

DENİZ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

DENİZ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ KATILIM GAYRİMENKUL YATIRIM FONU İHRAÇ SÖZLEŞMESİ

Bu İHRAÇ SÖZLEŞMESİ (“Sözleşme” veya “İhraç Sözleşmesi”) ... tarihinde (“İmza Tarihi”);

- (1) Türkiye Cumhuriyeti kanunlarına uygun bir şekilde, Portföy Yönetim Şirketleri ve Bu Şirketlerin Faaliyetlerine İlişkin Esaslar Tebliği (III-55.1) çerçevesinde portföy yönetim şirketi olarak Sermaye Piyasası Kurulu’ndan faaliyet izni almış ve merkezi Büyükdere Caddesi 141 Esentepe, Şişli İstanbul adresinde bulunan, İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü, 409441 Ticaret Sicil Numaralı, 0325014217400010 Mersis Numaralı, www.denizportfoy.com web sitesi adresli, 02123482000 telefon numaralı **Deniz Portföy Yönetimi Anonim Şirketi** (“Kurucu” ve “Yönetici”);
- (2) Türkiye Cumhuriyeti kanunlarına uygun bir şekilde, Kurucu tarafından, Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-52.3) çerçevesinde gayrimenkul yatırım fonu olarak kurulmuş olan **Deniz Portföy Yönetimi Anonim Şirketi Birinci Katılım Gayrimenkul Yatırım Fonu** (“Fon”);
- (3) İmza Tarihi’nde Nitelikli Yatırımcı Beyanı’nın (**Ek-1**) imzalanması suretiyle Katılma Payı iktisap ederek Sözleşme’ye taraf olacak yatırımcılar (her biri ayrı ayrı “Yatırımcı” ve birlikte “Yatırımcılar”).

arasında akdedilmiştir. Yönetici, Fon ve Yatırımcılar bundan böyle hep birlikte “**Taraflar**” ve her biri ayrı ayrı “**Taraf**” olarak anılacaktır.

1. SÖZLEŞME’NİN KONUSU

- 1.1. Sözleşme, Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-52.3) md 13/13 uyarınca Yatırımcı ile Fon arasında imzalanması zorunlu bir sözleşme olup, ilgili Tebliğ’in EK-4’ünde yer alan asgari unsurların düzenlenmesi amacıyla akdedilmiştir.
- 1.2. Sadece Nitelikli Yatırımcılar Fon’a yatırım yapabilecektir.

2. TANIMLAR VE YORUM KURALLARI

Tanımlar

Sözleşme’de aksi açıkça düzenlenmedikçe, aşağıdaki kelimeler ve terimler, bu madde uyarınca kendilerine atfedilen anlamları ifade ederler:

“**Devir**” Katılma Payları’na ilişkin herhangi bir mali ve/veya yönetsel hakkın, mülkiyet hakkının, rüçhan hakkının, opsiyon hakkının veya oy hakkının veya intifa hakkının herhangi bir Kişi’ye devri veya Katılma Payları’nın tamamının veya bir kısmının satış, temlik, tahsis, takas veya sair benzeri bir nitelikte bir işleme tabi olması ya da üzerinde herhangi bir Takyidat’ın kurulmasını veya bu amaçlarla sözleşme imzalanmasını ifade eder.

“**EUR**” veya “**Euro**” Avrupa Birliği’ne üye belli ülkelerin ortak para birimini ifade eder.

“**Fon Dokümanları**” İç Tüzük, İhraç Belgesi ve bu Sözleşme’yi ifade eder.

“**Fon Malvarlığı**” Sözleşme madde 7’ye uygun olarak Fon’un sahip olacağı tüm malvarlığını ifade eder.

“Fon Portföy Değeri” Yönetici tarafından Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliğ (II-14.2) çerçevesinde hesaplanan Fon’un portföyündeki varlıkların değerlerinin toplamıdır.

“Fon Süresi” Sözleşme madde 20’de belirtilen süreyi ifade eder.

“Gayrimenkul Yatırımları” Tebliğ uyarınca gayrimenkul yatırımları olarak kabul edilecek yatırımları ifade eder.

“Tebliğ” Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-52.3)’ni ifade eder.

“Hesap Dönemi” Ocak ayının 1. (birinci) gününden başlayan ve Aralık ayının 31. (otuz birinci) günü sona eren dönemi ifade eder; ve fakat birinci Hesap Dönemi, Fon’un kurulduğu tarihten itibaren başlayan ve o senenin Aralık ayının 31. (otuz birinci) günü sona eren dönemi ifade eder.

“İç Tüzük” Deniz Portföy Yönetimi Anonim Şirketi Birinci Katılım Gayrimenkul Yatırım Fonu iç tüzüğünü ve bu iç tüzükte zaman zaman yapılabilecek olan tadilleri ifade eder.

“İhraç Belgesi” Sermaye Piyasası Kurulu’nun **01.12.2023** tarih **75/1659**sayılı kararı ile onaylanmış Deniz Portföy Yönetimi Anonim Şirketi Birinci Katılım Gayrimenkul Yatırım Fonu Katılma Payları’na ilişkin ihraç belgesini ve bu ihraç belgesinde zaman zaman yapılabilecek olan tadilleri ifade eder.

“İşgünü” cumartesi, pazar ve resmi tatiller hariç olmak üzere, bankaların Türkiye Cumhuriyeti’nde açık olduğu ve işlem yaptığı günü ifade eder.

“KAP” Kamuyu Aydınlatma Platformu’nu ifade eder.

“Katılma Payı” Yatırımcı’nın sahip olduğu hakları taşıyan ve Fon’a katılımını gösteren, kayden izlenen sermaye piyasası aracını ifade eder.

“Katılma Payı Değeri” Fon Toplam Değeri’nin Katılma Payları’nın sayısına bölünmesiyle elde edilen tutarı ifade eder.

“Kişi” herhangi bir gerçek kişiyi, tüzel kişiyi, şirketi, derneği, vakfı, ortaklığı, adi ortaklığı, tüzel kişiliği bulunmayan kuruluşu, işletmeyi, müşterek teşebbüsü, resmi makamı veya bir alt kuruluşunu ifade eder.

“MKK” Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.’yi ifade eder.

“Nitelikli Yatırımcılar” Sermaye Piyasası Kurulu’nun sermaye piyasası araçlarının satışına ilişkin düzenlemelerinde tanımlanan Kişiler ile 15/2/2013 tarihli ve 28560 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Bireysel Katılım Sermayesi Hakkında Yönetmelik’te tanımlanan bireysel katılım yatırımcısı lisansına sahip Kişileri ifade eder.

“Performans Ücreti” Sözleşme madde 14.1’de kendisine verilen anlamı ifade eder.

“Portföy Saklayıcısı” Sermaye Piyasası Kurulu’nun Portföy Saklama Hizmetine ve Bu Hizmette Bulunacak Kuruluşlara İlişkin Esaslar Tebliği (III-56.1) çerçevesinde portföy saklama hizmetini yürüten kuruluşu ifade eder.

“Portföy Yönetim Tebliği” Portföy Yönetim Şirketlerine ve Bu Şirketlerin Faaliyetlerine İlişkin Esaslar Tebliği (III-55.1)’ni ifade eder.

“Sermaye Piyasası Düzenlemeleri” Sermaye Piyasası Kanunu, Tebliğ, Portföy Yönetim Tebliği, Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliğ (II-14.2), Portföy Saklama Hizmetine ve Bu Hizmette Bulunacak Kuruluşlara İlişkin Esaslar Tebliği (III-56.1) dahil olmak üzere Sermaye Piyasası Kurulu tarafından zaman zaman yayınlanabilecek diğer tüm tebliğleri, düzenlemeleri, kuralları ve formları ifade eder.

“Sermaye Piyasası Kanunu” 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu’nu ifade eder.

“Sermaye Piyasası Kurulu” Türkiye Cumhuriyeti Sermaye Piyasası Kurulu’nu ifade eder.

“TBK” 11/1/2011 tarihli ve 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu’nu ifade eder.

“TCMB” Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası’nı ifade eder.

“TL” veya **“Türk Lirası”** Türkiye Cumhuriyeti yasal para birimini ifade eder.

“TTK” 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu’nu ifade eder.

“USD” veya **“Amerikan Doları”** Amerika Birleşik Devletleri yasal para birimini ifade eder.

“Üçüncü Kişi” Sözleşme’nin Taraf’ı olmayan Kişi’yi ifade eder.

“Yatırımcı” Sözleşme hükümlerine uygun olarak Katılma Pay(lar)ı sahibi olacak Nitelikli Yatırımcı’yı ifade eder.

“Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği” Sermaye Piyasası Kurulu’nun III.52.1 sayılı Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği’ni ifade eder.

“Yatırım Komitesi” Tebliğ’in 11. maddesi uyarınca gerekli olan ve Yönetici tarafından kurulan yatırım komitesini ifade eder.

“Yönetici” Türkiye Cumhuriyeti kanunlarının ilgili yasal zorunluluklarına uygun özelliklere sahip olan ve Fon’un kurucusu ve/veya yöneticisi olarak hareket eden Deniz Portföy Yönetimi Anonim Şirketi’ni ve ileride Sözleşme’ye uygun olarak değişmesi halinde yerine gelecek portföy yönetim şirketini ifade eder.

“Yönetim Ücreti” Sözleşme madde 16 uyarınca Fon’un yönetimi için Fon’dan Yönetici’ye ödenecek ücreti ifade eder.

3. FON’UN AMACI VE YATIRIM STRATEJİSİ

Fon’un yatırım stratejisi; müteahhitlerden ya da diğer toplu konut sahiplerinden topluca veya belirli sayıda gayrimenkulü iskontolu, peşin ya da taksitle alımı ve ayrıca bireysel gayrimenkul sahiplerinden tekil (perakende) gayrimenkul alımlarıyla fon mülkiyetine dahil edilecek gayrimenkullerin taksitli satışı ve kiralanması yöntemi ile bireysel konut kullanıcılarına pazarlanması suretiyle kazanç elde etmektir. Fon bu amaç dâhilinde Tebliğ’de izin verilen icazet belgesine bağlanmış gayrimenkullere, gayrimenkule dayalı haklara ve Tebliğ’in 18. maddesinin üçüncü fıkrasında belirtilen gayrimenkul projeleri kapsamındaki bağımsız bölümlere de yatırım yapabilir, kullanım yöntemi katılım esasları ile uyumlu ve Tebliğ’de belirlenen nitelikleri haiz her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir, satın almayı veya satmayı vaat edebilir.

Gayrimenkul yatırım stratejisinin içerisinde yer alan alım ve satım planı gayrimenkulün fiziksel özelliklerine, bulunduğu bölgeye, segmente ve ekonomik konjonktüre bağlı olarak ayrıca

belirlenmektedir. Fonun portföyüne dahil edilecek olan gayrimenkullerle ilgili seçim kriterleri yasal durum, bölgesel özellikler, fiziksel özellikler ve piyasa koşullarının değerlendirilmesi olarak belirlenmiştir. Bu seçim kriterleri ışığında nihai yatırım kararı, Yatırım Komitesi tarafından verilir.

4. FON'UN YATIRIM SINIRLAMALARINA İLİŞKİN ESASLAR

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

Fon Portföyü'ne aşağıdaki sınırlamalar uygulanacaktır:

- a) 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 gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilir.
- b) 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.
- c) 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.
- d) Üst hakkı ve devre mülk hakkının devredilebilmesine ilişkin olarak bu hakları doğuran sözleşmelerde herhangi bir sınırlama getirilemez. Ancak özel kanun hükümleri saklıdır.
- e) Fon toplam değerinin en az %80'inin gayrimenkul yatırımlarından oluşması zorunludur. Bu oranın hesaplanmasında Tebliğ'in 4. Maddesinin üçüncü fıkrasının (a) bendinde belirtilen varlık, hak ve işlemler dikkate alınır. Tabi oldukları mevzuat hükümlerine göre hazırlanan finansal tablolarında yer alan aktif toplamının devamlı olarak en az %75'i yurtiçi gayrimenkul yatırımlarından oluşan anonim ortaklıkların paylarına, Fon toplam değerinin en fazla %20'si oranında yatırım yapılabilir.
- f) Üzerinde ipotek bulunan veya gayrimenkulün değerini etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olan bina, arsa, arazi ve buna benzer nitelikteki gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı hakların değeri fon toplam değerinin %30'unu aşamaz.
- g) Kurucu ve Yönetici, Fon adına;
 - Gayrimenkul projelerine yatırım yapamaz, gayrimenkullerin inşaat işlerini kendileri üstlenemez, bu amaçla personel ve ekipman edinemezler. Gayrimenkul projelerine yatırım bakımından (h) maddesi hükümleri saklıdır.
 - Kendi personeli vasıtasıyla başka kişi ve kuruluşlara proje geliştirme, proje kontrol, mali fizibilite, yasal izinlerin takibi ve buna benzer hizmetler veremezler.
 - 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 edemezler.

- Devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıkları ve hakları fon portföyüne dahil edemezler.
 - Fon portföyünden sürekli olarak kısa vadeli gayrimenkul alım satımı yapamazlar.
 - Yurtdışında gayrimenkul alım, satım ve kiralama faaliyetinde bulunamazlar.
- h) Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, İller Bankası A.Ş., belediyeler ile bunların bağlı ortaklıkları, iştirakleri ve/veya yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazının bulunduğu şirketler tarafından gerçekleştirilen inşaat ruhsatı alınmış projeler kapsamındaki bağımsız bölümler, inşaatın tamamlanma oranına bakılmaksızın, fon portföyüne dahil edilebilir.**

5. FON'UN RİSKLERİNE İLİŞKİN ESASLAR

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

Fon'un 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 değerlerinde 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.

d- 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) Vaad Yöntemine Dayalı İşlemler Riski: Fon portföyüne vaad yöntemine dayalı işlemler dahil edilmesi halinde başlangıç yatırımı ile başlangıç yatırımının üzerinde pozisyon alınması sebebi ile Fon'un başlangıç yatırımından daha yüksek zarar kaydedebilme olasılığını ifade eder.

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 Fon'un bu gayrimenkulün, bölgenin, varlığın ve vadenin içerdiği risklere maruz kalmasıdır. Fon'un temel stratejisi 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: Fon'un ihtiyaç duyulduğunda finansman kaynaklarına ulaşım gücünün 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.

10) Katılım Finans İlkelerine Uyum Riski: Fon'un tabi olduğu uluslararası katılım finans ilkelerine uygun olarak Fon portföyüne dahil edilen bir gayrimenkul yatırımının ya da bir finansal varlığın, daha sonra söz konusu katılım finans ilkelerine uygunluğunu yitirmesi durumunda Fon portföyünden belirli bir süre içerisinde çıkartılması riskini ifade eder.

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

6. PORTFÖYDEKİ VARLIKLARIN SAKLANMASI HAKKINDA BİLGİLER

Fon portföyündeki varlıkların Kurul'un portföy saklama düzenlemelerine göre saklama sözleşmesinde belirtilen esaslar çerçevesinde saklanması zorunludur.

7. FON PORTFÖYÜNÜN YÖNETİMİ

Fon'un Katılma Payı Sahiplerinin haklarını koruyacak şekilde temsili, yönetimi, yönetiminin denetlenmesi ile faaliyetlerinin içtüzük ve ihraç belgesinde yer alan hükümlere uygun olarak yürütülmesinden Kurucu sorumludur. Kurucu Fon'a ait varlıklar üzerinde kendi adına ve Fon hesabına

mevzuat ve içtüzük ile ihraç belgesine uygun olarak tasarrufta bulunmaya ve bundan doğan hakları kullanmaya yetkilidir.

8. FON MALVARLIĞINDAN YAPILABİLECEK HARCAMALARA İLİŞKİN ESASLAR

Portföy yönetim ücretine ek olarak Fon'dan aşağıdaki harcamalar yapılabilir:

1. Katılma Payları ile ilgili harcamalar
2. Portföy işletmesi ile ilgili harcamalar
 - a) Mevzuat gereği yapılması zorunlu tescil ve ilan giderleri,
 - b) Fon'un yasal defterlerine ilişkin giderler dahil olmak üzere noter ücretleri,
 - c) Portföydeki varlıkların sigorta ücretleri,
 - ç) Portföydeki varlıkların veya bunları temsil eden belgelerin nakil veya nakle bağlı sigorta ücretleri,
 - d) Portföydeki varlıkların saklanması, fon operasyon ve değerlendirme hizmetleri için ödenen her türlü ücretler,
 - e) Varlıkların nakde çevrilmesi ve transferinde ödenen ve bunun dışında Fon'un mükellefi olduğu her türlü vergi, resim ve komisyonlar,
 - f) Finansman giderleri, komisyon, masraf ve kur farkları,
 - g) Portföye alımlarda ve portföyden satımlarda ödenen kurtajlar ve komisyonlar ile alım veya satım gerçekleşmesi 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.),
 - ğ) İhraç Belgesinde belirtilen tüm danışmanlık hizmet ve ücretleri,
 - h) Aracı kurum komisyon ücreti ve masrafları,
 - ı) Fon adına yapılan sözleşmelere ilişkin her türlü gider ve masraf, harç ve noter ücretleri,
 - i) MKK ve Takasbank'a Fon için ödenen ücret, komisyon ve masraflar,
 - j) Fon portföyündeki varlıkların pazarlanması ve satışı için katılan giderler,
 - k) Portföydeki gayrimenkuller ile ilgili her türlü bakım, onarım, tadilat ve yenileme giderleri,
 - l) Portföydeki gayrimenkullerin her türlü aidat, bina ortak gideri, temel hizmet giderleri ve sair giderler,
 - m) Gayrimenkul yatırımlarına ilişkin alım/satım, kiralama işlemlerinde (alım/satım, kiralama gerçekleşmesi dahi) ortaya çıkacak aracılık ücret ve komisyonları,
 - n) Gayrimenkul tahliyesi ve gelişebilecek benzeri süreçlerde oluşacak mahkeme, icra, avukatlık ücreti v.b masraflar,
 - o) İşletmeci firmalara ödenen hizmet bedelleri,
 - ö) Endeks kullanım giderleri,
 - p) Defter tasdik, fatura basımı, e-fatura, e-defter gibi belge ve kayıt düzeni ile ilgili harcamalar,
 - r) Tüzel Kişi Kimlik Kodu (LEI) giderleri,
 - s) KAP giderleri,
 - ş) Kurulca uygun görülen diğer harcamalar.
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 işgününde fon toplam değerinin yüz binde beşi oranında Kurucu tarafından hesaplanan ve Portföy Saklayıcısı tarafından onaylanarak Kurul'a ödenen Kurul ücreti,
 - ç) Mevzuat gereği yapılması zorunlu ilan ve diğer giderler.

9. FON GİDER GELİR FARKININ KATILMA PAYI SAHİPLERİNE DAĞITILMASI ESASLARI:

- 9.1. Fon'un hesap dönemi takvim yılıdır. Ancak ilk hesap dönemi Fon'un kuruluş tarihinden başlayarak o yılın Aralık ayının sonuna kadar olan süredir.
- 9.2. Fon'da oluşan kar, katılma paylarının İç Tüzük'te 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 belgesinde belirtilen sürelerle Fon'a geri sattıklarında, işleme esas fiyatın içerdiği Fon'da oluşan kardan paylarını almış olurlar.
- 9.3. Fona ilişkin kuruluş masrafları da dahil tüm giderler fon malvarlığından karşılanır. Fondan karşılanan, portföy yönetim ücreti dahil tüm giderlerin toplamının fon toplam değerine göre üst sınırına İhraç Belgesinde yer verilmektedir. Performans ücretinin bu sınıra dahil olup olmadığı hususu İhraç Belgesinde belirtilir.
- 9.4. Fon malvarlığından yapılabilecek harcamalara İhraç Belgesinde yer verilmektedir.
- 9.5. Fon'un yönetim ve temsili ile fona tahsis edilen donanım ve personel ile muhasebe hizmetleri karşılığı olarak, fon malvarlığından karşılanacak yönetim ücretinin hesaplanmasına ilişkin bilgilere İhraç Belgesinde yer verilmektedir. Söz konusu ücret Kurucu ve Yönetici arasında paylaştırılabilir.
- 9.6. İhraç Belgesinde yer verilen esaslar çerçevesinde, katılma payı sahiplerine kar payı dağıtabilir.
- 9.7. Kurucu tarafından performans ücreti tahsil edilebilir. Performans ücreti katılma payı sahiplerine tahakkuk ettirilecek ve katılma payı sahiplerinden tahsil edilecektir. Performans ücretinin tahakkuku ve tahsiline ilişkin usul ve esaslar katılma payı satışına başlanmadan Kurucunun yönetim kurulu kararı ile belirlenir. Katılma payı pazarlama ve dağıtım faaliyetini yürüten kuruluş tarafından, katılma payı satışı yapılacak yatırımcılara performans ücretinin tahakkuk ve tahsiline ilişkin usul ve esasların yazılı olarak bildirilmesi ve katılma payı satışı yapılacak yatırımcılardan performans ücretinin tahakkuk ve tahsiline ilişkin usul ve esasları kabul ettiklerine dair yazılı beyan alınması ve bu beyanın fonun süresince ve fonun tasfiye tarihini takip eden 5 yıl boyunca saklanması zorunludur.

10. FON KATILMA PAYLARININ DEĞERLERİNİN YATIRIMCILARA BİLDİRİMİNE İLİŞKİN USUL VE ESASLAR

Fon Katılma Paylarının değerleri, Kurucu'nun resmi internet sitesi olan <https://www.denizportfoy.com/> adresinde duyurulur. Ayrıca Yatırımcılar'a e-posta yoluyla bildirilir.

11. KATILMA PAYLARININ ALIM SATIMINA İLİŞKİN USUL VE ESASLAR, FON'A KATILMA VE FON'DAN AYRILMA VE KATILMA PAYLARININ DEVRİNE İLİŞKİN ESASLAR

11.1. Genel Esaslar

Fon'un katılma payları sadece Kurul düzenlemelerinde tanımlanan nitelikli Yatırımcılara satılabilir.

Katılma Payı satın alınmasında veya Fon'a iadesinde, Kurucu'nun İhraç Belgesinin "Katılma Paylarının Pazarlama ve Dağıtımını Gerçekleştirecek Kurucu ve Varsa Portföy Yönetim Şirketleri ile Katılma Paylarının Alım Satımına Aracılık Yapacak Yatırım Kuruluşlarının Ticaret Unvanı" bölümünde ilan ettiği katılma payı alım satımının yapılacağı yerlere başvurularak alım satım 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 ve işlemler bu öncelik sırasına göre gerçekleştirilir.

Katılma Paylarının itibari değeri yoktur ve Fon tutarını temsil eden katılma payları kaydi olarak MKK nezdinde yatırımcı bazında izlenir. Fon Katılma Payları bastırılamaz ve fiziki olarak 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, Fon'un katılma paylarını kendi portföyüne dâhil edebilir.

A Grubu Fon Katılma Paylarının birim pay değeri Türk Lirası cinsinden, B Grubu Fon Katılma Paylarının birim pay değeri Amerikan Doları (USD) cinsinden ve C Grubu Fon Katılma Paylarının birim pay değeri Euro (EUR) cinsinden hesaplanır ve açıklanır.

Fon satış başlangıç tarihinde bir adet A Grubu payın nominal fiyatı (birim pay değeri) 1.000 TL, B Grubu payın nominal fiyatı (birim pay değeri) ise 1.000 TL karşılığı yukarıda açıklanan esaslara göre hesaplanan USD karşılığı ve C Grubu payın nominal fiyatı (birim pay değeri) ise 1.000 TL karşılığı yukarıda açıklanan esaslara göre hesaplanan EUR karşılığıdır. Takip eden dönemde B Grubu ve C Grubu payların Amerikan Doları (USD) ve Euro (EUR) cinsinden değerinin hesaplanmasında; ilgili gün için TCMB tarafından saat 15:30'da ilan edilen gösterge niteliğindeki Amerikan Doları (USD) ve Euro (EUR) döviz alış kuru esas alınır. B Grubu ve C Grubu payların birim pay değeri, A Grubu paylar için hesaplanmış birim pay değerinin yukarıda bahsedilen kura bölünmesi ile bulunur.

Katılma Payı satışı, fon birim pay değerinin tam olarak nakden veya gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı hakların tapu siciline Fon adına tescil ettirilmesi suretiyle veya Tebliğ 18'inci maddenin üçüncü fıkrasında belirtilen gayrimenkul projeleri kapsamındaki bağımsız bölümlerin tapu siciline Fon adına tescil ettirilmesi ya da bu bölümlerin satın alınmasına ilişkin sözleşmelerin Fon'a devredilmesi suretiyle aynı olarak ödenmesi; Katılma Payının Fon'a iadesi, Yatırımcıların paylarının ihraç belgesinde belirlenen esaslara göre nakde çevrilmesi veya paylarına karşılık gelen gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı hakların Yatırımcılara devredilmesi suretiyle gerçekleştirilir.

11.2. Fon'a Katılmaya İlişkin Esaslar

Aşağıdaki tabloda katılma payı alım talimatlarına ilişkin ihbar dönemleri ve her bir ihbar döneminde iletilen talimatların yerine getirileceği tarihler yer almaktadır:

Alım Talimatları İhbar Dönemi*	Pay Fiyatının Hesaplanma Tarihi*	Pay Fiyatının Açıklanma Tarihi	Alım Talimatlarının Gerçekleşme Tarihi
1 Ocak-31 Ocak	31 Ocak	Pay fiyatının hesaplanma tarihini takip eden 3. iş günü	Pay fiyatının açıklanma tarihinden sonraki 5 iş günü içerisinde, açıklanan pay fiyatı üzerinden gerçekleştirilir.
1 Şubat- 28/29 Şubat	28/29 Şubat	Pay fiyatının hesaplanma tarihini takip eden 3. iş günü	Pay fiyatının açıklanma tarihinden sonraki 5 iş günü içerisinde, açıklanan pay fiyatı üzerinden gerçekleştirilir.
1 Mart- 31 Mart	31 Mart	Pay fiyatının hesaplanma tarihini takip eden 3. iş günü	Pay fiyatının açıklanma tarihinden sonraki 5 iş günü içerisinde, açıklanan pay fiyatı üzerinden gerçekleştirilir.
1 Nisan -30 Nisan	30 Nisan	Pay fiyatının hesaplanma tarihini takip eden 3. iş günü	Pay fiyatının açıklanma tarihinden sonraki 5 iş günü içerisinde, açıklanan pay fiyatı üzerinden gerçekleştirilir.
1 Mayıs- 31 Mayıs	31 Mayıs	Pay fiyatının hesaplanma tarihini takip eden 3. iş günü	Pay fiyatının açıklanma tarihinden sonraki 5 iş günü içerisinde, açıklanan pay fiyatı üzerinden gerçekleştirilir.
1 Haziran- 30 Haziran	30 Haziran	Pay fiyatının hesaplanma tarihini takip eden 3. iş günü	Pay fiyatının açıklanma tarihinden sonraki 5 iş günü içerisinde, açıklanan pay fiyatı üzerinden gerçekleştirilir.
1 Temmuz- 31 Temmuz	31 Temmuz	Pay fiyatının hesaplanma tarihini takip eden 3. iş günü	Pay fiyatının açıklanma tarihinden sonraki 5 iş günü içerisinde, açıklanan pay fiyatı üzerinden gerçekleştirilir.
1 Ağustos- 31 Ağustos	31 Ağustos	Pay fiyatının hesaplanma tarihini takip eden 3. iş günü	Pay fiyatının açıklanma tarihinden sonraki 5 iş günü içerisinde, açıklanan pay fiyatı üzerinden gerçekleştirilir.
1 Eylül- 30 Eylül	30 Eylül	Pay fiyatının hesaplanma tarihini takip eden 3. iş günü	Pay fiyatının açıklanma tarihinden sonraki 5 iş günü içerisinde, açıklanan pay fiyatı üzerinden gerçekleştirilir.

1 Ekim- 31 Ekim	31 Ekim	Pay fiyatının hesaplanma tarihini takip eden 3. iş günü	Pay fiyatının açıklanma tarihinden sonraki 5 iş günü içerisinde, açıklanan pay fiyatı üzerinden gerçekleştirilir.
1 Kasım- 30 Kasım	30 Kasım	Pay fiyatının hesaplanma tarihini takip eden 3. iş günü	Pay fiyatının açıklanma tarihinden sonraki 5 iş günü içerisinde, açıklanan pay fiyatı üzerinden gerçekleştirilir.
1 Aralık- 31 Aralık	31 Aralık	Pay fiyatının hesaplanma tarihini takip eden 3. iş günü	Pay fiyatının açıklanma tarihinden sonraki 5 iş günü içerisinde, açıklanan pay fiyatı üzerinden gerçekleştirilir.

****Bu tarihlerin tatil gününe denk gelmesi durumunda takip eden işgünü esas alınır.***

Alım talimatının verilmesi sırasında, talep edilen katılma payı bedelinin Kurucu tarafından tahsil edilmesi esastır. Alım talimatları sadece tutar olarak verilebilir. Verilen alım talimatlarının karşılığında tahsil edilen tutar nemalandırılmayacaktır.

Katılma payı ihracının aynı olarak gerçekleştirilmesi durumunda, Tebliğ'in beşinci bölümünde belirtilen esaslar çerçevesinde Katılma Payı karşılığında yatırımcılardan Fon'a devredilecek gayrimenkuller, Tebliğ'in 18'inci maddesinin üçüncü fıkrasında belirtilen gayrimenkul projeleri kapsamındaki bağımsız bölümler ve gayrimenkule dayalı hakların değer tespitine yönelik olarak, Tebliğ'in 29'uncu maddesinin ikinci fıkrası kapsamında değerlendirme hizmeti alınacak kuruluş olarak belirlenen gayrimenkul değerlendirme kuruluşuna bir rapor hazırlanır. 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.

Fona katılımın aynı olarak gerçekleştirilmesi durumunda alım talepleri her ayın ilk 10 İşgünü içerisinde alınabilir. Katılma payı satışı karşılığında Fon portföyüne dâhil edilen gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı hakların tapu kütüğüne Fon adına tescili ya da Tebliğ'in 18'inci maddesinin üçüncü fıkrasında belirtilen gayrimenkul projeleri kapsamındaki bağımsız bölümlerin tapu siciline fon adına tescil ettirilmesi ya da bu bölümlerin satın alınmasına ilişkin sözleşmelerin Fon'a devri işlemleri talimat verilen ayın son gününe kadar tamamlanır ve katılma payı alım talimatları talimat verilen ayın son günü (bu tarihin tatil günü olması durumunda takip eden ilk iş günü) hesaplanan fon birim pay değeri üzerinden takip eden 30 iş günü içerisinde gerçekleştirilir. Ayın ilk 10 iş günü dışında iletilen aynı katılma payı alım talepleri takip eden ayın başında verilmiş kabul edilir.

Fon Katılma Paylarının ihracının aynı olarak gerçekleştirilmek istenmesi durumunda, her işlem öncesinde varsa Fon'un 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.

11.3. Fon'dan Ayrılmaya İlişkin Esaslar

Fon Katılma Payları aşağıdaki koşullarda Fon'a iade edilebilir:

Satın alınan Katılma Payları satın alma tarihinden itibaren bir yıldan önce Fon'a iade edilemez. Bu süre farklı tarihlerde alınan katılma payları için ilk giren ilk çıkar yöntemiyle ayrı ayrı uygulanır.

Katılma Paylarının elde edildikten sonraki ilk bir yıllık sürenin bitiminden sonraki 5 yıllık süre içinde Fon'a iade edilmek istenmesi halinde, ilgili Yatırımcının Fon'a iade etmek istediği Katılma Payının ilgili gündeki değeri üzerinden %10 (yüzdeon) oranında çıkış komisyonu tahsil edilerek Fon'a gelir olarak kaydedilecektir. Emeklilik yatırım fonlarının sahip oldukları katılma payları üzerinden ise herhangi bir çıkış komisyonu tahsil edilmeyecektir.

Kurucu tarafından Katılma Paylarının Fon adına alım satımı esastır. Kurucu, Fon'un Katılma Paylarını kendi portföyüne dahil edebilir.

Kurucu, Fon Katılma Paylarının Fon'a iade edilmesinde gerekli likiditenin sağlanmasından sorumludur. Katılma Paylarının fona iade edilebilmesi için gerekli likiditenin sağlanmadığını ve portföydeki varlıkların satışının Yatırımcı'nın zararına olacağını Kurucu tarafından tespiti halinde, Kurucu, Katılma Paylarının geri alımını erteleyebilir. Bu durumda derhal Kurul'a bilgi verilir. Erteleme süresi bir yılı aşamaz.

Satım talimatları yılda 2 (iki) kere olmak üzere 30 Kasım'dan 31 Mayıs'a ve 31 Mayıs'tan 30 Kasım'a kadar verilir. Şu kadar ki; 31 Mayıs'a kadar verilen talimatlar pay fiyatının hesaplanma tarihi olan 30 Haziran'ı takip eden 3. iş gününde ilan edilen pay fiyatı üzerinden 30 Haziran'ı takip eden 60 iş günü içerisinde yerine getirilir. 30 Kasım'a kadar verilen talimatlar pay fiyatının hesaplanma tarihi olan 31 Aralık'ı takip eden 3. iş gününde ilan edilen pay fiyatı üzerinden 31 Aralık'ı takip eden 60 iş günü içerisinde yerine getirilir. Bu tarihlerin tatil gününe denk gelmesi durumunda takip eden iş günü esas alınır.

Aşağıdaki tabloda satım talimatlarına ilişkin ihbar dönemleri ve her bir ihbar döneminde iletilen talimatların yerine getirileceği tarihler aşağıdaki gibidir:

Satım Talimatları İhbar Dönemi*	Pay Fiyatının Hesaplanma Tarihi*	Pay Fiyatının Açıklanma Tarihi	Satım Talimatlarının Gerçekleşme Tarihi
31 Mayıs'a kadar	30 Haziran	Pay fiyatının hesaplanma tarihini takip eden 3. iş günü	Pay fiyatının açıklanma tarihinden sonraki 60 işgünü içerisinde, açıklanan pay fiyatı üzerinden gerçekleştirilir.
30 Kasım'a kadar	31 Aralık	Pay fiyatının hesaplanma tarihini takip eden 3. iş günü	Pay fiyatının açıklanma tarihinden sonraki 60 işgünü içerisinde, açıklanan pay fiyatı üzerinden gerçekleştirilir.

**Bu tarihlerin tatil gününe denk gelmesi durumunda takip eden iş günü esas alınır.*

Satım talimatları tutar veya Katılma Payı adedi olarak verilebilir. Tutar olarak verilmesi durumunda denk gelen Katılma Pay adedi, adet olarak verilmesi durumunda da denk gelen tutar Fon fiyatı açıklandıktan sonra hesaplanır.

Gerçekleşme tarihinde satım bedeli Fon tarafından Yatırımcıların bireysel saklama hizmeti veren kuruluştaki hesabına 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.

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 Portföy 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.

Ayrıca, verilen satım talimatlarının iptali yalnızca Kurucu onayı ile mümkün olabilecektir.

Katılma Payının fona iadesinin aynı olarak gerçekleştirilmesi durumunda, talep iletme ve taleplerin gerçekleştirilme tarihleri ve değerlendirme raporlarının hazırlanmasına 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 Fon'a iadesinin aynı olarak gerçekleştirilmesi talebi alınması durumunda, Tebliğ'in beşinci bölümünde belirtilen esaslar çerçevesinde Fon'dan Yatırımcılara devredilecek gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı hakların değer tespitine yönelik olarak, Tebliğ'in 29. maddesinin ikinci fıkrası kapsamında değerlendirme hizmeti alınacak kuruluş olarak belirlenen gayrimenkul değerlendirme kuruluşuna bir rapor hazırlatılır. 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.

11.4. Nitelikli Yatırımcılar Arasında Katılma Payı Devrine İlişkin Esaslar

Katılma paylarının nitelikli yatırımcılar arasında devri mümkündür. Nitelikli yatırımcılar arasında katılma payı devrinin gerçekleştirilebilmesi için devralan kişi ve/veya kuruluşların nitelikli yatırımcı vasıflarını haiz olduğuna ilişkin bilgi ve belgelerin devir işlemlerini yürüten kuruluşa iletilmesi zorunludur. Devir işlemlerini yürüten kuruluş, söz konusu bilgi ve belgeleri temin etmek ve bunları fon süresince ve asgari olarak beş yıl boyunca muhafaza etmek zorundadır. Nitelikli yatırımcılar arasındaki katılma payı devirleri, katılma paylarının hak sahibi yatırımcılar arasında aktarılması ile tamamlanır. Katılma payı devirlerine ilişkin bilgilerin MKK'ya iletilmesinden devir işlemlerini yürüten kuruluş sorumludur. Bu madde kapsamında, Kurucu sahip olduğu katılma paylarını diğer nitelikli yatırımcılara devredebilir.

Nitelikli yatırımcılar arasında katılma payı devrinin gerçekleştirilebilmesi için Kurucu'nun onayının alınması zorunludur.

12. FON PORTFÖYÜNÜN DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN ESASLAR

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

13. GİRİŞ VE ÇIKIŞ KOMİSYONUNA İLİŞKİN ESASLAR

Satın alınan katılma payları satın alma tarihinden itibaren 1 (bir) yıldan önce Fon'a iade edilemez. Bu süre farklı tarihlerde alınan katılma payları için ilk giren ilk çıkar yöntemiyle ayrı ayrı uygulanır.

Katılma paylarının elde edildikten sonraki ilk 1 (bir) yıllık sürenin bitiminden sonraki 5 (beş) yıllık süre içinde Fon'a iade edilmek istenmesi halinde, ilgili yatırımcının Fon'a iade etmek istediği katılma payının ilgili gündeki değeri üzerinden %10 (yüzdeon) oranında çıkış komisyonu tahsil edilerek Fon'a gelir olarak kaydedilecektir. Emeklilik yatırım fonlarının sahip oldukları katılma payları üzerinden ise herhangi bir çıkış komisyonu tahsil edilmeyecektir.

14. PERFORMANS ÜCRETİNİN FONDAN VEYA KATILMA PAYI SAHİPLERİNDEN TAHSİLİNE VE KAR DAĞITIMINA İLİŞKİN ESASLAR

14.1. Performans Ücretinin Fondan veya Katılma Payı Sahiplerinden Tahsiline İlişkin Esaslar

Kurucu yönetim kurulunca aksi karar alınmadıkça performans ücreti tahsil edilmeyecektir. Kurucu yönetim kurulu tarafından performans ücreti tahsil edilmesinin kararlaştırılması durumunda; Tebliğ'in 26'ncı maddesinde yer alan esaslar dahilinde performans ücreti Katılma Payı Sahipleri'ne tahakkuk ettirilecek ve Katılma Payı Sahipleri'nden tahsil edilecektir. Bu husus yine Kurucu yönetim kurulunca uygun görülmesi halinde güncellenebilecektir.

Performans ücretinin tahakkuku ve tahsiline ilişkin usul ve esaslar Tebliğ'e uygun olarak Kurucu'nun yönetim kurulu kararı ile belirlenir.

Katılma payı pazarlama ve dağıtım faaliyetini yürüten kuruluş tarafından, katılma payı satışı yapılacak yatırımcılara performans ücretinin tahakkuk ve tahsiline ilişkin usul ve esasların yazılı olarak bildirilmesi ve katılma payı satışı yapılacak yatırımcılardan performans ücretinin tahakkuk ve tahsiline ilişkin usul ve esasları kabul ettiklerine dair yazılı beyan alınması ve bu beyanın Fon'un süresince ve Fon'un tasfiye tarihini takip eden 5 yıl boyunca saklanması zorunludur.

Performans ücreti hesaplamasına ilişkin bilgiler, tahsilatı takip eden 15 gün içerisinde en uygun haberleşme vasıtasıyla (telefon, elektronik posta vb. iletişim kanalları) katılma payı sahiplerine bildirilir.

14.2. Kar Dağıtımına İlişkin Esaslar

Fon'da oluşan kâr, katılma paylarının İhraç Belgesinde belirtilen esaslara göre tespit edilen fon pay fiyatına yansır.

Şu kadar ki; katılma payı sahiplerine Fon'da oluşan kar ve nakit durumu dikkate alınarak, Kurucu yönetim kurulu kararıyla belirlenen tarihlerde, nakit kâr payı dağıtılabilir. Kurucu yönetim kurulunun kâr payı dağıtımına karar verdiği tarihten itibaren söz konusu kararı 10 İş Günü içerisinde en uygun haberleşme vasıtasıyla (*telefon, elektronik posta vb. iletişim kanalları*) yatırımcılara bildirilir. Kâr payı,

dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın eşit olarak dağıtılır. Katılma payı sahiplerinin paylarına denk gelen kâr payı tutarları, bireysel saklama hizmeti veren kuruluştaki hesaplarına yatırılır.

15. FON KATILMA PAYLARININ FON'A İADESİNİN NAKDİ VE/VEYA GAYRİMENKULLER VE GAYRİMENKULE DAYALI HAKLARIN YATIRIMCILARA DEVRİ YOLUYLA YAPILIP YAPILAMAYACAĞINA İLİŞKİN ESASLAR

Tüm katılma payı sahiplerinin mutabakatının bulunması halinde, katılma paylarının ihracı ve Fon'a iadesi işlemlerinin aynı olarak gerçekleştirilmesi mümkündür.

Katılma payı ihracının veya iadesi işlemlerinin aynı olarak gerçekleştirilmesi durumunda uygulanacak esaslara Sözleşmenin "Fon'a Katılma, Fon'dan Ayrılma ve Katılma Paylarının Devrine İlişkin Esaslar" başlıklı 11. maddesinde yer verilmiştir.

16. FON YÖNETİM ÜCRETİ ORANI, TOPLAM GİDER ORANI

Fon'a ilişkin kuruluş masrafları da dahil tüm giderler fon malvarlığından karşılanır. Fon toplam değeri üzerinden hesaplanacak olan fon yönetim ücreti yıllık %2 (yüzdeiki) olup Fon'dan karşılanan, portföy yönetim ücreti dahil tüm giderlerin toplamının fon toplam değerine göre üst sınırı yıllık %20 (yüzdeyirmi)'dir.

Fon'un toplam gideri içinde kalmak kaydıyla, fon toplam değerinin günlük %0,00548'i [yıllık yaklaşık %2 (yüzdeiki)] + BSMV'den oluşan bir yönetim ücreti tahakkuk ettirilir ve bu ücret her ay sonunu izleyen 5 İşgünü içinde Kurucu ile dağıtıcı arasında imzalanan sözleşmede belirlenen paylaşım esaslarına göre Kurucu'ya ve dağıtıcıya Fon'dan ödenecektir.

17. BİRİM PAY DEĞERİNDEN FARKLI BİR FİYAT ÜZERİNDEN KATILMA PAYI ALIM SATIMI YAPILMASININ MÜMKÜN OLMASI HALİNDE SÖZ KONUSU FİYATIN HESAPLANMASINA VE UYGULANMASINA İLİŞKİN ESASLAR

Fon katılma payları A Grubu, B Grubu ve C Grubu olarak 3 (üç) gruba ayrılmıştır. Katılma Payı alım satımı Türk Lirasının yanı sıra, münhasıran Türkiye'de yerleşik yabancılara, dışarıda yerleşik kişilere satılmak üzere pay grubu oluşturulmak suretiyle USD ve EUR üzerinden de gerçekleştirilebilir. Bu durumda, Katılma Payı fiyatı bağlı olduğu pay grubuna göre TL, USD ve EUR cinsinden açıklanır. Katılma Payları alım satımına esas teşkil eden fiyat her ayın son günü hesaplanarak takip eden 3. İşgünü açıklanır. Bu tarihlerin tatil günlerine denk gelmesi durumunda takip eden İşgünü esas alınacaktır. Ancak Yatırım Komitesi kararıyla, mevcut Yatırımcıların veya İhraç Belgesi'nde belirtilen satış yöntemine uygun olarak fondan pay almak isteyen yeni Yatırımcıların pay alım taleplerinin ve katılma paylarını Fon'a iade etmek isteyen Yatırımcıların Katılma Payı satım taleplerinin karşılanması amacıyla veya kar dağıtımı kararı verilmesi halinde, özel fiyat raporu hazırlatılarak fon birim pay değeri hesaplanabilir.

Fon katılma paylarının değerleri Kurucu'nun resmi internet sitesi olan <https://www.denizportfoy.com/> adresinde yayınlanarak Yatırımcıların bilgi edinmesi sağlanabileceği gibi, Yatırımcıların talep etmeleri halinde Yatırımcılara e-posta, faks ve/veya posta yoluyla da bildirilebilecektir.

Fon'a ilişkin olarak ayrıca her gün bilgi amaçlı bir referans fiyat hesaplanacak ve açıklanacak olup, söz konusu fiyat üzerinden Fon'a ilişkin alım satım işlemi gerçekleştirilmeyecektir.

18. YATIRIMCININ BİLGİLENDİRİLMESİNE İLİŞKİN ESASLAR

Kural olarak, tüm bildirimler (Katılma Payı Değeri bildirimleri, finansal raporlama ve bilgilendirmeye ilişkin bildirimler dahil) Kurucu'nun resmi internet sitesi olan <https://www.denizportfoy.com/> adresinde duyurulacak ve KAP'ta bilgilendirme yapılacaktır. Ayrıca aksi talep edilmedikçe Yatırımcı'ların e-posta hesaplarına gönderilecektir. Talep eden Yatırımcılar'a ayrıca yazılı olarak da bildirim yapılır.

19. SÖZLEŞME'DE DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA VE YAPILAN DEĞİŞİKLİKLERİN YATIRIMCILARA DUYURULMASINA İLİŞKİN ESASLAR

Fon'un KAP'ta yer alan sayfasında Sözleşme'nin bir örneğine yer verilir. Sözleşme'nin şart ve hükümlerinde herhangi bir değişiklik yapılması halinde, değişiklikleri içeren Sözleşme KAP'ta ilan edilir ve Portföy Saklayıcısı'na gönderilir.

20. FON SÜRESİ VE SONA ERMESİ

20.1. *Fon Süresi*

Fon Süresizdir.

20.2. *Fon'un Sona Ermesi ve Fon Malvarlığı'nın Tasfiyesi*

20.2.1. 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 bildirilir.

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

20.2.3. Fon'un, Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 28'inci maddesinde belirtilen nedenlerle sona ermesi durumunda, fon portföyündeki varlıklar Kurucu tarafından borsada satılır. Bu şekilde satışı mümkün olmayan fon varlıkları, açık artırma veya pazarlık veya her iki usulün uygulanması suretiyle satılarak paraya çevrilebilir. Bu yolla nakde dönen fon varlığı, katılma payı sahiplerine payları oranında dağıtılır.

20.2.4. Tasfiye dönemine girildiğinde Kurul'a ve en uygun haberleşme aracı vasıtasıyla yatırımcılara haber verilir. Tasfiye döneminde yeni katılma payı ihraç edilemez ve yeni bir gayrimenkul yatırımı yapılmaz. Uygun piyasa koşulları oluştuğunda Fon'un 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 işgünü içinde Kurul'a gönderilir.

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

20.2.6. Fon'un Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 28'inci maddesinin birinci fıkrasının (ç) bendinde belirlenen nedenlerle sona ermesi halinde, tasfiyesinde uygulanacak usul, Kurucu'nun ve/veya portföy saklayıcısı kurumun iflasına veya tasfiyesine karar veren makam tarafından belirlenir.

20.2.7. Fon başka bir fonla birleştirilemez veya başka bir fona dönüştürülemez.

21. BEYAN VE TAAHHÜTLER

21.1. Taraflar'dan her biri, diğer Taraflar'a aşağıda yer alan hususların Sözleşme'ye taraf oldukları tarihte doğru ve gerçek olduğunu kabul, beyan ve taahhüt eder:

- (a)** Taraflar, Sözleşme'yi imzalamak ve Sözleşme ile bağlanmak ve Sözleşme altındaki her türlü işlemi ve yükümlülüğü yerine getirmek konusunda gerekli tüm hak, yetki ve hukuki ehliyete sahiptir.
- (b)** Fon Dokümanları dahil, Fon'a ilişkin imzalanan tüm sözleşmeler, belgeler, beyanlar, taahhütler ve dokümanlar, imzalayan Taraf açısından geçerli ve borç doğurucu şekilde imzalanmıştır ve imzalanacaktır.
- (c)** Fon Dokümanları dahil, Fon'a ilişkin imzalanan tüm sözleşmelerin, belgelerin, beyanların, taahhütlerin ve dokümanların geçerliliğini veya uygulanabilirliğini etkileyebilecek nitelikte, imzalayan Taraf aleyhine açılan derdest herhangi bir yasal takip bulunmamaktadır.
- (d)** Fon Dokümanları, imzalayan Taraf'ın taraf olduğu bir başka sözleşmeye bir aykırılık teşkil etmemektedir.

21.2. Her bir Yatırımcı, (i) Nitelikli Yatırımcı Beyanı'nı (Ek-1) imzaladığını, (ii) Nitelikli Yatırımcı olduğunu, (iii) Nitelikli Yatırımcı olarak kalacağını, (iv) Nitelikli Yatırımcı olduğunu kanıtlamak için gerekli bilgi ve belgeleri, talep edildiği takdirde, Yönetici'ye ve/veya Sermaye Piyasası Kurulu'na gecikmeksizin temin edeceğini, (v) Fon Süresi sonrasında da geçerli olmak üzere, Nitelikli Yatırımcı olmadığının ortaya çıkması veya Nitelikli Yatırımcı olduğunu kanıtlar belgeleri temin etmekte gecikmesi hallerinde, Fon'un veya Yönetici'nin uğrayacağı doğrudan ve dolaylı tüm zararları tazmin etmekle yükümlü olduğunu, kabul, beyan ve taahhüt eder.

21.3. Yönetici, Fon'un Sermaye Piyasası Düzenlemeleri başta olmak üzere Türkiye Cumhuriyeti kanunlarına uygun bir şekilde kurulduğunu ve varlığını sürdürdüğünü kabul, beyan ve taahhüt etmektedir.

22. KARŞILIKLI TAAHHÜTLER

22.1. Her bir Taraf, kanunen zorunlu olarak veya Sermaye Piyasası Kurulu dahil ancak bununla sınırlı olmamak üzere herhangi bir kamu otoritesi tarafından kendisinden talep edilebilecek Fon'a ilişkin her türlü bilgi ve belgeyi gecikmeksizin Yönetici'ye vereceğini ve gerekli bilgi ve belgenin ilgili otoritelere sunulması, gerekli izin ve onayların alınması ve bildirimlerin yapılması konularında

Yönetici ile tam bir işbirliği içerisinde hareket edeceğini diğer Taraflar'a karşı taahhüt eder.

- 22.2. Her bir Taraf, Fon Dokümanları ile ilgili olarak diğer Taraflar'a sunacağı her türlü bilgi ve belgenin doğru ve eksiksiz olacağını ve yanıltıcı olmayacağını kabul, beyan ve taahhüt eder.

23. UYGULANACAK HUKUK VE UYUŞMAZLIKLARIN ÇÖZÜMÜ

- 23.1. Sözleşme, Türkiye Cumhuriyeti kanunlarına tabidir ve bu kanunlar uyarınca yorumlanacak ve tefsir edilecektir.
- 23.2. Sözleşme ile ilgili çıkabilecek herhangi bir uyuşmazlıkta, Taraflar, birbirlerine yazılı bir bildirimde bulunarak uyuşmazlığın çözümü için uyuşmazlık Taraflar'ının ve/veya (eğer uygulanabilir ise) söz konusu Taraflar'ın üst düzey yöneticilerinin toplanmasını talep edecektir. Taraflar, uyuşmazlık konusu tahkim yargılamasına gönderilmeden önce, söz konusu bildirimin alınmasından itibaren 15 (on beş) İş Günü süre içerisinde uyuşmazlığın çözümü için iyi niyetle çaba göstereceklerdir. Söz konusu uyuşmazlık çözümü toplantılarına Yatırım Komitesi iştirak edecektir.
- 23.3. Herhangi bir uyuşmazlığın yukarıda madde 23.2'de belirtilen şekilde çözülemediği durumlarda, söz konusu uyuşmazlık münhasıran tahkimde görülür ve nihai çözümü kavuşturulur. Tahkim yargılaması, İstanbul Tahkim Merkezi tarafınca, İstanbul Tahkim Merkezi kurallarına uygun olarak atanmış 3 (üç) hakemden oluşan bir hakem heyeti tarafından yapılacaktır. Tahkim yeri İstanbul, Türkiye'dir ve tahkim dili Türkçe olacaktır. Tahkim kararı Taraflar nezdinde kesin ve bağlayıcı olup; hukuk düzenindeki herhangi bir yargı organı tarafından icra edilebilecektir. Tahkim giderleri ve masrafları, Taraflar arasında, hakem heyetinin verdiği karara göre karşılanacaktır.

24. YÜRÜRLÜK TARİHİ VE SONA ERME

- 24.1. Sözleşme, İmza Tarihi'nde yürürlüğe girecektir ve aksi Sözleşme'de açık olarak düzenlenmedikçe yürürlükte kalmaya devam edecektir.
- 24.2. Sözleşme, aşağıdaki hallerden birinin varlığı halinde, Taraflar'a herhangi ayrı bir bildirim yapılmaksızın kendiliğinden sonra erecektir:

- a) Fon'un Sözleşme'nin 20'nci maddesi uyarınca sona ermesi; veya
- b) Taraflar'ın Sözleşme'nin sona ermesi yönünde yazılı olarak anlaşması.

25. ÇEŞİTLİ HÜKÜMLER

25.1. *Mücbir Sebep*

Taraflar'ın Sözleşme'de öngörülen yükümlülüklerinden birinin ifası, ilgili Taraf'ın kontrolünde olmayan ve makul olarak öngörülemez bir mücbir sebepten dolayı ve ilgili Taraf'ın herhangi bir kusur olmaksızın imkânsız hale gelir veya aşırı derecede zorlaşırsa, ilgili Taraf, anılan mücbir sebebin etkisi devam ettiği müddetçe söz konusu mücbir sebepten etkilenen yükümlülüklerini yerine getirmekten dolayı sorumlu olmayacaktır. Yükümlülükleri herhangi bir mücbir sebepten etkilenen Taraf, söz konusu durumu en kısa zamanda başta Yönetici olmak üzere tüm Taraflar'a yazılı olarak bildirecek ve mümkün olan en kısa zamanda, ancak en fazla söz konusu mücbir sebep olayının vukuundan itibaren 15 (on beş) İş Günü içinde yetkili bir Kişi ya da kurum tarafından ifşa edilmiş

söz konusu mücbir sebep olayını tevsik edici bir belgeyi başta Yönetici ve Kilit Yatırımcı olmak üzere diğer Taraflar'a ulaştıracaktır. Taraflar'dan birinin her dereceden kusuru ve teşviki neticesinde gerçekleşen mücbir sebep halleri Sözleşme anlamında mücbir sebep teşkil etmeyecektir.

25.2. Sözleşme'nin Bütünlüğü

Sözleşme veya Sözleşme ile bağlantılı olarak Taraflar arasında eşzamanlı olarak akdedilen belgeler ve ekleri Taraflar arasındaki nihai mutabakatı ve Sözleşme'nin tamamını teşkil eder ve Taraflar arasında bu konuya ilişkin önceki tüm sözleşme, düzenleme ve mutabakatın yerine geçer.

25.3. Sözleşme'nin Devri

Taraflar'dan hiçbirisi, Sözleşme'den doğan hak ve yükümlülüklerini, diğer Tarafların tamamının önceden yazılı onayı olmadan devredemez.

25.4. Mevzuat Değişikliği

Sözleşme'de atıf yapılan mevzuatların tadil edilmesi veya ilga edilmesi halinde, söz konusu referans tadil edilen veya yürürlükten kaldıran yeni mevzuata atıf yapılmış kabul edilecektir.

25.5. Ayrılabilirlik

Sözleşme'nin bir hükmünün herhangi bir nedenle geçersiz kılınması halinde, Sözleşme'nin geri kalan kısmı bu geçersizlikten etkilenmeyecek olup yürürlükte kalacaktır. Taraflar, geçersiz kısmın yerine Taraflar'ın iradesini yansıtacak şekilde yeni bir hüküm ihdas edecektir.

25.6. Feragat

Sözleşme ile ilgili verilmiş herhangi bir feragat beyanı yazılı olarak verilip feragat eden tarafından imzalanmadıkça geçerli sayılmayacaktır. Feragatname ancak verildiği belirli zaman ve verilmiş amacıyla sınırlı olarak geçerli olacaktır. Taraflar'dan birinin Sözleşme'den doğan haklarından herhangi birini yerine getirmede ihmali veya gecikmesi feragat anlamına gelmeyeceği gibi herhangi bir hak veya yükümlülüğünü kısmen kullanması geri kalan hak ve yükümlülüğün sonradan kullanılmasını engellemez. Herhangi bir hak, yükümlülük veya temerrüdün giderilmesinden feragat etmek aynı hakkın, yükümlülüğün veya temerrüdün giderilmesinden ileride de feragat edildiği anlamına gelmez. Herhangi bir Taraf'ın buradaki yükümlülüklerinde temerrüde düşmesi, diğer Taraf(lar)'a yükümlülüklerini ifa etmeden kaçınma hakkı vermez.

25.7. Bildirimler

TTK madde 18/3 uyarınca feshe ve temerrüde ilişkin olarak yapılacak bildirimler dahil olmak üzere, aksi herhangi bir mevzuat tarafından düzenlenmiş ise veya Yatırımcı tarafından başka bir yol ile yapılması talep edilmiş ve masrafları ilgili Yatırımcı tarafından karşılanıyor ise; e-posta dışındaki bildirimler, (i) elden teslim, (ii) iadeli taahhütlü mektup veya muteber uluslararası bir kurye şirketi (teslim teyidi ile) veya (iii) noter aracılığıyla Taraflar'ın aşağıda yer alan adreslerine ya da Taraflar'dan herhangi birinin en az 10 (on) İş Günü önceden yazılı olarak bildireceği bir diğer adrese gönderilecektir.

25.8. Yetki Belgeleri

Her bir Taraf'ın yetkili temsilcileri, Sözleşme'yi, eklerini, Sözleşme kapsamında imza edilmesi gereken diğer her türlü belge ve sözleşmeyi imzalamaya yetkili olduğunu gösteren belgeleri Yönetici'ye tevdi edecektir.

25.9. Sözleşme'nin Ekleri

Her biri Sözleşme'nin ayrılmaz bir parçasını teşkil eden ekler aşağıdakilerden ibarettir:

Ek-1: Nitelikli Yatırımcı Beyanı

Ek-2: İç Tüzük

Ek-3: İhraç Belgesi

YUKARIDAKİ HUSUSLAR ÇERÇEVESİNDE TAM BİR MUTABAKATA VARAN TARAFLAR, 25 madde ve [3] ekten oluşan bu Sözleşmeyi, yukarıda belirtilen İmza Tarihi'nde, Yönetici ve Yatırımcı tarafından muhafaza edilecek 2 (iki) orijinal kopya olarak imzalamışlardır.