

**FON İHRAÇ SÖZLEŞMESİ**

**Yatırımcı**

ve

**İş Portföy Yönetimi A.Ş. Quasar İstanbul Ticari Gayrimenkul Yatırım Fonu**

ve

**İş Portföy Yönetimi A.Ş.**

arasında

.....

## 1-TARAFLAR

..... tarihli **İşbu FON İHRAÇ SÖZLEŞMESİ** (“Sözleşme”)

1. Fon'da hem Kurucu hem de Yönetici sıfatını taşıyan, kayıtlı merkezi **İş Kuleleri, Kule 1, Kat 7 34330 4. Levent, İstanbul** olan, KEP adresi isportfoy@hs02.kep.tr olan Türkiye Kanunları çerçevesinde kurulmuş ve III-55.1 sayılı Portföy Yönetim Şirketleri ve Bu Şirketlerin Faaliyetlerine İlişkin Esaslar Tebliği ve ilgili sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde faaliyetlerini sürdüren bir portföy yönetim şirketi olan **İş Portföy Yönetimi A.Ş. (“Kurucu” veya “Yönetici”)**,
2. Kurucu tarafından 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu ve Sermaye Piyasası Kurulu’nun Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği’ne (III-52.3) uygun olarak kurulan bir gayrimenkul yatırım fonu olan **İş Portföy Yönetimi A.Ş. Quasar İstanbul Ticari Gayrimenkul Yatırım Fonu (“Fon”)**,
3. Ve aşağıda bilgileri verilen **Yatırımcı (“Yatırımcı”)**,

|                                           |   |
|-------------------------------------------|---|
| Unvanı / Adı Soyadı                       | : |
| Ticaret Sicil numarası /T.C. Kimlik no’su | : |
| Adresi                                    | : |
| Vergi kimlik numarası                     | : |
| Faaliyet konusu                           | : |
| Telefon numarası                          | : |
| Faks numarası                             | : |
| Elektronik posta adresi                   | : |

arasında imzalanarak yürürlüğe girmiştir.

İşbu Sözleşme’nin taraflarından her biri tek başına **“Taraf”** ve hep birlikte **“Taraflar”** olarak anılacaktır.

Taraflar aşağıda belirtilen karşılıklı taahhüt ve anlaşmalar çerçevesinde, mutabakata varmış bulunmaktadır:

## 2. SÖZLEŞME’NİN KONUSU VE AMACI

2.1. İşbu Sözleşme, Taraflar’ın birbirlerine karşı hak ve yükümlülükleri ile Fon Portföyü’nün yönetimi ve Fon’un idaresine ilişkin hususların düzenlenmesi ve Fon Bilgilendirme Dokümanları’nda yer alan asgari hususların yanı sıra söz konusu dokümanlarda yer almayan hususların düzenlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

2.2. Yatırımcı, İşbu Sözleşme’nin; Fon Bilgilendirme Dokümanları ile birlikte değerlendirileceğini ve Fon Bilgilendirme Dokümanları’nın devamı niteliğinde olduğunu; Fon Bilgilendirme Dokümanları’nda yer alan hususları bildiğini kabul, beyan ve taahhüt eder.

2.3. Yürürlükteki mevzuata uygun olarak, Fon’a ilişkin ilke ve kurallara, Fon Bilgilendirme Dokümanları’nda ve işbu Sözleşme’de yer verilir.

2.4. Fon Bilgilendirme Dokümanları ve işbu Sözleşme arasında Yatırımcı’nın aleyhine olmayan herhangi bir farklılık olması durumunda Taraflar, aralarındaki hususlara ilişkin Fon Bilgilendirme Dokümanlarının uygulanacağını kabul, beyan ve taahhüt ederler.

2.5. Öte yandan, SPK mevzuatı da dahil olmak üzere ilgili mevzuatta veya Fon Bilgilendirme Dokümanları’nda hüküm bulunmaması halinde, Kurucu ile Yatırımcı arasındaki ilişkiye 11.01.2011 tarihli ve 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu’nun vekalet sözleşmesine ilişkin 502. ile 514. maddeleri arasındaki hükümleri kıyasen tatbik olunacaktır.

### 3. TANIMLAR

Yukarıda tanımlanan terimlere ek olarak, işbu Sözleşme’de kullanılan terimler, hem tekil hem de çoğul formlarını içerecek biçimde aşağıda yer verilen anlamları haiz kabul edilecektir:

**“Fon”**, İş Portföy Yönetimi A.Ş. Quasar İstanbul Ticari Gayrimenkul Yatırım Fonu’nu ifade eder.

**“Fon Bilgilendirme Dokümanları”**, SPK tarafından onaylanan Şemsiye Fon/Fon İçtüzüğü ve Fon İhraç Belgesi’ni ifade eder.

**“Fon Birim Pay Değeri”**, Fon Toplam Değeri’nin dolaşımdaki Katılma Payı sayısına bölünmesiyle elde edilen tutarı ifade eder.

**“Fon Portföyü”**, herhangi bir kâr payı ve ilgili tazminat talepleri de dahil olmak üzere Fon tarafından tutulan tüm varlıkları ve Yatırım Portföyü’nü ifade eder.

**“Gizli Bilgi”**, Taraflar’dan herhangi birinin, ilgili işletmelerin faaliyeti, iş planları, pazarlama planları, hesapları, finansal ve hukuki konuları, finansal sonuçları, operasyonları, mali tabloları, gelir tabloları, nakit akış tahminleri, ticari sırları, finansal ve operasyonel tahminleri, projeksiyonları, kayıtları, varlıkları, fikri mülkiyet varlıkları, izinleri, lisansları, onayları, üretim süreçleri, iş süreçleri, işletme süreçleri, ürünleri, hizmetleri, tedarikçileri, müşterileri, çalışanları, danışmanları, alt yüklenicileri, teknolojileri, know-how, teknikleri, bağlı kuruluşları, iştirakleri, hissedarları, ana şirketleri, kardeş şirketleri, grup şirketleri, çalışanları, danışmanları, üst düzey yönetimi ve müşterileri ile ilgili Kişisel Veriler de dahil olmak üzere tüm bilgiler ile birlikte, işbu Sözleşme ve herhangi bir formattaki diğer işlem belgeleri de dahil (yazılı, sözlü veya elektronik olarak veya sair yolla iletilen), Taraflar’dan herhangi biri ve ilgili işletmelere ait diğer her türlü bilgiyi ifade eder.

**“GYF Tebliği”**, 03/01/2014 tarih ve 28871 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan, Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-52.3) ile buna ilişkin tadil, değişiklik, ek, yenileme ve yeniden düzenlemeyi, SPK veyahut diğer makamlar tarafından bu konuya ilişkin yapılan yorumları ve bununla ilgili olarak zaman zaman yürürlüğe konulan düzenlemeleri ifade eder.

**“Hesap Dönemi”**, her yıl 1 Ocak tarihinde başlayıp, 31 Aralık tarihinde biten 12 (on iki) aylık dönemi ve ilk Hesap Dönemi’ne ilişkin olarak Fon kuruluş tarihinde başlayan ve aynı takvim yılının 31 Aralık tarihinde sona eren dönemi ifade eder.

**“İş Günü”**, Türkiye’de bankaların olağan işlemler için açık olduğu, Cumartesi ve Pazar günleri dışındaki herhangi bir günü ifade eder. İşbu Sözleşme’de İş Günü dışında bir güne yapılan atıflar, takvim günü olarak değerlendirilecektir.

**“Kişisel Veri”**, kimliği belirli veya belirlenebilir gerçek kişiye ilişkin her türlü bilgiyi ifade eder.

**“Performans Ücreti”**, işbu Sözleşme’de düzenlendiği şekilde Kurucu’ya yapılacak olan ödemeyi ifade eder.

**“Portföy Saklayıcısı”**, Fon Portföyü’nde yer alan ve saklamaya konu olabilecek varlıkların; Fon’u zarara uğratmayacak şekilde saklanması, kayıtlarının tutulması ve ilgili her türlü işlemin yerine getirilmesinin esaslarını, usulünü ve kontrolünü yerine getiren portföy saklama hizmetini yürüten kuruluş olan Türkiye İş Bankası A.Ş.’yi ifade eder.

**“Portföy Saklama Tebliğ”**, 2/7/2013 tarihli ve 28695 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Portföy Saklama Hizmetine ve Bu Hizmette Bulunacak Kuruluşlara İlişkin Esaslar Tebliği (III-56.1)’ni,

**“SPK”**, 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kurulu’nu ifade eder.

**“TCMB”**, Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası’nı ifade eder.

**“TL”**, Türk Lirası’nı ifade eder.

**“TTK”**, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu’nu ve bu Kanun’a ilişkin değişiklik, ek, yenileme ve yeniden düzenlemeleri, ilgili makamlar tarafından bu konuya ilişkin yapılan yorumları ve bununla ilgili olarak zaman zaman yürürlüğe konulan düzenlemeleri ifade eder.

**“Vergi”**, Kurumlar Vergisi, Katma Değer Vergisi, Damga Vergisi, Emlak Vergisi, Gelir Vergisi veya Kurumlar Vergisi tevkifatı, harçlar, Kaynak Kullanımı Destekleme Fonu ve Banka ve Sigorta Muameleleri Vergisi (“BSMV”) de dahil ve fakat bunlarla sınırlı olmamak üzere, her türlü vergiyi, tarhiyatı, fonu, rüsumu, harcı veya benzer nitelikteki mükellefiyet, stopaj veya sosyal sigorta primini (bunların ödenmemesi ya da ödenmesinde gecikilmesi ile ilgili ceza veya gecikme faizi/zammı da dahil olmak üzere) ifade eder.

**“Yönetim Ücreti”**, işbu Sözleşme’de öngörülen ve Fon yönetim hizmetleri karşılığında Kurucu’ya ödenecek olan ücreti ifade eder.

**“Fon Toplam Değeri”**, **“Gayrimenkul Yatırımı”**, **“Proje”**, **“Şemsiye Fon İktüzüğü”**, **“İktüzük”**, **“İhraç Belgesi”**, **“Nitelikli Yatırımcı”**, **“Katılma Payı”**, **“Sermaye Piyasası Kanunu”**, **“SPK veya Kurul”**, **“SPK Düzenlemeleri”**, **“Yatırım Komitesi”**, **“MKK”** 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili mevzuatında yer alan anlamları ifade eder.

## **4-FONUN İHRACINA İLİŞKİN GENEL HÜKÜMLER**

### **4.1. Fonun Yatırım Stratejisine İlişkin Esaslar**

Taraflar, yatırım stratejisi kapsamında, Fon tarafından; İstanbul İli, Şişli İlçesi, Fulya Mahallesi sınırları içerisindeki Büyükdere Caddesi üzerinde konumlu olan “Quasar İstanbul” projesi kapsamında üretilen ve ofis olarak kullanılması öngörülen ticari nitelikli gayrimenkulleri ve gayrimenkule dayalı hakları satın almak, satmak, kiraya vermek, satın alım veya satım vaadinde bulunmak, bu gayrimenkullerin vadeli olarak satılmasından kaynaklanan alacakları portföye dahil etmek olduğunu kabul, beyan ve taahhüt eder.

Buna ek olarak, 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, gayrimenkul yatırım ortaklıklarınca ihraç edilen sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul

sertifikalarına ve diğer gayrimenkul yatırım fonlarının katılma paylarına da yatırım yapılabilir. Fon'un temel hedefi portföyüne dahil ettiği gayrimenkulleri ve gayrimenkule dayalı hakları, alım maliyetinden daha yüksek bir bedelle satarak ve/veya bunlardan kira geliri elde ederek kar etmek suretiyle katılma payı sahiplerine net getiri sağlamaktır.

Fon portföyünün oluşturulmasına yönelik temel esaslara aşağıda yer verilmiştir.

a) Fon katılma paylarının satışına başlanmasını müteakip hazırlanacak değerlendirme raporlarında takdir edilen değer dikkate alınarak, Fon portföyüne dahil edilecek gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı haklar bedelleri peşin ödenmek suretiyle satın alınacaktır. Fon portföyüne katılma payı ihracı karşılığında aynı olarak da gayrimenkul ve gayrimenkule dayalı hakların dahil edilmesi mümkündür. Her iki durumda mülkiyet hakları alım/portföye dahil edilme işlemi ile eş zamanlı olarak tapu kütüğüne Fon adına tescil edilecektir.

b) Fon portföyüne dahil edilen gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı haklar peşin veya vadeli olarak satılacak veya kiraya verilecek olup; satışlar ve kiralamalar bu konuda hizmet alınacak satış/pazarlama danışmanları aracılığıyla yürütülecektir. Katılma paylarının Fona iadesi karşılığında, söz konusu paylara karşılık gelen gayrimenkullerin ve gayrimenkule dayalı hakların katılma payı sahiplerine devredilmesi de mümkündür.

Fon'un genel yatırım stratejisi kapsamında aşağıdaki hususlara dikkat edilecektir.

c) Fon tarafından satışın peşin yapılması ya da katılma paylarının iadesi karşısında devri halinde mülkiyetlerin alıcıya/katılma payı sahibine devrine yönelik tapu devirleri ve işlemleri satış işlemi le eş zamanlı olarak yapılacaktır. Vadeli satışlarda ise satın alan tarafla Fon arasında satış vaadi sözleşmesi imzalanacak ve alıcı tüm yükümlülüklerini yerine getirene kadar taşınmaz mülkiyeti Fon'da kalacaktır.

d) Vadeli satış durumunda satış bedelinin belirli bir kısmı peşin tahsil edilecek, kalan tutar ise aylık taksitlere bağlanacaktır.

- İlgili gayrimenkulün fiyat değişimi ve değer kazanım potansiyeli,
- Gayrimenkul fiyatını etkileyen makroekonomik ve finansal koşullardaki gelişmeler,
- Diğer gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçları fiyatlarındaki gelişmeler,
- Bölgenin altyapısal gelişimi ve gayrimenkul fiyat endekslerindeki değişimler,
- Sektörel ve demografik trendler ve kira gelirlerindeki değişimler,
- Gayrimenkule ilişkin kanunlarda yapılan değişiklikler,
- İmar durumundaki değişiklikler

#### **4.2. Fonun Yatırım Sınırlamaları ve Risklerine İlişkin Esaslar**

Fon portföyünde yer alan gayrimenkul yatırımlarının yönetiminde aşağıdaki esaslara ve yatırım sınırlamalarına uyulur.

- Alım satım karı veya kira geliri elde etmek amacıyla; ofis ve benzeri nitelikteki ticari gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilir.
- 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 edebilir ve bu hakları fon adına üçüncü kişilere devredebilir.
- Fon portföyünde yer alan gayrimenkuller üzerinde fon adına başka kişiler lehine tapuya tescil edilmesi şartıyla üst hakkı ve devre mülk irtifakı tesis edebilir ve bu hakların üçüncü kişilere devrine izin verebilir.

- Üst hakkı, devre mülk hakkının devredilebilmesine ilişkin olarak bu hakları doğuran sözleşmelerde herhangi bir sınırlama getirilemez. Ancak özel kanun hükümleri saklıdır.
- Fon toplam değerinin en az %80'inin yurt içi gayrimenkul yatırımlarından oluşması zorunludur. Bu oranın hesaplanmasında; yurt içi 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 yurt içi gayrimenkul yatırımlarından oluşan anonim ortaklıkların payları, gayrimenkul sertifikaları ve diğer gayrimenkul yurt içi 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 yurt içi gayrimenkul yatırımlarından oluşan anonim ortaklıkların paylarına, Fon toplam değerinin en fazla %20'si oranında yatırım yapılabilir.
- 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.

Aşağıdaki varlık ve işlemler, gayrimenkul yatırımı dışındaki varlıklar olarak fon portföyüne dahil edilebilir.

- a) Özelleştirme kapsamına alınanlar dahil Türkiye'de kurulan anonim ortaklıklara ait paylar, özel sektör ve kamu borçlanma araçları,
- b) Vadeli mevduat ve katılma hesabı,
- c) Yatırım fonu katılma payları,
- ç) Repo ve ters repo işlemleri,
- d) Kira sertifikaları,
- e) Varantlar ve sertifikalar,
- f) Takasbank para piyasası ve yurt içi organize para piyasası işlemleri,
- g) Türev araç işlemlerinin nakit teminatları ve primleri,
- ğ) Kurulca uygun görülen diğer yatırım araçları. Portföye alınacak gayrimenkul yatırımı dışındaki varlıklar toplam fon toplam değerinin azami %20'si olacaktır.

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

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

Fon portföyüne yabancı sermaye piyasası aracı dahil edilmeyecektir.

Türev araçlara sadece portföylerini döviz, faiz ve piyasa riskleri gibi risklere karşı korumak amacıyla taraf olabilir. Türev araçlar nedeniyle maruz kalınan açık pozisyon tutarı fon toplam değerinin %20'sini aşamaz. Bu madde kapsamında yapılacak değerlendirmelerde fonun hesap dönemi sonundaki net varlık değeri esas alınır. Vadeli İşlem ve Opsiyon Piyasası'nda gerçekleştirilen işlemlerin nakit teminatları da fon portföyüne dahil edilir.

Fon portföyüne, kur riskinden korunma amacıyla sınırlı olarak forward işlemi, ileri valörlü tahvil/bono alım işlemi veya diğer herhangi bir yöntemle kaldıraç yaratan benzeri işlem dahil edilebilir. Riskten korunmanın kapsamına ilişkin olarak Yatırım Fonlarına İlişkin Rehber'de yer alan esaslar uygulanır.

Portföye dahil edilen forward sözleşmelerinin;

- i. Karşı tarafının denetime ve gözetime tabi finansal bir kurum (banka, aracı kurum v.b.) olması,

- ii. Karşı tarafının Yatırım Fonu Tebliği'nin 32. maddesinde belirtilen derecelendirme notuna sahip olması,
- iii. Herhangi bir ilişkiden etkilenmeyecek şekilde objektif koşullarda yapılması ve adil bir fiyat içermesi,
- iv. Fonun fiyat açıklama dönemlerinde “güvenilir” ve “doğrulanabilir” bir yöntem ile değerlendirilmesi,
- v. Fonun fiyat açıklama dönemlerinde gerçeğe uygun değeri üzerinden nakde dönüştürülebilir ve sona erdirilebilir nitelikte olması zorunludur.

Borsa dışında taraf olunan işlemler nedeniyle maruz kalınan karşı taraf riski, piyasaya göre ayarlama (mark to market) yöntemi ile hesaplanır ve karşı taraf riski fon toplam değerinin %10'unu aşamaz.

Fon'un operasyonel işlemleri nedeniyle oluşabilecek likidite ihtiyacının karşılanması amacıyla nakit tutulabilir.

Fon toplam değerinin azami %50'si oranında kredi kullanılabilir. Bu oranın, kredi kullanımının gerçekleştiği hesap dönemi ve sonrasındaki hesap dönemleri sonunda açıklanan fiyat raporlarında sağlanması gereklidir. Kredi kullanılması halinde bunların niteliği, tutarı, faiz 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. Bu kapsamda kullanılacak kredinin temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde rehin ve diğer sınırlı aynı haklar tesis edilebilir.

Yatırımcı, Fon'a yatırım yapmadan önce Fon'la ilgili temel yatırım risklerini değerlendirmelidirler. Yatırımcı, Fon'un maruz kalabileceği temel risklerden kaynaklanabilecek değişimler sonucunda Fon birim pay fiyatındaki olası düşümlere bağlı olarak yatırımlarının değerinin başlangıç değerinin altına düşebileceğini göz önünde bulundurmalıdır.

#### **Fonun maruz kalabileceği riskler şunlardır:**

**1) Piyasa Riski:** Piyasa riski ile fon portföyüne dâhil edilen gayrimenkullerin, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarının, ortaklık paylarının, diğer menkul kıymetlerin, değerinde, ortaklık payı fiyatları ve döviz kurlarındaki dalgalanmalar ile gayrimenkul piyasalarındaki dalgalanmalar nedeniyle Fon portföyünde yer alan varlıkların değerinin düşmesi ve/veya Fon'un yükümlülüklerinin değerinin artması sonucunda Fon'da zarar oluşması olasılığıdır. Söz konusu risklerin detaylarına aşağıda yer verilmektedir:

**a-Gayrimenkul Değerine İlişkin Riskler:** Fon portföyünde yer alan gayrimenkullerin değerinde veya kira getirilerinde ortaya çıkabilecek düşüş riskidir.

**b- Kar Payı Oranı Riski:** Fon portföyüne kardan pay almaya dayalı kira sertifikası, katılma hesabı vb. menkul kıymetlerin ve işlemlerin dahil edilmesi halinde, söz konusu varlıkların değerinde piyasalarda yaşanabilecek getiri oranları değişimi nedeniyle oluşan riski ifade eder.

**c- Kur Riski:** Fon portföyünde yer alan gayrimenkullerin, gayrimenkule dayalı diğer sermaye piyasası araçlarının değerlerinin, döviz kurlarında meydana gelebilecek değişiklikler nedeniyle değişmesi riskini ifade etmektedir.

**ç- Ortaklık Payı Fiyat Riski:** Fon portföyüne ortaklık payı dahil edilmesi halinde, Fon portföyünde bulunan ortaklık paylarının fiyatlarında meydana gelebilecek değişiklikler nedeniyle portföyün maruz kalacağı zarar olasılığını ifade etmektedir.

**2) Karşı Taraf Riski:** Fon'un işlem yaptığı karşı tarafın sözleşme gereklerine uymayarak yükümlülüğünü kısmen ya da tamamen zamanında yerine getirmemesinden dolayı zarara uğrama ihtimalidir.

**3) Likidite Riski:** Fon portföyünde bulunan gayrimenkul yatırımlarının ve finansal varlıkların istenildiği anda piyasa fiyatından nakde dönüştürülememesi halinde ortaya çıkan zarar olasılığıdır. Fon portföyünün ağırlıklı olarak gayrimenkul yatırımlarından oluşması nedeniyle, gayrimenkul yatırımlarının nakde dönüştürülmesinin zaman alması ve değere ilişkin belirsizlikler risk değerini artırmaktadır.

**4) Kaldıraç Yaratan İşlem Riski:** Fona kaldıraç yaratan işlemler dahil edilmeyecektir; fakat fon hesabına faizsiz finansman sağlanması sebebi ile kaldıraç riski içerebilecektir.

**5) Operasyonel Risk:** Fon'un 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.

**6) Yoğunlaşma Riski:** Belli bir gayrimenkule, bölgeye, varlığa ve/veya vadeye yoğun yatırım yapılması sonucu fonun bu gayrimenkulün, bölgenin, varlığın ve vadenin içerdiği risklere maruz kalmasıdır. Fon'un temel stratejisi Quasar İstanbul projesinde yer alan gayrimenkul ve gayrimenkule dayalı haklara yatırım yapmak olduğundan, Fon'un yatırımları yoğunlaşma riski içermektedir.

**7) Yasal Risk:** Fon'un katılma paylarının satılmaya başlandığı dönemden sonra mevzuatta ve düzenleyici otoritelerin düzenlemelerinde meydana gelebilecek değişikliklerden, vergi ve gayrimenkul mevzuatında ortaya çıkabilecek değişikliklerden olumsuz etkilenmesi riskidir.

**8) Finansman Riski:** Fonun ihtiyaç duyulduğunda finansman kaynaklarına ulaşım güclüğü çekmesi nedeni ile fon portföyünün zarara uğrama durumudur.

**9) Değerleme Riski:** Yatırım yapılan varlıkların yatırım süresi boyunca değerlerinin makul ve doğru bir şekilde tespit edilememesiyle ilgili riskleri kapsar.

Fon'un maruz kalabileceği risklerin ölçümünde kullanılan yöntemlere ilişkin detaylı bilgilere KAP'ta yer alan sürekli bilgilendirme formundan ([www.kap.org.tr](http://www.kap.org.tr)) ulaşılması mümkündür.

### **4.3. Portföyün Yönetimine ve Saklanması İlişkin Esaslar**

Kurucu; SPK mevzuatı da dahil olmak üzere ilgili kanunlar ve düzenlemeler ile işbu Sözleşme ve Fon Bilgilendirme Dokümanları çerçevesinde, Yatırımcı'nın itibarlarına hanel gelmesini önleyecek şekilde takdirince Fon'u yönetmek konusunda tam yetki ve otoriteye sahiptir.

Mevzuat, mahkeme kararları ve yetkili otorite talimatları gereğince karar alınması gereken zorunlu durumlarda Kurucu bu kararları bizzat alır.

Fon portföyündeki varlıkların, Portföy Saklama Tebliği düzenlemeleri çerçevesinde saklanması zorunludur. Fiziken veya kayden saklanması mümkün olmayan varlıkların mevcudiyetini ve fona aidiyetini gösteren bilgi, belge ve kayıtlar da Portföy Saklayıcısı nezdinde tutulur. GYF Tebliği'nin 4 üncü maddesinin üçüncü fıkrasının (a) bendinde belirtilen gayrimenkul yatırımlarının yapılması veya bu yatırımların fon portföyünden çıkarılması öncesinde işlemlere ilişkin bilgi ve belgelerin örnekleri işlemlerin gerçekleştirilmesinden makul bir süre önce Portföy Saklama Tebliği kapsamındaki sorumluluklarının yerine getirilebilmesini teminen Portföy Saklayıcısına gönderilir. Makul süre tanımına ve işlemlere ilişkin bilgi ve belgelerin gönderim usullerine portföy saklama sözleşmesinde yer verilir.

Yatırımcı ile imzalanan işbu Sözleşme'nin bir örneği Portföy Saklama Tebliği kapsamındaki



sorumluluklarının yerine getirilebilmesini teminen portföy saklayıcısına iletilir.

#### 4.4. Fon Malvarlığından Yapılabilecek Harcamalara İlişkin Esaslar

Fon'un toplam gideri içinde kalmak kaydıyla, fon toplam değerinin günlük % 0,002739'ünden (yüzbinde iki virgöl yedi yüz otuz dokuz ) [yıllık yaklaşık % 1 ( yüzde bir )] oluşan bir yönetim ücreti tahakkuk ettirilir. Bu ücret her ay sonunu izleyen bir hafta içinde, kurucu ile dağıtıcı arasında imzalanan sözleşme çerçevesinde belirlenen paylaşım esaslarına göre kurucuya ve dağıtıcıya fondan ödenecektir.

Fon malvarlığından fon portföyünün yönetimi ile ilgili kurucuya ödenecek yönetim ücreti ve aşağıda belirtilenler dışında harcama yapılamaz.

- a) Fon kuruluşunu müteakip mevzuat gereği yapılması zorunlu tescil ve ilan giderleri,
- b) Portföydeki varlıkların veya bunları temsil eden belgelerin nakil veya nakle bağlı sigorta ücretleri,
- c) Portföydeki varlıkların saklanması hizmetleri için ödenen ücretler,
- ç) Fon adına yapılan sözleşmelere ve tapu tescil işlemlerine ilişkin tüm masraflar,
- d) Varlıkların nakde çevrilmesi ve transferinde ödenen her türlü vergi, resim ve komisyonlar,
- e) Fon'un mükellefi olduğu her türlü vergi, resim ve harç ödemeleri,
- f) Portföye alımlarda ve portföyden satımlarda (alım, satım veya kiralama gerçekleşmese dahi) ödenen komisyonlar, noter ücretleri ve yapılan diğer masraflar (yabancı para cinsinden yapılan giderler TCMB döviz satış kuru üzerinden TL'ye çevrilerek kaydolunur),
- g) Fon'a ilişkin bağımsız denetim kuruluşlarına ödenen denetim ücreti, serbest muhasebeci mali müşavirlik ve yeminli mali müşavirlik ücretleri,
- ğ) Takvim yılı esas alınarak üçer aylık dönemlerin son iş gününde Fon Toplam Değeri'nin yüz binde beşi oranında Kurucu tarafından hesaplanan ve Saklayıcı tarafından onaylanarak Kurul'a ödenen Kurul ücreti,
- h) MKK ve İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş.'ye ödenen ücretler, komisyon ve masraflar ile Tüzel Kişi Kimlik Kodu (LEI Number) başlangıç ve yıllık bakım ücretleri, KAP giderleri,
- ı) Katılma payları ile ilgili harcamalar,
- i) Fon portföyündeki varlıkların pazarlaması ve satışı için katılan pazarlama, satış, reklam, promosyon, organizasyon, tanıtım, ilan, basım, yayım, dağıtım gider ve komisyonları,
- j) Gayrimenkul yatırımlarına ilişkin reklam harcamaları, değerlendirme, hukuki ve mali danışmanlık, noter ücreti, tapu harcı vb. ücretler
- k) Portföydeki gayrimenkullerle ilgili oluşan aidat, güvenlik, temizlik, genel idare ve buna benzer nitelikteki temel hizmetler için ödenecek ücretler,
- l) Portföydeki gayrimenkullerle ilgili bakım, onarım, tadilat, yenileme ve tefrişat giderleri,
- m) Her türlü zorunluluk ve ihtiyarı sigorta primleri, DASK,
- n) İşletmeci firmalara olan hizmet bedelleri
- o) Finansman giderleri, bankacılık işlem masrafları, komisyon, masraf ve kur farkları,
- ö) Gayrimenkul sahipliği süresince gayrimenkul ile ilgili oluşabilecek diğer harcamalar/masraflar,
- p) E-vergi beyannamelerinin tasdikine ilişkin yetkili meslek mensubu ücreti,
- r) E-defter (mali mühür, arşivleme ve kullanım) ve E-fatura (arşivleme) uygulamaları nedeni ile ödenen hizmet bedeli,
- s) Mevzuat uyarınca tutulması zorunlu defterlere ilişkin noter onayı giderleri,
- ş) Fon'un kira sözleşmelerinden kaynaklanan yükümlülüklerini yerini getirmeyen kiracılara karşı başlatılan hukuki işlemlere ilişkin avukatlık ve yargılama/icra takibi giderleri,
- t) Kurulca uygun görülen diğer harcamalar.

#### 4.5. Fon Gelir Gider Farkının Katılma Payı Sahiplerine Aktarılmasına İlişkin Esaslar

Fon'da oluşan kar veya zarar, katılma paylarının içtüzükte 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. Katılma payı sahipleri, paylarını

ihraç sözleşmesinde belirtilen sürelerle Fon'a geri sattıklarında, işleme esas fiyatın içerdiği Fon'da oluşan kardan veya zarardan paylarını almış olurlar.

Bunun haricinde Yatırım Komitesi kararı ile kar dağıtımı yapılması mümkündür.

#### **4.6. Fon Katılma Paylarının Değerlerinin Yatırımcılara Bildirim Esas ve Usulleri**

Fon Katılma Paylarının Değerlerinin Yatırımcılara Bildirimi kurucunun resmi internet sitesi olan [www.isportfoy.com.tr](http://www.isportfoy.com.tr) adresinden yapılacaktır.

#### **4.7. Katılma Paylarının Alım Satımına İlişkin Usul ve Esaslar**

Katılma payı satın alınması ve fona iadesinde, Kurucunun bu ihraç belgesinin “Katılma Paylarının Pazarlama ve Dağıtımını Gerçekleştirecek Kurucu ve Varsa Portföy Yönetim Şirketleri İle Katılma Paylarının Alım Satımına Aracılık Yapacak Yatırım Kuruluşlarının Ticaret Unvanı” ve “Katılma Paylarının Satışında Kullanılacak Dağıtım Kanalları” başlıklı bölümünde ilan ettiği katılma payı alım satımının yapılacağı yerlere başvurularak alım ve satım talimatı verilir.

Kurucunun kendi adına yapacağı işlemler de dâhil alınan tüm katılma payı alım satım talimatları için ayrı ayrı olmak üzere müteselsil sıra numarası verilir ve işlemler bu öncelik sırasına göre gerçekleştirilir.

Katılma payları Tebliğ’in ihraca ilişkin hükümleri çerçevesinde sadece nitelikli yatırımcılara satılır.

Katılma paylarının itibari değeri yoktur ve fon tutarını temsil eden katılma payları kaydi olarak MKK nezdinde yatırımcı bazında izlenir. Fon katılma payları bastırılamaz ve fiziken teslim edilemez. Katılma payı işlemleri gerçekleştiği günlerde MKK’ya bildirilir.

Katılma payları MKK nezdindeki hesaplarda, her yatırımcının kimlik bilgileri ve buna bağlı hesap kodları ile fon bilgileri bazında takip edilir.

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.

Kurucu tarafından katılma paylarının fon adına alım satımı esastır. Kurucu, fonun katılma paylarını kendi portföyüne dahil edebilir.

Fon tarafından katılma payı satışı, nakden veya “Quasar İstanbul” projesi kapsamında üretilen ve ofis olarak kullanılması öngörülen ticari nitelikli gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı hakların tapu sicilinde fon adına tescil ettirilmesi ya da bunların satın alınmasına ilişkin sözleşmelerin fona devredilmesi yoluyla aynı olarak ödenmesi suretiyle gerçekleştirilebilir.

İhraç belgesinin Kurul tarafından onaylanmasını müteakip satış başlangıç tarihi ile başlayan 15 günlük süre talep toplama dönemi olarak belirlenmiştir. Talep toplama dönemi sonrasında fona aynı katılım olmayacaktır.

Bu dönemde yatırımcıların verdikleri nakit karşılığı katılma payı alım talimatları, talep toplama döneminin son gününü takip eden ilk iş gününde 1 TL nominal değer üzerinden gerçekleştirilecek ve aynı gün Fon katılma payları yatırımcı hesaplarına aktarılacaktır. Alım talimatının verilmesi sırasında, talep edilen katılma payı bedelinin Kurucu tarafından tahsil edilmesi esastır. Alım talimatları sadece tutar olarak verilebilir. Alım talimatının karşılığında tahsil edilen tutar işlem gerçekleştirilinceye kadar yatırımcı hesaplarında herhangi bir şekilde değerlendirilmez.

Katılma payı ihracının aynı olarak gerçekleştirilmesi durumunda, Tebliğ'in beşinci bölümünde belirtilen esaslar çerçevesinde katılma payı karşılığında yatırımcılardan fona devredilecek "Quasar İstanbul" projesi kapsamında üretilen ve ofis olarak kullanılması öngörülen ticari nitelikli 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. Söz konusu değerlendirme raporuna ilişkin masraflar fon portföyünden karşılanamaz. Katılma payı satışında, ihraç edilecek katılma payı adedinin hesaplanmasında esas alınacak değer, hazırlanan değerlendirme raporunda ulaşılan değerden fazla olamaz. Üzerinde ipotek bulunan veya gayrimenkulün değerini etkileyecek ve/veya devrini kısıtlayacak nitelikte herhangi bir takyidat bulunan gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı haklar katılma payı satışı karşılığında fona devredilemez.

Talep toplama döneminde katılma payı ihracının aynı olarak gerçekleştirilmesine ilişkin talep gelmesi halinde, bu durum nakit karşılığı katılma payı alım talimatı veren yatırımcılara bildirilir ve bu yatırımcıların talep etmeleri halinde alım talimatları iptal edilir. Talep ve iptal işlemlerine ilişkin belgelerin fon süresi ve takip eden 5 yıl boyunca Kurucu nezdinde muhafaza edilmesi zorunludur.

Katılma payı ihracının aynı olarak gerçekleştirilmesi durumunda, talep iletme ve değerlendirme raporlarının hazırlanması 15 günlük talep toplama süresi içinde tamamlanır. Katılma payı satışı karşılığında Fon portföyüne dahil edilen gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı hakların tapu kütüğüne Fon adına tescili/bunların satın alınmasına ilişkin sözleşmelerin Fon'a devri toplama döneminin son gününü takip eden ilk iş gününe kadar tamamlanır ve Fon katılma payları talep toplama döneminin son gününü takip eden ilk iş günü yatırımcı hesaplarına aktarılır.

Katılma paylarının itibari değeri yoktur ve fon tutarını temsil eden katılma payları kaydı olarak MKK nezdinde yatırımcı bazında izlenir. Fon katılma payları bastırılamaz ve fiziken teslim edilemez. Katılma payı işlemleri gerçekleştiği günlerde MKK'ya bildirilir. Katılma payları MKK nezdindeki hesaplarda, her yatırımcının kimlik bilgileri ve buna bağlı hesap kodları ile fon bilgileri bazında takip edilir.

Alım talimatının verilmesi sırasında, talep edilen katılma payı bedeli Kurucu tarafından tahsil edilebilir veya gerekli görülmesi durumunda teminat talep edebilir.

Alım talimatının karşılığında bir tutar tahsil edilmesi durumunda, tutar işlem gerçekleştirilinceye kadar yatırımcı hesabında yatırımcı adına nemalandırılmak suretiyle katılma payı alımında kullanılır.

Katılma paylarının nitelikli yatırımcılar arasında devri mümkündür. Bu madde kapsamında, kurucu sahip olduğu katılma paylarını diğer nitelikli yatırımcılara devredebilir. Katılma paylarının Borsa İstanbul'da işlem görmesi ve Borsa İstanbul'da nitelikli yatırımcılar arasında devri mümkün değildir.

Fonun katılma paylarının alım satımını İş Portföy Yönetimi A.Ş. ve T. İş Bankası A.Ş. gerçekleştirecektir.

Katılma paylarının fona iade edilebildiği her bir dönem için ayrı ayrı uygulanmak üzere, satım talepleri nedeniyle ödenmesi gereken toplam tutar en son hesaplanan Fon Toplam Değeri'nin %5'inden fazla olursa, Kurucu konuya ilişkin bir Yönetim Kurulu karar almak suretiyle satım taleplerini karşılamama hakkına sahiptir. Karşılanamayan talepler bir sonraki iade döneminde öncelikli olarak dikkate alınacaktır.

Kurucu, 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 yıl aşamaz.

#### 4.8. Varsa Pay Gruplarının Hak Ve Yükümlölüklerine İlişkin Esaslar

Herhangi bir pay grubu bulunmamaktadır.

#### 4.9. Portföyün Değerlemesine İlişkin Esaslar

İlgili dönemlerde, gayrimenkul değerlemesi en geç Haziran ve Aralık aylarının son iş gününde fon değerlemesinde kullanılmak üzere “Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği’nde belirtilen süreler dâhilinde yaptırılacaktır.

Fon portföyündeki varlıklar GYF Tebliği, Finansal Raporlama Tebliği ve Türkiye Sermaye Piyasaları Birliği’nin Kolektif Yatırım Kuruluşu Portföylerinde Yer Alan Varlıkların Değerleme Esasları Yönergesi’nde belirlenen esaslara göre değerlendirilir.

#### 4.10. Giriş Ve Çıkış Komisyonuna İlişkin Esaslar

Katılma paylarının satışı ve fona iadesinde giriş çıkış komisyonu uygulanmayacaktır.

#### 4.11. Performans Ücretinin Fondan Veya Katılma Payı Sahiplerinden Tahsiline Ve Kar Dağıtımına İlişkin Esaslar

Fon’dan ya da Fon katılma payı sahiplerinden performans ücreti tahsil edilmeyecektir.

#### 4.12. Fona Katılma ve Fondan Ayrılma Şartları

Genel Esaslar:

Fon'a katılma ve Fon'dan ayrılmaya ilişkin belirlenen dönemlere aşağıda yer verilmiştir. Fon katılma payı alım satımına esas fiyatın hesaplanma tarihinin tatil günlerine denk gelmesi durumunda takip eden işgünü esas alınacaktır. Fiyat Açıklama Tarihi ve Talimat Gerçekleşme Tarihi de bu tarihi takip eden işgünü olacaktır.

Fona Katılmaya İlişkin Esaslar:

1 Ocak- 30 Haziran döneminde alınan Alım Talimatları; Haziran ayının son günü hesaplanan ve takip eden iş günü açıklanan alım satımına esas fiyat üzerinden fiyat açıklama tarihinde gerçekleştirilir.

1 Temmuz – 31 Aralık alınan Alım Talimatları; Aralık ayının son günü hesaplanan ve takip eden iş günü açıklanan alım satımına esas fiyat üzerinden fiyat açıklama tarihinde gerçekleştirilir.

Fondan Ayrılmaya İlişkin Esaslar

1 Ocak- 30 Haziran döneminde alınan Satım Talimatları; Aralık ayının son günü hesaplanan ve takip eden iş günü açıklanan alım satımına esas fiyat üzerinden fiyat açıklama tarihinde gerçekleştirilir.

1 Temmuz – 31 Aralık döneminde alınan Satım Talimatları; izleyen yılın Haziran ayının son günü hesaplanan ve takip eden işgünü ilan edilen alım satımına esas fiyat üzerinden fiyat açıklama tarihinde gerçekleştirilir.

Bu çerçevede alım/satım talep toplama dönemleri ve her bir dönemde iletilen alım/satım talimatlarının gerçekleştirilme tarihleri aşağıdaki gibidir.

| Alım/Satım | Talimatlarının | 1 Ocak – 30 Haziran | 1 Temmuz – 31 Aralık |
|------------|----------------|---------------------|----------------------|
|------------|----------------|---------------------|----------------------|

|                                                    |                                                                                                     |                                                                                                                           |
|----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Kurucuya İletilme Dönemi                           |                                                                                                     |                                                                                                                           |
| Alım Talimatlarına Esas Fiyatın Hesaplanma Tarihi  | 30 Haziran günü (bu tarihin tatil olması durumunda sonrasındaki ilk iş günü)                        | 31 Aralık günü ( bu tarihin tatil olması durumunda sonrasındaki ilk iş günü)                                              |
| Alım Talimatlarına Esas Fiyatın Açıklanma Tarihi   | 30 Haziran'ı (bu tarihin tatil günü olması durumunda sonrasındaki ilk işgünü) takip eden ilk işgünü | 31 Aralık'ı (bu tarihin tatil günü olması durumunda sonrasındaki ilk işgünü) takip eden ilk işgünü                        |
| Alım Talimatlarının Gerçekleşme Tarihi             | 30 Haziran'ı (bu tarihin tatil günü olması durumunda sonrasındaki ilk işgünü) takip eden ilk işgünü | 31 Aralık'ı (bu tarihin tatil günü olması durumunda sonrasındaki ilk işgünü) takip eden ilk işgünü                        |
| Satış Talimatlarına Esas Fiyatın Hesaplanma Tarihi | 31 Aralık günü ( bu tarihin tatil olması durumunda sonrasındaki ilk iş günü)                        | Takip eden yılın 30 Haziran günü (bu tarihin tatil olması durumunda sonrasındaki ilk iş günü)                             |
| Satış Talimatlarına Esas Fiyatın Açıklanma Tarihi  | 31 Aralık'ı (bu tarihin tatil günü olması durumunda sonrasındaki ilk işgünü) takip eden ilk işgünü  | Takip eden yılın 30 Haziran gününü (bu tarihin tatil günü olması durumunda sonrasındaki ilk işgünü) takip eden ilk işgünü |
| Satım Talimatlarının Gerçekleşme Tarihi            | 31 Aralık'ı (bu tarihin tatil günü olması durumunda sonrasındaki ilk işgünü) takip eden ilk işgünü  | Takip eden yılın 30 Haziran gününü (bu tarihin tatil günü olması durumunda sonrasındaki ilk işgünü) takip eden ilk işgünü |

Fon katılma paylarının Fon'a iadesi, yatırımcıların paylarının ihraç belgesinde belirlenen esaslara göre fona iade edilmek suretiyle nakde çevrilmesi veya paylarına karşılık gelen "Quasar İstanbul" projesi kapsamında üretilen ve ofis olarak kullanılması öngörülen ticari nitelikli gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı hakların yatırımcılara devredilmesi suretiyle gerçekleştirilebilir.

Fon katılma paylarının nakit karşılığı Fon'a iadesinde fon birim pay değeri dikkate alınacak olup, satım taleplerinin iletilme dönemlerine ve talimatların gerçekleştirilme tarihlerine ilişkin bilgilere aşağıdaki tabloda yer verilmiştir.

Katılma payının fona iadesinin aynı olarak gerçekleştirilmesi durumunda, talep iletilme ve taleplerin gerçekleştirilme tarihlerine ilişkin olarak yukarıdaki tabloda yer verilen takvime uyulur. Katılma paylarının Fon'a iadesi karşılığında Fon portföyünden çıkarılan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı hakların Fon mülkiyetinden çıkarılması/ bunların satışına ilişkin sözleşmelerin devri işlemleri müşteri taleplerinin gerçekleştirilmesi öngörülen tarihe kadar tamamlanır.

Katılma paylarının fona iadesinin aynı olarak gerçekleştirilmesi talebi alınması durumunda, Tebliğ'in beşinci bölümünde belirtilen esaslar çerçevesinde fondan yatırımcılara devredilecek "Quasar İstanbul"

projesi kapsamında üretilen ve ofis olarak kullanılması öngörülen ticari nitelikli 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. Söz konusu değerlendirme raporuna ilişkin masraflar fon portföyünden karşılanabilir. Katılma payı iadesinde geri alınacak katılma payı adedinin hesaplanmasında esas alınacak değer hazırlanan değerlendirme raporunda ulaşılan değerden az olamaz.

Fon katılma paylarının fona iadesinin aynı olarak gerçekleştirilmek istenmesi durumunda, her işlem öncesinde varsa fonun mevcut tüm katılma payı sahiplerinin mutabakatlarının alınması, bu hususun portföy saklayıcısı tarafından da teyit edilmesi ve söz konusu belgelerin fon süresi ve takip eden 5 yıl boyunca kurucu nezdinde muhafaza edilmesi zorunludur.

#### Alım Satım Talimat İptal Esasları

Talep toplama dönemi boyunca verilen alım satım talimatlarının iptali yalnızca Kurucu onayı ile mümkün olabilecektir.

#### **4.13. Fon Katılma Paylarının Fona İadesinin Nakdi Ve/Veya Gayrimenkuller Ve Gayrimenkule Dayalı Hakların Yatırımcılara Devri Yoluyla Yapılıp Yapılmayacağına İlişkin Esaslar**

Katılma paylarının Fon'a iadesinin aynı olarak gerçekleştirilmesi durumunda, GYF Tebliği'nin beşinci bölümünde belirtilen esaslar çerçevesinde katılma payı karşılığında fondan yatırımcılara devredilecek gayrimenkuller, GYF Tebliği'nin 18 inci maddesinin üçüncü fıkrasında belirtilen gayrimenkul projeleri kapsamındaki bağımsız bölümler ve gayrimenkule dayalı hakların değer tespitine yönelik olarak, GYF Tebliği'nin 29. maddesinin ikinci fıkrası kapsamında değerlendirme hizmeti alınacak kuruluş olarak belirlenen gayrimenkul değerlendirme kuruluşuna bir rapor hazırlatılır.

Söz konusu değerlendirme raporuna ilişkin masraflar fon portföyünden karşılanamaz. Katılma payı satışında, iade edilecek katılma payı adedinin hesaplanmasında esas alınacak değer, hazırlanan değerlendirme raporunda ulaşılan değerden yapılır.

Fon katılma paylarının Fon'a iadesinin aynı olarak gerçekleştirilmesi durumunda, talep iletme ve taleplerin gerçekleştirilme tarihlerine ilişkin olarak yukarıdaki tabloda yer verilen takvime uyulur. Fon katılma payı satışı karşılığında Fon portföyünden çıkarılan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı hakların Fon mülkiyetinden çıkarılması/ bunların satışına ilişkin sözleşmelerin devri işlemleri müşteri taleplerinin gerçekleştirilmesi öngörülen satış talimatı gerçekleştirme tarihinden 1 ay içerisinde Satış Talimatlarına Esas Fiyat üzerinden yapılır.

Katılma payı iadesinde geri alınacak katılma payı adedinin hesaplanmasında esas alınacak değer hazırlanan değerlendirme raporunda ulaşılan değerden az olamaz.

#### **4.14. Fon Toplam Gider Oranı ve Yönetim Ücreti**

Fondan karşılanan, yönetim ücreti dahil bu maddede belirtilen tüm giderlerin toplamının üst sınırı yıllık %10'dur. Tahsil edilmeyeceği için, performans ücreti bu sınırlamaya dahil değildir.

Hesap döneminin son iş günü itibarıyla, belirlenen yıllık fon toplam gideri oranının ilgili döneme denk gelen kısmının aşıp aşılmadığı, ilgili dönem için hesaplanan günlük ortalama fon toplam değeri esas alınarak, Kurucu tarafından kontrol edilir. Yapılan kontrolde belirlenen oranların aşıldığının tespiti halinde aşan tutarın ilgili dönemi takip eden beş iş günü içinde fona iade edilmesinden Kurucu ve Portföy Saklayıcısı sorumludur.

Fon toplam gider oranı limiti içinde kalırsa dahi fondan yapılabilecek harcamalar dışında Fon'a gider tahakkuk ettirilemez ve fon malvarlığından ödenemez.

#### **4.15. Birim Pay Değerinden Farklı Bir Fiyat Üzerinden Katılma Payı Alımı Satımı Yapılmasının Mümkün Olması Halinde Söz Konusu Fiyatın Hesaplamasına Ve Uygulamasına İlişkin Esaslar**

Pay Alım Satımları yalnız birim pay değeri üzerinden yapılacaktır.

#### **4.16. Yatırımcının Bilgilendirilmesine İlişkin Esaslar**

Yatırımcılar Fon ile ilgili bilgilere Kurucu'nun internet sitesi ve Fon'un KAP sayfasından ulaşabilecektir.

#### **4.17. Sözleşmede Değişiklik Yapılmasına ve Yapılan Değişikliklerin Yatırımcılara Duyurulmasına İlişkin Esaslar**

Fonun KAP sayfasında fon ihraç sözleşmesinin bir örneğine yer verilir.

Sözleşme şartlarında değişiklik yapılması halinde değişiklikleri içeren sözleşme Kurucu tarafından KAP'ta ilan edilecek ve bir örneği portföy saklayıcısına gönderilecektir.

#### **4.18. Fonun Tasfiyesine İlişkin Bilgi**

Mevzuatta öngörülen tasfiye hallerinin oluşması halinde Fon mevzuatta yer verilen esaslara ve sürelerle uygun olarak tasfiye edilir. Kurucu tarafından tasfiyeye karar verilmesi halinde, tasfiyeye ilişkin alınan Kurucu yönetim kurulu kararı pay sahiplerine ve Kurul'a bildirilir.

Fon'un sona ermesinde ve tasfiyesinde, Kurul'un yatırım fonlarına ilişkin düzenlemeleri uygulanır.

Fon'un, Yatırım Fonu Tebliği'nin 28. 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 dönen Fon varlığı, katılma payı sahiplerine payları oranında dağıtılır.

Tasfiye dönemine girildiğinde Kurul'a ve en uygun haberleşme aracı vasıtasıyla yatırımcılara haber verilir. Tasfiye döneminde yeni katılma payı ihraç edilemez, geri alınamaz ve yeni bir gayrimenkul yatırımı yapılmaz. Uygun piyasa koşulları oluştuğunda fonun varlıkları satılarak nakde çevrilir, alacakları tahsil edilir ve borçları ödenir. Bakiye tutarlar ihraç belgesinde belirlenen esaslara göre pay sahiplerine dağıtılır ve tüm katılma payları iade alınır. Tedavüldeki 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 iş günü içinde Kurul'a gönderilir.

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

Fon'un Yatırım Fonu Tebliği'nin 28. 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.

Fon başka bir fonla birleştirilemez veya başka bir fona dönüştürülemez.

### **5. SORUMLULUĞUN SINIRLANDIRILMASI VE TAZMİN**

5.1. İşbu Sözleşme'nin diğer hükümlerine bakılmaksızın, Yönetici ve Yönetici'nin yönetim kurulu üyeleri ile Yatırım Komitesi'nde yer alan üyeleri işbu Sözleşme çerçevesinde yaptıkları işlemlerin, gerçekleştirdikleri eylemlerin, ihlallerin veya zarara yol açan fiillerin yargılama sonucu hile, ağır kusur veya kasıt ile işlendiğine karar verilmesi, işbu Sözleşme, Fon Bilgilendirme Dokümanları veya sair

dokümanlarda yer alan yükümlölüklerini esaslı bir biçimde ihlal ettiklerine veya mevzuat ihlallerinin Fon veya Yatırımcılar üzerinde önemli bir olumsuz etkiye yol açtığına veya kötü niyetle işlendiğine karar verilmesi durumları dışında Yatırımcı veyahut Fon'a karşı sorumlu olmazlar.

5.2. Yukarıdaki 5.1. madde kapsamında, Yönetici ve yönetim kurulu üyeleri ile Yatırım Komitesi üyeleri; Fon ile ilgili konularla veya durumlarla ilgili olarak Yatırım Komitesi'nin ve Yönetici'nin verdiği kararların sonucu olarak, Fon ile akdedilen hizmet sözleşmeleri, Fon'u ilgilendiren diğer sözleşmeler veya Fon'un operasyon, ticari iş veya faaliyetleri ile Fon Portföyü'nde yer alan gayrimenkullerle ilgili doğan veya doğabilecek her türlü sorumluluk, dava, takip, iddia, masraf, talep, zarar ve harcamalara ilişkin olarak Fon'a rücu eder. Yatırım Komitesi veyahut Yönetici kararları sonucu gerçekleştirilen eylemler veya işlemlerin hile veya ağır kusur ile işlendiğinin adli ve/veya idari makamlarca tespit edilmesi halinde bahse konu masraflardan kararı veren Yatırım Komitesi veyahut Yönetici sorumlu olur.

## **6. GİZLİLİK**

Taraflar, Sözleşme'nin uygulanması çerçevesinde edinilen tüm bilgileri koruyacak, 3. (üçüncü) kişilere ifşa etmeyecek ve yalnızca işbu Sözleşme tahtındaki yükümlölüklerin yerine getirilmesini sağlamak için gerekli olduğu ölçüde ya da diğer Taraflar'ın yazılı onayı ile kullanabilecektir.

Taraflar, Sözleşme'de öngörülen amaçları yerine getirmek için söz konusu Gizli Bilgi'yi yalnızca işbu gizlilik hükmü ile bağlı olan yetkilileri, çalışanları, acenteleri veya danışmanları ile paylaşabilir. İşbu hüküm (i) kamuya açık bilgileri ve (ii) uygulanan hukuk ve mevzuat uyarınca paylaşımı zorunlu olan bilgileri kapsamamaktadır.

## **7. GEÇERLİLİK TARİHİ VE SONA ERME**

İşbu Sözleşme, Taraflarca imzalanması ile yürürlüğe girer ve işbu Sözleşme hükümlerine uygun olarak feshedilmediği sürece yürürlükte kalır. Aşağıda sayılan durumlardan herhangi birinin gerçekleşmesi halinde, işbu Sözleşme, ayrıca bir bildirime gerek olmaksızın sona ermiş kabul edilecek ve Taraflar, işbu Sözleşme'nin sona ermesinden doğan herhangi bir zarar veya cezadan sorumlu tutulamayacaklardır:

- a) Fon'un tasfiye edilmesi; veya
- b) Taraflar'ın tamamının işbu Sözleşme'nin sona erdirilmesi hususunda anlaşmaları halinde.

İşbu Sözleşme'nin feshinden veyahut sona ermesinden önce Taraflarca kazanılmış olan haklar ve Taraflar'ın doğmuş yükümlölükleri fesih veya sona erme sonrasında da geçerliliğini koruyacaktır.

## **8. UYGULANACAK HUKUK VE UYUŞMAZLIK ÇÖZÜMÜ**

İşbu Sözleşme'nin mevcudiyeti, geçerliliği, ifası, ihlali veya feshi ile ilgili ihtilaflar da dahil ancak bunlarla sınırlı olmaksızın, bu Sözleşme'den veya bu Sözleşme ile ilişkili olarak doğan her türlü ihtilaf da dahil olmak üzere, bu Sözleşme, kanunlar ihtilafına ilişkin hükümler dikkate alınmaksızın, Türkiye Cumhuriyeti kanunları uyarınca uygulanacak ve yorumlanacaktır.

Bu Sözleşme'nin uygulanmasından doğabilecek her türlü uyuşmazlığın çözümünde İstanbul Merkez (Çağlayan) Mahkemeleri ve İcra Müdürlükleri yetkili olacaktır.



## **9. DİĞER HUSUSLAR**

### **9.1. Mücbir Sebep**

Taraflar'dan birisi, işbu Sözleşme'den doğan yükümlülüklerini Mücbir Sebepler nedeniyle yerine getiremediği takdirde bundan dolayı sorumlu tutulmayacaktır. "Mücbir Sebepler" yangın, patlama, doğal afetler, savaş veya ambargo da dahil olmak üzere öngörülemez ve ilgili tarafın makul kontrolü dışında olan herhangi bir olay anlamına gelir. Taraflar, Mücbir Sebep olayının gerçekleşmesi halinde, bu olayın etkilerini hafifletmek ve azaltmak için her türlü çabayı göstermekle mükelleftir. Mücbir Sebep'ten etkilenen Taraf, olayın gerçekleşmesinden itibaren 5 (beş) İş Günü içerisinde karşı tarafa bildirmekle yükümlüdür. Bununla beraber bu süre zarfında Mücbir Sebep dolayısıyla yerine getirilemeyen yükümlülüklerin söz konusu Mücbir Sebep'in ortadan kalkmasını müteakip en geç 5 (beş) İş Günü içerisinde yerine getirilmesi gerekmektedir.

### **9.2. Sözleşmenin Bütünlüğü**

Bu Sözleşme, ekleri ve tabloları ile birlikte, Taraflar arasındaki anlaşma ve mutabakatın tamamını teşkil etmekte olup, Taraflar arasında yazılı veya sözlü daha önce yapılmış olabilecek tüm anlaşmaların yerine geçer.

### **9.3. Devir Yasağı**

İşbu Sözleşme'nin herhangi bir hükmünde aksi belirtilmedikçe, Taraflar'ın işbu Sözleşme ile belirlenen hak ve yükümlülükleri diğer tüm Taraflar'ın yazılı ön onayı olmaksızın devredilemez.

### **9.4. Kanunların Değişmesi ve Yürürlükten Kaldırılması**

İşbu Sözleşme çerçevesinde ilgili kanun hükümlerine yapılan tüm atıflar, söz konusu kanunun değişmesi veya yürürlükten kaldırılması halinde değişen veya yerine gelen hükümlere yapılmış sayılacaktır.

### **9.5. Bölünebilirlik**

İşbu Sözleşme'nin herhangi bir kısmının geçersiz veya icra edilemez addedilmesi halinde, bu durum, bu Sözleşme'nin diğer hükümlerini geçersiz hale getirmeyecektir. Ancak Taraflar, iyi niyetli müzakereler yoluyla, işbu Sözleşme'nin geçersiz veya icra edilemez addedilen kısmı yerine yeni bir hüküm tesis etmek için çaba sarf edeceklerdir. Taraflar'ın, yeni bir hüküm üzerinde anlaşmaya varamaması halinde dahi bu Sözleşme'nin geri kalan kısmının geçerliliği bu durumdan etkilenmeyecektir.

### **9.6. Geçerliliğini Sürdürme**

İşbu Sözleşme, Taraflar'dan biri tarafından feshedilmiş olsa dahi, işbu Sözleşme uyarınca fesihten önce Taraflarca kazanılmış haklar ve Taraflar'ın doğmuş yükümlülükleri etkilenmeyecektir.

### **9.7. Haklardan Feragat**

Taraflar'dan herhangi birinin işbu Sözleşme kapsamındaki hak, salahiyet veya imtiyazını kullanmaması veya kullanmakta gecikmesi, söz konusu hak, salahiyet veya imtiyazdan feragat teşkil etmeyeceği gibi, bunların bir kere veya kısmi kullanılmış olması gelecekte ve tekrar kullanılmalarını veya başka bir hak,

salahiyet veya imtiyazın kullanılmasını engellemez. İşbu Sözleşme'nin bir hüküm, şart veya koşulundan feragat edilmesi söz konusu hüküm, şart veya koşuldan sürekli feragat teşkil etmeyecek ve bu şekilde yorumlanmayacaktır.

#### **9.8. Halefler ve Devralanlar**

İşbu Sözleşme uyarınca geçerli bir şekilde Taraflar'ın halefi veya Devralan sıfatını haiz olanlara, işbu Sözleşme'nin herhangi bir hükmü veya tüm hükümleri uygulanacak olup aynı zamanda bağlayıcı olacaktır.

#### **9.9. Bildirimler**

İşbu Sözleşme tahtındaki tüm bildirimler, talimatlar, talepler, istekler, onaylar, muvafakatler ve diğer yazışmalar aksi işbu Sözleşme'de belirtilmemişse yazılı olacaktır. TTK madde 18/III uyarınca noter vasıtasıyla veya kayıtlı, iadeli taahhütlü posta, kayıtlı ve onaylı dijital imza içeren e-posta yoluyla gönderilmesi gereken, karşı Taraf için bir temerrüt olayı oluşturulması veya işbu Sözleşme'nin feshi veya yürürlükten kaldırılması amacı ile teslim edilen bildirimler hariç olmak üzere, işbu Sözleşme tahtındaki tüm bildirimler, talepler, istekler, onaylar, muvafakatler veya sair iletişimler, kayıtlı veya iadeli taahhütlü posta yoluyla, posta ücreti peşin ödenmiş olarak, ilgili alıcıya hitaben, aşağıda belirtilen adreslere yahut mail yolu ile aşağıda belirtilen e-posta adreslerine gönderildiği takdirde ilgili alıcıya usulüne uygun şekilde teslim edilmiş addedilecektir:

(a) Kurucu'ya gönderilecek ise:

Adres: İş Portföy Yönetimi A.Ş

Faks Numarası: 0212 386 2905

E-posta: destek@isportfoy.com.tr

(b) Yatırımcı'ya gönderilecek ise, Yatırımcı'nın işbu Sözleşme veya eklerinde belirttiği adres, e-posta adresine

veya bildirimin gönderildiği kişinin, diğer Taraf'a, yazılı olarak, yukarıda belirtilen şekilde bildirmiş olabileceği diğer bir adres (adres değişikliğine ilişkin bildirim yalnızca teslim alınması üzerine geçerli olacaktır).

#### **9.10. Lisan**

9.10.1. İşbu Sözleşme tahtında hazırlanan, gönderilen, değiş-tokuş edilen, her türlü; bildirim, talep, talimat, onay, muvafakat, toplantı tutanakları, muhaberele ve diğer yazışmalar kural olarak Türkçe dilinde olmalıdır fakat gerekli olduğu hallerde hem Türkçe hem İngilizce olabilir. Türkçe ve İngilizce versiyonları arasında herhangi bir çelişki olması halinde ise Türkçe versiyonlara üstünlük tanınacaktır.

9.10.2. İşbu Sözleşme tahtındaki her türlü toplantı veya yazışma Türkçe ve/veya İngilizce olarak yürütülecektir ve bu çerçevedeki her türlü tutanak veya rapor yukarıdaki 0.1. maddesi kapsamında yer alır.

#### **9.11. Vergi**

İşbu Sözleşme'nin ve eklerinin imzalanmasına veyahut ilgili diğer işlemlere ilişkin olarak herhangi bir

Vergi doğması halinde (örneğin; damga vergisi), söz konusu Vergi ve ilgili diğer masraflardan Taraflar birlikte sorumlu olacaktır.

**YUKARIDAKİ HUSUSLAR ÇERÇEVESİNDE**, yukarıda ve aşağıda belirtilen tarihte Taraflar, işbu Sözleşme’yi 2 (iki) asıl nüsha halinde imzalamış olup, Taraflar’a Sözleşme’nin birer kopyası temin edilmiştir. [.....]

**İş Portföy Yönetimi A.Ş. Quasar İstanbul Ticari Gayrimenkul Yatırım Fonu**  
adına Kurucu olarak;

**İş Portföy Yönetimi A.Ş.**

---

İsim:

Unvan:

**Kurucu/Yönetici:**

**İş Portföy Yönetimi A.Ş.**

---

İsim:

Unvan: