ile miras hükümleri hariç devredilemez ve fona iade edilemez. A grubu paylar üç yıllık sürenin bitiminden sonra B grubu paylarla aynı zamanlarda Fona iade edilebilir ve Kurucu'nun onayı ile diğer nitelikli yatırımcılara devredilebilir.

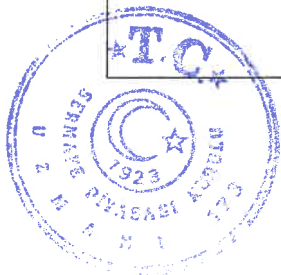
Satım Bedellerinin Ödenme Esasları:

Katılma payı bedelleri; iade talimatının, gerçekleşeceği katılma 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 olacağını 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.

Alım Satım Talimatı İptal Esasları:

Katılma payı alım ve katılım 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



AURA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
Levent, Beşiktaş, İstanbul, Büyükdere Cad. No:201
Kat: 5, Şişli, İstanbul, Türkiye
Tic. Sic. No: 27083
Mersis No: 0815 004 3327 0016
www.auraportfoy.com.tr

		Kurucu'nun Yönetim Kurulu'nun bu yönde bir kararı alması yoluyla mümkündür.
Fon İçtüzüğü ile Finansal Raporların Temin Edilebileceği Yerler	:	Fon, Yatırım Fonları Raporlama Tebliği'ne uygun olarak yıllık ve altı aylık ara dönem finansal rapor düzenlemekle yükümlüdür. Yıllık finansal raporlar bağımsız denetime, altı aylık ara dönem Finansal raporlar ise incelemeye (sınırlı bağımsız denetim) tabidir. 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 içeren bölümler gizlenebilir. Söz konusu raporlar Kurucu internet sitesinden (http://www.auraportfoy.com.tr/) ve Kurucunun genel merkezinden 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	:	Performans ücretinin tahakkuku ve tahsiline ilişkin usul ve esaslar katılma payı satışına başlanmadan kurucunun yönetim kurulu kararı ile belirlenir. Söz konusu yönetim kurulu kararından performans ücretinin tahakkuku ve tahsiline ilişkin örneklerle de yer verilecektir. Performans ücreti fondan tahsil edilir. Yönetim kurulu tarafından belirlenen performans ücretinin tahakkuku ve tahsiline ilişkin usul ve esaslar KAP'ta da açıklanır.
Fon Toplam Gider Oranı (Dışarıdan Sağlanan Hizmetler Dahil Olmak Üzere)	:	Fon'un toplam gider oranı, Fon toplam değerinin yıllık %30'udur. Bu orana



AURA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
 Leventi, Katilme Binyolu Cad. No:201
 Katilme 330 Sinyali, Tic. Sic. No: 2763
 Ziraatlkuyu V.D. 836 847 832
 Mersis No: 0815 001 83279 0016
 www.auraportfoy.com.tr

<i>Fonun Tüm Giderlerinin Fon Toplam Değerine Oranını İfade Eder.)</i>	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 itibarıyla hesaplanan toplam değerinin en fazla %50'si oranında kredi ya da faizsiz finansman kullanılabilir. Bu oran, kredi ya da faizsiz 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 Öngörülüyorsa, Konuya İlişkin Bilgi	Türev araçlara sadece portföylerini döviz, faiz ve piyasa riskleri gibi risklere karşı korumak amacıyla taraf olabilir. Bu araçlar nedeniyle maruz kalınan açık pozisyon tutarı fon toplam değerinin %20'sini aşamaz. Bu madde kapsamında yapılacak değerlendirmelerde fonun hesap dönemi sonundaki net varlık değeri esas alınır.
Katılma Paylarının Satışında Kullanılacak Dağıtım Kanalları	Katılma paylarının satışı, Kurucu Aura Portföy Yönetimi A.Ş. tarafından gerçekleştirilecektir.



AURA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
 Katılma Payı Dağıtım Kanalları Satış No: 201
 D. 03. 03. 2016 / IST. 14. 03. 2016
 Ticaret Sicil No: 27. 03. 2016 / 8327
 Mersis No: 0815 0047 83270 0006
 www.auraportfoy.com.tr

		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 karşılaşılabileceği temel riskler aşağıda sıralanmıştır. Yasal Risk Fon portföyünün oluşturulması ve katılma paylarının satışından sonra yasal mevzuatta ve



AURA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
 Lavent, Ortaklar Sokağı, Büyükdere Çarşısı No: 201
 Kat: 3. Kat, Şişli, Beşiktaş, İstanbul T.C. 80130
 Telefon: 0212 832 70 832
 Faks: 0212 832 70 816
 E-posta: iletisim@auraportfoy.com.tr
 www.auraportfoy.com.tr

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 kullanılabilir. Yine gerekli görüldüğü takdirde uygun bir modelleme yöntemiyle (regresyon, monte carlo vb) Merkez Bankası Fiyat Konut Endeksi diğer endekslerle ilişkilendirip hesaplama yapılabilir.



AURA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
 Akmerkez 11 Kat: Residence Büyükdere Cad. No:201
 K:11 D:113 Şişli / İST. Tic. Sic. No: 274763
 Ziraatlıkuyu A.D. 615 Kat: 63
 Tic. Sic. No: 274763
 Mersis No: 0695 047 83270 0765
 www.auraportfoy.com.tr

21/26

Sermaye piyasası riski oluşturmeyan 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 Likidite 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 oranının gayrimenkul dışında kalan varlıkların portföydeki büyüklüğüne oranı ile



[Handwritten signature]
AURIS PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
Nispetiye Mahallesi Büyükdere Cad. No:201
Kat:10 Şişli / İST. Tic. Sic. No: 27470
Nispetiye Mahallesi Büyükdere Cad. No:201
Kat:10 Şişli / İST. Tic. Sic. No: 27470
Mersis No: 0815 000 33270 0010
www.aurisportfoy.com.tr

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 faizsiz finansmana dair riskleri ifade etmektedir.

Finansman riski analizinde fon gelirlerinin fon çıkışlarını karşılama oranı hesaplanır.

Fon gelirleri kira geliri ve kar payı gelirinden oluşmaktadır. 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



AURA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
Levent, C-5 Residence Büyükdere Cad. No:201
Kat:5 Beşiktaş/İST. Tlc: 532 47 54 73
Etiler Mahallesi No: 815 Kat: 7 3323
Mersis No: 0815 047 33270 0076
www.auraportfoy.com.tr

pozitif bir değer olması beklenmekte olup, gelirlerin giderleri karşılama oranı %150 seviyesinin 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



AURA PORTER YÖNETİMİ A.Ş.
Levent 11. Kat Residence Büyükdere Cad. No: 201
34398 Beşiktaş/İST. Tic. Sic. No: 274407
Etiler Mahallesi V. Caddesi No: 832
Mersis No: 0815 007 53270 0010
www.auraporter.com.tr

Fonun Tasfiye Şekline İlişkin Bilgiler	riskleri kapsar. : Fon, mevzuatta öngörülen tasfiye hallerinin ortaya çıkması halinde, 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. 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 oluştuğça 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.
--	--



AURA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
 Kuyumcu K. Residence Büyükdere Cad. No:201
 D:333 Şişli / K. T.C. 814753
 Çarşı Sok. V.D. 34477
 Mersis No: 0815047832700016
 www.auraportfoy.com.tr

	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. 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 ulaşılabilir.

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 Alper Temizer Genel Müdür Portföy Yönetimi ve İş Geliştirme Direktörü	
<i>(Signature)</i> AURA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. Konya Lutfiye Hanım Caddesi No: 201 Kat: D-10 / Şişli / İstanbul / Türkiye Tic Sic No: 272400 / Mersis No: 0815 047 000270 0016 www.auraportfoy.com.tr	