ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
YÖNETİM KURULU KARARI

KARAR NO	**:**	2018/85
KARAR TARİHİ	**:**	20/12/2018
TOPLANTININ KONUSU	**:**	İhraç Belgesi Değişiklikleri
TOPLANTININ YERİ	**:**	Şirket Merkezi
TOPLANTIYA KATILANLAR	**:**	Ayhan ÖZGÜREL, Mehmet Sami SAYLAN, Murat ONUK, Ömer DAĞLIKOCA, Engin TELLİ, Emir Haktan DİŞLİ, Mehmet ÜSTÜN

KARAR METNİ

Şirketimiz merkezinde yapılan yönetim kurulu toplantısı neticesinde;

1. Kurucusu olduğumuz Arz Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu, Arz Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu ve Arz Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Üçüncü Gayrimenkul Yatırım Fonu ihraç belgelerinin aşağıdaki şekilde tadil edilmesine,

ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
İHRAÇ BELGESİ TADİL METNİ

ESKİ METİN	YENİ METİN
Varsa Kar Payı Dağıtımı ve Performans Ücretlendirmesine İlişkin Esaslar Katılma payı sahiplerine kar payı dağıtılabilir. Kar payı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın eşit olarak dağıtılır. "Fona Katılma ve Fondan Ayrılmaya İlişkin Esaslar" bölümünde yer verilen pay fiyatı hesaplama dönemi ile satım talimatlarının gerçekleşme tarihleri arasındaki günlerde kar payı dağıtımı yapılmaz. Kurucu tarafından münhasıran gayrimenkul yatırımlarından elde edilen net gelir, net satış karı ve değer artışlarından oluşan matrah üzerinden hesaplanacak performans ücreti katılma payı sahiplerinden tahsil edilir. Performans ücreti yılsonunda tüm paylar üzerinden, altı aylık dönemlerde ve tasfiye döneminde yapılan pay iadelerinde ise fona iade edilen paylar üzerinden hesaplanır. Pay iadelerinde ilk giren ilk çıkar yöntemiyle hesaplama yapılır. Performans ücreti, her bir pay sahibi için ve aynı pay sahibinin farklı tarihlerde alım yaptığı payların her biri için alım tarihinden itibaren ayrı ayrı takip edilir. Yılsonunda ve/veya fondan çıkış tarihinde, alım tarihleri farklı olan paylar için hesaplanan kar/zarar tutarları mahsup edilmeden birbirinden bağımsız olarak değerlendirilir. Performans ücreti hesaplanmasında birer aylık dönemler itibariyle gayrimenkul yatırımlarından elde edilen net gelir, net satış karı ve net değer artışları toplamının, dönem başı itibariyle hesaplanan fon toplam değerinden varsa dönem içinde dağıtılan nakit kar payı tutarı düşüldükten sonra kalan bakiyeye oranı kullanılarak "Yatırımcı Getiri Endeksi – YGE" hesaplanır. Performans başarı kriteri olarak Türkiye İstatistik Kurumu tarafından açıklanan Tüketici Fiyat Endeksi ve Yurt İçi Üretici Fiyat Endeksi'nin değişim oranlarının aritmetik ortalaması kullanılarak "Karşılaştırma Ölçütü Getiri Endeksi - KÖGE" hesaplanır. Yatırımcının pay alış tutarı (veya sonraki dönemlerde bir önceki dönem sonu itibariyle hesaplanan "Gerçekleşen Yatırım Tutarı"), YGE oranında artırılarak dönem sonu "Gerçekleşen Yatırım Tutarı" bulunur. Diğer yandan	**Varsa Kar Payı Dağıtımı ve Performans Ücretlendirmesine İlişkin Esaslar** Katılma payı sahiplerine kar payı dağıtılabilir. Kar payı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın eşit olarak dağıtılır. "Fona Katılma ve Fondan Ayrılmaya İlişkin Esaslar" bölümünde yer verilen pay fiyatı hesaplama dönemi ile satım talimatlarının gerçekleşme tarihleri arasındaki günlerde kar payı dağıtımı yapılmaz. Kurucu tarafından belirlenip pay sahiplerine bildirilen ve pay sahipleri tarafından kabul edilen usul ve esaslara göre hesaplanan performans ücreti Kurucu tarafından fondan tahsil edilir.

yatırımcının pay alış tutarı (veya sonraki dönemlerde bir önceki dönem sonu itibariyle hesaplanan "Eşik Varlık Düzeyi"), KÖGE oranında artırılarak dönem sonu "Eşik Varlık Düzeyi" bulunur.

Performans hesaplama döneminde Gerçekleşen Yatırım Tutarı'ndan Eşik Varlık Düzeyi düşülerek "Nisbi Getiri" bulunur. Nisbi getiri pozitifse, Nisbi Getiri'nin %20'si kadar performans ücreti alınır. Nisbi Getiri negatifse performans ücreti alınmaz.

Performans ücreti hesaplamasında "Yüksek İz Değer" (High Watermark) yöntemi uygulanır. Buna göre performans ücreti hesaplamasında baz alınan YGE aynı dönemde performans ücreti hesaplamasında baz alınan KÖGE'den yüksekse, bir sonraki performans hesaplamasında KÖGE'nin başlangıç değeri olarak önceki dönem sonu YGE değeri kullanılır. Tersi durumda KÖGE'nin başlangıç değeri olarak önceki dönem sonu KÖGE kullanılır.

Performans ücreti ve bununla ilgili vergiler Fon'un dışında fon katılımcısı tarafından karşılanır. Fona iade edilen paylar üzerinden hesaplanan performans ücreti ve vergiler, yatırımcıya ödenen satış bedelinden mahsup edilerek Kurucu tarafından tahsil edilir. İadeye konu olmayan paylar için yılsonu itibariyle hesaplanan performans ücreti ve vergiler ise, katılma payı sahiplerinin Fon'dan ayrılması veya ilave bir talimat vermesi beklenmeksizin, takip eden ilk değerleme fiyatından her bir yatırımcı için yeterli miktarda payın resen fona iade edilmesi suretiyle iade bedelinden tahsil edilir. Buna göre;

- 31 Aralık'ı takip eden 10. işgünü birim fiyat açıklanır,
- 31 Aralık'ı takip eden 11. işgünü Kurucu tahsil etmesi gereken performans ücreti tutarını ve bunun için Fon'a iade edilmesi gereken pay adedini hesaplayarak bireysel saklama hizmeti veren kuruluşa bildirir.
- 31 Aralık'ı takip eden 12. işgünü bireysel saklama hizmeti veren kuruluş kendisine bildirilen adette payı Kurucu'ya MKK nezdinde devreder. Söz konusu katılma payları Kurucu tarafından iptal edilir.
- İade edilen payların bedeli ise yatırımcının performans ücreti borcuna mahsuben Kurucu tarafından tahsil edilir.

Performans ücreti hesaplamalarına ilişkin örnekler ekte yer almaktadır.

EK – Performans Ücreti Hesaplanmasına Dair Örnek

İhraç belgesinden çıkartılmıştır.

YATIRIMCI 1:
Fona ilk kurulduğu tarihte girer, iki yıl sonra fondan ayrılır.

Dönem	Yatırımcının Getirisi [1]	Yatırımcı Getiri Endeksi	Gerçekleşen Yatırım Tutarı	Dönemsel Getiri	Kümülatif Getiri	Karşılaştırma Ölçütünün Getirisi	Karşılaştırma Ölçütü Getiri Endeksi	Eşik Varlık Düzeyi	Eşik Varlık Düzeyindeki Dönemsel Artış	Eşik Varlık Düzeyindeki Kümülatif Artış	Nisbi Getiri	Performans Ücreti
01.01.17	-	1,000000	100.000	0		-	1,000000	100.000	0			
31.01.17	1,00%	1,010000	101.000	1.000	1.000	0,80%	1,007974	100.797	797	797		
28.02.17	1,00%	1,020100	102.010	1.010	2.010	0,80%	1,016012	101.601	804	1.601		
31.03.17	1,00%	1,030301	103.030	1.020	3.030	0,80%	1,024114	102.411	810	2.411		
30.04.17	1,00%	1,040604	104.060	1.030	4.060	0,80%	1,032280	103.228	817	3.228		
31.05.17	1,00%	1,051010	105.101	1.041	5.101	0,80%	1,040512	104.051	823	4.051		
30.06.17	1,00%	1,061520	106.152	1.051	6.152	0,80%	1,048809	104.881	830	4.881		
31.07.17	1,00%	1,072135	107.214	1.062	7.214	0,80%	1,057172	105.717	836	5.717		
31.08.17	1,00%	1,082857	108.286	1.072	8.286	0,80%	1,065602	106.560	843	6.560		
30.09.17	1,00%	1,093685	109.369	1.083	9.369	0,80%	1,074099	107.410	850	7.410		
31.10.17	1,00%	1,104622	110.462	1.094	10.462	0,80%	1,082665	108.266	857	8.266		
30.11.17	1,00%	1,115668	111.567	1.105	11.567	0,80%	1,091298	109.130	863	9.130		
31.12.17	1,00%	1,126825	112.683	1.116	12.683	0,80%	1,100000	110.000	870	10.000	2.683	537
31.01.18	1,00%	1,138093	113.809	1.127	13.809	0,80%	1,135810	113.581	3.581	13.581		
28.02.18	1,00%	1,149474	114.947	1.138	14.947	0,80%	1,144868	114.487	906	14.487		
31.03.18	1,00%	1,160969	116.097	1.149	16.097	0,80%	1,153997	115.400	913	15.400		
30.04.18	1,00%	1,172579	117.258	1.161	17.258	0,80%	1,163199	116.320	920	16.320		
31.05.18	1,00%	1,184304	118.430	1.173	18.430	0,80%	1,172475	117.247	928	17.247		
30.06.18	1,00%	1,196147	119.615	1.184	19.615	0,80%	1,181824	118.182	935	18.182		
31.07.18	1,00%	1,208109	120.811	1.196	20.811	0,80%	1,191248	119.125	942	19.125		
31.08.18	1,00%	1,220190	122.019	1.208	22.019	0,80%	1,200747	120.075	950	20.075		
30.09.18	1,00%	1,232392	123.239	1.220	23.239	0,80%	1,210322	121.032	957	21.032		
31.10.18	1,00%	1,244716	124.472	1.232	24.472	0,80%	1,219973	121.997	965	21.997		
30.11.18	1,00%	1,257163	125.716	1.245	25.716	0,80%	1,229702	122.970	973	22.970		
31.12.18	1,00%	1,269735	126.973	1.257	26.973	0,80%	1,239508	123.951	981	23.951	3.023	605

YATIRIMCI 2:
Fon'a 2017 yılı ikinci çeyreğinin sonunda girer, bir yıl sonra fondan ayrılır.

Dönem	Yatırımcının Getirisi 1	Yatırımcı Getiri Endeksi	Gerçekleşen Yatırım Tutarı	Dönemsel Getiri	Kümülatif Getiri	Karşılaştırma Ölçütünün Getirisi	Karşılaştırma Ölçütü Getiri Endeksi	Eşik Varlık Düzeyi	Eşik Varlık Düzeyindeki Dönemsel Artış	Eşik Varlık Düzeyindeki Kümülatif Artış	Nisbi Getiri	Performans Ücreti
01.01.17	-	1,000000				-						
31.01.17	1,00%	1,010000				0,80%						
28.02.17	1,00%	1,020100				0,80%						
31.03.17	1,00%	1,030301				0,80%						
30.04.17	1,00%	1,040604				0,80%						
31.05.17	1,00%	1,051010				0,80%						
30.06.17	1,00%	1,061520	100.000	0	0	0,80%	1,061520	100.000	0	0		
31.07.17	1,00%	1,072135	101.000	1.000	1.000	0,80%	1,069985	100.797	797	797		
31.08.17	1,00%	1,082857	102.010	1.010	2.010	0,80%	1,078517	101.601	804	1.601		
30.09.17	1,00%	1,093685	103.030	1.020	3.030	0,80%	1,087117	102.411	810	2.411		
31.10.17	1,00%	1,104622	104.060	1.030	4.060	0,80%	1,095786	103.228	817	3.228		
30.11.17	1,00%	1,115668	105.101	1.041	5.101	0,80%	1,104524	104.051	823	4.051		
31.12.17	1,00%	1,126825	106.152	1.051	6.152	0,80%	1,113332	104.881	830	4.881	1.271	254
31.01.18	1,00%	1,138093	107.214	1.062	7.214	0,80%	1,135810	106.998	2.118	6.998		
28.02.18	1,00%	1,149474	108.286	1.072	8.286	0,80%	1,144868	107.852	853	7.852		
31.03.18	1,00%	1,160969	109.369	1.083	9.369	0,80%	1,153997	108.712	860	8.712		
30.04.18	1,00%	1,172579	110.462	1.094	10.462	0,80%	1,163199	109.579	867	9.579		
31.05.18	1,00%	1,184304	111.567	1.105	11.567	0,80%	1,172475	110.452	874	10.452		
30.06.18	1,00%	1,196147	112.683	1.116	12.683	0,80%	1,181824	111.333	881	11.333	1.349	270
31.07.18	1,00%	1,208109										
31.08.18	1,00%	1,220190										
30.09.18	1,00%	1,232392										
31.10.18	1,00%	1,244716										
30.11.18	1,00%	1,257163										
31.12.18	1,00%	1,269735										

YATIRIMCI 3:
Fon'a 2017 yılı ikinci çeyreğinin sonunda girer, birbuçuk yıl sonra fondan ayrılır.

Dönem	Yatırımcının Getirisi 1	Yatırımcı Getiri Endeksi	Gerçekleşen Yatırım Tutarı	Dönemsel Getiri	Kümülatif Getiri	Karşılaştırma Ölçütünün Getirisi	Karşılaştırma Ölçütü Getiri Endeksi	Eşik Varlık Düzeyi	Eşik Varlık Düzeyindeki Dönemsel Artış	Eşik Varlık Düzeyindeki Kümülatif Artış	Nisbi Getiri	Performans Ücreti
01.01.17	-	1,000000				-						
31.01.17	1,00%	1,010000				0,80%						
28.02.17	1,00%	1,020100				0,80%						
31.03.17	1,00%	1,030301				0,80%						
30.04.17	1,00%	1,040604				0,80%						
31.05.17	1,00%	1,051010				0,80%						
30.06.17	1,00%	1,061520	100.000	0	0	0,80%	1,061520	100.000	0	0		
31.07.17	1,00%	1,072135	101.000	1.000	1.000	0,80%	1,069985	100.797	797	797		
31.08.17	1,00%	1,082857	102.010	1.010	2.010	0,80%	1,078517	101.601	804	1.601		
30.09.17	1,00%	1,093685	103.030	1.020	3.030	0,80%	1,087117	102.411	810	2.411		
31.10.17	1,00%	1,104622	104.060	1.030	4.060	0,80%	1,095786	103.228	817	3.228		
30.11.17	1,00%	1,115668	105.101	1.041	5.101	0,80%	1,104524	104.051	823	4.051		
31.12.17	1,00%	1,126825	106.152	1.051	6.152	0,80%	1,113332	104.881	830	4.881	1.271	254
31.01.18	1,00%	1,138093	107.214	1.062	7.214	0,80%	1,135810	106.998	2.118	6.998		
28.02.18	1,00%	1,149474	108.286	1.072	8.286	0,80%	1,144868	107.852	853	7.852		
31.03.18	1,00%	1,160969	109.369	1.083	9.369	0,80%	1,153997	108.712	860	8.712		
30.04.18	1,00%	1,172579	110.462	1.094	10.462	0,80%	1,163199	109.579	867	9.579		
31.05.18	1,00%	1,184304	111.567	1.105	11.567	0,80%	1,172475	110.452	874	10.452		
30.06.18	1,00%	1,196147	112.683	1.116	12.683	0,80%	1,181824	111.333	881	11.333		
31.07.18	1,00%	1,208109	113.809	1.127	13.809	0,80%	1,191248	112.221	888	12.221		
31.08.18	1,00%	1,220190	114.947	1.138	14.947	0,80%	1,200747	113.116	895	13.116		
30.09.18	1,00%	1,232392	116.097	1.149	16.097	0,80%	1,210322	114.018	902	14.018		
31.10.18	1,00%	1,244716	117.258	1.161	17.258	0,80%	1,219973	114.927	909	14.927		
30.11.18	1,00%	1,257163	118.430	1.173	18.430	0,80%	1,229702	115.843	916	15.843		
31.12.18	1,00%	1,269735	119.615	1.184	19.615	0,80%	1,239508	116.767	924	16.767	2.848	570

Notlar:

[1] **Yatırımcının Getirisi: Ay içinde münhasıran gayrimenkul yatırımlarından elde edilen net gelir, net satış karı ve değer artışlarının bir önceki ay sonu itibariyle hesaplanan fon toplam değerinden, varsa dönem içinde dağıtılan nakit karpayı tutarı düşüldükten sonra kalan bakiyeye oranıdır.**

Örneğin 31.12.2017 itibariyle fon toplam değeri 100.000 TL ise, 2018 yılı Ocak ayında münhasıran gayrimenkul yatırımlarından elde edilen net gelir, net satış karı ve değer artışları 4.000 TL ise ve kar dağıtımı olmamış ise, yatırımcının getirisi 4.000 TL / 100.000 TL = %4,00'tür.

Örneğin 31.12.2017 itibariyle fon toplam değeri 100.000 TL ise, 2017 yılı Ocak ayında münhasıran gayrimenkul yatırımlarından elde edilen net gelir, net satış karı ve değer artışları 4.000 TL ise ve 2017 yılı Ocak ayında 5.000 TL kar dağıtılmış ise, yatırımcının getirisi 4.000 TL / (100.000 TL - 5.000 TL) = %4,21'dir.

ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
İKİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
İHRAÇ BELGESİ TADİL METNİ

ESKİ METİN	YENİ METİN
Varsa Kar Payı Dağıtımı ve Performans Ücretlendirmesine İlişkin Esaslar Katılma payı sahiplerine kar payı dağıtılabilir. Kar payı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın eşit olarak dağıtılır. "Fona Katılma ve Fondan Ayrılmaya İlişkin Esaslar" bölümünde yer verilen pay fiyatı hesaplama dönemi ile satım talimatlarının gerçekleşme tarihleri arasındaki günlerde kar payı dağıtımı yapılmaz. Kurucu tarafından münhasıran gayrimenkul yatırımlarından elde edilen net gelir, net satış karı ve değer artışlarından oluşan matrah üzerinden hesaplanacak performans ücreti katılma payı sahiplerinden tahsil edilir. Performans ücreti yılsonunda tüm paylar üzerinden, altı aylık dönemlerde ve tasfiye döneminde yapılan pay iadelerinde ise fona iade edilen paylar üzerinden hesaplanır. Pay iadelerinde ilk giren ilk çıkar yöntemiyle	**Varsa Kar Payı Dağıtımı ve Performans Ücretlendirmesine İlişkin Esaslar** Katılma payı sahiplerine kar payı dağıtılabilir. Kar payı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın eşit olarak dağıtılır. "Fona Katılma ve Fondan Ayrılmaya İlişkin Esaslar" bölümünde yer verilen pay fiyatı hesaplama dönemi ile satım talimatlarının gerçekleşme tarihleri

hesaplama yapılır. Performans ücreti, her bir pay sahibi için ve aynı pay sahibinin farklı tarihlerde alım yaptığı payların her biri için alım tarihinden itibaren ayrı ayrı takip edilir. Yılsonunda ve/veya fondan çıkış tarihinde, alım tarihleri farklı olan paylar için hesaplanan kar/zarar tutarları mahsup edilmeden birbirinden bağımsız olarak değerlendirilir. Performans ücreti hesaplanmasında birer aylık dönemler itibariyle gayrimenkul yatırımlarından elde edilen net gelir, net satış karı ve net değer artışları toplamının, dönem başı itibariyle hesaplanan fon toplam değerinden varsa dönem içinde dağıtılan nakit kar payı tutarı düşüldükten sonra kalan bakiyeye oranı kullanılarak "Yatırımcı Getiri Endeksi – YGE" hesaplanır. Performans başarı kriteri olarak Türkiye İstatistik Kurumu tarafından açıklanan Tüketici Fiyat Endeksi ve Yurt İçi Üretici Fiyat Endeksi'nin değişim oranlarının aritmetik ortalaması kullanılarak "Karşılaştırma Ölçütü Getiri Endeksi - KÖGE" hesaplanır. Yatırımcının pay alış tutarı (veya sonraki dönemlerde bir önceki dönem sonu itibariyle hesaplanan "Gerçekleşen Yatırım Tutarı"), YGE oranında artırılarak dönem sonu "Gerçekleşen Yatırım Tutarı" bulunur. Diğer yandan yatırımcının pay alış tutarı (veya sonraki dönemlerde bir önceki dönem sonu itibariyle hesaplanan "Eşik Varlık Düzeyi"), KÖGE oranında artırılarak dönem sonu "Eşik Varlık Düzeyi" bulunur. Performans hesaplama döneminde Gerçekleşen Yatırım Tutarı'ndan Eşik Varlık Düzeyi düşülerek "Nisbi Getiri" bulunur. Nisbi getiri pozitifse, Nisbi Getiri'nin %20'si kadar performans ücreti alınır. Nisbi Getiri negatifse performans ücreti alınmaz. Performans ücreti hesaplamasında "Yüksek İz Değer" (High Watermark) yöntemi uygulanır. Buna göre performans ücreti hesaplamasında baz alınan YGE aynı dönemde performans ücreti hesaplamasında baz alınan KÖGE'den yüksekse, bir sonraki performans hesaplamasında KÖGE'nin başlangıç değeri olarak önceki dönem sonu YGE değeri kullanılır. Tersi durumda KÖGE'nin başlangıç değeri olarak önceki dönem sonu KÖGE kullanılır. Performans ücreti ve bununla ilgili vergiler Fon'un dışında fon katılımcısı tarafından karşılanır. Fona iade edilen paylar üzerinden hesaplanan performans ücreti ve vergiler, yatırımcıya ödenen satış bedelinden mahsup edilerek Kurucu tarafından tahsil edilir. İadeye konu olmayan paylar için yılsonu itibariyle hesaplanan performans ücreti ve vergiler ise, katılma payı sahiplerinin Fon'dan ayrılması veya ilave bir talimat vermesi beklenmeksizin, takip eden ilk değerleme fiyatından her bir yatırımcı için yeterli miktarda payın resen fona iade edilmesi suretiyle iade bedelinden tahsil edilir. Buna göre; - 31 Aralık'ı takip eden 10. işgünü birim fiyat açıklanır, - 31 Aralık'ı takip eden 11. işgünü Kurucu tahsil etmesi gereken performans ücreti tutarını ve bunun için Fon'a iade edilmesi gereken pay adedini hesaplayarak bireysel saklama hizmeti veren kuruluşa bildirir. - 31 Aralık'ı takip eden 12. işgünü bireysel saklama hizmeti veren kuruluş kendisine bildirilen adette payı Kurucu'ya MKK nezdinde devreder. Söz konusu katılma payları Kurucu tarafından iptal edilir. - İade edilen payların bedeli ise yatırımcının performans ücreti borcuna mahsuben Kurucu tarafından tahsil edilir. Performans ücreti hesaplamalarına ilişkin örnekler ekte yer almaktadır.	arasındaki günlerde kar payı dağıtımı yapılmaz. Kurucu tarafından belirlenip pay sahiplerine bildirilen ve pay sahipleri tarafından kabul edilen usul ve esaslara göre hesaplanan performans ücreti Kurucu tarafından fondan tahsil edilir.

EK – Performans Ücreti Hesaplanmasına Dair Örnek

İhraç belgesinden çıkartılmıştır.

YATIRIMCI 1:
Fona ilk kurulduğu tarihte girer, iki yıl sonra fondan ayrılır.

Dönem	Yatırımcının Getirisi [1]	Yatırımcı Getiri Endeksi	Gerçekleşen Yatırım Tutarı	Dönemsel Getiri	Kümülatif Getiri	Karşılaştırma Ölçütünün Getirisi	Karşılaştırma Ölçütü Getiri Endeksi	Eşik Varlık Düzeyi	Eşik Varlık Düzeyindeki Dönemsel Artış	Eşik Varlık Düzeyindeki Kümülatif Artış	Nisbi Getiri	Performans Ücreti
01.01.17	-	1,000000	100.000	0		-	1,000000	100.000	0			
31.01.17	1,00%	1,010000	101.000	1.000	1.000	0,80%	1,007974	100.797	797	797		
28.02.17	1,00%	1,020100	102.010	1.010	2.010	0,80%	1,016012	101.601	804	1.601		
31.03.17	1,00%	1,030301	103.030	1.020	3.030	0,80%	1,024114	102.411	810	2.411		
30.04.17	1,00%	1,040604	104.060	1.030	4.060	0,80%	1,032280	103.228	817	3.228		
31.05.17	1,00%	1,051010	105.101	1.041	5.101	0,80%	1,040512	104.051	823	4.051		
30.06.17	1,00%	1,061520	106.152	1.051	6.152	0,80%	1,048809	104.881	830	4.881		
31.07.17	1,00%	1,072135	107.214	1.062	7.214	0,80%	1,057172	105.717	836	5.717		
31.08.17	1,00%	1,082857	108.286	1.072	8.286	0,80%	1,065602	106.560	843	6.560		
30.09.17	1,00%	1,093685	109.369	1.083	9.369	0,80%	1,074099	107.410	850	7.410		
31.10.17	1,00%	1,104622	110.462	1.094	10.462	0,80%	1,082665	108.266	857	8.266		
30.11.17	1,00%	1,115668	111.567	1.105	11.567	0,80%	1,091298	109.130	863	9.130		
31.12.17	1,00%	1,126825	112.683	1.116	12.683	0,80%	1,100000	110.000	870	10.000	2.683	537
31.01.18	1,00%	1,138093	113.809	1.127	13.809	0,80%	1,135810	113.581	3.581	13.581		
28.02.18	1,00%	1,149474	114.947	1.138	14.947	0,80%	1,144868	114.487	906	14.487		
31.03.18	1,00%	1,160969	116.097	1.149	16.097	0,80%	1,153997	115.400	913	15.400		
30.04.18	1,00%	1,172579	117.258	1.161	17.258	0,80%	1,163199	116.320	920	16.320		
31.05.18	1,00%	1,184304	118.430	1.173	18.430	0,80%	1,172475	117.247	928	17.247		
30.06.18	1,00%	1,196147	119.615	1.184	19.615	0,80%	1,181824	118.182	935	18.182		
31.07.18	1,00%	1,208109	120.811	1.196	20.811	0,80%	1,191248	119.125	942	19.125		
31.08.18	1,00%	1,220190	122.019	1.208	22.019	0,80%	1,200747	120.075	950	20.075		
30.09.18	1,00%	1,232392	123.239	1.220	23.239	0,80%	1,210322	121.032	957	21.032		
31.10.18	1,00%	1,244716	124.472	1.232	24.472	0,80%	1,219973	121.997	965	21.997		
30.11.18	1,00%	1,257163	125.716	1.245	25.716	0,80%	1,229702	122.970	973	22.970		
31.12.18	1,00%	1,269735	126.973	1.257	26.973	0,80%	1,239508	123.951	981	23.951	3.023	605

YATIRIMCI 2:
Fon'a 2017 yılı ikinci çeyreğinin sonunda girer, bir yıl sonra fondan ayrılır.

Dönem	Yatırımcının Getirisi 1	Yatırımcı Getiri Endeksi	Gerçekleşen Yatırım Tutarı	Dönemsel Getiri	Kümülatif Getiri	Karşılaştırma Ölçütünün Getirisi	Karşılaştırma Ölçütü Getiri Endeksi	Eşik Varlık Düzeyi	Eşik Varlık Düzeyindeki Dönemsel Artış	Eşik Varlık Düzeyindeki Kümülatif Artış	Nisbi Getiri	Performans Ücreti
01.01.17	-	1,000000				-						
31.01.17	1,00%	1,010000				0,80%						
28.02.17	1,00%	1,020100				0,80%						
31.03.17	1,00%	1,030301				0,80%						
30.04.17	1,00%	1,040604				0,80%						
31.05.17	1,00%	1,051010				0,80%						
30.06.17	1,00%	1,061520	100.000	0	0	0,80%	1,061520	100.000	0	0		
31.07.17	1,00%	1,072135	101.000	1.000	1.000	0,80%	1,069985	100.797	797	797		
31.08.17	1,00%	1,082857	102.010	1.010	2.010	0,80%	1,078517	101.601	804	1.601		
30.09.17	1,00%	1,093685	103.030	1.020	3.030	0,80%	1,087117	102.411	810	2.411		
31.10.17	1,00%	1,104622	104.060	1.030	4.060	0,80%	1,095786	103.228	817	3.228		
30.11.17	1,00%	1,115668	105.101	1.041	5.101	0,80%	1,104524	104.051	823	4.051		
31.12.17	1,00%	1,126825	106.152	1.051	6.152	0,80%	1,113332	104.881	830	4.881	1.271	254
31.01.18	1,00%	1,138093	107.214	1.062	7.214	0,80%	1,135810	106.998	2.118	6.998		
28.02.18	1,00%	1,149474	108.286	1.072	8.286	0,80%	1,144868	107.852	853	7.852		
31.03.18	1,00%	1,160969	109.369	1.083	9.369	0,80%	1,153997	108.712	860	8.712		
30.04.18	1,00%	1,172579	110.462	1.094	10.462	0,80%	1,163199	109.579	867	9.579		
31.05.18	1,00%	1,184304	111.567	1.105	11.567	0,80%	1,172475	110.452	874	10.452		
30.06.18	1,00%	1,196147	112.683	1.116	12.683	0,80%	1,181824	111.333	881	11.333	1.349	270
31.07.18	1,00%	1,208109										
31.08.18	1,00%	1,220190										
30.09.18	1,00%	1,232392										
31.10.18	1,00%	1,244716										
30.11.18	1,00%	1,257163										
31.12.18	1,00%	1,269735										

YATIRIMCI 3:
Fon'a 2017 yılı ikinci çeyreğinin sonunda girer, birbuçuk yıl sonra fondan ayrılır.

Dönem	Yatırımcının Getirisi 1	Yatırımcı Getiri Endeksi	Gerçekleşen Yatırım Tutarı	Dönemsel Getiri	Kümülatif Getiri	Karşılaştırma Ölçütünün Getirisi	Karşılaştırma Ölçütü Getiri Endeksi	Eşik Varlık Düzeyi	Eşik Varlık Düzeyindeki Dönemsel Artış	Eşik Varlık Düzeyindeki Kümülatif Artış	Nisbi Getiri	Performans Ücreti
01.01.17	-	1,000000				-						
31.01.17	1,00%	1,010000				0,80%						
28.02.17	1,00%	1,020100				0,80%						
31.03.17	1,00%	1,030301				0,80%						
30.04.17	1,00%	1,040604				0,80%						
31.05.17	1,00%	1,051010				0,80%						
30.06.17	1,00%	1,061520	100.000	0	0	0,80%	1,061520	100.000	0	0		
31.07.17	1,00%	1,072135	101.000	1.000	1.000	0,80%	1,069985	100.797	797	797		
31.08.17	1,00%	1,082857	102.010	1.010	2.010	0,80%	1,078517	101.601	804	1.601		
30.09.17	1,00%	1,093685	103.030	1.020	3.030	0,80%	1,087117	102.411	810	2.411		
31.10.17	1,00%	1,104622	104.060	1.030	4.060	0,80%	1,095786	103.228	817	3.228		
30.11.17	1,00%	1,115668	105.101	1.041	5.101	0,80%	1,104524	104.051	823	4.051		
31.12.17	1,00%	1,126825	106.152	1.051	6.152	0,80%	1,113332	104.881	830	4.881	1.271	254
31.01.18	1,00%	1,138093	107.214	1.062	7.214	0,80%	1,135810	106.998	2.118	6.998		
28.02.18	1,00%	1,149474	108.286	1.072	8.286	0,80%	1,144868	107.852	853	7.852		
31.03.18	1,00%	1,160969	109.369	1.083	9.369	0,80%	1,153997	108.712	860	8.712		
30.04.18	1,00%	1,172579	110.462	1.094	10.462	0,80%	1,163199	109.579	867	9.579		
31.05.18	1,00%	1,184304	111.567	1.105	11.567	0,80%	1,172475	110.452	874	10.452		
30.06.18	1,00%	1,196147	112.683	1.116	12.683	0,80%	1,181824	111.333	881	11.333		
31.07.18	1,00%	1,208109	113.809	1.127	13.809	0,80%	1,191248	112.221	888	12.221		
31.08.18	1,00%	1,220190	114.947	1.138	14.947	0,80%	1,200747	113.116	895	13.116		
30.09.18	1,00%	1,232392	116.097	1.149	16.097	0,80%	1,210322	114.018	902	14.018		
31.10.18	1,00%	1,244716	117.258	1.161	17.258	0,80%	1,219973	114.927	909	14.927		
30.11.18	1,00%	1,257163	118.430	1.173	18.430	0,80%	1,229702	115.843	916	15.843		
31.12.18	1,00%	1,269735	119.615	1.184	19.615	0,80%	1,239508	116.767	924	16.767	2.848	570

Notlar:

[1] Yatırımcının Getirisi: Ay içinde münhasıran gayrimenkul yatırımlarından elde edilen net gelir, net satış karı ve değer artışlarının bir önceki ay sonu itibariyle hesaplanan fon toplam değerinden, varsa dönem içinde dağıtılan nakit karpayı tutarı düşüldükten sonra kalan bakiyeye oranıdır.

Örneğin 31.12.2017 itibariyle fon toplam değeri 100.000 TL ise, 2018 yılı Ocak ayında münhasıran gayrimenkul yatırımlarından elde edilen net gelir, net satış karı ve değer artışları 4.000 TL ise ve kar dağıtımı olmamış ise, yatırımcının getirisi 4.000 TL / 100.000 TL = %4,00'tür.

Örneğin 31.12.2017 itibariyle fon toplam değeri 100.000 TL ise, 2017 yılı Ocak ayında münhasıran gayrimenkul yatırımlarından elde edilen net gelir, net satış karı ve değer artışları 4.000 TL ise ve 2017 yılı Ocak ayında 5.000 TL kar dağıtılmış ise, yatırımcının getirisi 4.000 TL / (100.000 TL - 5.000 TL) = %4,21'dir.

ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
ÜÇÜNCÜ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
İHRAÇ BELGESİ TADİL METNİ

ESKİ METİN	YENİ METİN
Varsa Kar Payı Dağıtımı ve Performans Ücretlendirmesine İlişkin Esaslar Katılma payı sahiplerine kar payı dağıtılabilir. Kar payı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın eşit olarak dağıtılır. "Fona Katılma ve Fondan Ayrılmaya İlişkin Esaslar" bölümünde yer verilen pay fiyatı hesaplama dönemi ile satım talimatlarının gerçekleşme tarihleri arasındaki günlerde kar payı dağıtımı yapılmaz. Kurucu tarafından münhasıran gayrimenkul yatırımlarından elde edilen net gelir, net satış karı ve değer artışlarından oluşan matrah üzerinden hesaplanacak performans ücreti katılma payı sahiplerinden tahsil edilir. Performans ücreti yılsonunda tüm paylar üzerinden, pay iadelerinde ise fona iade edilen paylar üzerinden hesaplanır. Pay iadelerinde ilk giren ilk çıkar yöntemiyle hesaplama yapılır. Performans ücreti, her bir pay sahibi için ve aynı pay sahibinin farklı tarihlerde alım yaptığı payların her biri için alım tarihinden itibaren ayrı ayrı takip edilir. Yılsonunda ve/veya fondan çıkış tarihinde, alım tarihleri farklı olan paylar için hesaplanan kar/zarar tutarları mahsup edilmeden birbirinden bağımsız olarak değerlendirilir. Performans ücreti hesaplanmasında birer aylık dönemler itibariyle gayrimenkul yatırımlarından elde edilen net gelir, net satış karı ve net değer artışları toplamının, dönem başı itibariyle hesaplanan fon toplam değerinden varsa dönem içinde dağıtılan nakit kar payı tutarı düşüldükten sonra kalan bakiyeye oranı kullanılarak "Yatırımcı Getiri Endeksi – YGE" hesaplanır. Performans başarı kriteri olarak Türkiye İstatistik Kurumu tarafından açıklanan Tüketici Fiyat Endeksi ve Yurt İçi Üretici Fiyat Endeksi'nin değişim oranlarının aritmetik ortalaması kullanılarak "Karşılaştırma Ölçütü Getiri Endeksi - KÖGE" hesaplanır. Yatırımcının pay alış tutarı (veya sonraki dönemlerde bir önceki dönem sonu itibariyle hesaplanan "Gerçekleşen Yatırım Tutarı"), YGE oranında artırılarak dönem sonu "Gerçekleşen Yatırım Tutarı" bulunur. Diğer yandan yatırımcının pay alış tutarı (veya sonraki dönemlerde bir önceki dönem sonu itibariyle hesaplanan "Eşik Varlık Düzeyi"), KÖGE oranında artırılarak dönem sonu "Eşik Varlık Düzeyi" bulunur. Performans hesaplama döneminde Gerçekleşen Yatırım Tutarı'ndan Eşik Varlık Düzeyi düşülerek "Nisbi Getiri" bulunur. Nisbi getiri pozitifse, Nisbi Getiri'nin %20'si kadar performans ücreti alınır. Nisbi Getiri negatifse performans ücreti alınmaz. Performans ücreti hesaplamasında "Yüksek İz Değer" (High Watermark) yöntemi uygulanır. Buna göre performans ücreti hesaplamasında baz alınan YGE aynı dönemde performans ücreti hesaplamasında baz alınan KÖGE'den yüksekse, bir sonraki performans hesaplamasında KÖGE'nin başlangıç değeri olarak önceki dönem sonu YGE değeri kullanılır. Tersi durumda KÖGE'nin başlangıç değeri olarak önceki dönem sonu KÖGE kullanılır. Performans ücreti ve bununla ilgili vergiler Fon'un dışında fon katılımcısı tarafından karşılanır. Fona iade edilen paylar üzerinden hesaplanan performans ücreti ve vergiler, yatırımcıya ödenen satış bedelinden mahsup edilerek Kurucu tarafından tahsil edilir. İadeye konu olmayan paylar için yılsonu itibariyle hesaplanan performans ücreti ve vergiler ise, katılma payı	**Varsa Kar Payı Dağıtımı ve Performans Ücretlendirmesine İlişkin Esaslar** Katılma payı sahiplerine kar payı dağıtılabilir. Kar payı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın eşit olarak dağıtılır. "Fona Katılma ve Fondan Ayrılmaya İlişkin Esaslar" bölümünde yer verilen pay fiyatı hesaplama dönemi ile satım talimatlarının gerçekleşme tarihleri arasındaki günlerde kar payı dağıtımı yapılmaz. Kurucu tarafından belirlenip pay sahiplerine bildirilen ve pay sahipleri tarafından kabul edilen usul ve esaslara göre hesaplanan performans ücreti Kurucu tarafından fondan tahsil edilir.

sahiplerinin Fon'dan ayrılması veya ilave bir talimat vermesi beklenmeksizin, yılsonu itibariyle hesaplanan birim pay fiyatından her bir yatırımcı için yeterli miktarda payın resen fona iade edilmesi suretiyle iade bedelinden tahsil edilir. Buna göre;

- 31 Aralık'ı takip eden 10. işgünü birim fiyat açıklanır,
- 31 Aralık'ı takip eden 11. işgünü Kurucu tahsil etmesi gereken performans ücreti tutarını ve bunun için Fon'a iade edilmesi gereken pay adedini hesaplayarak bireysel saklama hizmeti veren kuruluşa bildirir.
- 31 Aralık'ı takip eden 12. işgünü bireysel saklama hizmeti veren kuruluş kendisine bildirilen adette payı Kurucu'ya MKK nezdinde devreder. Söz konusu katılma payları Kurucu tarafından iptal edilir.

İade edilen payların bedeli ise yatırımcının performans ücreti borcuna mahsuben Kurucu tarafından tahsil edilir.

Performans ücreti hesaplamalarına ilişkin örnekler ekte yer almaktadır.

EK – Performans Ücreti Hesaplanmasına Dair Örnek

İhraç belgesinden çıkartılmıştır.

YATIRIMCI 1: **Performans Ücreti Oranı** **20%**

Fona ilk kurulduğu tarihte girer, fon süresi sonunda fondan ayrılır.

Dönem	Yatırımcının Getirisi [1]	Yatırımcı Getiri Endeksi	Gerçekleşen Yatırım Tutarı	Dönemsel Getiri	Kümülatif Getiri	Karşılaştırma Ölçütünün Getirisi	Karşılaştırma Ölçütü Getiri Endeksi	Eşik Varlık Düzeyi	Eşik Varlık Düzeyindeki Dönemsel Artış	Eşik Varlık Düzeyindeki Kümülatif Artış	Nisbi Getiri	Performans Ücreti
01.09.17	1,00%	1,000000	100.000	0		-	1,000000	100.000	0			
30.09.17	1,00%	1,010000	101.000	1.000	1.000	0,80%	1,008000	100.800	800	800		
31.10.17	1,00%	1,020100	102.010	1.010	2.010	0,80%	1,016064	101.606	806	1.606		
30.11.17	1,00%	1,030301	103.030	1.020	3.030	0,80%	1,024193	102.419	813	2.419		
31.12.17	1,00%	1,040604	104.060	1.030	4.060	0,80%	1,032386	103.239	819	3.239	822	164
31.01.18	1,00%	1,051010	105.101	1.041	5.101	0,80%	1,048929	104.893	1.654	4.893		
28.02.18	1,00%	1,061520	106.152	1.051	6.152	0,80%	1,057320	105.732	839	5.732		
31.03.18	1,00%	1,072135	107.214	1.062	7.214	0,80%	1,065779	106.578	846	6.578		
30.04.18	1,00%	1,082857	108.286	1.072	8.286	0,80%	1,074305	107.431	853	7.431		
31.05.18	1,00%	1,093685	109.369	1.083	9.369	0,80%	1,082900	108.290	859	8.290		
30.06.18	1,00%	1,104622	110.462	1.094	10.462	0,80%	1,091563	109.156	866	9.156		
31.07.18	1,00%	1,115668	111.567	1.105	11.567	0,80%	1,100295	110.030	873	10.030		
31.08.18	1,00%	1,126825	112.683	1.116	12.683	0,80%	1,109098	110.910	880	10.910		
30.09.18	1,00%	1,138093	113.809	1.127	13.809	0,80%	1,117970	111.797	887	11.797		
31.10.18	1,00%	1,149474	114.947	1.138	14.947	0,80%	1,126914	112.691	894	12.691		
30.11.18	1,00%	1,160969	116.097	1.149	16.097	0,80%	1,135929	113.593	902	13.593		
31.12.18	1,00%	1,172579	117.258	1.161	17.258	0,80%	1,145017	114.502	909	14.502	2.756	551
31.01.19	1,00%	1,184304	118.430	1.173	18.430	0,80%	1,181959	118.196	3.694	18.196		
28.02.19	1,00%	1,196147	119.615	1.184	19.615	0,80%	1,191415	119.141	946	19.141		
31.03.19	1,00%	1,208109	120.811	1.196	20.811	0,80%	1,200946	120.095	953	20.095		
30.04.19	1,00%	1,220190	122.019	1.208	22.019	0,80%	1,210554	121.055	961	21.055		
31.05.19	1,00%	1,232392	123.239	1.220	23.239	0,80%	1,220238	122.024	968	22.024		
30.06.19	1,00%	1,244716	124.472	1.232	24.472	0,80%	1,230000	123.000	976	23.000		
31.07.19	1,00%	1,257163	125.716	1.245	25.716	0,80%	1,239840	123.984	984	23.984		
31.08.19	1,00%	1,269735	126.973	1.257	26.973	0,80%	1,249759	124.976	992	24.976		
30.09.19	1,00%	1,282432	128.243	1.270	28.243	0,80%	1,259757	125.976	1.000	25.976		
31.10.19	1,00%	1,295256	129.526	1.282	29.526	0,80%	1,269835	126.984	1.008	26.984		
30.11.19	1,00%	1,308209	130.821	1.295	30.821	0,80%	1,279994	127.999	1.016	27.999		
31.12.19	1,00%	1,321291	132.129	1.308	32.129	0,80%	1,290234	129.023	1.024	29.023	3.106	621
31.01.20	1,00%	1,334504	133.450	1.321	33.450	0,80%	1,331861	133.186	4.163	33.186		
29.02.20	1,00%	1,347849	134.785	1.335	34.785	0,80%	1,342516	134.252	1.065	34.252		
31.03.20	1,00%	1,361327	136.133	1.348	36.133	0,80%	1,353256	135.326	1.074	35.326		
30.04.20	1,00%	1,374941	137.494	1.361	37.494	0,80%	1,364082	136.408	1.083	36.408		
31.05.20	1,00%	1,388690	138.869	1.375	38.869	0,80%	1,374995	137.500	1.091	37.500		
30.06.20	1,00%	1,402577	140.258	1.389	40.258	0,80%	1,385995	138.599	1.100	38.599		
31.07.20	1,00%	1,416603	141.660	1.403	41.660	0,80%	1,397083	139.708	1.109	39.708		
31.08.20	1,00%	1,430769	143.077	1.417	43.077	0,80%	1,408260	140.826	1.118	40.826		
30.09.20	1,00%	1,445076	144.508	1.431	44.508	0,80%	1,419526	141.953	1.127	41.953		
31.10.20	1,00%	1,459527	145.953	1.445	45.953	0,80%	1,430882	143.088	1.136	43.088		
30.11.20	1,00%	1,474123	147.412	1.460	47.412	0,80%	1,442329	144.233	1.145	44.233		
31.12.20	1,00%	1,488864	148.886	1.474	48.886	0,80%	1,453868	145.387	1.154	45.387	3.500	700
31.01.21	1,00%	1,503752	150.375	1.489	50.375	0,80%	1,500775	150.077	4.691	50.077		
28.02.21	1,00%	1,518790	151.879	1.504	51.879	0,80%	1,512781	151.278	1.201	51.278		
31.03.21	1,00%	1,533978	153.398	1.519	53.398	0,80%	1,524883	152.488	1.210	52.488		
30.04.21	1,00%	1,549318	154.932	1.534	54.932	0,80%	1,537082	153.708	1.220	53.708		
31.05.21	1,00%	1,564811	156.481	1.549	56.481	0,80%	1,549379	154.938	1.230	54.938		
30.06.21	1,00%	1,580459	158.046	1.565	58.046	0,80%	1,561774	156.177	1.240	56.177		
31.07.21	1,00%	1,596263	159.626	1.580	59.626	0,80%	1,574268	157.427	1.249	57.427		
31.08.21	1,00%	1,612226	161.223	1.596	61.223	0,80%	1,586862	158.686	1.259	58.686		
30.09.21	1,00%	1,628348	162.835	1.612	62.835	0,80%	1,599557	159.956	1.269	59.956		
31.10.21	1,00%	1,644632	164.463	1.628	64.463	0,80%	1,612354	161.235	1.280	61.235		
30.11.21	1,00%	1,661078	166.108	1.645	66.108	0,80%	1,625252	162.525	1.290	62.525		
31.12.21	1,00%	1,677689	167.769	1.661	67.769	0,80%	1,638254	163.825	1.300	63.825	3.943	789
31.01.22	1,00%	1,694466	169.447	1.678	69.447	0,80%	1,691110	169.111	5.286	69.111		
28.02.22	1,00%	1,711410	171.141	1.694	71.141	0,80%	1,704639	170.464	1.353	70.464		
31.03.22	1,00%	1,728525	172.852	1.711	72.852	0,80%	1,718276	171.828	1.364	71.828		
30.04.22	1,00%	1,745810	174.581	1.729	74.581	0,80%	1,732023	173.202	1.375	73.202		
31.05.22	1,00%	1,763268	176.327	1.746	76.327	0,80%	1,745879	174.588	1.386	74.588		
30.06.22	1,00%	1,780901	178.090	1.763	78.090	0,80%	1,759846	175.985	1.397	75.985		
31.07.22	1,00%	1,798710	179.871	1.781	79.871	0,80%	1,773925	177.392	1.408	77.392		
31.08.22	1,00%	1,816697	181.670	1.799	81.670	0,80%	1,788116	178.812	1.419	78.812		
30.09.22	1,00%	1,834864	183.486	1.817	83.486	0,80%	1,802421	180.242	1.430	80.242		
31.10.22	1,00%	1,853212	185.321	1.835	85.321	0,80%	1,816840	181.684	1.442	81.684		
30.11.22	1,00%	1,871744	187.174	1.853	87.174	0,80%	1,831375	183.138	1.453	83.138		
31.12.22	1,00%	1,890462	189.046	1.872	89.046	0,80%	1,846026	184.603	1.465	84.603	4.444	889
31.01.23	1,00%	1,909366	190.937	1.890	90.937	0,80%	1,905586	190.559	5.956	90.559		
28.02.23	1,00%	1,928460	192.846	1.909	92.846	0,80%	1,920830	192.083	1.524	92.083		
31.03.23	1,00%	1,947745	194.774	1.928	94.774	0,80%	1,936197	193.620	1.537	93.620		
30.04.23	1,00%	1,967222	196.722	1.948	96.722	0,80%	1,951686	195.169	1.549	95.169		
31.05.23	1,00%	1,986894	198.689	1.967	98.689	0,80%	1,967300	196.730	1.561	96.730		
30.06.23	1,00%	2,006763	200.676	1.987	100.676	0,80%	1,983038	198.304	1.574	98.304		

31.07.23	1,00%	2,026831	202.683	2.007	102.683	0,80%	1,998903	199.890	1.586	99.890		
31.08.23	1,00%	2,047099	204.710	2.027	104.710	0,80%	2,014894	201.489	1.599	101.489		
30.09.23	1,00%	2,067570	206.757	2.047	106.757	0,80%	2,031013	203.101	1.612	103.101		
31.10.23	1,00%	2,088246	208.825	2.068	108.825	0,80%	2,047261	204.726	1.625	104.726		
30.11.23	1,00%	2,109128	210.913	2.088	110.913	0,80%	2,063639	206.364	1.638	106.364		
31.12.23	1,00%	2,130220	213.022	2.109	113.022	0,80%	2,080148	208.015	1.651	108.015	5.007	1.001
31.01.24	1,00%	2,151522	215.152	2.130	115.152	0,80%	2,147262	214.726	6.711	114.726		
29.02.24	1,00%	2,173037	217.304	2.152	117.304	0,80%	2,164440	216.444	1.718	116.444		
31.03.24	1,00%	2,194768	219.477	2.173	119.477	0,80%	2,181755	218.176	1.732	118.176		
30.04.24	1,00%	2,216715	221.672	2.195	121.672	0,80%	2,199209	219.921	1.745	119.921		
31.05.24	1,00%	2,238882	223.888	2.217	123.888	0,80%	2,216803	221.680	1.759	121.680		
30.06.24	1,00%	2,261271	226.127	2.239	126.127	0,80%	2,234537	223.454	1.773	123.454		
31.07.24	1,00%	2,283884	228.388	2.261	128.388	0,80%	2,252414	225.241	1.788	125.241		
31.08.24	1,00%	2,306723	230.672	2.284	130.672	0,80%	2,270433	227.043	1.802	127.043	3.629	726

YATIRIMCI 2:
Fon'a 2022 yılı ikinci çeyreğinin sonunda girer, fon süresi sonunda fondan ayrılır.

Dönem	Yatırımcının Getirisi 1	Yatırımcı Getiri Endeksi	Gerçekleşen Yatırım Tutarı	Dönemsel Getiri	Kümülatif Getiri	Karşılaştırma Ölçütünün Getirisi	Karşılaştırma Ölçütü Getiri Endeksi	Eşik Varlık Düzeyi	Eşik Varlık Düzeyindeki Dönemsel Artış	Eşik Varlık Düzeyindeki Kümülatif Artış	Nisbi Getiri	Performans Ücreti
01.07.22	1,00%	1,000000	100.000	0		0,80%	1,000000	100.000	0			
31.07.22	1,00%	1,010000	101.000	1.000	1.000	0,80%	1,008000	100.800	800	800		
31.08.22	1,00%	1,020100	102.010	1.010	2.010	0,80%	1,016064	101.606	806	1.606		
30.09.22	1,00%	1,030301	103.030	1.020	3.030	0,80%	1,024193	102.419	813	2.419		
31.10.22	1,00%	1,040604	104.060	1.030	4.060	0,80%	1,032386	103.239	819	3.239		
30.11.22	1,00%	1,051010	105.101	1.041	5.101	0,80%	1,040645	104.065	826	4.065		
31.12.22	1,00%	1,061520	106.152	1.051	6.152	0,80%	1,048970	104.897	833	4.897	1.255	251
31.01.23	1,00%	1,072135	107.214	1.062	7.214	0,80%	1,070012	107.001	2.104	7.001		
28.02.23	1,00%	1,082857	108.286	1.072	8.286	0,80%	1,078572	107.857	856	7.857		
31.03.23	1,00%	1,093685	109.369	1.083	9.369	0,80%	1,087201	108.720	863	8.720		
30.04.23	1,00%	1,104622	110.462	1.094	10.462	0,80%	1,095899	109.590	870	9.590		
31.05.23	1,00%	1,115668	111.567	1.105	11.567	0,80%	1,104666	110.467	877	10.467		
30.06.23	1,00%	1,126825	112.683	1.116	12.683	0,80%	1,113503	111.350	884	11.350		
31.07.23	1,00%	1,138093	113.809	1.127	13.809	0,80%	1,122411	112.241	891	12.241		
31.08.23	1,00%	1,149474	114.947	1.138	14.947	0,80%	1,131390	113.139	898	13.139		
30.09.23	1,00%	1,160969	116.097	1.149	16.097	0,80%	1,140442	114.044	905	14.044		
31.10.23	1,00%	1,172579	117.258	1.161	17.258	0,80%	1,149565	114.957	912	14.957		
30.11.23	1,00%	1,184304	118.430	1.173	18.430	0,80%	1,158762	115.876	920	15.876		
31.12.23	1,00%	1,196147	119.615	1.184	19.615	0,80%	1,168032	116.803	927	16.803	2.812	562
31.01.24	1,00%	1,208109	120.811	1.196	20.811	0,80%	1,205717	120.572	3.768	20.572		
29.02.24	1,00%	1,220190	122.019	1.208	22.019	0,80%	1,215362	121.536	965	21.536		
31.03.24	1,00%	1,232392	123.239	1.220	23.239	0,80%	1,225085	122.509	972	22.509		
30.04.24	1,00%	1,244716	124.472	1.232	24.472	0,80%	1,234886	123.489	980	23.489		
31.05.24	1,00%	1,257163	125.716	1.245	25.716	0,80%	1,244765	124.477	988	24.477		
30.06.24	1,00%	1,269735	126.973	1.257	26.973	0,80%	1,254723	125.472	996	25.472		
31.07.24	1,00%	1,282432	128.243	1.270	28.243	0,80%	1,264761	126.476	1.004	26.476		
31.08.24	1,00%	1,295256	129.526	1.282	29.526	0,80%	1,274879	127.488	1.012	27.488	2.038	408

Notlar:

[1] **Yatırımcının Getirisi: Ay içinde münhasıran gayrimenkul yatırımlarından elde edilen net gelir, net satış karı ve değer artışlarının bir önceki ay sonu itibariyle hesaplanan fon toplam değerinden, varsa dönem içinde dağıtılan nakit karpayı tutarı düşüldükten sonra kalan bakiyeye oranıdır.**

Örneğin 31.12.2017 itibariyle fon toplam değeri 100.000 TL ise, 2018 yılı Ocak ayında münhasıran gayrimenkul yatırımlarından elde edilen net gelir, net satış karı ve değer artışları 4.000 TL ise ve kar dağıtımı olmamış ise, yatırımcının getirisi 4.000 TL / 100.000 TL = %4,00'tür.

Örneğin 31.12.2017 itibariyle fon toplam değeri 100.000 TL ise, 2017 yılı Ocak ayında münhasıran gayrimenkul yatırımlarından elde edilen net gelir, net satış karı ve değer artışları 4.000 TL ise ve 2017 yılı Ocak ayında 5.000 TL kar dağıtılmış ise, yatırımcının getirisi 4.000 TL / (100.000 TL - 5.000 TL) = %4,21'dir.

2. Kurucusu olduğumuz Arz Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu, Arz Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu ve Arz Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Üçüncü Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun performans ücretinin tahakkuku ve tahsiline ilişkin usul ve esaslarının aşağıdaki gibi belirlenmesine,

ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
PERFORMANS ÜCRETİNİN TAHAKKUKU VE TAHSİLİNE İLİŞKİN USUL VE ESASLAR

Fon'un hedefi Türkiye İstatistik Kurumu tarafından ilan edilen Tüketici Fiyat Endeksi (TÜFE) üzerinde bir getiri elde etmektedir. Fon birim pay fiyatının TÜFE kadar artması şartıyla;

- Gayrimenkul yatırımlarından elde edilen kira gelirlerinin %20'si kadar,
- Gayrimenkul yatırımlarının satışı durumunda ise elde edilen satış geliri ile alış maliyetinin TÜFE'ye endekslenerek tespit edilen güncel değeri arasındaki farkın %20'si kadar

performans ücreti Kurucu tarafından Fon'dan tahsil edilir.

Örneğin, Fon birim pay fiyatının TÜFE kadar artması şartıyla;

- Gayrimenkul yatırımlarından 10 TL kira geliri elde edilmesi durumunda 10 * %20 = 2 TL performans ücreti tahsil edilir.
- Bir gayrimenkulün 100 TL maliyetle satın alınması, beş sene sonunda bu gayrimenkulün satışından 250 TL gelir elde edilmesi ve bu süre içerisinde TÜFE değişim oranının %80 olması durumunda (250 – 180) * %20 = 70 * %20 = 14 TL performans ücreti tahsil edilir.

Yukarıda yer verilen esaslar 1 Ocak 2018 tarihinden itibaren elde edilen gelir ve kazançlara uygulanır. 1 Ocak 2018 tarihi itibariyle fon portföyünde yer alan gayrimenkullerin performans ücreti hesaplamalarında, alış tarihi olarak 31 Aralık 2017 tarihi ve alış maliyeti olarak ise ilgili gayrimenkulün 31 Aralık 2017 tarihli fiyat raporunda yer alan değeri esas alınır. Ayrıca 1 Ocak 2018 – 31 Aralık 2018 dönemi için, yukarıda yer verilen hesaplamalarda TÜFE yerine, TÜFE ve Yurt İçi Üretici Fiyat Endeksi'nin (YİÜFE) aritmetik ortalaması esas alınır.

ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
İKİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
PERFORMANS ÜCRETİNİN TAHAKKUKU VE TAHSİLİNE İLİŞKİN USUL VE ESASLAR

Fon'un hedefi Türkiye İstatistik Kurumu tarafından ilan edilen Tüketici Fiyat Endeksi (TÜFE) üzerinde bir getiri elde etmektedir. Fon birim pay fiyatının TÜFE kadar artması şartıyla;

- Gayrimenkul yatırımlarından elde edilen kira gelirlerinin %20'si kadar,
- Gayrimenkul yatırımlarının satışı durumunda ise elde edilen satış geliri ile alış maliyetinin TÜFE'ye endekslenerek tespit edilen güncel değeri arasındaki farkın %20'si kadar

performans ücreti Kurucu tarafından Fon'dan tahsil edilir.

Örneğin, Fon birim pay fiyatının TÜFE kadar artması şartıyla;

- Gayrimenkul yatırımlarından 10 TL kira geliri elde edilmesi durumunda 10 * %20 = 2 TL performans ücreti tahsil edilir.
- Bir gayrimenkulün 100 TL maliyetle satın alınması, beş sene sonunda bu gayrimenkulün satışından 250 TL gelir elde edilmesi ve bu süre içerisinde TÜFE değişim oranının %80 olması durumunda (250 – 180) * %20 = 70 * %20 = 14 TL performans ücreti tahsil edilir.

Yukarıda yer verilen esaslar 1 Ocak 2018 tarihinden itibaren elde edilen gelir ve kazançlara uygulanır. 1 Ocak 2018 tarihi itibariyle fon portföyünde yer alan gayrimenkullerin performans ücreti hesaplamalarında, alış tarihi olarak 31 Aralık 2017 tarihi ve alış maliyeti olarak ise ilgili gayrimenkulün 31 Aralık 2017 tarihli fiyat raporunda yer alan değeri esas alınır. Ayrıca 1 Ocak 2018 – 31 Aralık 2018 dönemi için, yukarıda yer verilen hesaplamalarda TÜFE yerine, TÜFE ve Yurt İçi Üretici Fiyat Endeksi'nin (YİÜFE) aritmetik ortalaması esas alınır.

ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
ÜÇÜNCÜ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
PERFORMANS ÜCRETİNİN TAHAKKUKU VE TAHSİLİNE İLİŞKİN USUL VE ESASLAR

Fon'un hedefi Türkiye İstatistik Kurumu tarafından ilan edilen Tüketici Fiyat Endeksi (TÜFE) üzerinde bir getiri elde etmektedir. Fon birim pay fiyatının TÜFE kadar artması şartıyla;

- Gayrimenkul yatırımlarından elde edilen kira gelirlerinin %20'si kadar,
- Gayrimenkul yatırımlarının satışı durumunda ise elde edilen satış geliri ile alış maliyetinin TÜFE'ye endekslenerek tespit edilen güncel değeri arasındaki farkın %20'si kadar

performans ücreti Kurucu tarafından Fon'dan tahsil edilir.

Örneğin, Fon birim pay fiyatının TÜFE kadar artması şartıyla;

- Gayrimenkul yatırımlarından 10 TL kira geliri elde edilmesi durumunda 10 * %20 = 2 TL performans ücreti tahsil edilir.
- Bir gayrimenkulün 100 TL maliyetle satın alınması, beş sene sonunda bu gayrimenkulün satışından 250 TL gelir elde edilmesi ve bu süre içerisinde TÜFE değişim oranının %80 olması durumunda (250 – 180) * %20 = 70 * %20 = 14 TL performans ücreti tahsil edilir.

Yukarıda yer verilen esaslar 1 Ocak 2018 tarihinden itibaren elde edilen gelir ve kazançlara uygulanır. 1 Ocak 2018 tarihi itibariyle fon portföyünde yer alan gayrimenkullerin performans ücreti hesaplamalarında, alış tarihi olarak 31 Aralık 2017 tarihi ve alış maliyeti olarak ise ilgili gayrimenkulün 31 Aralık 2017 tarihli fiyat raporunda yer alan değeri esas alınır. Ayrıca 1 Ocak 2018 – 31 Aralık 2018 dönemi için, yukarıda yer verilen hesaplamalarda TÜFE yerine, TÜFE ve Yurt İçi Üretici Fiyat Endeksi'nin (YİÜFE) aritmetik ortalaması esas alınır.

3. Kurucusu olduğumuz Arz Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu, Arz Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu ve Arz Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Üçüncü Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun halihazırda katılma payı sahibi olan yatırımcılarına ve bundan sonra katılma payı satışı yapılacak yatırımcılara, performans ücretinin tahakkuk ve tahsiline ilişkin yukarıda belirlenen usul ve esasların yazılı olarak bildirilmesine ve yatırımcılardan anılan usul ve esasları kabul ettiklerine dair yazılı beyan alınmasına

oy birliği ile karar verildi.

Ayhan ÖZGÜREL
Yönetim Kurulu Başkanı

Mehmet Sami SAYLAN Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Murat ONUK Yönetim Kurulu Üyesi	Ömer DAĞLIKOCA Yönetim Kurulu Üyesi
Engin TELLİ Yönetim Kurulu Üyesi	Emir Haktan DİŞLİ Yönetim Kurulu Üyesi	Mehmet ÜSTÜN Yönetim Kurulu Üyesi