

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

İşbu ihraç belgesi Sermaye Piyasası Kurulu'nun 24/05/2024 tarih ve 27/740 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 -----tarihinden itibaren, işbu ihraç belgesinde ilan edilen dağıtım kanalları aracılığıyla nitelikli yatırımcılara sunulacaktır.

Fon kurucusuna ve işbu ihraç belgesine konu fon katılma paylarına ilişkin bilgiler aşağıda yer almaktadır.

Kurucu ile katılma payı sahipleri arasındaki ilişkilerde içtüzük ve işbu ihraç belgesi hükümleri ile Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili mevzuat, hüküm bulunmayan hallerde ise yatırımcı sözleşmesi hükümleri ile Borçlar Kanunu'nun vekalet akdi hükümleri uygulanır.

KISALTMALAR

Bilgilendirme Dokümanları	Fon içtüzüğü ve ihraç belgesi
BIST	Borsa İstanbul A.Ş.
Finansal Raporlama Tebliği	II-14.2 sayılı Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliğ
Fon	Kızılay Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Üçüncü Girişim Sermayesi Yatırım Fonu
Kanun	6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu
KAP	Kamuyu Aydınlatma Platformu
Kurucu/Yönetici	Kızılay Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.
Kurul	Sermaye Piyasası Kurulu
MKK	Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.
Portföy Saklayıcısı	Türkiye İş Bankası A.Ş.
PYŞ Tebliği	III-55.1 sayılı Portföy Yönetim Şirketleri ve Bu Şirketlerin Faaliyetlerine İlişkin Esaslar Tebliği
Saklama Tebliği	III-56.1 sayılı Portföy Saklama Hizmetine ve Bu Hizmette Bulunacak Kuruluşlara İlişkin Esaslar Tebliği
Takasbank	İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş.
Tebliğ	III-52.4 sayılı Girişim Sermayesi Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği
TMS/TFRS	Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Muhasebe Standartları/Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile bunlara ilişkin ek ve yorumlar



KIZILAY GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
1. Bahariye Mah. Etiler Sok. No: 1/1 Kat: 11. Plaza
Beşiktaş, İstanbul / Türkiye
Kızılay Yatırım A.Ş. 460 100 70 33

1.Kurucu, Yönetici ve Portföy Saklayıcısı Hakkında Genel Bilgiler

Kurucu ve Yönetici'nin	
Unvanı:	Kızılay Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.
Yetki Belgesi	Portföy Yöneticiliği Yetki Belgesi Tarih: 22.08.2019 No: GGSPYŞ / PY.6 / 1057
Adresi	Küçükbakkalköy Mah. Rüstemağa Sok. İnmac Plaza Blok No:2 İç Kapı No:4 Ataşehir/İSTANBUL
Yönetim Kurulu Üyeleri	Şirket'in yönetim kurulu üyelerine Şirket'in KAP'ta yer alan sürekli bilgilendirme formundan (www.kap.org.tr) ulaşılması mümkündür.
Portföy Saklayıcısı'nın	
Unvanı:	Türkiye İş Bankası A.Ş.
Portföy Saklama Faaliyeti İznine İlişkin Kurul Karar Tarihi ve Numarası	Tarih: 17.07.2014 No: 22/709
Adresi	İş Kuleleri Kule:1 Kat:1 34330 Levent, Beşiktaş/İSTANBUL

2.Fon'un İhracına İlişkin Bilgiler

İhraca İlişkin Yetkili Organ Kararı/Karar Tarihi	Kızılay Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Yönetim Kurulu'nun 12.02.2024 tarih ve 2024/04 sayılı kararı
Katılma Paylarının Pazarlama ve Dağıtımını Gerçekleştirecek Kurucu ve Varsa Portföy Yönetim Şirketleri ile 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)	250.000 TL ve üzeri.
Fon Süresi	Fonun süresi tasfiye dönemi dahil 50 (elli) yıldır. Bu süre ilk katılma payı satış tarihi ile başlar. Fon süresinin son 2 (iki) yılı tasfiye dönemidir.
Yatırım Komitesi Üyeleri	1) Fevzi ÖZTÜRK – Yönetim Kurulu Üyesi /Genel Müdür Anadolu Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Maliye Bölümü'nü, İstanbul Üniversitesi Sosyoloji Bölümü'nü ve İstanbul Ticaret Üniversitesi Finans



2/14

KIZILAY GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
Kızılay Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.
Küçükbakkalköy Mah. Rüstemağa Sok. İnmac Plaza Blok No:2 İç Kapı No:4 Ataşehir/İSTANBUL
Tic. Sic. No: 22709
Kıy. Sic. No: 560 109 70 1

Enstitüsü Uluslararası Bankacılık ve Finans Tezli Yüksek Lisans programını bitirdi. 2000 yılında İstanbul Üniversitesi "Sermaye Piyasaları ve Borsa" programını ve Marmara Üniversitesi "Finansal Piyasalarda Alternatif Yatırım Araçları ve Portföy Yönetimi" programını bitirdi.

Profesyonel iş hayatına 1998 yılında Türkiye İş Bankası grubunda Fon ve Hazine Yönetimi'nde başlayan Öztürk, sermaye piyasası kurumlarının hazine ve fon yönetim bölümlerinin kurulmasında ve yönetiminde aktif rol aldı. Fon ve Portföy Yöneticisi olarak Türk sermaye piyasalarında ilk kez faizsiz prensiplere uygun ve konvansiyonel birçok yatırım ve borsa yatırım fonunun kuruluş sürecinde aktif rol alarak; bu fonların kuruluş, tasarım, yönetim ve operasyonlarından sorumlu Fon ve Portföy müdürü olarak görev aldı.

2009 yılında TKBB tarafından düzenlenen bilimsel araştırma yarışmasında; "Türkiye'de Katılım Bankacılığı ve Fırsatlar" adlı çalışmayla Bilimsel Değerlendirme Kurul Ödülü'nü aldı. İşletmelere finansal ve sermaye piyasası konularında bağımsız danışmanlık hizmeti verdi. Uzun yıllar gazetelerde ekonomi köşe yazarlığı ve TV yorumculuğu yaptı. 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 etti.

2018-2021 yılları arasında İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş. Piyasalar Direktörlüğünde Yönetici olarak piyasa işletim, mevzuat düzenlemeleri, piyasa geliştirme tasarımları ve operasyonlarının yürütülmesinde görev aldı.

Mayıs 2021'den bu yana Kızılay Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş'de Genel Müdür ve Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapmaktadır.

Halihazırda Etki Yatırımı Danışma Kurulu (EYDK) Başkan Yardımcılığı, Türkiye Kurumsal Yatırımcı Yöneticileri Derneği (TKYD) Denetleme Kurulu Üyeliği ve TOBB Türkiye Girişim Sermayesi Meclis Üyeliği görevlerini de yürüten Öztürk, Sermaye piyasası faaliyetlerine ilişkin olarak, "Sermaye Piyasası Faaliyetleri İleri Düzey Lisansı" ve "Türev Araçlar Lisansı" sahibidir.



3/14
KIZILAY GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ
PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
Kızılay Mah. Kurumlar Plaza
Kat: No: 3/14 Kat: No: 3/15
Kot: 1/14 V.D. 560 16 170

2) İlyas Haşim ÇAKMAK – Yönetim Kurulu Başkan Vekili (Girişim sermayesi yatırımları konusunda en az beş yıllık tecrübeye sahip yönetim kurulu üyesi)

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.

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 (<https://www.difc.ae/public-register/ncb-capital-difc/>) firmasında Türkiye Danışmanı olarak görev yapmıştır.

Halen Coldstone Creamery Turkey firmasında Yönetim Kurulu Üyeliğinin yanı sıra, Kızılay Yatırım Holding A.Ş.’nde Yönetim Kurulu Üyesi ve CEO olarak görev yapmaktadır.

3) Mehmet Atıla KURAMA – Yönetim Kurulu Üyesi (Dört yıllık yükseköğrenim görmüş ve girişim sermayesi yatırımları konusunda en az beş yıllık tecrübeye sahip personel yerine belirlenen yönetim kurulu üyesi)

1960 yılında Bolu’da doğdu. 1982 yılında Boğaziçi Üniversitesi, İşletme bölümünden mezun oldu. 1992 yılında Cardiff Business School da işletme yüksek lisansı yaptı.

Kariyerine yatırım bankacılığı ile başladı. 1984-2001 yılları arasında dünyanın önemli finansal kurumlarından Islamic Investment Co. Of Gulf Cidde, National Commercial Bank Cidde, UBS Londra, Swiss Bank Londra’da çalıştı. Ülker Yıldız ailesine 2001 senesinde grubun bankacılık konusundaki yatırımı olan Family Finans kurumunun CEO’su olarak katıldı. Kurumun birleşme neticesinde Türkiye Finans Katılım Bankasına dönüşmesinde ve nihayetinde 2007 senesinde Suudi Arabistanlı National Commercial Bank’a satılmasında çok önemli rol oynadı. Türkiye’nin en büyük özel şirketlerinden Yıldız Holding A.Ş.’de Genel Müdür, CFO



4/14
 İZMİR GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ
 PORTFÖY YÖNETİMİ
 Şişli, Beşiktaş, İstanbul
 No: 100, Kat: 10, 34398 Beşiktaş/İstanbul
 T: +90 212 345 6789
 F: +90 212 345 6789
 E: info@izmirgsm.com.tr
 www.izmirgsm.com.tr

	<p>ve Yönetim Kurulu Murahhas Azası olarak görev yaptı. Bu görevi esnasında içerisinde grubun bölgesel bir oyuncudan dünyanın en büyük gıda üreticilerinden birisine dönüşmesi sürecinde; yapılanma, yatırım ve özellikle Godiva ve Şok gibi grubun büyümesinde önemli rol oynayan şirket satın almalarında büyük görevler üstlendi. 2014 yılına kadar Yıldız Holding A.Ş.'nin sahibi olduğu Türkiye'deki halka açık en büyük girişim sermayesi yatırım ortaklığı şirketi olan Gözde Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin kurucu CEO'su olarak görev yaptı. Gözde Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş., özellikle 2012 yılında yaptığı Kümaş A.Ş. ve Makina Takım A.Ş. gibi satın almalarda ve o tarihe kadar Türkiye'nin en büyük 2. özelleştirme girişimi olan köprü ve otoyolların satışında oynadığı rol ile ön plana çıktı. 2012-2018 yılları arasında Mondi Tire Kutsan Kağıt ve Ambalaj San.A.Ş. 1, MENA Infrastructure Fund Dubai ve Medyasoft A.Ş.'de Yönetim Kurulu Üyelikleri yaptı. Türkiye Basketbol Federasyonuna 3 dönem Yönetim Kurulu Üyesi olarak seçildi.</p> <p>Halen İstanbul'da bulunan BRK Yatırım Şirketi'nin kurucusu ve Yönetim Kurulu Başkanı'dır. Ayrıca, Fajr Capital Ltd. Dubai, Fajr Capital Advisors Ltd. Dubai ve Cravia Group Holdings Dubai'de yönetim kurulu üyesidir.</p> <p>Yukarıdaki üyeler dışındaki yatırım komitesi üyelerine Fon'un KAP'ta yer alan sürekli bilgilendirme formundan (www.kap.org.tr) ulaşılması mümkündür.</p>
Portföy Yöneticilerine İlişkin Bilgi	Portföy yöneticilerine ilişkin bilgilere Fon'un KAP'ta yer alan sürekli bilgilendirme formundan (www.kap.org.tr) ulaşılması mümkündür.
Dışarıdan alınan hizmetlere ilişkin bilgi	Değerleme ve danışmanlık hizmetleri gibi dışarıdan alınan hizmetlere ilişkin bilgilere Fon'un KAP'ta yer alan sürekli bilgilendirme formundan (www.kap.org.tr) ulaşılması mümkündür.

3.Fonun Yatırım Stratejisine İlişkin Esaslar

Fon, büyüme potansiyeli yüksek, mali yapısını kuvvetlendirmesi gereken anonim ve limitet şirketlere sermaye aktarımı veya pay devri yoluyla ortak olmayı veya girişim şirketlerinin kurucusu olmayı hedeflemektedir. Fon, girişim sermayesi yatırım ortaklıkları tarafından ihraç edilen sermaye piyasası araçlarına ve diğer girişim sermayesi yatırım fonlarının katılma paylarına yatırım yapabileceği gibi, mevzuatın izin verdiği diğer her türlü yöntemi kullanarak girişim sermayesi yatırımı yapmayı hedeflemektedir.



5/14
KIZILYAY GAYRİMENKUL VE İRAT MENKUL DEĞERLER A.Ş.
PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
Karaköy Mahallesi, 1. Sokak, 1. Kat
P.10, 2. Kat, 3. Kat, 4. Kat, 5. Kat, 6. Kat, 7. Kat, 8. Kat, 9. Kat, 10. Kat
Kızılay, Ankara / Türkiye

Fonun yatırım yapmayı hedeflediği ana sektörler gıda, içecek, eğitim, bilişim, teknoloji, sağlık ve sağlık teknolojileri, kurumsal yaşlı bakım hizmetleri, geriatric hizmetler ve merkezleri, imalat, perakende, ulaştırma, lojistik, tekstil, yapı sistemleri, elektronik ticaret sektörleridir. Fon bu sektörlerin dışındaki sektörlerle de yatırım yapabilir. Yatırım yapılabilecek şirketlerin seçiminde esas alınacak kriterler; kurumsal yönetim yapısına kavuşturabilir, sorumluluk sahibi, deneyimli ve iş etiği sahibi yönetim kadrosuna sahip olmak, operasyonel gelişime uygun, rekabetçi olmak, marka değeri oluşturma gücüne ve sürdürülebilir şekilde katma değerli ürün geliştirme potansiyeline sahip bulunmaktır.

Yapılacak yatırımlarda imtiyazlı azınlık paylarının (normal azınlık haklarının üzerinde yönetimde söz sahibi olmaya yarayacak hukuki haklara sahip imtiyazlı paylar) satın alımı, profesyonel yönetim olması durumunda çoğunluk paylarının satın alımı, diğer girişim sermayesi fonlarıyla ortak yatırım yapılması gibi metotlar uygulanacaktır.

Fon yapmış olduğu yatırımlardan halka arz veya borsa dışında satış seçeneklerini kullanarak çıkabilir. Yatırım yapmış olduğu şirketlerdeki ortakları veya üçüncü kişilerle hisse satış anlaşmaları yapabilir. Ayrıca yatırım yapılan bir şirketin tasfiye edilmesi suretiyle de yatırım sonlandırılabilir.

4.Fonun Yatırım Sınırlamalarına İlişkin Esaslar

Fon portföyü, kolektif portföy yöneticiliğine ilişkin PYS Tebliği'nde belirtilen ilkeler ve fon portföyüne dahil edilebilecek varlık ve haklara ilişkin Tebliğ'de yer alan sınırlamalar çerçevesinde yönetilir.

5. Alım Satıma Esas Fon Birim Pay Fiyatı Açıklama Dönemine İlişkin Esaslar

Bilgi/gösterge amaçlı olarak Fon'a ilişkin günlük fiyat hesaplanır ve açıklanır, ancak söz konusu fiyat üzerinden fona ilişkin alım-satım işlemi gerçekleştirilmez. Fon Birim pay fiyatı (alım satıma esas fiyat) her ayın son günü itibarıyla hesaplanır ve ay sonunu takip eden 5. iş gününde ilan edilir. Fon birim pay fiyatının hesaplanacağı günün tatil gününe denk gelmesi durumunda izleyen ilk iş günü hesaplanır ve takip eden 5. İş gününde ilan edilir.

6. Fon Yönetim Ücreti Oranı, Toplam Gider Oranı ve Fon Malvarlığından Yapılabilecek Harcamalara İlişkin Esaslar

Fon'a ilişkin giderler Fon portföyünden karşılanır. Yönetim ücreti ve diğer tüm giderlerin toplamının üst sınırı fon toplam değerinin yıllık %20'sidir. Performans ücreti bu sınıra dahil değildir. 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 on iş günü içerisinde, fon toplam değerinin günlük %0,0054794 (yıllık %2) + BSMV oranındaki Yönetim Ücreti'ni Fon'dan tahsil eder.

Portföy yönetim ücretine ve fona tahakkuk ettirilecek performans ücretine ek olarak Fon'dan aşağıdaki harcamalar yapılabilir:

- 6.1. Katılma payları ile ilgili harcamalar,
- 6.2. Portföy işletmesi ile ilgili harcamalar,

- a) Mevzuat gereği yapılması zorunlu tescil ve ilan giderleri,
- b) Fonun yasal defterlerine ilişkin giderler dahil olmak üzere noter ücretleri,



6/14
KALPA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ
PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
A. Bülent Akoyunlu R. Mustafa Saka
P. No 2 İ. S. 2. Kat. Kat. No 2
K. No 2 Kat. No 2 Kat. No 2
K. No 2 Kat. No 2 Kat. No 2

- c) Portföydeki varlıkların sigorta ücretleri,
- d) Portföydeki varlıkların veya bunları temsil eden belgelerin nakil veya nakile bağlı sigorta ücretleri,
- e) Portföydeki varlıkların saklanması, Fon operasyon ve değerlendirme hizmetleri için ödenen her türlü ücretler,
- f) Varlıkların nakde çevrilmesi ve transferinde ödenen ve bunun dışında Fon'un mükellefi olduğu her türlü vergi, resim ve komisyonlar,
- g) Finansman giderleri, komisyon, masraf ve kur farkları,
- h) Portföye alımlarda ve portföyden satımlarda ödenen kurtajlar ve komisyonlar ile alım veya satım gerçekleşmese dahi bu amaçla yapılan ve Fon'un faaliyetleri ile ilgili olduğu yönetim kurulu kararı ile belirlenen masraflar (yabancı para cinsinden yapılan giderler TCMB döviz satış kuru üzerinden Türk Lirasına çevrilerek kaydolunur.),
- i) İşbu ihraç belgesinde belirtilen tüm danışmanlık hizmet ve ücretleri,
- j) Aracı kurum komisyon ücreti ve masrafları,
- k) Fon adına yapılan sözleşmelere ilişkin her türlü gider ve masraf, harç ve noter ücretleri,
- l) MKK ve Takasbank'a ödenen ücret, komisyon ve masraflar,
- m) Endeks kullanım gideri,
- n) Fon portföyündeki varlıkların pazarlanması ve satışı için katılan giderler,
- o) Defter tasdik, fatura basımı, e-fatura, e-defter, e-arşiv gibi belge ve kayıt düzeni ile ilgili harcamaları,
- p) Tüzel Kişi Kimlik Kodu (LEI) giderleri,
- q) KAP giderleri,
- r) Fon'un, yatırım yaptığı girişim şirketlerinin paylarına ilişkin mülkiyet hakları ile ilgili tahkim dahil her türlü yargılama ve icra takibi giderleri ile avukatlık ücretleri (söz konusu ücretlere ve tahsil esaslarına Yatırımcı Sözleşmesi'nde yer verilmektedir),
- s) Kurulca uygun görülen diğer harcamalar.

6.3. Mevzuat gereği yapılması zorunlu ilan giderleri ve diğer harcamalar,

- 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) Mevzuat gereği yapılması zorunlu ilan ve diğer giderler.

7. Fona Katılma, Fondan Ayrılma ve Katılma Paylarının Devrine İlişkin Esaslar

7.1. Genel Esaslar

Katılma payı satın alınmasında, Kurucunun işbu ihraç belgesinde ilan edilen katılma payı alımının yapılacağı yerlere alım talimatları ihbar dönemleri içerisinde başvurularak alım talimatı verilir.

Kurucu'nun kendi adına yapacağı işlemler de dahil alınan tüm katılma payı alım satım talimatlarına, alım ve satım talimatları için ayrı ayrı olmak üzere, müteselsil sıra numarası verilir. İşlemler bu öncelik sırasına göre gerçekleştirilir.

Kurucu tarafından katılma paylarının fon adına alım satımı esastır. Katılma payları herhangi bir sınıra tabi olmaksızın kurucu tarafından geri alınabilir.



7/14

KIZILAY GAYR MENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ
PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
K. Bakkaçay Mah. Rüstem Paşa Sok. No: 1/2
Blok: 2/2c Kat: 2. Kat 35010/Şişli/İST
Kozyatağı No: 361 109 317

Katılma paylarının yatırımcılara satışına başlanmadan önce kurucu tarafından fon katılma payları kendi portföyüne alınabilir ve/veya gerekçeli yönetim kurulu kararı alınarak fona borç verilebilir.

Kurucu uygun yatırım fırsatları bulunmadığını, Fon'a girecek nakdin atıl kalacağını veya portföyün veriminin düşebileceğini gerekçe göstererek, katılma payı satışını kısmen veya tamamen sınırlandırabilir.

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 olayların ortaya çıkması durumlarında, Kurulca uygun görülmesi halinde, fon birim pay değeri hesaplanmayabilir ve katılma paylarının alım satımı durdurulabilir.

7.2. Alım Talimatları ve Alım Bedellerinin Tahsil Esasları

Fon'un ihraç belgesinin Kurulca onaylanmasını takip eden ve ilk kaynak taahhüdü ve ilk talep toplama dönemi olarak belirlenen dönemde toplanan kaynak taahhütleri ve talepler, bu dönemin son iş gününde 1 pay 1 TL olmak üzere gerçekleştirilecektir.

Bu şekilde gerçekleştirilen ilk katılma payı satış tarihini takip eden ve Tasfiye Dönemi'ne kadar olan süre boyunca, nitelikli yatırımcılar pay alım talimatı vermek ve kaynak taahhüdünde bulunmak suretiyle Fon'a katılabilir. Bu dönemdeki katılma payı alım talimatları yılda on iki kere olmak üzere her bir aylık dönemin son günü hesaplanan ve takip eden 5. iş günü ilan edilen pay fiyatı üzerinden, ilgili ayın pay fiyatının açıklandığı tarih sonrasındaki 20. iş gününe kadar yerine getirilir.

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
01-31 Ocak	31 Ocak	31 Ocak'ı takip eden 5. işgünü	31 Ocak'ı takip eden 5. iş gününden 20. iş gününe kadar
01-28/29 Şubat	28/29 Şubat	28/29 Şubat'ı takip eden 5. işgünü	28/29 Şubat'ı takip eden 5. iş gününden 20. iş gününe kadar
01-31 Mart	31 Mart	31 Mart'ı takip eden 5. işgünü	31 Mart'ı takip eden 5. iş gününden 20. iş gününe kadar
01-30 Nisan	30 Nisan	30 Nisan'ı takip eden 5. işgünü	30 Nisan'ı takip eden 5. iş gününden 20. iş gününe kadar
01-31 Mayıs	31 Mayıs	31 Mayıs'ı takip eden 5. işgünü	31 Mayıs'ı takip eden 5. iş gününden 20. iş gününe kadar



8/14
SÖZLEŞME TASLAĞI VE GİRİŞİM ERİŞİMİ
PORTFÖY YÖNETİMİ
* Ekim 2019
2. İş Günü
Kozyatağı No: 563

01-30 Haziran	30 Haziran	30 Haziran'ı takip eden 5. işgünü	30 Haziran'ı takip eden 5. iş gününden 20. iş gününe kadar
01-31 Temmuz	31 Temmuz	31 Temmuz'u takip eden 5. işgünü	31 Temmuz'u takip eden 5. iş gününden 20. iş gününe kadar
01-31 Ağustos	31 Ağustos	31 Ağustos'u takip eden 5. işgünü	31 Ağustos'u takip eden 5. iş gününden 20. iş gününe kadar
01-30 Eylül	30 Eylül	30 Eylül'ü takip eden 5. işgünü	30 Eylül'ü takip eden 5. iş gününden 20. iş gününe kadar
01-31 Ekim	31 Ekim	31 Ekim'i takip eden 5. işgünü	31 Ekim'i takip eden 5. iş gününden 20. iş gününe kadar
01-30 Kasım	30 Kasım	30 Kasım'ı takip eden 5. işgünü	30 Kasım'ı takip eden 5. iş gününden 20. iş gününe kadar
01-31 Aralık	31 Aralık	31 Aralık'ı takip eden 5. işgünü	31 Aralık'ı takip eden 5. iş gününden 20. iş gününe kadar

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

** Tatil gününe denk gelmesi durumunda izleyen ilk iş günü hesaplanır.

Kaynak taahhüdü ödemelerinde, her bir kaynak taahhüdü ödemesi karşılığında yatırımcı hesaplarına aktarılacak katılma paylarının sayısı, kaynak taahhüdünün ödenmesi için hazırlanan fiyat raporunda tespit edilen pay fiyatına göre hesaplanır. Fonun katılma payı satım dönemlerinde kaynak taahhüdünün ödenmesi durumunda yukarıdaki tabloda yer alan dönemlerde, katılma payı birim pay değerinin hesaplanması amacıyla hazırlanan fiyat raporları ile belirlene fiyatın kaynak taahhüdü ödemesi karşılığında yatırımcı hesaplarına aktarılacak katılma paylarının sayısının tespiti için kullanılması mümkündür.

Asgari 50.000.000 TL tutarındaki kaynak taahhüdünün katılma paylarının nitelikli yatırımcıya satışına başlandığı tarihi müteakip en geç iki yıl içinde tahsil edilmesi ve tahsil edilmesini müteakip en geç iki yıl içinde Tebliğde belirtilen sınırlamalar dahilinde yatırıma yönlendirilmesi zorunludur.

Ayrıca, işbu ihraç belgesinde belirtilen alım talimatları ihbar dönemleri dışında, Kurucunun Yönetim Kurulu'nun fonun yararına olduğunu düşündüğü durumlarda alacağı karar ile fon katılma payı ihracı yapılabilir. Bu durumda fon birim pay değeri olarak; ilgili yönetim kurulu kararından sonra her ay sonu itibariyle hesaplanan ve ay sonunu takip eden 5. işgününde açıklanan pay fiyatı kullanılır.

Alım talimatları sadece tutar olarak verilebilir. Alım talimatında belirtilen tutar tahsil edilene kadar bu tutara denk gelen katılma payı sayısı fon fiyatı açıklandıktan sonra hesaplanır. Alım tutarının iştirak payı olarak tahsil edilmesi halinde, katılma paylarının satışından önce iştirak paylarının değeri Kurulca uygun görülen kuruluşlarca yapılır ve katılma payları en fazla bu



9/14

[Handwritten signature]

KAZILCI GÖRÜŞMELER VE GİRİŞİMLER
PORTFÖY YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
K. Başk. No: 10. Mah. Rustem Paşa Cad. No: 21
Blok: 1. Kat: K. 1. Blok: 34150 K. 1. Blok
Kozyiği/7D 560 000 000

değere tekabül edecek şekilde ihraç edilir. Yatırımcılardan fona devredilecek iştirak paylarının değer tespitine yönelik hazırlanacak rapora ilişkin masraflar fon portföyünden karşılanamaz.

Yatırımcı katılma payı bedelini, alım talimatının verilmesi sırasında bireysel saklama hizmeti veren kuruluşa nakden veya gerçekleşme tarihinde ödenecek bir bloke çek tanzim etmek suretiyle ödeyebilir. Ayrıca yatırımcı katılma payı bedelini Kurucu onayı ile gerçekleşme tarihinde nakden veya iştirak payı olarak da ödeyebilir. 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.

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.

Katılma payı satışının iştirak payı karşılığında gerçekleştirilmesi durumunda, Tebliğ'in bu husustaki düzenlemelerine uyulur.

7.3. Satış Talimatları ve Satış Bedellerinin Tahsil Esasları

Katılma payları sadece Fon süresinin sonunda Fon'a iade edilebilir. Şu kadar ki erken dağıtım halinde ve tasfiye döneminde katılma payları Fon'a iade edilebilecektir.

Fon süresinin sona ermesinden önce girişim sermayesi yatırımlarından çıkış gerçekleşmesi, temettü geliri, menkul kıymet geliri, kar payı ve benzeri gelirler olması, alacakların tahsili ve borçların ödenmesi sonucu nakit fazlası oluşması ve Kurucu Yönetim Kurulu tarafından yeni bir yatırım yapılmasının uygun görülmemesi durumunda, Kurucu Yönetim Kurulu resen pay geri alımına karar verebilir. (Erken Dağıtım) Bu durumda mevcut nakit dikkate alınarak pay sahiplerine dağıtılacak toplam tutar, sahip olduğu katılma payları nispetinde her bir pay sahibinin alması gereken tutar, karşılığında her bir pay sahibi tarafından iade edilmesi gereken pay adedi ve işlemin gerçekleşeceği tarih belirlenir. Tüm pay sahiplerinin, kendileri için belirlenmiş olan tutar kadar satım talimatı vermiş olduğu 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. Belirlenen gerçekleşme tarihinde, iade edilen payların bedeli Fon tarafından bireysel saklama hizmeti veren kuruluşa ödenir. Bireysel saklama hizmeti veren kuruluş da aynı tarihte iade edilen payları Kurucu'ya MKK nezdinde devreder. Söz konusu paylar Kurucu tarafından iptal edilir.

Fon süresi sonunda katılma paylarının fona iadesi, yatırımcıların katılma paylarının bu ihraç belgesinde belirlenen esaslara göre fona iade edilmek suretiyle nakde çevrilmesi veya katılma paylarına karşılık gelen iştirak paylarının yatırımcılara devredilmesi suretiyle gerçekleştirilebilir. Nakit karşılığı iadelerde, katılma paylarının bedelleri Fon süresinin sona ermesini takiben 90 iş günü içerisinde yatırımcılara ödenir.

Fon süresi sonunda katılma paylarının fona iadesinin iştirak payı karşılığında gerçekleştirilmesi durumunda, katılma payı karşılığında fondan yatırımcılara devredilecek iştirak paylarının değer tespitine yönelik Kurulca uygun görülen kuruluşlara rapor hazırlanır. Katılma payı tahsilinde esas alınacak değer hazırlanan raporda ulaşılan değerden az olamaz. Katılma



10/14

KITLAI GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ
PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
K. Başkale, Mavi B. Katmanlı, Katmanlı, Katmanlı
Blok No 2/1, Katmanlı, Katmanlı, Katmanlı
Kozluk, 17 C 560 11

Fon portföyündeki varlıklar GSYF Tebliği, Finansal Raporlama Tebliği ve Türkiye Sermaye Piyasaları Birliği'nin Fon Portföylerinde Yer Alan Varlıkların Değerleme Esasları Yönergesi'nde belirlenen esaslara göre değerlendirilir.

11. Fonun Denetimini Yapacak Kuruluş

Fon'un denetimini yapacak kuruluşa ilişkin bilgilere Fon'un KAP'ta yer alan sürekli bilgilendirme formundan (www.kap.org.tr) ulaşılabilmektedir.

12. Fon İçtüzüğü, İhraç Belgesi İle Finansal Raporların Temin Edilebileceği Yerler

Fon içtüzüğü, ihraç belgesi ve Fon finansal raporları Kurucu'dan, Kurucu'nun internet sitesinden (www.kizilayportfoy.com.tr) ve KAP'tan (www.kap.org.tr) temin edilebilir.

Fon içtüzüğü ve ihraç belgesi kurucunun internet sitesinde ve KAP'ta (www.kap.org.tr) yayınlanır.

13. Kar Payı Dağıtımına İlişkin Esaslar

Fonda oluşan kâr, katılma paylarının bu ihraç belgesinde belirtilen esaslara göre tespit edilen fon pay fiyatına yansır.

Kurucu yönetim kurulu kararı ile katılma payı sahiplerine kâr payı dağıtabilir. Kâr payı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın eşit olarak dağıtılır. İşbu ihraç belgesinin "Fona Katılma, Fondan Ayrılma ve Katılma Paylarının Devrine İlişkin Esaslar" başlık 7.bölümünde yer verilen pay fiyatı hesaplama dönemi ile pay fiyatı açıklama tarihleri arasındaki günlerde kâr payı dağıtımı yapılmaz.

14. Performans Ücretlendirmesine İlişkin Esaslar

Tebliğ'in 24. maddesinde yer alan esaslar dahilinde Kurucu tarafından performans ücreti fona tahakkuk ettirilecek ve fondan tahsil edilecektir.

15. Katılma Paylarının Satışının Ve Fona İadesinin İştirak Payları Karşılığında Gerçekleştirilip Gerçekleştirilemeyeceği Hakkında Bilgi

Katılma paylarının satışı, fon birim pay değerinin tam olarak nakden ödenmesi veya bu değere karşılık gelen iştirak payının fona devredilmesi; katılma paylarının fona iadesi ise yatırımcıların katılma paylarının ihraç belgesinde belirlenen esaslara göre Fon'a iade edilmek suretiyle nakde çevrilmesi veya katılma paylarına karşılık gelen iştirak paylarının yatırımcılara devredilmesi suretiyle gerçekleştirilebilir. Katılma paylarının satışı ve fona iadesine ilişkin esas ve usullere işbu ihraç belgesinin "Fona Katılma, Fondan Ayrılma ve Katılma Paylarının Devrine İlişkin Esaslar" başlıklı 7.bölümünde yer verilmektedir. İştirak payı karşılığı işlemler Tebliğ'in konuya ilişkin hükümleri çerçevesinde gerçekleştirilir.

16. Fon Katılma Paylarının Değerlerinin Yatırımcılara Bildirim Esas ve Usulleri

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 e-posta yoluyla da bildirim yapılacaktır.



12/14

[Handwritten signature]

KURUCU BAŞKANI VE GİRİŞİ YETERLİSİ
PORTFÖY YÖNETİMİ
KURUCU BAŞKANI VE GİRİŞİ YETERLİSİ
BİLGİ No 21c Kapalı Sokağı 34750 Ataşehir / İST.
KURUCU BAŞKANI VE GİRİŞİ YETERLİSİ
460 139 7061

17.Katılma Paylarının Satışı ve Fona İadesinde Giriş Çıkış Komisyonu Uygulanıp/Uygulanmayacağı Hakkında Bilgi

Katılma paylarının satışı ve fona iadesinde giriş çıkış komisyonu uygulanmayacaktır.

18. Fon'un Taşıdığı Riskler

Fonun olası riskleri hakkındaki bilgiler aşağıdaki gibidir:

1. Piyasa Riski: Fon portföyündeki varlıkların değerinde faiz 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. Faiz/Kâr Payı Oranı Riski: Fon portföyüne borçlanma aracı, kârdan pay almaya dayalı kira sertifikası, katılma hesabı vb. menkul kıymetlerin ve işlemlerin dahil edilmesi halinde, söz konusu varlıkların değerinde piyasalarda yaşanabilecek getiri oranındaki değişimler nedeniyle maruz kalınabilecek zarar olasılığıdır.

2. Likidite Riski: Portföyündeki varlıklarının gereken sürede piyasa değerinden nakde dönüştürülebilmesi 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 ve yatırım yapılan altyapı girişim şirketinin 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 değişiklikler 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 yer almaktadır.

9. Geri Ödeyememe Riski: Yatırım yapılacak şirketlerin sözleşme ya da lisanslarının feshedilmesi ya da gelirlerinin herhangi bir nedenle finansal modelde öngörülen seviyede gerçekleşmemesi nedeniyle finansman sağlayıcılara karşı yükümlülüklerini tam tazmin edememe riski bulunmaktadır.

Yatırım Yapılan Şirketlere İlişkin Riskler:



13/14

KIZILIRMAZI YATIRIM MENKUL VE GİRİŞİM SERMAYE A.Ş.
PORTFÖY YÖNETİMİ S
Kızılay Mahallesi, No: 10, Kat: 10. Kat, Beşiktaş, İstanbul
Kızılay Mahallesi, No: 10, Kat: 10. Kat, Beşiktaş, İstanbul

10. Sermaye Yatırımı Riski: Yatırım yapılan şirketlerin yönetsel veya mali bünyelerine ait sorunlar nedeniyle oluşabilecek kayıp riskidir.

11. Fesih Riski: Yatırım yapılacak şirketlerin yatırım ve hizmetleriyle ilgili anlaşmaların fesih edilmesi riskidir.

12. Fesihte Tazminat Riski: Yatırım yapılacak şirketlerin yatırım ve hizmetleriyle ilgili anlaşmaların zamanından önce fesih edilmesi halinde finansman sağlayıcıların tam tazmin edilememesi riskidir.

Fon'un risk yönetimine ilişkin esaslara ise KAP'ta yer alan sürekli bilgilendirme formundan (www.kap.org.tr) ulaşılması mümkündür.

19.Fonun Sona Ermesi ve Tasfiye Şekline İlişkin Bilgiler

Fonun sona ermesinde ve tasfiyesinde, Kurulun yatırım fonlarına ilişkin düzenlemeleri kıyasen uygulanır.

Fon başka bir fonla birleştirilemez veya başka bir fona dönüştürülemez.

Fesih anından itibaren hiçbir katılma payı ihraç edilemez ve geri alınmaz.

20.Fon'un ve Katılma Payı Sahiplerinin Vergilendirilmesi ile İlgili Hususlar

Fon'un ve katılma payı sahiplerinin vergilendirilmesine ilişkin düzenlemelere www.gib.gov.tr adresinden ulaşılabilir.

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

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