

**“24 GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.”NİN KURUCUSU OLDUĞU
“24 GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. PRİMO GAYRİMENKUL YATIRIM
FONU” KATILMA PAYLARINA İLİŞKİN İHRAÇ BELGESİDİR**

İşbu ihraç belgesi Sermaye Piyasası Kurulu’nun 14.04.2016 tarih ve 2016/12 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 ve ihraç belgesindeki esaslar çerçevesinde satış başlangıç tarihi olarak belirlenen 15.03.2018 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 Kurucusu ile Yöneticisinin Ticaret Unvanı ve Adresi	: 24 Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş.’dir. Adresi Ziya Gökalp Mah. Süleyman Demirel Bulvarı Mall Of İstanbul Ofis Bloğu K:18 D:139 Beşiktaş / İstanbul’dur.
İhraca İlişkin Yetkili Organ Kararı/Karar Tarihi	: 24 Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş. Yönetim Kurulu 30/12/2015 tarih ve 2015/38 sayılı toplantısında ihraca karar vermiştir.
Katılma Paylarının Pazarlama ve Dağıtımını Gerçekleştirecek Kurucu ve Varsa Portföy Yönetim Şirketleri İle Katılma Paylarının Alım Satımına Aracılık Yapacak Yatırım Kuruluşlarının Ticaret Unvanı	: Katılma paylarının pazarlama ve dağıtımını Kurucu 24 Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş. tarafından gerçekleştirilecektir.
Satış Yöntemi	: Fon katılma payları yurtiçinde veya yurtdışında yerleşik nitelikli yatırımcılara satılacaktır.
Katılma Payına İlişkin Asgari İşlem Limitleri (Varsa)	: Fonda pay sahibi olmayan yatırımcıların alım talimatlarında asgari işlem limiti 100.000 TL’dir. Mevcut pay sahiplerinin ilave pay alım taleplerinde ise asgari işlem limiti 10.000 TL’dir. Pay iade talimatlarında asgari işlem limiti bulunmamaktadır.
Fon Unvanı	: 24 Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş. Primo Gayrimenkul Yatırım Fonu’dur.
Fon Türü	: Gayrimenkul yatırım fonudur.
Fon Süresi	: Fon’un faaliyet süresi, tasfiye dönemi hariç, ilk pay satışı tarihinde başlamak üzere dört yıldır. Tasfiye döneminin başlamasından itibaren en geç iki yıl içinde tasfiye işlemleri tamamlanarak Fon sona erer.
Portföy Saklayıcısının Unvanı ve Adresi	: Türkiye İş Bankası A.Ş.’dir. Adresi İş Kuleleri Kule 1 Kat: 1 34330 Levent Beşiktaş İstanbul’dur.
Portföy Yöneticilerine İlişkin Bilgi	: Fon portföyünün gayrimenkul yatırımları dışında kalan kısmı sadece Fon’a likidite sağlanması amacıyla faizsiz bankacılık prensiplerine uygun şekilde Türk Lirası veya yabancı para cinsinden vadesiz veya vadeli katılma hesabında

	malvarlığı, Tebliğ'in 23. maddesi kapsamında rehnedilebilir ve teminat gösterilebilir.
Fonun Yatırım Sınırlamaları ve Risklerine İlişkin Esaslar	<p>A. Fon portföyünde yer alan gayrimenkul yatırımlarının yönetiminde aşağıdaki esaslara ve 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, lojistik merkezi, depo, park, hastane 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, intifa 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, intifa 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; gayrimenkul yatırım ortaklıklarınca ihraç edilen sermaye piyasası araçları, tabi oldukları mevzuat hükümlerine göre hazırlanan finansal tablolarında yer alan aktif toplamının devamlı olarak en az %75'i gayrimenkul yatırımlarından oluşan anonim ortaklıkların payları, gayrimenkul sertifikaları ve diğer gayrimenkul yatırım fonlarının katılma payları da dikkate alınır. Şu kadar ki tabi oldukları mevzuat hükümlerine göre hazırlanan finansal tablolarında yer alan aktif toplamının devamlı olarak en az %75'i gayrimenkul yatırımlarından oluşan anonim ortaklıkların paylarına, Fon toplam değerinin en fazla %20'si oranında yatırım yapılabilir. 6. Tek başına fon toplam değerinin %20'sini aşan gayrimenkul yatırımlarının toplamı fon toplam değerinin %60'ını aşamaz. 7. 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'üncü maddesi hükmü saklıdır. 8. 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.

- 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.
9. Aşağıdaki varlık ve işlemler fon portföyüne dahil edilebilir.
- a. Katılma hesabı,
- b. Diğer gayrimenkul yatırım fonlarının katılma payları,
- c. Gayrimenkul sertifikaları,
- d. Kurul'ca uygun görülecek diğer yatırım araçları.
10. Fon portföyünün gayrimenkul yatırımları dışında kalan kısmı sadece Fon'a likidite sağlanması amacıyla faizsiz bankacılık prensiplerine uygun şekilde Türk Lirası veya yabancı para cinsinden vadesiz veya vadeli katılma hesabında değerlendirilir.
11. Fon, altına, diğer kıymetli madenlere ve diğer emtialara ve bunlara dayalı vadeli işlem sözleşmelerine yatırım yapamaz.
12. Fon, sermaye piyasası araçlarını açığa satamaz, kredili menkul kıymet işlemi yapamaz ve sermaye piyasası araçlarını ödünç alamaz.
13. Fon'un operasyonel işlemleri nedeniyle oluşabilecek likidite ihtiyacının karşılanması amacıyla nakit tutulabilir.
14. Fon portföyüne yabancı sermaye piyasası aracı dahil edilmeyecektir.
15. Katılma paylarının geri dönüşlerinde oluşan nakit ihtiyacının karşılanması amacıyla, portföyde yer alan repo işlemine konu olabilecek menkul kıymetlerin rayiç bedelinin %10'una kadar, borsada veya borsa dışında repo yapılabilir veya borçlanma amacıyla Takasbank Para Piyasası işlemleri yapılabilir.
- Yatırım sınırlamalarına uyumun fonun hesap dönemi sonundaki fon toplam değer tablosu itibarıyla sağlanması zorunludur.
- B. Fon'un olası riskleri hakkında bilgiler aşağıdaki gibidir:

	<ol style="list-style-type: none"> 1. Finansman riski: Fon'un ihtiyaç duyduğu finansman kaynaklarına zamanında gerekli ölçüde ulaşamaması nedeniyle zarara uğrama olasılığıdır. 2. Likidite riski: Fon varlıklarının gereken sürede piyasa değerinden nakde dönüştürülememesi nedeniyle zarara uğrama olasılığıdır. 3. Döviz kuru riski: Döviz kurlarındaki değişimlere bağlı olarak yabancı para cinsinden varlık ve yükümlülüklerin değerinin değişmesi nedeniyle zarara uğrama olasılığıdır. 4. Piyasa riski: Fon portföyünde yer alan varlıkların piyasa değerinin düşmesi, yükümlülüklerin piyasa değerinin ise yükselmesi nedeniyle zarara uğrama olasılığıdır. 5. Yoğunlaşma riski: Belli bir varlık veya varlık grubuna yoğun yatırım yapılması sonucu yatırımların bu varlık veya varlık grubunun içerdiği risklere maruz kalmasıdır. 6. Karşı taraf riski: Karşı tarafın yükümlülüklerini yerine getirememesi nedeniyle zarara uğrama olasılığıdır.
<p>Dışarıdan Alınan Hizmetlere (Değerleme, Hukuki Danışmanlık vb) İlişkin Bilgi</p>	<p>: Fon'un mali tablolarının bağımsız denetiminde bağımsız denetim kuruluşlarından ve Fon varlıklarının saklanması konusunda saklayıcı kuruluştan hizmet alınır.</p> <p>Fon portföyündeki varlıkların değerlendirilmesine ilişkin olarak Kurulca yetkilendirilen değerlendirme kuruluşlarından hizmet alınır. Kurucu, her yılsonunu takip eden bir ay içerisinde, fon portföyünde değerlendirme yaptırılması gereken her bir varlık için değerlendirme hizmeti alınacak en az 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 kararın bir örneğini Kurula gönderir. Değerleme kuruluşu seçimi, en uygun haberleşme vasıtasıyla yatırımcılara bildirilir. Belirlenen değerlendirme kuruluşu ancak değiştirilme gerekçesinin Kurula gönderilmesini müteakip Kurul onayı ile değiştirilebilir.</p> <p>Vergi mevzuatının gereği serbest muhasebeci mali müşavirlik veya yeminli mali müşavirlik için dışarıdan hizmet alınır.</p> <p>Fon'un faaliyetleri ile ilgili gayrimenkul yatırımlarına ilişkin olarak mali ve hukuki konularda dışarıdan danışmanlık hizmeti alınabilir.</p> <p>Fon portföyüne varlık alımı, satımı, kiralanması konusunda bu alanda hizmet veren kuruluşlardan aracılık hizmeti alınabilir.</p> <p>Fon portföyünde yer alan gayrimenkullere ilişkin işletme hizmetleri işletmeci şirketlerden alınır. Fon portföyünde yer alan gayrimenkullerin pazarlanmasına ve değerinin artırılmasına yönelik olarak yapılacak reklam ve promosyon faaliyetlerinin yürütülmesi için işletmeci şirketten veya bu konuda hizmet veren diğer şirketlerden yapılacak bir sözleşme çerçevesinde hizmet alınabilir.</p>

24 GAYRİMENKUL PORTFÖY

YÖNETİMİ

Vergi Dairesi: İstanbul / Beşiktaş / 34101 001 001 001 001
Ticaret Sicil No: 270900 / 001001 / 001001 / 001001 / 001001
Ziya Gökalp Mahallesi Serayman Dairesi Bulvarı
Mali Ofis İstanbul / Hisarlık Kat: 15. Kat / Hisarlık
Başkaçtır / İSTANBUL

	Fon portföyünde yer alan gayrimenkullere ilişkin onarım, tadilat gibi inşaat işleri içinse müteahhit firmalardan hizmet alınır.																																																
Finansal Raporların Hazırlanma Dönemleri ve Bağımsız Denetimi	Fon'un finansal raporları (finansal tablolar, sorumluluk beyanları ve fiyat raporları) her ay sonu itibariyle hazırlanır. Altı aylık ara dönem finansal raporlar incelemeye (sınırlı bağımsız denetim), yıllık finansal raporlar bağımsız denetime tabidir.																																																
Fon Birim Pay Fiyat Açıklama Dönemine İlişkin Esaslar	: Fon birim pay fiyatı her ay sonu itibariyle hesaplanır ve ay sonunu takip eden 10'uncu işgününde ilan edilir. Alım talimatları, yılda oniki kere olmak üzere her ayın son gününü takip eden 10. işgünü ilan edilen pay fiyatı üzerinden, her ayın son gününü takip eden 11'nci işgünü yerine getirilir. Satım talimatları yılda iki kere olmak üzere 30 Haziran ve 31 Aralık günlerini takip eden 10. işgünü ilan edilen pay fiyatı üzerinden, 30 Haziran ve 31 Aralık günlerini takip eden 12'nci işgünü yerine getirilir. Bu çerçevede ihbar dönemleri ve her bir ihbar döneminde iletilen talimatların yerine getirileceği tarihler aşağıdaki gibidir:																																																
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Alım Talimatları İhbar Dönemi</th> <th>Pay Fiyatı Hesaplama Dönemi</th> <th>Pay Fiyatının Açıklanma Tarihi</th> <th>Alım Talimatlarının Gerçekleşme Tarihi</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>01 Ocak-31 Ocak</td> <td>31 Ocak</td> <td>31 Ocak'ı takip eden 10. İş günü</td> <td>31 Ocak'ı takip eden 11. İşgünü</td> </tr> <tr> <td>01 Şubat- 28 Şubat</td> <td>28 Şubat</td> <td>28 Şubat'ı takip eden 10. İş günü</td> <td>28 Şubat'ı takip eden 11. İş günü</td> </tr> <tr> <td>01 Mart- 31 Mart</td> <td>31 Mart</td> <td>31 Mart'ı takip eden 10. İş günü</td> <td>31 Mart'ı takip eden 11. İş günü</td> </tr> <tr> <td>01 Nisan- 30 Nisan</td> <td>30 Nisan</td> <td>30 Nisan'ı takip eden 10. İş günü</td> <td>30 Nisan'ı takip eden 11. İş günü</td> </tr> <tr> <td>01 Mayıs- 31 Mayıs</td> <td>31 Mayıs</td> <td>31 Mayıs'ı takip eden 10. İş günü</td> <td>31 Mayıs'ı takip eden 11. İş günü</td> </tr> <tr> <td>01 Haziran- 30 Haziran</td> <td>30 Haziran</td> <td>30 Haziran'ı takip eden 10. İş günü</td> <td>30 Haziran'ı takip eden 11. İş günü</td> </tr> <tr> <td>01 Temmuz – 31 Temmuz</td> <td>31 Temmuz</td> <td>31 Temmuz'u takip eden 10. İş günü</td> <td>31 Temmuz'u takip eden 11. İş günü</td> </tr> <tr> <td>01 Ağustos- 31 Ağustos</td> <td>31 Ağustos</td> <td>31 Ağustos'u takip eden 10. İş günü</td> <td>31 Ağustos'u takip eden 11. İş günü</td> </tr> <tr> <td>01 Eylül – 30 Eylül</td> <td>30 Eylül</td> <td>30 Eylül'ü takip eden 10. İş günü</td> <td>30 Eylül'ü takip eden 11. İş günü</td> </tr> <tr> <td>01 Ekim- 31 Ekim</td> <td>31 Ekim</td> <td>31 Ekim'i takip eden 10. İş günü</td> <td>31 Ekim'i takip eden 11. İş günü</td> </tr> <tr> <td>01 Kasım- 30 Kasım</td> <td>30 Kasım</td> <td>30 Kasım'ı takip eden 10. İş günü</td> <td>30 Kasım'ı takip eden 11. İş günü</td> </tr> </tbody> </table>	Alım Talimatları İhbar Dönemi	Pay Fiyatı Hesaplama Dönemi	Pay Fiyatının Açıklanma Tarihi	Alım Talimatlarının Gerçekleşme Tarihi	01 Ocak-31 Ocak	31 Ocak	31 Ocak'ı takip eden 10. İş günü	31 Ocak'ı takip eden 11. İşgünü	01 Şubat- 28 Şubat	28 Şubat	28 Şubat'ı takip eden 10. İş günü	28 Şubat'ı takip eden 11. İş günü	01 Mart- 31 Mart	31 Mart	31 Mart'ı takip eden 10. İş günü	31 Mart'ı takip eden 11. İş günü	01 Nisan- 30 Nisan	30 Nisan	30 Nisan'ı takip eden 10. İş günü	30 Nisan'ı takip eden 11. İş günü	01 Mayıs- 31 Mayıs	31 Mayıs	31 Mayıs'ı takip eden 10. İş günü	31 Mayıs'ı takip eden 11. İş günü	01 Haziran- 30 Haziran	30 Haziran	30 Haziran'ı takip eden 10. İş günü	30 Haziran'ı takip eden 11. İş günü	01 Temmuz – 31 Temmuz	31 Temmuz	31 Temmuz'u takip eden 10. İş günü	31 Temmuz'u takip eden 11. İş günü	01 Ağustos- 31 Ağustos	31 Ağustos	31 Ağustos'u takip eden 10. İş günü	31 Ağustos'u takip eden 11. İş günü	01 Eylül – 30 Eylül	30 Eylül	30 Eylül'ü takip eden 10. İş günü	30 Eylül'ü takip eden 11. İş günü	01 Ekim- 31 Ekim	31 Ekim	31 Ekim'i takip eden 10. İş günü	31 Ekim'i takip eden 11. İş günü	01 Kasım- 30 Kasım	30 Kasım	30 Kasım'ı takip eden 10. İş günü	30 Kasım'ı takip eden 11. İş günü
Alım Talimatları İhbar Dönemi	Pay Fiyatı Hesaplama Dönemi	Pay Fiyatının Açıklanma Tarihi	Alım Talimatlarının Gerçekleşme Tarihi																																														
01 Ocak-31 Ocak	31 Ocak	31 Ocak'ı takip eden 10. İş günü	31 Ocak'ı takip eden 11. İşgünü																																														
01 Şubat- 28 Şubat	28 Şubat	28 Şubat'ı takip eden 10. İş günü	28 Şubat'ı takip eden 11. İş günü																																														
01 Mart- 31 Mart	31 Mart	31 Mart'ı takip eden 10. İş günü	31 Mart'ı takip eden 11. İş günü																																														
01 Nisan- 30 Nisan	30 Nisan	30 Nisan'ı takip eden 10. İş günü	30 Nisan'ı takip eden 11. İş günü																																														
01 Mayıs- 31 Mayıs	31 Mayıs	31 Mayıs'ı takip eden 10. İş günü	31 Mayıs'ı takip eden 11. İş günü																																														
01 Haziran- 30 Haziran	30 Haziran	30 Haziran'ı takip eden 10. İş günü	30 Haziran'ı takip eden 11. İş günü																																														
01 Temmuz – 31 Temmuz	31 Temmuz	31 Temmuz'u takip eden 10. İş günü	31 Temmuz'u takip eden 11. İş günü																																														
01 Ağustos- 31 Ağustos	31 Ağustos	31 Ağustos'u takip eden 10. İş günü	31 Ağustos'u takip eden 11. İş günü																																														
01 Eylül – 30 Eylül	30 Eylül	30 Eylül'ü takip eden 10. İş günü	30 Eylül'ü takip eden 11. İş günü																																														
01 Ekim- 31 Ekim	31 Ekim	31 Ekim'i takip eden 10. İş günü	31 Ekim'i takip eden 11. İş günü																																														
01 Kasım- 30 Kasım	30 Kasım	30 Kasım'ı takip eden 10. İş günü	30 Kasım'ı takip eden 11. İş günü																																														

		01 Aralık- 31 Aralık	31 Aralık	31 Aralık'ı takip eden 10. İş günü	31 Aralık'ı takip eden 11. İş günü
		Satım Talimatları İhbar Dönemi	Pay Fiyatı Hesaplama Dönemi	Pay Fiyatının Açıklanma Tarihi	Satım Talimatlarının Gerçekleşme Tarihi
		01 Ocak- 30 Haziran	30 Haziran	30 Haziran'ı takip eden 10. işgünü	30 Haziran'ı takip eden 12. işgünü
		01 Temmuz- 31 Aralık	31 Aralık	31 Aralık'ı takip eden 10. işgünü	31 Aralık'ı takip eden 12. işgünü
Fon Portföyünde Yer Alan Varlıkların Değerlemesine İlişkin Esaslar	:	<p>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 gayrimenkul yatırımlarından oluşan ve payları borsada işlem görmeyen anonim ortaklıkların payları haricindeki varlık, işlem ve yükümlülükler Kurul düzenlemelerine uygun olarak değerlendirilir.</p> <p>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 gayrimenkul yatırımlarından oluşan ve payları borsada işlem görmeyen anonim ortaklıkların payları ise Kurulca uygun görülen değerlendirme kuruluşları tarafından hazırlanan ve mevcut en güncel tarihli değerlendirme raporlarında yer verilen tutarlar üzerinden değerlendirilmeye konu edilir.</p> <p>Portföyde yer alan bu varlıklardan fonun hesap döneminin son üç ayı içerisinde herhangi bir nedenle rayiç değeri tespit edilmemiş olanlar için yılsonu itibariyle değer tespiti yaptırılır. Portföyde yer alan bu varlıklardan yılın ikinci çeyreği içerisinde herhangi bir nedenle rayiç değeri tespit edilmemiş olanlar içinse, en son hazırlanmış olan değerlendirme raporunda tespit edilen değer, raporu hazırlayan kuruluş tarafından yarıyıl sonu itibariyle gözden geçirilerek güncellenir.</p> <p>Her durumda gayrimenkulün değerinin değişmesine neden olan olağan dışı durumların Kurucu tarafından tespiti halinde ve Kurul'ca gerekli görülen hallerde bu varlıklar için yeniden değer tespiti yaptırılabilir veya daha önce tespit edilmiş bir değer gözden geçirilebilir.</p>			

	<p>Fona ilişkin tüm giderler fon malvarlığından karşılanır. Fondan karşılanan, portföy yönetim ücreti dahil tüm giderlerin toplamının fon toplam değerine göre üst sınırı % 20 'dir.</p>
<p>Fon Gelir Gider Farkının Katılma Payı Sahiplerine Aktarılmasına İlişkin Esaslar</p>	<p>: Fon gelir gider farkı fon toplam değerine ve dolayısıyla hesaplanan katılma payı birim fiyatına yansiyacaktır. İlan edilen birim pay fiyatı üzerinden pay alıp satan yatırımcılar, fonda kaldıkları dönemde oluşan gelir gider farkından paylarına düşen kısmı bu şekilde alırlar.</p> <p>Katılma payı sahiplerine ayrıca fonda oluşan kar ve nakit durumu dikkate alınarak Kurucu Yönetim Kurulu kararıyla belirlenen tarihlerde nakit kar payı dağıtılabılır. Kurucu Yönetim Kurulu'nun kar payı dağıtım kararı 10 işgünü 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 dağıtımını fondan 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 Hesaplar</p>	<p>: 1. Genel Esaslar</p> <p>1.1. Katılma payı satın alınması veya fona iadesinde, Kurucu 24 Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş.'nin merkezine başvurularak alım satım talimatı verilir.</p> <p>1.2. Tüm katılma payı alım satım talimatlarına alım ve satım talimatları için ayrı ayrı olmak üzere müteselsil sıra numarası verilir.</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 görülmesi halinde, fon birim pay değeri hesaplanmayabilir ve katılma paylarının alım satımı durdurulabilir.</p> <p>1.4. Katılma payı satışı, katılma payı bedelinin tam olarak nakden ödenmesi; katılma payının fona iadesi, pay sahiplerinin katılma paylarının bu bölümde belirlenen esaslara göre nakde çevrilmesi suretiyle gerçekleştirilir.</p> <p>1.5. Kurucu tarafından katılma paylarının fon adına alım satımı esastır. Kurucu, bu ihraç belgesinde yer alan hükümler saklı kalmak kaydıyla, fon katılma paylarının fona iade edilmesi sırasında gerekli likiditenin sağlanmasından sorumludur. Kurucu kendi portföyüne katılma payı satın alamaz.</p>

3. Satış Talimatları ve Satış Bedellerinin Ödenme Esasları

3.1. 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.

3.2. Pay sahiplerinin "Fon Birim Pay Fiyat Açıklama Dönemine İlişkin Esaslar" 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 "Fon Birim Pay Fiyat Açıklama Dönemine İlişkin Esaslar" bölümünde belirlenen gerçekleşme tarihinde yerine getirilir.

3.3. 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.

3.4. 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.

3.5. Tasfiye döneminde gerçekleşen katılma payı iadeleri hariç olmak üzere, katılma paylarının pay sahipleri tarafından fona geri satımında iade edilen katılma payı tutarının %3'ü oranında çıkış komisyonu uygulanır. Söz konusu komisyonlar tahsil edildikleri gün fona gelir kaydedilir.

3.6. 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 eşit oranda karşılanır.

4. Tasfiye Dönemine Dair Özel Hükümler

4.1. 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 "Fon Birim Pay Fiyat Açıklama Dönemine İlişkin Esaslar" 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

	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Performans ücreti hesaplamalarına ilişkin örnekler ekte yer almaktadır.</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.</p> <p>Her hesap döneminin (takvim yılının) son iş günü itibarıyla, yıllık fon toplam gideri oranının aşılmadığı, ilgili dönem içinde hesaplanan fon toplam değerlerinin ortalaması esas alınarak Kurucu tarafından kontrol edilir. Yapılan kontrolde belirlenen oranın aşıldığının tespiti halinde, aşan tutar yılın son işgünü itibariyle Kurucu tarafından Fon’a iade edilmek üzere tahakkuk ettirilir ve takip eden onbeş iş günü içinde Kurucu tarafından Fon’a iade edilir.</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>
<p>Kredi Alınması Öngörülüyorsa Konuya İlişkin Bilgi</p>	<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 nakdi veya gayrinakdi (teminat mektubu vb.) finansman kullanılabilir. 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 kullanması halinde finansmanın tutarı, maliyeti, alındığı tarih ve kuruluş ile geri ödendiği tarihe ilişkin bilgiler hesap dönemini takip eden 30 gün içinde Sermaye Piyasası Kurulu’na ve en uygun haberleşme vasıtasıyla katılma payı sahiplerine bildirilir.</p>
<p>Koruma Amaçlı Türev Araç İşlemleri Yapılması Öngörülüyorsa, Konuya İlişkin Bilgi</p>	<p>: Türev araç işlemi yapılmayacaktır.</p>

Katılma Paylarının Satışında Kullanılacak Dağıtım Kanalları	: Katılma paylarının satışı sadece Kurucu tarafından gerçekleştirilecek olup, başka bir dağıtım kanalı kullanılmayacaktır.
Fon Katılma Paylarının Değerlerinin Yatırımcılara Bildirim Esas ve Usulleri	: Fon katılma paylarının değerleri yatırımcılara aksi talep edilmedikçe e-posta yoluyla bildirilecektir. Talep eden yatırımcılara ayrıca faks ve posta yoluyla da bildirim yapılacaktır.
Katılma Paylarının Satışı ve Fona İadesinde Giriş Çıkış Komisyonu Uygulanıp/Uygulanmayacağı Hakkında Bilgi	: Katılma paylarının Fon'a iadesinde, iade edilen pay tutarının %3'ü oranında çıkış komisyonu uygulanır. Söz konusu komisyon tahsil edildiği gün Fon'a gelir kaydedilir. Tasfiye döneminde gerçekleşen zorunlu katılma payı iadeleri ve Fon süresinin sonundaki katılma payı iadesinde çıkış komisyonu uygulanmaz.
Katılma Paylarının Sadece Fon Süresinin Sonunda Nakde Dönüştürülüp/ Dönüştürülmeyeceğine İlişkin Bilgi	: Katılma payları yukarıda yer yer alan "Fona Katılma ve Fondan Ayrılmaya İlişkin Esaslar" çerçevesinde ve belirlenen limitler dahilinde fon süresi boyunca nakde dönüştürülebilecektir.
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)	: Kurucu risk yönetim sistemi konusunda Riskaktif Danışmanlık Eğitim ve Yazılım San. Tic. Ltd. Şti.'nden (RiskActive) hizmet almaktadır. 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. Söz konusu prosedürlerde yer alan risk limitleri aşağıdaki gibidir. Bu limitler ölçülürken, - Fon portföy değerinin kasadaki nakit, bankalardaki vadeli ve vadesiz hesaplar ile gayrimenkullerin piyasa değerleri toplamına eşit olduğu kabul edilir. - Fon toplam değerinin ise yukarıdaki şekilde ölçülen fon portföy değerine fonun alacakları ile diğer varlıklarının eklenmesi ve borçlarının düşülmesi suretiyle bulunan tutara eşit olduğu kabul edilir. a. Piyasa Riski Gayrimenkul sektörünü etkileyebilecek gelişmeler nedeniyle fon portföyünde yer alan gayrimenkullerin piyasa değerinin düşmesi olasılığını ifade eder. Aşağıdaki kriter ve limitler çerçevesinde ölçülür: - Gayrimenkul portföyünün zorunlu tasfiye değerinin piyasa değerine oranı %80'den az olamaz. Zorunlu tasfiye değeri, uygun bir pazarlama için ihtiyaç duyulan süreye göre çok kısa bir zaman içerisinde bir mülkün satışından makul olarak elde edilebilecek tutarı ifade eder. Portföyde yer alacak gayrimenkullere ilişkin olarak hazırlanacak değerlendirme raporlarında, uygun piyasa koşullarında oluşacak değerlerin yanı sıra gösterge niteliğindeki bu değer de takdir edilir. - Tüm portföyün zorunlu tasfiye değerinin piyasa değerine oranı %85'den az olamaz.

b. Kur Riski

Yabancı para cinsinden varlık ve borçların, bu paraların TL karşısında muhtemel değer değişmelerinden doğabilecek zarar olasılığıdır. Aşağıdaki kriter ve limitler çerçevesinde ölçülür:

- Kurdaki %10'luk dalgalanmanın fon toplam değerinde meydana getirdiği artış veya azalış %3'ten fazla olamaz.

c. Likidite Riski

Gayrimenkullerin gereken sürede piyasa rayiç değerinden nakde dönüştürülememesi nedeniyle zarara uğrama olasılığıdır. AHS (Analitik Hiyerarşi Süreci) yöntemi ile gayrimenkullerin ve portföydeki diğer varlıkların "likidite puanları"nın hesaplanması suretiyle ölçülür. AHS Likidite Puanlama tablosu her gayrimenkulün detay özelliklerinin kurulan sisteme girilmesi ve güncel AHS ağırlıkları ile bir likidite puanı atanması ile oluşturulur. Gayrimenkullerin AHS puanlamasında dikkate alınan kriterler ve AHS hiyerarşisi Şirket Yönetim Kurulu kararı ile belirlenir.

Likidite riski aşağıdaki kriter ve limitler çerçevesinde ölçülür:

- Fon'un gayrimenkul portföyünün likidite puanı 80'de az olamaz.

- Fon portföyünün genel likidite puanı 85'ten az olamaz.

d. Finansman Riski

Fonun ihtiyaç duyduğu finansman kaynaklarına zamanında gerekli ölçüde ulaşamaması nedeniyle zarara uğrama olasılığıdır. Aşağıdaki kriter ve limitler çerçevesinde ölçülür:

- Banka kredileri fon toplam değerinin %50'sini geçemez.

- Hazır değerler ile kullanılmamış kredi limitlerinin toplamı, fon toplam değerinin %20'sinden az olamaz.

e. Yoğunlaşma Riski

Belli bir varlık veya varlık grubuna yoğun yatırım yapılması sonucu yatırımların bu varlık veya varlık grubunun içerdiği risklere maruz kalmasıdır. Aşağıdaki kriter ve limitler çerçevesinde ölçülür:

- Herhangi bir gayrimenkulün değeri, fon portföy değerinin %50'sinden fazla olamaz.

f. Karşı Taraf Riski

Karşı taraf riski, karşı tarafın yükümlülüklerini yerine getirememesi nedeniyle karşı karşıya kalınabilecek zarar olasılığıdır. Aşağıdaki kriter ve limitler çerçevesinde ölçülür:

- Fon'un ticari alacaklar toplamı, fon portföy değerinin %40'ından fazla olamaz.

Likidite riskinin ölçülmesinde ayrıca stres testleri ve senaryo analizleri kullanılır. Gayrimenkul portföyüne uygulanan stres testleri likidite puanlamasında önemli ağırlığa sahip olan endekslerin değerleri stres dönemlerini yansıtacak şekilde

EK – Performans Ücreti Hesaplanmasına Dair Örnek

YATIRIMCI 1:

Fona ilk kurulduğu tarihte girer, fon süresi sonuna kadar paylarını elinde tutar.

Dönem	Yatırımcının Getirisi ¹	Yatırımcı		Dönemsel Getiri	Kümülatif Getiri	Karşılaştırma Ölçütünün Getirisi	Karşılaştırma Ölçütü Getiri	Eşik Varlık Düzeyi	Eşik Varlık Düzeyindeki		Performans Ücreti
		Getiri Endeksi	Gerçekleşen Yatırım Tutarı						Dönemsel Artış	Kümülatif Artış	
01.01.16	-	1,000000	100.000	0	0	-	1,000000	100.000	0	0	
2016Q1	4%	1,040000	104.000	4.000	4.000	2%	1,020000	102.000	2.000	2.000	
2016Q2	4%	1,081600	108.160	4.160	8.160	2%	1,040400	104.040	2.040	4.040	
2016Q3	4%	1,124864	112.486	4.326	12.486	2%	1,061208	106.121	2.081	6.121	
2016Q4	4%	1,169859	116.986	4.499	16.986	2%	1,082432	108.243	2.122	8.243	
2017Q1	4%	1,216653	121.665	4.679	21.665	2%	1,104081	110.408	2.165	10.408	
2017Q2	4%	1,265319	126.532	4.867	26.532	2%	1,126162	112.616	2.208	12.616	
2017Q3	4%	1,315932	131.593	5.061	31.593	2%	1,148686	114.869	2.252	14.869	
2017Q4	4%	1,368569	136.857	5.264	36.857	2%	1,171659	117.166	2.297	17.166	
2018Q1	0%	1,368569	136.857	0	36.857	2%	1,195093	119.509	2.343	19.509	
2018Q2	0%	1,368569	136.857	0	36.857	2%	1,218994	121.899	2.390	21.899	
2018Q3	0%	1,368569	136.857	0	36.857	2%	1,243374	124.337	2.438	24.337	
2018Q4	0%	1,368569	136.857	0	36.857	2%	1,268242	126.824	2.487	26.824	
2019Q1	4%	1,423312	142.331	5.474	42.331	2%	1,293607	129.361	2.536	29.361	
2019Q2	4%	1,480244	148.024	5.693	48.024	2%	1,319479	131.948	2.587	31.948	
2019Q3	4%	1,539454	153.945	5.921	53.945	2%	1,345868	134.587	2.639	34.587	
2019Q4	4%	1,601032	160.103	6.158	60.103	2%	1,372786	137.279	2.692	37.279	
2020Q1	4%	1,665074	166.507	6.404	66.507	2%	1,400241	140.024	2.746	40.024	
2020Q2	4%	1,731676	173.168	6.660	73.168	2%	1,428246	142.825	2.800	42.825	
2020Q3	4%	1,800944	180.094	6.927	80.094	2%	1,456811	145.681	2.856	45.681	
2020Q4	4%	1,872981	187.298	7.204	87.298	2%	1,485947	148.595	2.914	48.595	
2021Q1	4%	1,947900	194.790	7.492	94.790	2%	1,515666	151.567	2.972	51.567	
2021Q2	4%	2,025817	202.582	7.792	102.582	2%	1,545980	154.598	3.031	54.598	
2021Q3	4%	2,106849	210.685	8.103	110.685	2%	1,576899	157.690	3.092	57.690	
2021Q4	4%	2,191123	219.112	8.427	119.112	2%	1,608437	160.844	3.154	60.844	58.269

YATIRIMCI 2:

Fon'a 2017 yılı ikinci çeyreğinin sonunda girer, fon süresi sonuna kadar paylarını elinde tutar.

Dönem	Yatırımcının Getirisi ¹	Yatırımcı		Dönemsel Getiri	Kümülatif Getiri	Karşılaştırma Ölçütünün Getirisi	Karşılaştırma Ölçütü Getiri	Eşik Varlık Düzeyi	Eşik Varlık Düzeyindeki		Performans Ücreti
		Getiri Endeksi	Gerçekleşen Yatırım Tutarı						Dönemsel Artış	Kümülatif Artış	
01.01.16	-	1,000000				-					
2016Q1	4%	1,040000				2%					
2016Q2	4%	1,081600				2%					
2016Q3	4%	1,124864				2%					
2016Q4	4%	1,169859				2%					
2017Q1	4%	1,216653				2%					
2017Q2	4%	1,265319	100.000	0	0	2%	1,265319	100.000	0	0	
2017Q3	4%	1,315932	104.000	4.000	4.000	2%	1,290625	102.000	2.000	2.000	
2017Q4	4%	1,368569	108.160	4.160	8.160	2%	1,316438	104.040	2.040	4.040	
2018Q1	0%	1,368569	108.160	0	8.160	2%	1,342767	106.121	2.081	6.121	
2018Q2	0%	1,368569	108.160	0	8.160	2%	1,369622	108.243	2.122	8.243	
2018Q3	0%	1,368569	108.160	0	8.160	2%	1,397014	110.408	2.165	10.408	
2018Q4	0%	1,368569	108.160	0	8.160	2%	1,424955	112.616	2.208	12.616	
2019Q1	4%	1,423312	112.486	4.326	12.486	2%	1,453454	114.869	2.252	14.869	
2019Q2	4%	1,480244	116.986	4.499	16.986	2%	1,482523	117.166	2.297	17.166	
2019Q3	4%	1,539454	121.665	4.679	21.665	2%	1,512173	119.509	2.343	19.509	
2019Q4	4%	1,601032	126.532	4.867	26.532	2%	1,542417	121.899	2.390	21.899	
2020Q1	4%	1,665074	131.593	5.061	31.593	2%	1,573265	124.337	2.438	24.337	
2020Q2	4%	1,731676	136.857	5.264	36.857	2%	1,604730	126.824	2.487	26.824	
2020Q3	4%	1,800944	142.331	5.474	42.331	2%	1,636825	129.361	2.536	29.361	
2020Q4	4%	1,872981	148.024	5.693	48.024	2%	1,669562	131.948	2.587	31.948	
2021Q1	4%	1,947900	153.945	5.921	53.945	2%	1,702953	134.587	2.639	34.587	
2021Q2	4%	2,025817	160.103	6.158	60.103	2%	1,737012	137.279	2.692	37.279	
2021Q3	4%	2,106849	166.507	6.404	66.507	2%	1,771752	140.024	2.746	40.024	
2021Q4	4%	2,191123	173.168	6.660	73.168	2%	1,807187	142.825	2.800	42.825	30.343

24 GAYRİMENKUL PORTFÖY
YÖNETİM A.Ş.
Yeni Dairesi Kat: No: 2/1-2/2-2/3
Ticaret Sicil No: 95301 / Vergi Sicil No: 275303
Ziraat Gökçe Menkul Değerler Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Müşteri İşleri Bölümü / Etiler Kat: 18 / Çarşı 139
Etiler / Beşiktaş / İSTANBUL

