

**KIZILAY GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.’NİN
KURUCUSU OLDUĞU
KIZILAY GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ
GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
KATILMA PAYLARINA İLİŞKİN İHRAÇ BELGESİDİR**

İşbu ihraç belgesi Sermaye Piyasası Kurulu’nun **09.04.2020** tarih ve **21/473** 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 **13.10.2020** 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 Ticaret Unvanı ve Adresi	:	Kızılay Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Küçükbakkalköy Mah. Rüstemağa Sok. İnmac Plaza Blok No:2 İç Kapı No:4 Ataşehir/İSTANBUL
İhraca İlişkin Yetkili Organ Kararı/Karar Tarihi	:	Kurucu Yönetim Kurulu’nun 21.02.2020 tarih ve 2020/4 sayılı kararı
Katılma Paylarının Pazarlama ve Dağıtımını Gerçekleştirecek Kurucu ve Varsa Portföy Yönetim Şirketleri İle Katılma Paylarının Alım Satımına Aracılık Yapacak Yatırım Kuruluşlarının Ticaret Unvanı	:	Kızılay Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.
Satış Yöntemi	:	Yurt içinde nitelikli yatırımcıya satış/ yurt dışında nitelikli yatırımcıya satış
Katılma Payına İlişkin Asgari İşlem Limitleri (Varsa)	:	Alım ve satımda 50.000 TL ve üzeri.
Fon Unvanı	:	Kızılay Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu
Fon Türü	:	Gayrimenkul Yatırım Fonu
Fon Süresi	:	Fon süresizdir.
Portföy Saklayıcısının Unvanı ve Adresi	:	Türkiye İş Bankası A.Ş. İş Kuleleri Kule:1 Kat:1 34330 Levent Beşiktaş/İSTANBUL
Portföy Yöneticilerine İlişkin Bilgi	:	Fon portföyünün gayrimenkul yatırımlarından oluşan bölümü Kızılay Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. nezdinde oluşturulan yatırım komitesi tarafından yönetilir. Fon portföyünün gayrimenkul yatırımları dışında kalan kısmı ise Fevzi ÖZTÜRK tarafından yönetilir.
Fon Kurucusunun Yönetim Kurulu Üyelerine İlişkin Bilgi	:	Kurucu’nun yönetim kurulu üyelerine ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir: 1- Kerem KINIK – Yönetim Kurulu Başkanı 2- İlyas Haşim ÇAKMAK – Yönetim Kurulu Başkan Vekili 3- Murat ONUK – Yönetim Kurulu Üyesi 4- Aykut Emrah POLAT – Yönetim Kurulu Üyesi

	<p>5- Mehmet Atıla KURAMA – Yönetim Kurulu Üyesi 6- Hakan ERTÜRK – Yönetim Kurulu Üyesi 7- Fevzi ÖZTÜRK – Yönetim Kurulu Üyesi/Genel Müdür</p>
Yatırım Komitesine İlişkin Bilgi	<p>Fon'un gayrimenkul portföyünü yönetmek üzere Kurucu bünyesinde oluşturulan Yatırım Komitesi'nde görev alan kişilere dair bilgiler aşağıdaki gibidir:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Kerem KINIK – Yönetim Kurulu Başkanı 2. İlyas Haşim ÇAKMAK – Yönetim Kurulu Başkan Vekili 3. Aykut Emrah POLAT – Yönetim Kurulu Üyesi (Gayrimenkul yatırımları konusunda en az beş yıllık tecrübeye sahip yönetim kurulu üyesi) 4. Fevzi ÖZTÜRK – Yönetim Kurulu Üyesi/Genel Müdür 5. Oğuzhan Kürşad SÜRMEŒ – Yönetim Kurulu Üyesi/Genel Müdür (Gayrimenkul Değerleme Lisansına Sahip Değerleme Uzmanı) <p>Kerem KINIK – Yönetim Kurulu Başkanı</p> <p>1970 yılında Malatya'nın Hekimhan ilçesinde doğdu. 1993 yılında İstanbul Üniversitesi Tıp Fakültesi'nden mezun oldu. Sağlık Bakanlığı ve İstanbul Büyükşehir Belediyesi'nde idarecilik yaptı. İstanbul 10. Dönem İl Genel Meclisinde meclis üyeliği ve Sağlık Komisyonu başkanlığı görevlerini yürüttü. Ulusal ve uluslararası teknoloji firmalarında genel müdürlük görevi yaptı. Halen Bezmiâlem Vakıf Üniversitesinde çalışmakta ve Sağlık Bilimleri Üniversitesinde Öğretim Görevlisi olarak Afet Tıbbı dersleri vermektedir. Üniversite yıllarından başlayarak, çeşitli organizasyonlarda insani yardım için gönüllü oldu, Yeryüzü Doktorları Türkiye Başkanı olarak görev yaptı. Çok sayıda çatışma ve afet bölgesinde insani yardım faaliyetleri ve projeler yönetti, makaleler kaleme aldı.</p> <p>2015 yılında Türk Kızılayı Genel Başkan Yardımcılığına getirildi, 2016 yılında Genel Başkanlığa seçildi. 2015 yılından Kasım 2017'ye kadar IFRC Uluslararası Kızıllaç ve Kızılay Dernekleri Federasyonunda yönetim kurulu üyeliği yaptı. 2017 yılında Avrupa ve Orta Asya Bölgesi'nden sorumlu IFRC Başkan Yardımcısı olarak seçildi.</p> <p>İlyas Haşim ÇAKMAK – Yönetim Kurulu Başkan Vekili</p> <p>1970 yılında Dusseldorf Almanya'da doğdu. 1992 yılında İstanbul Üniversitesi İktisat Bölümünden mezun oldu. 1996 yılında Marmara Üniversitesi'nde Bankacılık ve Finans üzerine yüksek lisansını tamamladı.</p> <p>1992 yılında girdiği iş hayatında, perakende sektöründe ürün, ihracat, iş geliştirme müdürlükleri, icra kurulu ve yönetim kurulu üyelikleri, murahhas azalık ve yönetim kurulu başkanı danışmanlığı gibi çeşitli görevlerde bulundu. Üst düzey yönetici olarak çalıştığı firmalar arasında Esselte Leitz, Panda, Danet, Ülker Golf firmaları yer almaktadır. 2007-2010 yılları arasında Eastgate Capital Group Ltd-Dubai</p>

	<p>(https://www.difc.ae/public-register/ncb-capital-difc/) firmasında Türkiye Danışmanı olarak görev yapmıştır.</p> <p>Halen Coldstone Creamery Turkey firmasında Yönetim Kurulu Üyeliğinin yanı sıra, Kızılay Yatırım Holding A.Ş.'nde Yönetim Kurulu Üyesi ve CEO olarak görev yapmaktadır.</p> <p>Aykut Emrah POLAT – Yönetim Kurulu Üyesi</p> <p>Aykut Emrah Polat İstanbul doğumlu olup lise eğitimini İstanbul'da tamamlamıştır. Akabinde Dokuz Eylül Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi İngilizce İktisat Bölümünü tamamlamıştır. Üniversite eğitimi sonrası çeşitli firmalarda yöneticilik ve işletme ortaklığı yaptıktan sonra 2011 yılında MP Yatırım Gıda Sanayi ve Ticaret Limited Şirketinin kurucusu olarak gayrimenkul yatırımlarına yönelmiştir. 2013 yılında Ortadoğu Proje Geliştirme İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. proje geliştirme biriminin İcra ve Yönetim Kurulu üyeliğini de üstlenen Polat, önemli gayrimenkul yatırımı projelerine liderlik yapmış olup, halen iki şirketteki görevine devam etmektedir. Bu görevleri sırasında arsa geliştirme, imar ve ruhsat süreçleri, inşaat ve proje yönetimi ile satış ve pazarlama alanlarında katkı vermiştir. Ayrıca çeşitli vakıflarda yöneticilik ve mütevelli heyeti üyeliği yapmaktadır.</p> <p>Fevzi ÖZTÜRK – Yönetim Kurulu Üyesi/Genel Müdür</p> <p>1974 Sivas doğumlu olan Fevzi Öztürk, 1997 yılında Anadolu Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Maliye Bölümü'nü, 2021 yılında ise İstanbul Üniversitesi Sosyoloji Bölümü'nü bitirmiştir. Ayrıca İstanbul Ticaret Üniversitesi Finans Enstitüsü Uluslararası Bankacılık ve Finans Tezli Yüksek Lisans programında tez savunma aşamasındadır.</p> <p>2000 yılında İstanbul Üniversitesi "Sermaye Piyasaları ve Borsa" programını ve Marmara Üniversitesi "Finansal Piyasalarda Alternatif Yatırım Araçları ve Portföy Yönetimi" programını bitirmiştir.</p> <p>2009 yılında TKBB tarafından düzenlenen bilimsel araştırma yarışmasında; "Türkiye'de Katılım Bankacılığı ve Fırsatlar" adlı çalışmayla Bilimsel Değerlendirme Kurul Ödülü'nü almıştır.</p> <p>2008 - 2014 yılları arasında Yeni Şafak Gazetesi'nde ekonomi köşe yazarlığı yapmıştır. 2005 - 2012 yılları arasında TKYD üyesi olarak görev almış, 2013 - 2018 yılları arasında T.C. Adalet Bakanlığı'nda Sermaye Piyasaları, Ticaret ve Varlık Yönetimi alanlarında bilirkişilik faaliyetlerinde bulunmuştur.</p> <p>Profesyonel iş hayatına 1998 yılında Türkiye İş Bankası grubu sigorta şirketinde Fon ve Hazine Yönetimi'nde başlayan Öztürk, 2003 yılında Bizim Menkul Değerler A.Ş.'nin kuruluş sürecinde kurucu kadroda yer alarak hazine ve fon yönetim birimlerinin kurulmasında aktif rol almıştır. Fon ve Portföy Yöneticisi olarak Türk sermaye piyasalarında ilk kez faizsiz prensiplere uygun birçok yatırım ve borsa yatırım fonunun kuruluş</p>
--	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	<p>sürecinde aktif rol alarak; bu fonların kuruluş, tasarım, yönetim ve operasyonlarından sorumlu Fon ve Portföy müdürü olarak görev almıştır. Türkiye’de ilk kez 2009 yılında Hazine Müsteşarlığı tarafından ihraç edilen Gelire Endeksli Senetlerin, fiyatlama ve teknik konularda proje ekibinde yer alarak, ikincil piyasasında sağlıklı fiyat oluşmasını organize etmiştir. 2013 - 2018 yılları arasında farklı sektörlerdeki işletmelere finansal ve sermaye piyasası konularında bağımsız danışmanlık hizmeti vermiştir. 2018 - 2021 yılları arasında İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş. Piyasalar Direktörlüğü’nde Yönetici olarak piyasa işletim, mevzuat düzenlemeleri, piyasa geliştirme tasarımları ve operasyonlarının yürütülmesinde görev almıştır.</p> <p>Mayıs 2021’de Kızılay Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.’nde Genel Müdür ve Yönetim Kurulu Üyesi olarak atanmıştır. Sermaye piyasası faaliyetlerine ilişkin olarak, “Sermaye Piyasası Faaliyetleri İleri Düzey Lisansı”, “Türev Araçlar Lisansı”, “Kurumsal Yönetim ve Derecelendirme Lisansı” ve “Kredi Derecelendirme Lisansı” sahibidir.</p> <p>Oğuzhan Kürşad SÜRME – Gayrimenkul Değerleme Lisansına Sahip Değerleme Uzmanı</p> <p>1975 yılında Ankara’da doğdu. Önlisans eğitimini 2001 yılında Başkent Üniversitesi Turizm ve Otelcilik Bölümü’nde, lisans eğitimini 2004 yılında Anadolu Üniversitesi İşletme Bölümü’nde tamamladı.</p> <p>1995-2006 yılları arasında Valör Turizm Limited Şirketi’nde operasyon sorumlusu olarak çalıştı. 2006 yılından bu yana Türk Kızılay Derneği’nde Gayrimenkul Geliştirme Direktörlüğü’nde Uzman olarak görev yapmaktadır.</p> <p>SPL Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı’nın yanı sıra, TDUB Mesleki Yeterlilik Belgesi, TSE Performans Yönetimi Sertifikası ve Milli Eğitim Bakanlığı Emlak Danışmanlık Kursu Sertifikası sahibidir.</p>
Fonun Yatırım Stratejisine ve Amacına İlişkin Esaslar	: Fon’un yatırım stratejisi değer artışı ve alım satım kazancı elde etmek amacıyla gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı haklar satın almak ve satmaktır. Fon’un önceliği değer artışı ve alım satım kazancı elde etmek olmakla birlikte, Fon varlıklarını elde tuttuğu süre boyunca kira geliri de elde edebilir. Fon, üzerinde ipotek bulunan veya gayrimenkulün değerini etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olan veya hisseli mülkiyet yapısına sahip olan gayrimenkullere de mevzuatta öngörülen sınırlar dahilinde yatırım yapabilir. Fon, tabi oldukları mevzuat hükümlerine göre hazırlanan finansal tablolarında yer alan aktif toplamının devamlı olarak en az %75’i yurtiçi gayrimenkul yatırımlarından oluşan anonim ortaklıkların paylarına mevzuatta öngörülen sınırlar dahilinde yatırım yapabilir. Fon’un menfaatine olması durumunda, satın alınan varlıkların alış bedeli satıcılara vadeli olarak ödenebilir ve satılan varlıkların satış bedeli alıcılardan vadeli olarak tahsil edilebilir. Fon sermaye piyasası mevzuatında izin verilen sınırlamalar dahilinde katılım/faizsiz finans esaslarına uygun yöntemlerle finansman sağlayabilir veya gayrinakdi

	<p>finansman kullanabilir veya finansman limitleri tesis ettirebilir. Fon malvarlığı üzerinde, III-52.3 Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (Tebliğ) 23. maddesi kapsamında rehin ve diğer sınırlı aynı haklar tesis edilebilir. Fon portföyüne katılım/faizsiz finans esaslarına uygun gayrimenkul yatırımları ve likidite amaçlı olmak üzere faize dayalı olmayan para ve sermaye piyasası araçları dahil edilecektir.</p>
<p>Fonun Yatırım Sınırlamaları ve Risklerine İlişkin Esaslar</p>	<p>A. Fon portföyünde yer alan gayrimenkul yatırımlarının yönetiminde aşağıdaki yatırım sınırlamalarına uyulur.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Alım satım karı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, tatil köyü, lojistik merkezi, depo, park, otopark, yurt, hastane, akaryakıt istasyonu, devremülk, huzurevi, bakımevi ve benzeri her türlü gayrimenkul satın alınabilir, satılabilir, kiralanabilir, kiraya verilebilir ve bunların satın alınması veya satılması vaad edilebilir. 2. Mülkiyeti başka kişilere ait olan gayrimenkuller üzerinde tapuya tescil edilmesi şartıyla 22/11/2001 tarihli ve 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu hükümlerine göre fon lehine üst hakkı ve devre mülk irtifakı tesis edilebilir ve bu haklar fon adına üçüncü kişilere devredilebilir. 3. Fon portföyünde yer alan gayrimenkuller üzerinde fon adına başka kişiler lehine tapuya tescil edilmesi şartıyla üst hakkı ve devre mülk irtifakı tesis edilebilir ve bu hakların üçüncü kişilere devrine izin verilebilir. 4. Üst hakkı ve devre mülk hakkının devredilebilmesine ilişkin olarak bu hakları doğuran sözleşmelerde herhangi bir sınırlama getirilemez. Ancak özel kanun hükümleri saklıdır. 5. Fon toplam değerinin en az %80'inin gayrimenkul yatırımlarından oluşması zorunludur. Bu oranın hesaplanmasında Tebliğ'in 4. maddesinin üçüncü fıkrasının (a) bendinde belirtilen varlık, hak ve işlemler 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. 6. Üzerinde ipotek bulunan veya gayrimenkulün değerini etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olan bina, arsa, arazi ve buna benzer nitelikteki gayrimenkullerin ve gayrimenkule dayalı hakların değeri fon toplam değerinin %30'unu aşamaz. Tebliğ'in 23. maddesi hükmü saklıdır. 7. Kurucu ve Yönetici Fon adına; <ol style="list-style-type: none"> a) Gayrimenkul projelerine yatırım yapamaz, gayrimenkullerin inşaat işlerini kendileri üstlenemez, bu amaçla personel ve ekipman edinemez. Gayrimenkul projelerine yatırım bakımından 8. nolu madde hükümleri saklıdır.

- b) Kendi personeli vasıtasıyla başka kişi ve kuruluşlara proje geliştirme, proje kontrol, mali fizibilite, yasal izinlerin takibi ve buna benzer hizmetler veremez.
- c) Otel, hastane, alışveriş merkezi, iş merkezi, ticari parklar, ticari depolar, konut siteleri, süpermarketler ve bunlara benzer nitelikteki gayrimenkulleri ticari maksatla işletemez ve bu amaçla personel istihdam edemez.
- d) Devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıkları ve hakları fon portföyüne dahil edemez. Tebliğ'in 18'inci maddesinin birinci fıkrasının (c) bendi hükmü saklıdır.
- e) Fon portföyünden sürekli olarak kısa vadeli gayrimenkul alım satımı yapamaz.
- f) Yurtdışında gayrimenkul alım, satım ve kiralama faaliyetinde bulunamaz.

8. 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 alınabilir.

B. Fon portföyünde yer alan gayrimenkul yatırımları dışındaki yatırımların yönetiminde aşağıdaki yatırım sınırlamalarına uyulur.

1. Katılım/faizsiz finans prensiplerine uygun olmak kaydıyla, aşağıdaki varlık ve işlemler fon portföyüne dahil edilebilir.

- a) Katılma Hesabı
- b) Para Piyasası Katılım Fonu ve Kısa Vadeli Kira Sertifikaları Katılım Fonu katılma payları,
- c) Vaad sözleşmeleri/ BIST Taahhütlü İşlemler Pazarı'nda gerçekleştirilen işlemler,
- d) Kurulca uygun görülen diğer yatırım araçları.

Fon portföyünde yer alabilecek varlık ve işlemler için belirlenmiş asgari ve azami sınırlamalar aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

Varlık	En az (%)	En çok (%)
Gayrimenkul Yatırımları	80	100
Katılma Hesabı	0	20
Para Piyasası Katılım Fonu ve Kısa Vadeli Kira Sertifikaları Katılım Fonu katılma payları	0	20
Vaad Sözleşmeleri/ BIST Taahhütlü İşlemler Pazarı'nda gerçekleştirilen işlemler	0	20

2. Fon portföyünün gayrimenkul yatırımları dışında kalan kısmı sadece Fon'a likidite sağlanması amacıyla değerlendirilir.

3. Fon, altına, diğer kıymetli madenlere ve diğer emtialara ve bunlara dayalı vadeli işlem sözleşmelerine yatırım yapamaz.

4. Fon, türev araçlara yatırım yapamaz, sermaye piyasası araçlarını açığa satamaz, kredili menkul kıymet işlemi yapamaz ve sermaye piyasası araçlarını ödünç alamaz.

5. Fon'un operasyonel işlemleri nedeniyle oluşabilecek likidite ihtiyacının karşılanması amacıyla katılım bankaları nezdinde veya faiz getirisi olmamak kaydıyla diğer bankalar nezdinde nakit tutulabilir.

6. Fon portföyüne yabancı sermaye piyasası aracı dahil edilmeyecektir.

Yatırım sınırlamalarına uyumun Fon'un hesap dönemi sonundaki fon toplam değer tablosu itibarıyla sağlanması zorunludur.

C. Fonun olası riskleri hakkındaki bilgiler aşağıdaki gibidir:

1. **Piyasa Riski:** Fon portföyündeki varlıkların değerinde kar payı oranları varlık fiyatları veya döviz kurlarında meydana gelebilecek dalgalanmalar nedeniyle Fon'un zarara uğrama olasılığıdır:

1.a. **Fiyat Riski:** Portföyünde yer alan varlıkların fiyatının düşmesi, yükümlülüklerin fiyatının ise yükselmesi nedeniyle Fon'un zarara uğrama olasılığıdır.

1.b. **Kur Riski:** Döviz kurlarındaki değişimlere bağlı olarak yabancı para cinsinden varlık ve yükümlülüklerin değerinin değişmesi nedeniyle Fon'un zarara uğrama olasılığıdır.

1.c. **Kâr Payı Oranı Riski:** Fon portföyüne katılma hesabı gibi kâra katılım olanağı sağlayan katılım bankacılığı ürünlerinin dahil edilmesi durumunda, söz konusu yatırımların getiri oranındaki değişimler nedeniyle maruz kalınabilecek zarar olasılığıdır.

1.d. **Ortaklık Payı Fiyat Riski:** Fon portföyüne ortaklık payı dahil edilmesi halinde, söz konusu ortaklık paylarının fiyatlarında meydana gelebilecek değişiklikler nedeniyle portföyün maruz kalacağı zarar olasılığını ifade etmektedir.

2. **Likidite Riski:** Portföyündeki varlıklarının gereken sürede piyasa değerinden nakde dönüştürülememesi nedeniyle Fon'un zarara uğrama olasılığıdır.

3. **Finansman Riski:** İhtiyaç duyduğu finansman kaynaklarına zamanında gerekli ölçüde ulaşamaması nedeniyle Fon'un zarara uğrama olasılığıdır.

4. **Korelasyon Riski:** Farklı finansal varlıkların piyasa koşulları altında belirli bir zaman dilimi içerisinde aynı anda değer kazanması ya da kaybetmesine paralel olarak, en az iki farklı finansal varlığın birbirleri ile olan pozitif veya negatif yönlü ilişkileri nedeniyle doğabilecek zarar ihtimalini ifade eder.

5. **Yoğunlaşma Riski:** Belli bir varlık veya varlık grubuna yoğun yatırım yapılması sonucu Fon'un bu varlık veya varlık grubunun içerdiği risklere maruz kalması ve zarara uğraması olasılığıdır.

6. **Karşı Taraf Riski:** Karşı tarafın yükümlülüklerini yerine getirmemesi nedeniyle Fon'un zarara uğrama olasılığıdır.

7. **Operasyonel Risk:** Operasyonel risk, fonun operasyonel süreçlerindeki aksamalar sonucunda zarar oluşması olasılığını ifade eder. Operasyonel riskin kaynakları arasında kullanılan sistemlerin yetersizliği, başarısız yönetim, personelin hatalı ya da hileli işlemleri gibi kurum içi etkenlerin yanı sıra doğal afetler, rekabet koşulları, politik rejim değişikliği gibi kurum dışı etkenler de olabilir.

8. **Yasal Risk:** Fonun paylarının satıldığı dönemden sonra mevzuatta ve düzenleyici otoritelerin düzenlemelerinde meydana gelebilecek

	<p>değişikler nedeniyle olumsuz etkilenmesi riskidir. Ayrıca yatırım yapılan şirketlerin kanun nezdinde yükümlülüklerini yerine getirememesi nedeniyle oluşan riskler de bu kapsamda değerlendirilir. Vergi yükümlülükleri de bu kapsamın içerisinde.</p> <p>9. Katılım/ Faizsiz Finans İlkelerine Uyum Riski: Portföye alınan varlığın İslami finans prensiplerine uyumsuzluğu nedeniyle portföyden çıkarılmak zorunda kalınması riskini ifade eder.</p> <p>10. Gayrimenkul Piyasa Riski: Gayrimenkul fiyatlarını etkileyen parametrelerde (ekonomik faktörler, inşaat maliyeti, kira tutarı gibi) oynaklıklar nedeniyle maruz kalınabilecek zarar olasılığıdır.</p>
<p>Dışarıdan Alınan Hizmetlere (Değerleme, Hukuki Danışmanlık vb) İlişkin Bilgi</p>	<p>Bağımsız Denetim ve Saklama Hizmeti: Fon'un mali tablolarının bağımsız denetiminde bağımsız denetim kuruluşlarından ve Fon varlıklarının saklanması konusunda saklayıcı kuruluştan hizmet alınır.</p> <p>Değerleme Danışmanlığı: Fon portföyündeki varlıkların değerlendirilmesine ilişkin olarak Kurulca yetkilendirilen değerlendirme kuruluşlarından hizmet alınır. Kurucu, her yıl sonunu takip eden bir ay içerisinde, fon portföyünde değerlendirme yaptırılması gereken her bir varlık için değerlendirme hizmeti alınacak bir değerlendirme kuruluşunu ve fon portföyüne o yıl içerisinde alınabilecek ve değerlendirme gerektirecek varlıklar için değerlendirme hizmeti alınacak en fazla iki adet değerlendirme kuruluşunu yönetim kurulu kararı ile belirler ve belirlenen değerlendirme kuruluşlarını portföy saklayıcısına bildirilir ve ayrıca KAP'ta ilan edilir. Belirlenen değerlendirme kuruluşu ancak değiştirilme gerekçesinin Kurula gönderilmesini müteakip Kurul onayı ile değiştirilebilir.</p> <p>Vergi Danışmanlığı: Vergi mevzuatının gereği serbest muhasebeci mali müşavirlik veya yeminli mali müşavirlik için dışarıdan hizmet alınır.</p> <p>Mali ve Hukuki Danışmanlık: Fon'un faaliyetleri ile ilgili gayrimenkul yatırımlarına ilişkin olarak mali ve hukuki konularda dışarıdan danışmanlık hizmeti alınabilir.</p> <p>Gayrimenkul Danışmanlığı: Fon portföyüne varlık alımı, satımı, kiralanması konusunda bu alanda hizmet veren kuruluşlardan aracılık hizmeti alınabilir.</p> <p>İşletme, Pazarlama, Reklam Hizmetleri: Fon portföyünde yer alan gayrimenkullere ilişkin işletme hizmetleri işletmecilerden alınır. Fon portföyünde yer alan gayrimenkullerin pazarlanmasına ve değerinin artırılmasına yönelik olarak yapılacak reklam ve promosyon faaliyetlerinin yürütülmesi için işletmecilerden veya bu konuda hizmet veren diğer şirketlerden yapılacak bir sözleşme çerçevesinde hizmet alınabilir.</p> <p>Bakım Onarım Hizmeti: Fon portföyünde yer alan gayrimenkullere ilişkin onarım, tadilat gibi inşaat işleri içinse müteahhit firmalardan hizmet alınır.</p> <p>Katılım/ Faizsiz Finans Danışmanlığı: Fon adına yatırım yapılması planlanan varlıkların katılım/ faizsiz finans esaslarına uygunluğunun denetlenmesini kapsar.</p>
<p>Fon Birim Pay Fiyat Açıklama Dönemine İlişkin Esaslar</p>	<p>Katılma payı alım satımına esas pay fiyatının hesaplanma ve açıklanma tarihleri ile alım satım talimatlarının gerçekleşme tarihlerine ilişkin</p>

		detaylı bilgiler “Fona Katılma ve Fondan Ayrılmaya İlişkin Esaslar” bölümünde yer almaktadır.
Portföydeki Varlıkların Saklanması Hakkında Bilgiler	Varlıkların Hakkında	<p>Fon portföyündeki varlıklar yapılacak bir sözleşme ile Saklama Tebliği düzenlemeleri çerçevesinde portföy saklayıcısı nezdinde saklanır. Portföy Saklayıcısı; fona ait finansal varlıkların saklanması ve/veya kayıtların tutulması, diğer varlıkların aidiyetinin doğrulanması ve takibi, kayıtlarının tutulması, varlık ve nakit hareketlerine ilişkin işlemlerin yerine getirilmesinin kontrolü ile mevzuatta belirtilen diğer görevlerin yerine getirilmesinden sorumludur.</p> <p>Portföy saklayıcısı tarafından, Fon portföyünde yer alan ve Takasbank’ın saklama hizmeti verdiği para ve sermaye piyasası araçları ile diğer varlıklar Takasbank nezdinde fon adına açılan hesaplarda izlenir. Bunların dışında kalan varlıklar ve bunların değerleri konusunda gerekli bilgiler Takasbank’a aktarılır veya söz konusu bilgilere Takasbank’ın erişimine imkan sağlanır.</p>
Portföydeki Değerlemesi Hakkında Bilgiler	Varlıkların Hakkında	<p>Fon portföyüne gayrimenkul ve gayrimenkule dayalı hakların alımı aşamasında, söz konusu varlık ve hakların değer tespiti yapılacaktır.</p> <p>Fon portföyünde yer alan gayrimenkullerin ve gayrimenkule dayalı hakların değerlerinin tespiti ise en geç Aralık ayının son iş günü olmak üzere yılda bir kez yapılacaktır. Ancak, gayrimenkulün değerinin değişmesine neden olan olağandışı durumların tespiti halinde ve Kurul’ca gerekli görülen hallerde güncel değer tespiti amacıyla ayrıca değerlendirme yaptırılır.</p> <p>Tebliğ kapsamında değerlendirme raporu hazırlanması öngörülen durumlarda, işlem tarihinden önceki üç ay içerisinde hazırlanmış bir değerlendirme raporu bulunması halinde tekrar değerlendirme raporu hazırlanması ihtiyaridir. Bu kapsamda Fon portföyünden gayrimenkul ya da gayrimenkule dayalı bir hakkın satılması veya kiralanması durumunda, önceki üç ay içerisinde hazırlanmış bir değerlendirme raporu bulunması halinde tekrar değerlendirme raporu hazırlanmayacaktır.</p> <p>İşbu ihraç belgesinin “Fona Katılma ve Fondan Ayrılmaya İlişkin Esaslar” başlıklı maddesinde belirtilen hususlar çerçevesinde, katılma payı ihracının aynı olarak gerçekleştirilmesi durumunda, Tebliğ’in Beşinci bölümünde belirtilen esaslar çerçevesinde katılma payı karşılığında yatırımcılardan fona veya fondan yatırımcılara devredilecek gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı hakların değer tespitine yönelik olarak, Tebliğ’in 29. maddesinin ikinci fıkrası kapsamında değerlendirme hizmeti alınacak kuruluş olarak belirlenen gayrimenkul değerlendirme kuruluşuna bir rapor hazırlatılır. İşlem tarihinden önceki üç ay içerisinde hazırlanmış bir değerlendirme raporu bulunması halinde tekrar değerlendirme raporu hazırlanmayacaktır. Yatırımcılardan fona devredilecekler için hazırlanacak değerlendirme raporuna ilişkin masraflar fon portföyünden karşılanamaz.</p> <p>Portföye alınacak ve portföyde yer alan gayrimenkullerin ve gayrimenkule dayalı hakların değer tespiti Kurulca listeye alınmış gayrimenkul değerlendirme kuruluşlarınca yapılır.</p>

	<p>Fon portföyüne Kurulca değerlendirilmesi zorunlu tutulan diğer varlıkların dahil edilmesi halinde ve Fon portföyünde yer alan bu tür varlıkların yıl sonu değerlerinin tespiti için Kurulca uygun görülen kuruluşlara değerlendirilmesi zorunludur. Ancak, Tebliğ kapsamında değerlendirme raporu hazırlanması öngörülen durumlarda, işlem tarihinden önceki üç ay içerisinde hazırlanmış bir değerlendirme raporu bulunması halinde tekrar değerlendirme raporu hazırlanması ihtiyaridir.</p> <p>Fon birim pay değerinin veya günlük olarak hesaplanan referans niteliğindeki fon birim pay değerinin hesaplanmasında; Fon portföyünde yer alan gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı haklar ile tabi oldukları mevzuat hükümlerine göre hazırlanan finansal tablolarında yer alan aktif toplamının devamlı olarak en az %75'i yurtiçi gayrimenkul yatırımlarından oluşan ve payları borsada işlem görmeyen anonim ortaklıkların payları gayrimenkul değerlendirme kuruluşları ve Kurulca uygun görülen kuruluşlar tarafından hazırlanan ve mevcut en güncel tarihli değerlendirme raporlarında yer verilen tutarlar üzerinden değerlemeye konu edilir. Fon portföyünde yer alan gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı haklar ile tabi oldukları mevzuat hükümlerine göre hazırlanan finansal tablolarında yer alan aktif toplamının devamlı olarak en az %75'i yurtiçi gayrimenkul yatırımlarından oluşan ve payları borsada işlem görmeyen anonim ortaklıkların payları haricindeki varlık, işlem ve yükümlülükler ise Kurul düzenlemelerine uygun olarak günlük olarak değerlendirilir ve bu varlıkların değerlendirme esaslarına ilişkin olarak, II-14.2 sayılı Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliğ'de yer alan değerlemeye ilişkin esaslara uyulur.</p>
<p>Finansal Raporların Hazırlama Dönemleri ve Bağımsız Denetimi</p>	<p>Fon, Yatırım Fonları Finansal Raporlama Tebliğine 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.</p> <p>Yıllık ve altı aylık finansal raporlara dönem içindeki gelişmeleri açıklayan bilgilerle gayrimenkul yatırımlarına ilişkin olarak Kurulun ilgili düzenlemeleri uyarınca hazırlanmış bulunan son tarihli değerlendirme raporları eklenir. Dönem içindeki gelişmeleri açıklayan bilgiler ve değerlendirme raporları, bağımsız denetime tabi değildir.</p> <p>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 bildirim müteakip 10 iş günü içerisinde katılma payı sahiplerine en uygun haberleşme vasıtasıyla iletilir. KAP'ta ilan edilecek finansal raporlarda, ticari sır niteliğindeki bilgileri içeren bölümler gizlenebilir.</p>
<p>Fon Malvarlığından Yapılabilecek Harcamalara İlişkin Esaslar</p>	<p>Fon'a ilişkin giderler Fon portföyünden karşılanır. Yönetim ücreti dahil, tüm giderlerin toplamının üst sınırı fon toplam değerinin yıllık %20'sidir. Fon'un toplam gideri içinde kalmak kaydıyla, Kurucu, Fon'un yönetim ve temsili ile Fon'a tahsis edilen donanım, personel ve muhasebe hizmetleri karşılığında aylık dönemlerde tahakkuk ettirilerek, ayın son gününü takip eden beş iş günü içerisinde, fon toplam değerinin günlük %</p>

	<p>0.0054794 (yıllık % 2) + BSMV oranındaki Yönetim Ücreti'ni Fon'dan tahsil eder.</p> <p>Fon varlığından yapılabilecek harcamalar aşağıdaki gibidir:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Katılma payları ile ilgili harcamalar, 2. Portföy işletmesi ile ilgili harcamalar, <ol style="list-style-type: none"> a) Mevzuat gereği yapılması zorunlu tescil ve ilan giderleri, b) Fonun yasal defterlerine ilişkin giderler dahil olmak üzere noter ücretleri, c) Portföydeki varlıkların sigorta ücretleri ve katılım sigortası (tekafül) ücretleri, d) Portföydeki varlıkların veya bunları temsil eden belgelerin nakil veya nakile bağlı sigorta ücretleri ve katılım sigortası (tekafül) ücretleri, e) Portföydeki varlıklara ilişkin saklama ve değerlendirme hizmetleri için ödenen her türlü ücretler, f) Varlıkların nakde çevrilmesi ve transferinde ödenen ücretler ve bunun dışında Fon'un mükellefi olduğu her türlü vergi, resim ve komisyonlar, g) Finansman giderleri, komisyon, masraf ve kur farkları, h) Portföye alım, portföyden satım ve portföydeki gayrimenkullerin kiralanmasında (alım, satım veya kiralama gerçekleşirse dahi) ödenen kurtajlar, komisyonlar ile diğer masraflar, (yabancı para cinsinden yapılan giderler TCMB döviz satış kuru üzerinden Türk Lirasına çevrilerek kaydolunur.) i) Portföy yönetim ücreti ve (varsa) performans ücreti, j) Kuruluş da dahil olmak üzere fonun portföyünün oluşturulmasına ilişkin olarak temin edilecek hukuki danışmanlık karşılığı ödenecek ücretler de dahil olmak üzere, mevzuat ve işbu içtüzük tahtında cevaz verilen her türlü danışmanlık ve hukuki danışmanlık hizmeti alımlarından doğan ücretler (söz konusu ücretlere ve tahsil esaslarına Yatırımcı Sözleşmesi'nde yer verilmektedir). k) Katılma payları ile ilgili harcamalar, l) Aracı kurum komisyon ücreti ve masrafları, m) Fon adına yapılan sözleşmelere ilişkin ilişkin gider, masraf, harç ve noter ücretleri, n) Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş. (MKK) ve İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş.'ye ödenen ücret, komisyon ve masraflar, o) Fon portföyündeki varlıkların pazarlanması ve satışı için katlanılan pazarlama, satış ve dağıtım giderleri, p) Defter tasdik, fatura basımı, e-fatura, e-defter gibi belge ve kayıt düzeni ile ilgili harcamalar, q) İcazet belgesi için ödenen ücretler, r) Fon adına yapılan sözleşmelere ve tapu tescil işlemlerine ilişkin tüm masraflar, s) Gayrimenkul yatırımlarına ilişkin değerlendirme ve noter ücretleri, t) Portföydeki gayrimenkullerle ilgili oluşan aidat, güvenlik, temizlik, genel idare ve buna benzer nitelikteki temel hizmetler için ödenecek ücretler,
--	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	<p>u) Portföydeki gayrimenkullerle ilgili bakım, onarım ve tadilat giderleri, v) Kurulca uygun görülen diğer harcamalar.</p> <p>3. Mevzuat gereği yapılması zorunlu ilan giderleri ve diğer harcamalar,</p> <p>a) Fon'un mükellefi olduğu vergi ve "Vergi Usul Kanunu" gereği yapılan mali müşavirlik giderleri, b) Bağımsız denetim, serbest muhasebeci mali müşavir ve yeminli mali müşavirlik ve diğer hizmet alımlarından doğan ücretler, c) Takvim yılı esas alınarak üçer aylık dönemlerin son iş gününde fon toplam değerinin yüz binde beşi oranında kurucu tarafından hesaplanan ve portföy saklayıcısı tarafından onaylanarak Kurula ödenen Kurul ücreti, d) KAP giderleri, e) Tüzel kişi kimlik kodu gideri, f) Mevzuat gereği yapılması zorunlu ilan ve diğer giderler.</p>
<p>Fon Gelir Gider Farkının Katılma Payı Sahiplerine Aktarılmasına İlişkin Esaslar</p>	<p>: Fon'da oluşan kar veya zarar, katılma paylarının içtüzükte ve işbu ihraç belgesinde belirtilen esaslara göre tespit edilen fon fiyatına yansır. Fon portföyünde bulunan ortaklık paylarının kar payları, kar payı dağıtım tarihinin başlangıç gününde tahsil edilmesine bakılmaksızın muhasebeleştirilir. Pay sahipleri, katılma paylarını işbu ihraç belgesinde belirtilen sürelerle Fon'a geri sattıklarında, işleme esas fiyatın içerdiği Fon'da oluşan kar veya zarardan paylarını almış olurlar.</p> <p>İşbu ihraç belgesinde belirlenen esaslar çerçevesinde, Kurucu Yönetim Kurulu kararı ile katılma payı sahiplerine kar payı dağıtır. Kurucu Yönetim Kurulu'nun kar payı dağıtım kararı on iş günü içinde en uygun haberleşme vasıtasıyla yatırımcılara bildirilir. Kar payı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın eşit olarak dağıtılır. Katılma payı sahiplerinin paylarına denk gelen kar payı tutarları, bireysel saklama hizmeti veren kuruluştaki hesaplarına yatırılır.</p> <p>Kar payı dağıtım fon dan nakit çıkışına sebep olacağından, bir sonraki pay fiyatı hesaplama dönemi itibarıyla hesaplanan fon toplam değerini ve birim pay fiyatını azaltıcı bir etkisi olur.</p>
<p>Fona Katılma ve Fondan Ayrılmaya İlişkin Esaslar</p>	<p>1. Genel Esaslar</p> <p>1.1. Katılma payı satın alınmasında, işbu ihraç belgesinde ilan edilen Kurucu adresine başvurularak alım talimatı verilir.</p> <p>1.2. 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. İşlemler bu öncelik sırasına göre gerçekleştirilir.</p> <p>1.3. Savaş, doğal afetler, ekonomik kriz, iletişim sistemlerinin çökmesi, portföydeki varlıkların ilgili olduğu pazarın, piyasanın, platformun kapanması, bilgisayar sistemlerinde meydana gelebilecek arızalar, fon toplam değerini etkileyebilecek önemli bir bilginin ortaya çıkması gibi olağanüstü durumların meydana gelmesi halinde, Kurulca uygun</p>

	<p>görülmesi halinde, fon birim pay değeri hesaplanmayabilir ve katılma paylarının alım satımı durdurulabilir.</p> <p>1.4. “Katılma payı satışı, Fon birim pay değerinin tam olarak nakden veya gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı hakların tapu siciline fon adına tescil ettirilmesi suretiyle veya Tebliğ’in 18 inci maddesinin üçüncü fıkrasında belirtilen gayrimenkul projeleri kapsamındaki bağımsız bölümlerin tapu siciline fon adına tescil ettirilmesi ya da bu bölümlerin satın alınmasına ilişkin sözleşmelerin fona devredilmesi suretiyle aynı olarak ödenmesi; katılma payının fona iadesi, yatırımcıların paylarının işbu ihraç belgesinde belirlenen esaslara göre fona iade edilmek suretiyle nakde çevrilmesi veya paylarına karşılık gelen gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı hakların yatırımcılara devredilmesi suretiyle gerçekleştirilebilir.</p> <p>1.5. Kurucu tarafından katılma paylarının fon adına alım satımı esastır. Kurucu, fonun katılma paylarını kendi portföyüne dahil edebilir.</p> <p>1.6. Kurucu, bu ihraç belgesinde yer alan hükümler saklı kalmak kaydıyla, fon katılma paylarının fona iade edilmesinde gerekli likiditenin sağlanmasından sorumludur. Katılma paylarının fona iade edilebilmesi için gerekli likiditenin sağlanamadığını ve portföydeki varlıkların satışının yatırımcının zararına olacağını Kurucu tarafından tespiti halinde, Kurucu, katılma paylarının geri alımını erteleyebilir. Bu durumda derhal Kurul’a bilgi verilir. Erteleme süresi bir yılı aşamaz.</p> <p>1.7. Katılma paylarının nitelikli yatırımcılar arasında devri her zaman mümkündür. Nitelikli yatırımcılar arasında katılma payı devrinin gerçekleştirilebilmesi için devralan kişi ve/veya kuruluşların nitelikli yatırımcı vasıflarını haiz olduğuna ilişkin bilgi ve belgelerin devir işlemlerini yürüten kuruluşa iletilmesi zorunludur. Devir işlemlerini yürüten kuruluş, söz konusu bilgi ve belgeleri temin etmek ve bunları fon süresince ve asgari olarak beş yıl boyunca muhafaza etmek zorundadır. Nitelikli yatırımcılar arasındaki katılma payı devirleri, katılma paylarının hak sahibi yatırımcılar arasında aktarılması ile tamamlanır. Katılma payı devirlerine ilişkin bilgilerin MKK’ya iletilmesinden devir işlemlerini yürüten kuruluş sorumludur. Bu madde kapsamında, kurucu sahip olduğu katılma paylarını diğer nitelikli yatırımcılara devredebilir. Nitelikli yatırımcılar arasında katılma payı devrinin gerçekleştirilebilmesi için Kurucu’nun onayının alınması zorunludur.</p> <p>1.8. Kurucu uygun yatırım fırsatları bulunmadığını, Fon’a girecek nakdin atıl kalacağını veya portföyün veriminin düşebileceğini gerekçe göstererek, katılma payı satışını kısmen veya tamamen sınırlandırabilir.</p> <p>2. Katılma Payı Alım Satımına Esas Pay Fiyatının Hesaplanma ve Açıklanma Tarihleri ile Alım Satım Talimatlarının Gerçekleşme Tarihleri</p> <p>2.1. Fon birim pay fiyatı her bir aylık dönem sonu itibarıyla hesaplanır ve ay sonunu takip eden 10. işgününde en uygun haberleşme vasıtasıyla yatırımcılara bildirilir.</p>
--	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

2.2. Alım talimatları, yılda on iki kere olmak üzere her bir aylık dönemin son gününü takip eden 10. iş günü ilan edilen pay fiyatı üzerinden, her bir aylık dönemin son gününü takip eden 11., 12., 13., 14., 15. ve 16. iş günü yerine getirilir.

2.3. Satım talimatları yılda iki kez olmak üzere 30 Haziran ve 31 Aralık tarihlerini takip eden 10. işgünü ilan edilen pay fiyatı üzerinden 30 Haziran ve 31 Aralık tarihlerini takip eden 16., 17. ve 18. işgünü yerine getirilir.

2.4. Bu çerçevede ihbar dönemleri ve her bir ihbar döneminde iletilen talimatların yerine getirileceği tarihler aşağıdaki gibidir:

Alım Talimatları İhbar Dönemi	Pay Fiyatı Hesaplama Dönemi	Pay Fiyatı Açıklama Tarihi	Alım Talimatlarının Gerçekleşme Tarihi
01-10 Ocak *	31 Ocak	31 Ocak'ı takip eden 10. işgünü	31 Ocak'ı takip eden 11. 12. 13. 14. 15. ve 16. işgünü
01-10 Şubat *	28/29 Şubat	28/29 Şubat'ı takip eden 10. işgünü	28/29 Şubat'ı takip eden 11. 12. 13. 14. 15. ve 16. işgünü
01-10 Mart *	31 Mart	31 Mart'ı takip eden 10. işgünü	31 Mart'ı takip eden 11. 12. 13. 14. 15. ve 16. işgünü
01-10 Nisan *	30 Nisan	30 Nisan'ı takip eden 10. işgünü	30 Nisan'ı takip eden 11. 12. 13. 14. 15. ve 16. işgünü
01-10 Mayıs *	31 Mayıs	31 Mayıs'ı takip eden 10. işgünü	31 Mayıs'ı takip eden 11. 12. 13. 14. 15. ve 16. işgünü
01-10 Haziran *	30 Haziran	30 Haziran'ı takip eden 10. işgünü	30 Haziran'ı takip eden 11. 12. 13. 14. 15. ve 16. işgünü
01-10 Temmuz *	31 Temmuz	31 Temmuz'u takip eden 10. işgünü	31 Temmuz'u takip eden 11. 12. 13. 14. 15. ve 16. işgünü
01-10 Ağustos *	31 Ağustos	31 Ağustos'u takip eden 10. işgünü	31 Ağustos'u takip eden 11. 12. 13. 14. 15. ve 16. işgünü
01-10 Eylül *	30 Eylül	30 Eylül'ü takip eden 10. işgünü	30 Eylül'ü takip eden 11. 12. 13. 14. 15. ve 16. işgünü
01-10 Ekim *	31 Ekim	31 Ekim'i takip eden 10. işgünü	31 Ekim'i takip eden 11. 12. 13. 14. 15. ve 16. işgünü
01-10 Kasım *	30 Kasım	30 Kasım'ı takip eden 10. işgünü	30 Kasım'ı takip eden 11. 12. 13. 14. 15. ve 16. işgünü
01-10 Aralık *	31 Aralık	31 Aralık'ı takip eden 10. işgünü	31 Aralık'ı takip eden 11. 12. 13. 14. 15. ve 16. işgünü

Satım Talimatı Son İhbar Tarihi	Pay Fiyatı Hesaplama Dönemi	Pay Fiyatı Açıklama Tarihi	Satım Talimatlarının Gerçekleşme Tarihi
31 Mart * #	30 Haziran	30 Haziran'ı takip eden 10. işgünü	30 Haziran'ı takip eden 16. 17. ve 18. işgünü
30 Eylül * #	31 Aralık	31 Aralık'ı takip eden 10. işgünü	31 Aralık'ı takip eden 16. 17. ve 18. işgünü

* Alım / satım talimatları saat 09:00 ile 17:00 aralığında verilebilir.

Gayrimenkul satış sürecinde acele davranılarak fonun zarara uğratılmaması amacıyla, fon katılma payı satış ihbarının en az üç ay öncesinden yapılması esas alınmıştır. Bu amaçla, 1 Ekim tarihinden başlayarak 31 Mart tarihine kadar verilen satım talimatları son ihbar tarihini takip eden Temmuz ayında; 1 Nisan tarihinden başlayarak, 30 Eylül tarihine kadar verilen satım talimatları son ihbar tarihini takip eden Ocak ayında gerçekleştirilecektir.

	<p>3. Alım Talimatları ve Alım Bedellerinin Tahsil Esasları</p> <p>3.1. Yatırımcıların bu bölümün 2. maddesinde belirtilen ihbar dönemlerinde verdikleri katılma payı alım talimatları, talimatın verilmesini takip eden fon katılma payı alımına esas ilk hesaplamada bulunacak pay fiyatı üzerinden ve yine işbu maddenin 2. bölümünde belirlenen talimatların gerçekleşme tarihinde yerine getirilir.</p> <p>3.2. Alım talimatları sadece tutar olarak verilebilir. Alım talimatında belirtilen tutar tahsil edilerek, bu tutara denk gelen katılma payı sayısı fon fiyatı açıklandıktan sonra hesaplanır.</p> <p>3.3. Yatırımcı katılma payı bedelini, alım talimatının verilmesi sırasında bireysel saklama hizmeti veren kuruluşa nakden veya gerçekleşme tarihinde ödenecek bir bloke çek tanzim etmek suretiyle öder. Bloke çek verilmesi durumunda ise bireysel saklama hizmeti veren kuruluş gerçekleşme tarihinde çek bedelini yatırımcıdan tahsil eder ve katılma payı bedelini fona tam olarak nakden öder. Bloke çek veren bir yatırımcı, çek verdiği tarihten gerçekleşme tarihine kadar geçen süre içinde katılma payı bedelini bireysel saklama hizmeti veren kuruluşa nakden yatırmayı tercih ederse, daha önce vermiş olduğu bloke çek bireysel saklama kuruluşu tarafından yatırımcıya iade edilir. Nakit tutarlar müşterinin talebine bağlı olarak, saklama kuruluşu nezdinde nemalandırılabilir.</p> <p>3.4. Gerçekleşme tarihinde alıma konu katılma payları Kurucu tarafından MKK nezdinde oluşturulur ve yatırımcı adına saklanmak üzere bireysel saklama hizmeti veren kuruluşa MKK nezdinde devredilir. Bireysel saklama hizmeti veren kuruluş da aynı tarihte alım bedelini Fon'un Portföy Saklayıcısı nezdindeki hesabına yatırır.</p> <p>4. Satış Talimatları ve Satış Bedellerinin Tahsil Esasları</p> <p>4.1. Satın alınan katılma payları bir yıldan önce Fon'a iade edilemez. Bu süre farklı tarihlerde alınan katılma payları için ilk giren ilk çıkar yöntemiyle ayrı ayrı uygulanır.</p> <p>4.2. Pay sahiplerinin işbu maddenin 2. bölümünde belirtilen ihbar dönemlerinde verdikleri katılma payı satım talimatları, talimatın verilmesini takip eden fon katılma payı satımına esas ilk hesaplamada bulunacak pay fiyatı üzerinden ve yine işbu maddenin 2. bölümünde belirlenen gerçekleşme tarihinde yerine getirilir.</p> <p>4.3. Satım talimatları tutar veya katılma payı adedi olarak verilebilir. Tutar olarak verilmesi durumunda denk gelen katılma payı adedi, adet olarak verilmesi durumunda da denk gelen tutar Fon fiyatı açıklandıktan sonra hesaplanır.</p> <p>4.4. Gerçekleşme tarihinde satım bedeli Fon tarafından bireysel saklama hizmeti veren kuruluşa ödenir. Bireysel saklama hizmeti veren kuruluş da aynı tarihte satışa konu katılma paylarını Kurucu'ya MKK nezdinde devreder. Söz konusu katılma payları Kurucu tarafından iptal edilir.</p>
--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	<p>4.5. Aşağıda sayılanlar hariç olmak üzere, katılma paylarının fona iadesinde, iade edilen katılma payı tutarının %5'i oranında çıkış komisyonu uygulanır ve elde edilen komisyon tutarı fona gelir olarak kaydedilir.</p> <ol style="list-style-type: none"> i. En az üç yıl süreyle elde tutulan katılma payları, ii. Tasfiye döneminde ve fon süresinin sonunda iade edilen katılma payları, iii. Emeklilik yatırım fonlarının sahip olduğu katılma payları. <p>4.6. Katılma paylarının Fon'a iade edilebildiği her bir dönem için ayrı ayrı uygulanmak üzere, satım talepleri nedeniyle ödenmesi gereken toplam tutar en son hesaplanan Fon Toplam Değeri'nin %10'undan fazla olursa, Kurucu konuya ilişkin bir Yönetim Kurulu kararı almak suretiyle aşan kısma denk gelen miktarda satım talebini karşılamama hakkına sahiptir. Bu durumda pay sahiplerinin satım talepleri, toplam talep içindeki payları oranında karşılanır ve karşılanmayan talepler, öncelikli olarak karşılanmak üzere, takip eden döneme kaydırılır.</p> <p>5. Tasfiye Dönemine Özel Esaslar</p> <p>5.1. Fon süresizdir, ancak içtüzüğün fon süresine ilişkin maddesinin değiştirilmesi şartı ile fon süresi değiştirilebilir. Kurucu tarafından tasfiyeye karar verilmesi halinde, tasfiyeye ilişkin alınan Kurucu yönetim kurulu kararı pay sahiplerine ve Kurul'a bildirilir. Tasfiye döneminde yeni katılma payı ihraç edilemez ve yeni bir gayrimenkul yatırımı yapılmaz.</p> <p>5.2. Tasfiye döneminde pay sahipleri katılma payı alım veya satım talebinde bulunamaz. Fon varlıklarının satışı, alacaklarının tahsili ve borçlarının ödenmesi sonucu nakit fazlası oluştuğunda, oluşan nakit fazlası pay sahiplerine payları oranında dağıtılır. Bu amaçla işbu maddenin 2. bölümünde yer verilen pay fiyatının açıklanma tarihlerinde, Kurucu Fon'daki nakit mevcudunu dikkate alarak pay sahiplerine dağıtılacak toplam tutarı ve sahip olduğu katılma payları nispetinde her bir pay sahibinin alması gereken tutarı belirler. Tüm pay sahipleri kendileri için belirlenmiş olan tutar kadar satım talimatı vermiş kabul edilir. Pay sahipleri ve pay sahiplerine bireysel saklama hizmeti veren kuruluşlar, belirlenen tutarı almaktan ve karşılığında denk gelen miktarda katılma payını iade etmekten imtina edemez. Katılma paylarının iadesi ve katılma payı tutarlarının ödenmesine işbu maddenin 4.4. nolu bendi hükümleri uygulanır.</p> <p>5.3. Tasfiye döneminde işbu maddenin 4.1. ve 4.5. nolu madde hükümleri uygulanmaz.</p> <p>5.4. Tedavüldeki tüm katılma paylarının iade alınması sonrasında Kurul'a gerekli başvurunun yapılmasını takiben Fon adının ticaret sicilinden silinmesi için keyfiyet Kurucu tarafından ticaret siciline tescil ve ilan ettirilir. Ticaret siciline yapılan tescil ile birlikte fon sona erer. Tescil ve ilana ilişkin belgeler altı işgünü içinde Kurul'a gönderilir.</p> <p>5.5. Tasfiye dönemi içerisinde hiçbir katılma payı ihraç edilemez ve geri alınamaz.</p>
--	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<p>Fon İçtüzüğü ile Finansal Raporların Temin Edilebileceği Yerler</p>	<p>: Fon içtüzüğü ve finansal raporlar Kurucu'dan ve Kurucunun resmi internet sitesinden (www.kizilayportfoy.com.tr) temin edilebilir.</p> <p>Fon'a ilişkin yıllık finansal raporlar hesap döneminin bitimini takip eden 60 gün; altı aylık ara dönem finansal raporlar ise ara dönemin bitimini takip eden 30 gün içinde Kurul'a gönderilir. Söz konusu raporlar ayrıca, Kurul'a yapılacak bildirim müteakip 10 iş günü içerisinde katılma payı sahiplerine en uygun haberleşme vasıtasıyla iletilir.</p> <p>Ayrıca, Fon'un ve yatırımlarının katılım (faizsiz finans) esaslarına uygunluğuna ilişkin icazet belgesi ve her yıl bu anlamda yaptırılacak denetim raporu Kurucu'nun resmi internet sitesinde yayımlanacaktır.</p>
<p>Fonun Denetimini Yapacak Kuruluş</p>	<p>: Yeditepe Bağımsız Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.</p>
<p>Varsa Kar Payı Dağıtım ve Performans Ücretlendirmesine İlişkin Esaslar</p>	<p>: Katılma payı sahiplerine Kurucu Yönetim Kurulu kararıyla belirlenen tarihlerde kar payı dağıtılabılır. Kurucu Yönetim Kurulu'nun kar payı dağıtım kararı 10 iş günü içinde en uygun haberleşme vasıtasıyla yatırımcılara bildirilir. Kar payı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın eşit olarak dağıtılır. "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.</p> <p>Kurucu tarafından performans ücreti tahsil edilebilir. Performans ücreti Tebliğ'in 26. maddesi çerçevesinde fona tahakkuk ettirilecek ve fondan tahsil edilecektir. Performans ücretinin tahakkuku ve tahsiline ilişkin usul ve esaslar katılma payı satışına başlanmadan kurucunun yönetim kurulu kararı ile belirlenir. Söz konusu yönetim kurulu kararında performans ücretinin tahakkuku ve tahsiline ilişkin örneklere de yer verilmektedir. Katılma payı pazarlama ve dağıtım faaliyetini yürüten kuruluş tarafından, katılma payı satışı yapılacak yatırımcılara performans ücretinin tahakkuk ve tahsiline ilişkin usul ve esasların yazılı olarak bildirilmesi ve katılma payı satışı yapılacak yatırımcılardan performans ücretinin tahakkuk ve tahsiline ilişkin usul ve esasları kabul ettiklerine dair yazılı beyan alınması ve bu beyanın fonun süresince ve fonun tasfiye tarihini takip eden 5 yıl boyunca saklanması zorunludur. Portföy saklayıcısı tarafından performans ücreti hesaplamasının ve varsa iade tutarının kurucunun yönetim kurulu kararı ile belirlenen performans ücretinin tahakkuk ve tahsiline ilişkin usul ve esaslara uygun olarak yapılıp yapılmadığı hususu kontrol edilerek, anılan usul ve esaslara aykırı bir durumun tespit edilmesi halinde, kurucudan söz konusu aykırılıkların giderilmesi talep edilir.</p>
<p>Fon Toplam Gider Oranı (Dışarıdan Sağlanan Hizmetler Dahil Olmak Üzere Fonun Tüm Giderlerinin Fon Toplam Değerine Oranını İfade Eder.)</p>	<p>: Fon'dan karşılanan, yönetim ücreti dahil tüm giderlerin toplamının Fon Toplam Değeri'ne göre üst sınırı yıllık olarak %20'dir. Bu sınırın hesaplanmasında yıl içinde hesaplanan fon toplam değerlerinin ortalaması esas alınır. Performans ücreti bu sınıra dahil değildir ve toplam gider oranı hesaplamalarında performans ücreti dikkate alınmaz.</p>

	<p>Her hesap döneminin (takvim yılının) son iş günü itibarıyla, yıllık fon toplam gideri oranının ilgili döneme denk gelen kısmının aşılmadığı, ilgili dönem içinde hesaplanan fon toplam değerlerinin ortalaması esas alınarak Kurucu tarafından kontrol edilir. Yapılan kontrolde belirlenen oranın aşıldığının tespiti halinde, aşan tutar ilgili dönemin son iş günü itibarıyla Kurucu tarafından Fon'a ödenmek üzere tahakkuk ettirilir ve ilgili dönemi takip eden beş iş günü içinde Kurucu tarafından Fon'a ödenir. İade edilen tutar, ilgili yıl içinde takip eden dönemlerin toplam gider oranı hesaplamasında toplam giderlerden düşülür.</p> <p>Fon toplam gider oranı limiti içinde kalırsa dahi Fon'dan yapılabilecek harcamalar dışında Fon'a gider tahakkuk ettirilemez ve bu giderler Fon malvarlığından ödenemez.</p>
Faizsiz Finansman Alınması Öngörülüyorsa Konuya İlişkin Bilgi	<p>Fon adına finans kurumları nezdinde faizsiz bankacılık prensiplerine uygun yöntemlerle finansman limitleri açtırılabilir, Fon'un son hesap dönemi itibarıyla hesaplanan fon toplam değerinin azami %50'si oranında faizsiz bankacılık prensiplerine uygun yöntemlerle nakdi veya gayri nakdi (teminat mektubu vb.) finansman kullanılabilir. Bu oranın, faizsiz finansman kullanımının gerçekleştiği hesap dönemi ve sonrasındaki hesap dönemleri sonunda açıklanan fiyat raporlarında sağlanması gereklidir. Fon'un kullanılmamış finansman limitleri bu oranının hesaplanmasında dikkate alınmaz. Fon malvarlığı bu amaçlarla rehnedilebilir ve teminat gösterilebilir.</p> <p>Fon tarafından bu şekilde bir finansman kullanılması halinde finansmanın niteliği, tutarı, kar payı oranı, 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.</p>
Koruma Amaçlı Türev Araç İşlemleri Yapılması Öngörülüyorsa, Konuya İlişkin Bilgi	<p>Türev araç işlemi yapılmayacaktır.</p>
Katılma Paylarının Satışında Kullanılacak Dağıtım Kanalları	<p>Katılma paylarının satışı Kurucu Kızılay Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. tarafından gerçekleştirilecektir.</p>
Fon Katılma Paylarının Değerlerinin Yatırımcılara Bildirim Esas ve Usulleri	<p>Fon katılma paylarının değerleri Kurucunun resmi internet sitesi olan www.kizilayportfoy.com.tr adresinde duyurulacaktır. Ayrıca yatırımcılar tarafından aksi talep edilmedikçe e-posta yoluyla bildirilecektir. Talep eden yatırımcılara ayrıca faks ve posta yoluyla da bildirim yapılacaktır.</p>
Katılma Paylarının Satışı ve Fona İadesinde Giriş Çıkış Komisyonu Uygulanıp/Uygulanmayacağı Hakkında Bilgi	<p>Aşağıda sayılanlar hariç olmak üzere, katılma paylarının fona iadesinde, iade edilen katılma payı tutarının %5'i oranında çıkış komisyonu uygulanır ve elde edilen komisyon tutarı fona gelir olarak kaydedilir.</p> <ol style="list-style-type: none"> i. En az üç yıl süreyle elde tutulan katılma payları, ii. Tasfiye döneminde ve fon süresinin sonunda iade edilen katılma payları, iii. Emeklilik yatırım fonlarının sahip olduğu katılma payları.

<p>Katılma Paylarının Sadece Fon Süresinin Sonunda Nakde Dönüştürülüp/Dönüştürülme meyeceğine İlişkin Bilgi</p>	<p>: Fon süresiz olup, katılma payları, işbu İhraç Belgesi'nde yer alan “Fona Katılma ve Fondan Ayrılmaya İlişkin Esaslar” çerçevesinde ve belirlenen limitler dahilinde fon süresi boyunca nakde dönüştürülebilecektir.</p>
<p>Fon'un Risk Yönetim Sistemi Hakkında Bilgiler (Gayrimenkul Yatırımları ve Portföyün Sermaye Piyasası Araç ve İşlemlerinden Oluşan Bölümü İçin Kurucunun Yönetim Kurulu Kararına Bağlanmış Risk Limitlerine İlişkin Bilgiler)</p>	<p>: Risk yönetim sistemi, yönetilen portföyün maruz kalabileceği temel risklerin tanımlamalarının düzenli olarak gözden geçirilmesini, güncellenmesini ve maruz kalınan risklerin tutarlı bir şekilde değerlendirilmesini, tespitini, ölçümünü ve kontrolünü içeren bir risk mekanizmasının oluşturulmasını içerir. Risk yönetim sisteminin yönetilen fonun yatırım stratejilerine ve risk düzeyine uygun oluşturularak, iç kontrol sistemi ile bütünlük arz etmesi esastır. Kurucu'nun risk yönetim prosedürü, risk yönetim süreçlerini de kapsayan iş akışları ve risk yönetim biriminin görev tanımlarını da kapsayan görev tanımları yazılı hale getirilmiş ve Yönetim Kurulu'na kabul edilmiştir.</p> <p>Kurucu risk yönetimi konusunda RiskTürk - Risk Yazılım Teknolojileri Danışmanlık Eğitim Tic.Ltd.Şti.'nden hizmet almaktadır. Kurucu gerekli görmesi halinde ve Kurul'un uygun görüşüyle hizmet aldığı kuruluşu değiştirebilir veya kendi bünyesinde bir Risk Yönetim Birimi oluşturabilir.</p> <p>Fon'un olası risklerine ilişkin bilgiler “Fonun yatırım sınırlamaları ve risklerine ilişkin esaslar” bölümünde yer almaktadır.</p> <p>Söz konusu risklerden ölçülebilir niteliğe sahip olanlar Risk Yönetimi tarafından aşağıda belirtilen esaslar doğrultusunda yönetilir:</p> <p>Piyasa Riski:</p> <p>Gayrimenkul yatırım fonları için, gayrimenkullere ait piyasa riskinin ölçümünde Parametrik Riske Maruz Değer (RMD) Modeli kullanılır. Parametrik (varyans-kovaryans) yöntemde, konut fiyat endekslerinin volatilitelerinden yararlanarak hesaplama gerçekleştirilir. Geçmişe ait konut fiyat endeksi aylık verileri üzerinden endeks değişimlerinin standart sapmaları formülde kullanılır. 120 günlük senaryoda ortaya çıkabilecek piyasa riski kaynaklı zararın Fon Toplam Değerinin (FTD) %25'ini aşmaması gerekmektedir. Portföyde yer alan diğer para ve sermaye piyasası araçları riskine ilişkin olarak da 1 aylık (20 günlük) elde tutma süresi ve %99 güven aralığında RMD limiti de FTD'nin %25'idir.</p> <p>Kur Riski:</p> <p>Kur riski nedeniyle fonun uğrayacağı azami kayıp (120 günde) FTD'nin %15'inden fazla olamaz.</p> <p>Kar Payı Oranı Riski:</p> <p>Kar Payı Oranı riski nedeniyle fonun uğrayacağı azami kayıp (120 günde) FTD'nin %10'undan fazla olamaz.</p> <p>Likidite Riski:</p>

	<p>Gayrimenkul yatırımlarından oluşan portföylerin zorunlu tasfiye değerinin, söz konusu portföyün değerine oranı %80'den az olamaz.</p> <p>Finansman Riski:</p> <p>Katılım bankalarından temin edilen faizsiz finansman fon toplam değerinin %50'sini geçemez. Nakit akım tablolarında, ödeme zorluğu yaşanan dönemler belirlenir. Geri ödemelerin karşılama oranının %100 olması gerekir.</p> <p>Korelasyon Riski:</p> <p>Piyasa riski ölçümünde, ölçüm modeli, yatırım araçlarının pozitif ve negatif korelasyonunu da dikkate alarak bir RMD hesaplaması yapmaktadır. Bu nedenle her bir yatırım aracının RMD'si ayrı ayrı toplanarak toplam RMD'ye ulaşılmaz, pozitif veya negatif korelasyon etkisini gösteren (diversified) bir RMD değeri hesaplanır.</p> <p>Karşı Taraf Riski:</p> <p>Fon'un ticari alacaklar toplamı, fon portföy değerinin %40'ından fazla olamaz. Tek bir ihraççıya ait borçlanma ve pay senetleri toplamı fon toplam değerinin %15'ini aşamaz. Bu oranın hesaplamasında aynı ihraççıya yatırılan mevduat/katılım hesapları toplama dahil edilir.</p>
Fonun Tasfiye Şekline İlişkin Bilgiler	<p>: Mevzuatta öngörülen tasfiye hallerinin oluşması halinde Fon'un tasfiye dönemi başlar ve Fon mevzuatta yer verilen esaslara ve sürelere uygun olarak tasfiye edilir. Kurucu tarafından tasfiyeye karar verilmesi halinde, tasfiyeye ilişkin alınan Kurucu yönetim kurulu kararı pay sahiplerine ve Kurul'a bildirilir.</p> <p>Tasfiye döneminde yeni katılma payı ihraç edilemez ve yeni bir gayrimenkul yatırımı yapılmaz, uygun piyasa koşulları oluştuğunda Fon'un varlıkları satılır, nakde çevrilir, alacakları tahsil edilir ve borçları ödenir. Bakiye tutarlar "Fona Katılma ve Fondan Ayrılmaya İlişkin Esaslar" bölümünde" belirlenen esaslara göre pay sahiplerine dağıtılır ve tüm katılma payları iade alınır. Tedavüldeki tüm katılma paylarının iade alınması sonrasında Kurul'dan gerekli iznin alınmasını takiben 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. Fon'un Yatırım Fonu Tebliği'nin 28'inci maddesinin birinci fıkrasının (ç) bendinde belirlenen nedenlerle sona ermesi halinde, tasfiyesinde uygulanacak usul, kurucunun ve/veya portföy saklayıcısı kurumun iflasına veya tasfiyesine karar veren makam tarafından belirlenir.</p> <p>Portföy Saklayıcı'sının mali durumunun taahhütlerini karşılayamayacak kadar zayıflaması, iflası veya tasfiyesi halinde, Kurucu fon varlığını Kurul'ca uygun görülecek başka bir portföy saklayıcısına devreder.</p> <p>Fon başka bir fonla birleştirilemez veya başka bir fona dönüştürülemez.</p>

	<p>Fesih anından itibaren hiçbir katılma payı ihraç edilemez ve geri alınamaz.</p> <p>Fonun sona ermesinde ve tasfiyesinde, Kurul'un yatırım fonlarına ilişkin düzenlemeleri uygulanır. Fon'un, Yatırım Fonu Tebliği'nin 28'inci maddesinde belirtilen nedenlerle sona ermesi durumunda, Fon portföyündeki varlıklar Kurucu tarafından borsada satılır. Bu şekilde satışı mümkün olmayan Fon varlıkları, açık artırma veya pazarlık veya her iki usulün uygulanması suretiyle satılarak paraya çevrilebilir. Bu yolla nakde dönüşen Fon varlığı, katılma payı sahiplerine payları oranında dağıtılır.</p> <p>Fon'un III-52.1 sayılı Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (Yatırım Fonu Tebliği) 28'inci maddesinin birinci fıkrasının (ç) bendinde belirlenen nedenlerle sona ermesi halinde, tasfiyesinde uygulanacak usul, kurucunun ve/veya portföy saklayıcısı kurumun iflasına veya tasfiyesine karar veren makam tarafından belirlenir.</p> <p>Fon'un tasfiyesi ve sona ermesinde Tebliğ'de, fon içtüzüğünde ve bu ihraç belgesinde hüküm bulunmayan konularda, Yatırım Fonu Tebliği hükümleri kıyasen uygulanır.</p>
Fonun ve Fon Yatırımcılarının Vergilendirilmesi ile İlgili Hususlar	Ekte yer verilmekte olup, ayrıca www.gib.gov.tr adresinden de ulaşılabilmektedir.

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

<p>İhraççı</p> <p>Kızılay Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.</p> <p>Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun</p> <p>temsilcisi olan kurucu</p> <p>Kızılay Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.</p> <p>Yetkilileri</p>	
<p>Emre Ergün KARATAŞ</p> <p>Mali İşler Müdürü</p>	<p>Fevzi ÖZTÜRK</p> <p>Yönetim Kurulu Üyesi</p> <p>/ Genel Müdür</p>