



**INVEO PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. NEFES EGE GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
İHRACINA İLİŞKİN FON İHRAÇ SÖZLEŞMESİ**

MADDE 1-TARAFLAR

Kurucu ve Portföy Yöneticisi	: Inveo Portföy Yönetimi A.Ş.
Merkez Adresi	: Esentepe Mahallesi Büyükdere Caddesi No:171/A Metrocity A Blok Kat:3 İç Kapı No:165 Levent, Şişli/İSTANBUL
Ticaret Sicil/No	: İstanbul/657356-0
İnternet Sitesi	: www.inveoportfoy.com
Yatırımcı	:
Merkez Adresi	:
TC Kimlik No/Ticaret Sicil No	:
Telefon	:
Elektronik Posta	:

MADDE 2 - SÖZLESMENİN KONUSU

Inveo Portföy Yönetimi A.Ş. tarafından Türkiye Cumhuriyeti Sermaye Piyasası Kanunu ve Sermaye Piyasası Tebliğlerine dayanılarak, fon içtüzük, ihraç belgesi ve işbu ihraç sözleşmesi hükümlerine göre yönetilmek üzere kurulan INVEO PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. NEFES EGE GAYRİMENKUL YATIRIM FONU katılma payı alımı karşılığında Kurucu ve Yatırımcı'nın birbirlerine ve Fon'a karşı hak ve yükümlülerine ve Fon Portföyü'nün yönetimi ile Fon'un idaresine ilişkin hususlar düzenlenmiştir.

MADDE 3 - TANIMLAR VE KISALTMALAR

Bu Sözleşmede geçen;

- a) Inveo Portföy Yönetimi A.Ş. "**KURUCU**" ve "**YÖNETİCİ**"
- b) Denizbank A.Ş. "**PORTFÖY SAKLAYICISI**",
- c) INVEO PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. NEFES EGE GAYRİMENKUL YATIRIM FONU "**FON**",
- ç) Sermaye Piyasası Kurulunun yatırım kuruluşlarına ilişkin düzenlemelerinde tanımlanan nitelikli yatırımcılar "**NİTELİKLİ YATIRIMCI**",
- d) Fon ile katılma payı sahipleri arasında bireysel veya toplu olarak akdedilen, asgari olarak iç tüzük ve ihraç belgesinde yer verilmeyen hususların düzenlendiği işbu sözleşme "**FON İHRAÇ SÖZLEŞMESİ veya SÖZLEŞME**",
- e) Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-52.3 sayılı Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği ile ek ve değişiklikleri "**TEBLİĞ**",
- f) Pay Alım Satım İşleminin Aynı Olarak Gerçekleştirilmesi "**AYNI**"
- g) En Uygun Haberleşme Vastası "**KAP – Kamuyu Aydınlatma Platformu**" olarak ifade edilecektir.

MADDE 4 - FON SÜRESİ

Fon süresiz olarak kurulmuştur.

Fon süresi, ihraç belgesinin fon süresine ilişkin maddesinin değiştirilmesi şartı ile değiştirilebilir.

MADDE 5 - FONUN YATIRIM STRATEJİSİNE İLİŞKİN ESASLAR

Fon'un yatırım stratejisi, değer artış kazancı elde etmek amacıyla öncelikle Ege Bölgesi'nde arazi ve arsa yatırımları yapılmasıdır. Profesyonel yönetim ve riskin dağıtılması anlayışı doğrultusunda piyasa ve mekânsal gelişme koşulları dikkate alınarak yurt içinde Fon'un tabi olduğu mevzuatta izin verilen her tür gayrimenkul yatırımı yapılabilir.

Fon portföyüne, üzerinde ipotek bulunan veya gayrimenkulün değerini etkileyecek nitelikte bir takyidat şerhi olan gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı haklar Tebliğ'deki sınırlamalar dahilinde alınabilir. Fon'un menfaatine olması durumunda, satın alınan varlıkların alış bedeli satıcılara vadeli olarak ödenebilir ve satılan varlıkların satış bedeli alıcılardan vadeli olarak tahsil edilebilir. Fon adına, mevzuatta belirlenmiş sınırlamalar dahilinde nakdi veya gayri nakdi kredi kullanılabilir veya kredi limitleri tesis ettirilebilir; Tebliğ'in 23'üncü maddesi kapsamında portföydeki varlıklar üzerinde rehin ve diğer sınırlı aynı haklar tesis edilebilir. Fon katılma paylarının ihracı veya katılma paylarının fona iadesi aynı olarak gerçekleştirilebilir.

MADDE 6 - FONUN YATIRIM SINIRLAMALARI VE RİSKLERİNE İLİŞKİN ESASLAR

Madde 6.1. – Yatırım Sınırlamalarına İlişkin Esaslar

1. Fon toplam değerinin en az %80'inin gayrimenkul yatırımlarından oluşması zorunludur. Bu oranın hesaplanmasında Tebliğ'in 4'üncü 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 yurt içi gayrimenkul yatırımlarından oluşan anonim ortaklıkların paylarına, Fon toplam değerinin en fazla %20'si oranında yatırım yapılabilir.
2. Fon; alım satım kârı 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 vaat edebilir.
3. 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.
4. 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.
5. Üst hakkı ve devre mülk hakkının devredilebilmesine ilişkin olarak bu hakları doğuran sözleşmelerde herhangi bir sınırlama getirilemez. Ancak özel kanun hükümleri saklıdır.
6. Üzerinde ipotek bulunan veya gayrimenkulün değerini etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olan bina, arsa, arazi ve buna benzer nitelikteki gayrimenkullerin ve gayrimenkule dayalı hakların değeri Fon toplam değerinin %30'unu aşamaz. Tebliğ'in 23'üncü madde hükmü saklıdır.
7. 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.
8. Kurucu ve Yönetici, Fon adına;
 - a. Gayrimenkul projelerine yatırım yapamaz, gayrimenkullerin inşaat işlerini kendileri üstlenemez, bu amaçla personel ve ekipman edinemez. Ancak; 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.

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

Madde 6.2. – Gayrimenkul Yatırımı Dışındaki Yatırımlara İlişkin Esaslar

1. Fon portföyüne gayrimenkul yatırımları dışında aşağıdaki varlık ve işlemler dahil edilebilir:
 - a. Özelleştirme kapsamına alınanlar dahil Türkiye'de kurulan anonim ortaklıklara ait paylar, özel sektör ve kamu borçlanma araçları,
 - b. 7/8/1989 tarihli ve 89/14391 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe konulan Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 sayılı Karar hükümleri çerçevesinde alım satımı yapılabilen, yabancı özel sektör ve kamu borçlanma araçları ve anonim ortaklık payları,
 - c. Vadeli mevduat ve katılma hesabı,
 - d. Yatırım fonu katılma payları,
 - e. Repo ve ters repo işlemleri, vaat sözleşmeleri ile taahhütlü işlem pazarında gerçekleştirilen işlemler; altın ve diğer kıymetli madenler ile bunlara dayalı para ve sermaye piyasası araçları,
 - f. Kira sertifikaları,
 - g. Varantlar ve sertifikalar,
 - h. Takasbank para piyasası işlemleri ve yurtiçi organize para piyasası işlemleri,
 - i. Türev araç işlemlerinin nakit teminatları ve primleri,
 - j. Kurul'ca uygun görülen diğer yatırım araçları.
2. Fon, altın ve diğer kıymetli madenler dışındaki emtialara ve bunlara dayalı vadeli işlem sözleşmelerine yatırım yapamaz.
3. Fon, sermaye piyasası araçlarını açığa satamaz, kredili menkul kıymet işlemi yapamaz ve sermaye piyasası araçlarını ödünç alamaz.
4. Fon türev araçlara sadece portföyünü 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 Fon'un hesap dönemi sonundaki Fon toplam değeri esas alınır. Vadeli İşlem ve Opsiyon Piyasası'nda gerçekleştirilen işlemlerin nakit teminatları da Fon portföyüne dahil edilir.
5. Fon portföyüne alınacak yabancı sermaye piyasası araçlarına ilişkin esaslar aşağıdaki gibidir: Fon portföyüne Türkiye'de işlem görenlerin yanısıra global hisse senedi piyasalarında işlem gören yabancı ortaklık payları ve işlem gördüğü borsalara kote edilmiş, derecelendirmeye tabi tutulmuş borçlanma araçları ile kira sertifikaları alınabilir.
6. Fon ancak Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası (TCMB) tarafından alım satımı yapılan para birimleri üzerinden ihraç edilmiş yabancı sermaye piyasası araçlarına yatırım yapabilir.

7. Yurt dışında ihraç edilmiş borçlanma araçlarının ve kira sertifikalarının, yatırım yapılabilir seviyeye denk gelen derecelendirme notuna sahip olması, tabi olduğu otorite tarafından yetkilendirilmiş bir saklayıcı kuruluş nezdinde saklanması, fiyatının veri dağıtım kanalları vasıtasıyla ilan edilmesi ve fonun fiyat açıklama dönemlerinde Yatırım Fonları Finansal Raporlama Tebliği düzenlemeleri çerçevesinde gerçeğe uygun değeri üzerinden nakde dönüştürülebilecek nitelikte likiditasyona sahip olması şartlarıyla, yurt dışında borsa dışından fon portföyüne dahil edilmesi mümkündür.
8. Fon portföyünde bulunan yabancı sermaye piyasası araçları satın alındığı veya kote olduğu diğer borsalarda satılabilir. Bu kıymetler Türkiye içinde, Türkiye'de veya dışarıda yerleşik kişilere satılamaz ve bu kişilerden satın alınamaz.
9. Yatırım yapılacak yabancı sermaye piyasası araçlarını ihraç eden kuruluşlar hakkında ve değerlemeye esas olacak fiyat hareketleri konusunda gerekli bilgileri yönetici sağlar. Yönetici Fon'a alınacak yabancı sermaye piyasası araçlarının tabi olduğu ilgili ülke mevzuatına göre borsada satışına ve bedellerinin transferine ilişkin kısıtlamaların bulunup bulunmadığını araştırmak zorundadır. Bu tür kısıtlamaları olan sermaye piyasası araçları portföye alınamaz.
10. Fon'un yabancı ülkelerde yatırım yapacağı sermaye piyasası araçlarına ilişkin işlemleri o ülke düzenlemelerine göre faaliyet gösteren aracı kuruluşlar vasıtasıyla yürütülür. Yabancı borsalara Fon adına verilen müşteri emirleri ve bunların gerçekleştiğine ilişkin aracı kuruluşlardan alınmış teyitler, ödeme ve tahsilat makbuzları Fon adına muhafaza edilir.
11. Fon portföyüne alınacak borsada işlem görmeyen varlık ve işlemlerin niteliğine ve portföye dahil edilmesine ilişkin olarak aşağıdaki esaslar uygulanır:
12. Portföye borsa dışından türev araç, swap sözleşmesi, repo ve ters repo sözleşmesi dahil edilebilir. Borsa dışı sözleşmeler fonun yatırım stratejisine uygun olarak fon portföyüne dahil edilir. Sözleşmenin karşı taraflarının yatırım yapılabilir derece notuna sahip olması, herhangi bir ilişkiden etkilenmeyecek şekilde objektif koşullarda yapılması ve adil bir fiyat içermesi ve fonun fiyat açıklama dönemlerinde gerçeğe uygun değeri üzerinden nakde dönüştürülebilir olması zorunludur.
13. Ayrıca borsa dışı türev araç, swap sözleşmesi, repo ve ters repo sözleşmesinin karşı tarafının denetime ve gözetime tabi finansal bir kurum (banka, aracı kurum vb) olması ve fonun fiyat açıklama dönemlerinde güvenilir ve doğrulanabilir bir yöntem ile değerlendirilmesi zorunludur. Borsada işlem gören kamu dış borçlanma araçlarının, borsa dışında yapılacak işlemler ile Fon portföyüne dahil edilmesi veya Fon portföyünden çıkartılması mümkündür.
14. Fon'un operasyonel işlemleri nedeniyle oluşabilecek likidite ihtiyacının karşılanması amacıyla nakit tutulabilir.
15. Fon, Tebliğ ve diğer mevzuattaki sınırlamalar çerçevesinde nakdi veya gayri nakdi borçlanabilir, borçlanma limitleri açtırabilir.
16. Fon portföyünde yer alabilecek varlıklar ve işlemler için belirlenmiş asgari ve azami sınırlamalar aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

VARLIK ve İŞLEM TÜRÜ	ASGARİ %	AZAMI %
Gayrimenkul Yatırımları	80	100
Kamu veya Özel Sektör Dış Borçlanma Araçları (Eurobond)	0	20
Kamu veya Özel Sektör Borçlanma Araçları	0	20
Aktif Toplamının Devamlı Olarak En Az %75'i	0	20
Yurt İçi Gayrimenkul Yatırımlarından Oluşan Anonim Ortaklık Payları		
Yerli Ortaklık Payları	0	20

Yabancı Ortaklık Payları, Yabancı Borçlanma Araçları, Yabancı Borsa Yatırım Fonu Katılma Payları,	0	20
Varlığa Dayalı/ Varlık Teminatlı Menkul Kıymetler	0	20
İpoteğe Dayalı/İpotek teminatlı Menkul Kıymetler	0	20
Kira Sertifikaları	0	20
Ters Repo İşlemleri	0	20
Takasbank Para Piyasası İşlemleri ve Yurtiçi Organize Para Piyasaları	0	20
Yatırım Fonu Katılma Payları, Borsa Yatırım Fonu Katılma Payları, Girişim Sermayesi Yatırım Fonu Katılma Payları	0	20
Yapılandırılmış Yatırım Araçları	0	20
Varant ve Sertifikalar	0	20
Vadeli- Vadesiz Mevduat/Katılma Hesapları (TL ve Döviz)	0	20
Altın ve diğer kıymetli madenler ile bunlara dayalı para ve sermaye piyasası araçları	0	20

Madde 6.3. – Fonun Risklerine İlişkin Esaslar

Piyasa Riski: Piyasalardaki dalgalanmalardan kaynaklanan koşullar ve fiyat değişimlerine bağlı olarak Fon portföyünde yer alan gayrimenkul yatırımlarının ve diğer varlıkların değerinin olumsuz etkilenmesi ve/veya Fon yükümlülüklerinin değerinin artması sonucunda Fon’da zarar oluşması riskidir.

- **Faiz Riski:** Gerek yurtiçi gerekse yurtdışı piyasalarda ortaya çıkabilecek faiz hareketlerinin fon değerinde meydana getirebileceği risktir. Faize dayalı borçlanmaların boyutu ve ileride nakit akışı yaratacak varlıkların bugünkü değerinin hesaplaması esnasında faiz oranı riski ön plana çıkmaktadır ayrıca Fon portföyünde yer alan faize duyarlı varlıkların değerindeki değişimin, Fon’un net varlık değerini olumsuz etkilemesi sonucu maruz kalılabilecek zarar olasılığını ifade eder.
- **Kur Riski:** Fon portföyündeki yabancı para cinsinden varlıklar ve yükümlülükler bazında ve/veya gayrimenkul yatırımlarının yabancı para birimi cinsinden (veya yabancı para birimine endeksli) gelir ya da giderlerinin olması durumunda yabancı para birimlerinin birbirlerine ve/veya Türk Lirasına karşı değer kazanma ve kaybetmelerini sonucunda ortaya çıkabilecek zarar olasılığını ifade eder.
- **Ortaklık Payı Fiyatı Riski:** Fon portföyüne ortaklık payı dahil edilmesi halinde, fon portföyünde bulunan ortaklık paylarının fiyatlarında meydana gelebilecek değişiklikler nedeniyle fon’un maruz kalabileceği zarar olasılığını ifade etmektedir.
- **Kâr Payı Oranı Riski:** Fon portföyüne kârdan pay almaya dayalı menkul kıymetlerin ve işlemlerin dahil edilmesi halinde, söz konusu varlıkların değerinde piyasalarda yaşanabilecek getiri oranları değişimleri nedeniyle Fon’un maruz kalabileceği zarar olasılığını ifade etmektedir.

Likidite Riski: fon yatırımcılarının likidite ihtiyaçlarının karşılanamaması, Fon’un yükümlülüklerini karşılayamaması, Fon’un yatırımlarından kaynaklanan teminat yükümlülüklerini yerine getirememesi, Fon süresi sonuna kadar Fon portföyündeki

varlıkların likide edilememesi veya Fon portföyündeki şirketlerin kendi yükümlülüklerini yerine getirememesi veya finansman sıkıntısı içerisine girmesi riskidir.

Finansman Riski: yapılacak yatırımlar için sağlanacak finansmana dair riskleri ifade etmektedir. Finansmanın borçlanma veya sermaye kullanımıyla yapılıyor olması bu risk türünün önemini belirlemektedir bir başka ifadeyle Fon'un ihtiyaç duyulduğunda uygun finansman kaynaklarına zamanında ulaşamaması veya Fon'un kullanacağı kredilerin geri ödemesi esnasında karşılaşılabileceği güçlük nedeni ile planlanan yatırımların gerçekleştirilememesi ve Fon'un zarara uğrama riskini ifade eder.

Yoğunlaşma Riski: Fon portföyünde risk/getiri dengesi açısından yeterli optimizasyonun sağlanamaması, portföyün yukarıda bahsedilen risklerden bir veya birkaçına bağlı olarak ani getiri değişimleri etkisine maruz kalması, portföyün dengeli biçimde çeşitlendirilememesi ayrıca fon portföyünün ağırlıklı olarak belirli bir bölge veya sektöre ilişkin yatırımlardan oluşması durumunda fon'un bu varlıkların içerdiği risklere daha fazla maruz kalma riskidir. Bu risk, Fon'un aralarında pozitif korelasyon bulunan yatırımlara yoğunlaşılması dolayısıyla fon getirisinin olumsuz yönde etkilenmesine neden olabilir.

Karşı Taraf Riski: Karşı tarafın sözleşmeden kaynaklanan yükümlülüklerini yerine getirmek istememesi ve/veya yerine getirememesi veya ortaya çıkan aksaklıklar sonucunda ödemenin veya işlemin yapılamaması riskini ifade etmektedir.

Yasal Risk: Fon katılma paylarının satışından sonra mevzuatta ve düzenleyici otoritelerin düzenlemelerinde meydana gelen değişikliklerden Fon'un olumsuz etkilenmesi riskidir.

Gayrimenkul Değerleme Riski: Yatırım öncesinde ve yatırım süresi boyunca gayrimenkul ve gayrimenkule dayalı hak değerlerinin doğru bir şekilde tespit edilememesi veya gayrimenkul ve gayrimenkule dayalı hakların Fon portföyüne alındıktan sonra değerlerinin düşmesine neden olabilecek durumların oluşması ya da ortaya çıkması riskidir.

Operasyonel Risk: Fon'un operasyonel süreçlerindeki aksaklıklar sonucunda zarar oluşması olasılığını ifade eder. Kullanılan sistemlerin yetersizliği, başarısız yönetim, personelin hatalı ya da hileli işlemleri gibi kurum içi etkenlerin yanı sıra dışarıdan alınan hizmetlerin sözleşmede belirlenen kriterlerde sağlanmaması gibi etkenler nedeniyle olabilir.

Olağan Dışı Olaylarla Karşılaşma Riski: Doğal afetler, yangın, sel ve beklenmeyen başka fiziksel olayların gerçekleşmesi sonucu veya kaza, hırsızlık, terör eylemleri, sıra dışı toplumsal olaylar vb. nedeniyle Fon portföyünde bulunan gayrimenkullerin ya da altyapının zarar görmesi; enerji iletiminde yaşanabilecek önemli aksaklıklar, siber saldırı, rekabet koşullarının değişmesi gibi durumlar nedeniyle Fon'un zarara uğrama ihtimalidir.

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

MADDE 7 - PORTFÖYÜN YÖNETİMİNE VE SAKLANMASINA İLİŞKİN ESASLAR

Madde 7.1. – Portföyün Yönetimine İlişkin Esaslar

Fonun katılma payı sahiplerinin haklarını koruyacak şekilde temsili, yönetimi, yönetiminin denetlenmesi ile faaliyetlerinin içtüzük ve ihraç belgesi hükümlerine uygun olarak yürütülmesinden Kurucu sorumludur. Kurucu fona ait varlıklar üzerinde kendi adına ve fon hesabına mevzuat ve içtüzük ile ihraç belgesine uygun olarak tasarrufta bulunmaya ve bundan doğan hakları kullanmaya yetkilidir. Fonun faaliyetlerinin yürütülmesi esnasında kurucu tarafından fonun yönetiminin bir portföy yöneticisine devredilmesi veya dışarıdan sağlanan hizmetlerden yararlanılması, Kurucu'nun sorumluluğunu ortadan kaldırmaz. Fon portföyü; Kurucu tarafından, içtüzük, ihraç belgesi ve Tebliğ hükümleri dahilinde yönetilir.

Fon hizmet birimi Denizbank A.Ş. nezdinde oluşturulmuştur. Fon hizmet birimi asgari olarak, Fon muhasebe kayıtlarının tutulması, nakit mutabakatlarının yapılması, katılma payı alım-satım emirlerinin kontrol edilmesi, gün sonlarında Fon raporlarının, Fon'un mizan, bilanço, gelir-gider tablosunun hazırlanması gibi görevleri yerine getirir. Fon hizmet birimi bünyesinde Fon müdürü ve Fon işlemleri için gerekli mekân, teknik donanım ve muhasebe sistemi ile yeterli sayıda ihtisas personelinin bulundurulması zorunludur. Fon müdürü asgari olarak Fon hizmet biriminin organizasyonunun sağlanması, Fon ile ilgili yasal ve diğer işlemlerin koordinasyonu, yürütülmesi ve takibinden sorumludur. Fon müdürü, portföy yöneticiliği

faaliyetinde bulunamaz. Fon müdürünün herhangi bir sebepten dolayı görevden ayrılması halinde 6 (altı) iş günü içinde yeni bir Fon müdürü atanır ve Kurul'a bildirilir.

Fon'un muhasebe, denetim, hesap ve işlemleri Kanun, TTK, VUK ve Borçlar Kanunu'nun ilgili hükümlerine uygun olarak, kurucunun ve yöneticinin hesapları dışında özel hesaplarda izlenir. Fon muhasebesine ilişkin olarak, Kurul'un Finansal Raporlama Tebliği'nde belirtilen esaslara uyulur.

Kurucu Fon yönetiminde aşağıdaki ilkelere uyar:

- a. Yöneticinin yönettiği her fonun çıkarını ayrı ayrı gözetmesi zorunludur. Yönetici, yönetimindeki fonlar veya diğer müşterileri arasında biri lehine diğeri aleyhine sonuç verecek işlemlerde bulunamaz. Fon portföyü ile ilgili alım satım kararlarında objektif bilgi ve belgelere ve sözleşme ile belirlenen yatırım ilkelerine uyulması zorunludur. Bu bilgi ve belgeler ile alım satım kararlarına mesnet teşkil eden araştırma ve raporların en az 5 (beş) yıl süreyle yönetici nezdinde saklanması zorunludur. Fon portföyüne ilişkin yatırım kararını veren portföy yöneticisi alım satım kararlarını imzalı olarak kaydeder.
- b. Mevcut piyasa veya ödeme koşulları dikkate alınarak yapılacak alım işlemlerinde değerlendirme faaliyeti sonucu bulunan değerlerden daha yüksek, satım ve kiralama işlemlerinde ise daha düşük değerler esas alınır, bu durumun ilgili yıl içerisinde en uygun haberleşme vasıtasıyla katılma payı sahiplerine bildirilmesi zorunludur.
- c. Borsada işlem gören varlıkların alım satımının borsa kanalıyla yapılması zorunludur. Fon adına katılma paylarının alım satımı nedeniyle, Borsa İstanbul A.Ş. (BİAŞ) Borçlanma Araçları Piyasasından aynı gün valörü ile aynı gün valörlü işlem saatleri dışında fon portföyüne alım veya fon portföyünden satım zorunluluğu bulunduğu anda, BİAŞ tarafından belirlenen işlem kurallarına uyulur. Yöneticinin, fon portföyüne pay alım satım işlemlerinde, işlemi gerçekleştiren aracı kuruluşun, fonu temsil eden müşteri numarasıyla BİAŞ'ta işlem yapmasını temin etmesi zorunludur.
- d. Yönetici fon adına portföy için yapılan bir alım satım işleminden dolayı lehine komisyon, iskonto ve benzeri menfaat sağlarsa, bu durum kurucu tarafından öğrenildiği tarihten itibaren 10 (on) iş günü içinde en uygun haberleşme vasıtasıyla yatırımcılara bildirilir.
- e. Herhangi bir şekilde yöneticinin kendisine veya üçüncü kişilere çıkar sağlamak amacıyla fon portföyünde bulunan varlıkların alım satımı yapılamaz. Fon adına verilecek emirlerde gerekli özen ve basiretin gösterilmesi zorunludur. Fon adına yapılacak alım satımlarda portföy yönetim sözleşmesinde belirlenen genel fon stratejilerine ve kurucunun genel kararlarına uyulur.
- f. Fon portföyünün önceden saptanmış belirli bir getiri sağlayacağına dair yazılı veya sözlü bir garanti verilmez.
- g. Kurucu, yönetici ve fonların yönetimi ile ilgili olarak veya görevlerini ifa etmeleri sırasında bilgi sahibi olabilecek durumda iseler bu bilgileri kendi veya üçüncü tarafın menfaati doğrultusunda kullanamazlar.
- h. Yönetici, fon portföyünü, fon içtüzüğü, ihraç belgesi, Kanun ve ilgili mevzuat hükümlerine göre yönetmekle yükümlüdür.

Kurucu ile katılma payı sahipleri arasındaki ilişkilerde işbu sözleşme hükümleri, içtüzük hükümleri, Kanun ve ilgili mevzuat, hüküm bulunmayan hallerde ise Borçlar Kanunu'nun vekalet akdi hükümleri uygulanır. Fon içtüzüğü, katılma payı sahipleri ile kurucu, saklayıcı arasında fon portföyünün inancılı mülkiyet esaslarına göre işletilmesini Kanun ve Saklama Tebliği kapsamında saklanması ve vekalet akdi hükümlerine göre yönetimini konu alan, genel işlem şartlarını içeren iltihaki bir sözleşmedir.

Ayrıca Fon için aşağıdaki işlemler yapılabilir:

- i. Katılma paylarının geri dönüşlerinde oluşan nakit ihtiyacının karşılanması amacıyla, portföyde yer alan repo işlemine konu olabilecek menkul kıymetlerin rayiç bedelinin %10'una kadar, borsada veya borsa dışında repo yapabilir veya borçlanma amacıyla Takasbank Para Piyasası işlemleri yapılabilir.
- ii. Fon toplam değerinin azami %50'si oranında kredi veya faizsiz finansman kullanılabilir. Bu oranın, kredi veya faizsiz finansman kullanımının gerçekleştiği hesap dönemi ve sonrasındaki hesap dönemleri sonunda açıklanan fiyat raporlarında sağlanması gereklidir. Kredi veya faizsiz finansman kullanılması halinde bunların niteliği, tutarı, faizi, ödenen komisyon ve masraflar, alındığı tarih ve kuruluş ile geri ödendiği tarihe ilişkin bilgiler hesap dönemini takip eden 30 (otuz) gün içinde en uygun haberleşme vasıtasıyla katılma payı sahiplerine bildirilir.

Kurucu, yatırım komitesi kararı çerçevesinde gayrimenkul yatırımlarına ilişkin dışarıdan danışmanlık hizmeti alabilir. Ayrıca, Fon portföyünde yer alan gayrimenkullerin pazarlanmasına ve değerinin artırılmasına yönelik olarak yapılacak reklam ve promosyon faaliyetlerinin yürütülmesi için işletmeciyi şirketten veya bu konuda hizmet veren diğer şirketlerden yapılacak bir sözleşme çerçevesinde hizmet alınabilir.

Kurucu/Yönetici kendi bünyesinde risk yönetim hizmetini sağlayan bir birim oluşturabileceği gibi, risk yönetimi konusunda yatırım kuruluşlarından ve uzmanlaşmış diğer kuruluşlardan da hizmet alabilir. Risk yönetim hizmetini sağlayan birim, portföyün yönetiminden sorumlu birimden bağımsızdır. Risk yönetimini gerçekleştirecek birimin personeli, Fon'un risk yönetim sisteminin oluşturulmasından ve yönetiminden sorumludur. Fon'un olası riskleri piyasa riski, likidite riski, finansman riski, yoğunlaşma riski, gayrimenkul değerlendirme riski, yasal risk, olağandışı olaylarla karşılaşma riski, operasyonel risk ve karşı taraf riskidir.

Madde 7.2. – Yatırım Komitesi'ne İlişkin Esaslar

Kurucu'nun yönetim kurulu üyelerinden en az biri gayrimenkul alım satım işi haricinde gayrimenkul yatırımları konusunda en az beş yıllık tecrübeye sahip olup, Kurucu nezdinde Kurul'un lisanslamaya ilişkin düzenlemeleri uyarınca gayrimenkul değerlendirme lisansına sahip bir değerlendirme uzmanı, genel müdür ve bu maddede belirtilen yönetim kurulu üyesinden oluşan üç kişi dahil toplam beş kişiden oluşan bir yatırım komitesi bulunur. Fonun yönetimine ilişkin olarak A ve B pay grubunun yanı sıra, münhasıran Türkiye'de yerleşik yabancılara ve dışarıda yerleşik kişilere satılmak üzere C pay grubu oluşturulur. Yatırım komitesinin III-52.3 sayılı Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği (Tebliğ)'nden gelen zorunlu üyeler dışında kalan 2 üyesi ve yatırım komitesi başkanı A pay grubu katılma payı sahipleri tarafından belirlenir. Yatırım komitesi; ayda asgari bir kez olmak üzere işin gerektirdiği zamanlarda toplanır. Toplantılar fiziki olarak veya elektronik ortamda yapılır. Fon'un gayrimenkul portföyünün yönetimiyle ilgili işlemler yatırım komitesi tarafından yürütülür. Fon'un gayrimenkul portföyünün yönetimiyle ilgili işlemler ile Fon'un borçlanması, Fon varlıklarının teminata verilmesi gibi her türlü işlemler yatırım komitesi tarafından alınan kararlar çerçevesinde yürütülür.

Madde 7.3. – Portföyün Saklanması İlişkin Esaslar

Fon portföyündeki varlıklar yapılacak bir sözleşme ile Saklama Tebliği düzenlemeleri çerçevesinde portföy saklayıcısı nezdinde saklanır. Portföy Saklayıcısı; fona ait finansal varlıkların saklanması ve/veya kayıtların tutulması, diğer varlıkların aidiyetinin doğrulanması ve takibi, kayıtlarının tutulması, varlık ve nakit hareketlerine ilişkin işlemlerin yerine getirilmesinin kontrolü ile mevzuatta belirtilen diğer görevlerin yerine getirilmesinden sorumludur.

Fon; tapuya tescil, değişiklik, terkin ve düzeltme talepleri dâhil olmak üzere her türlü sicil işlemleri ile ortağı olacağı anonim ortaklıkların kuruluş, sermaye artırımı veya pay devri işlemleri dâhil her tür ticaret sicili işlemleri ile sınırlı olarak tüzel kişiliği haiz addolunur. Fon portföyünde bulunan gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı haklar ve gayrimenkule dayalı senetler tapu kütüğüne fon adına tescil edilir. Tapuda ve ticaret sicilinde fon adına yapılacak işlemler kurucu ile portföy saklayıcısını temsil eden birer yetkilinin müşterek imzaları ile gerçekleştirilir. Bu hükmün uygulanmasında yetkililer, kurucu ve portföy saklayıcısının yönetim kurulu başkan ve üyeleri ile yönetim kurulunca yetkilendirilecek en az ikinci derece imza yetkisine sahip kişilerdir.

Fiziken veya kayden saklanması mümkün olmayan varlıkların mevcudiyetini ve fona aidiyetini gösteren bilgi, belge ve kayıtlar da portföy saklayıcısı nezdinde tutulur.

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 kurucu/portföy yöneticisi tarafından portföy saklayıcısına gönderilir. Makul süre tanımına ve işlemlere ilişkin bilgi ve belgelerin gönderim usullerine portföy saklama sözleşmesinde yer verilir.

Portföy saklayıcısı tarafından Fon portföyünde yer alan ve Takasbank'ın saklama hizmeti verdiği para ve sermaye piyasası araçları, kıymetli madenler ile diğer varlıklar Takasbank nezdinde Fon adına açılan hesaplarda izlenir. Bunların dışında kalan varlıklar ve bunların değerleri konusunda gerekli bilgiler Takasbank'a aktarılır veya söz konusu bilgilere Takasbank'ın erişimine imkân sağlanır. Yabancı sermaye piyasası araçları, Denizbank A.Ş.'nin ana hesabı altında Fon adına açılan hesaplarda saklanır. Fon malvarlığı; fon hesabına olması, içtüzükte hüküm bulunması şartıyla kredi alınması, koruma amaçlı türev araç işlemleri veya fon adına taraf olunan benzer nitelikteki işlemlerde bulunmak haricinde teminat gösterilemez ve rehnedilemez. Fon malvarlığı kurucunun ve portföy saklayıcısının yönetiminin veya denetiminin kamu kurumlarına devredilmesi halinde dahi başka bir amaçla tasarruf edilemez, kamu alacaklarının tahsili amacı da dahil olmak üzere haczedilemez, üzerine ihtiyati tedbir konulamaz ve iflas masasına dahil edilemez.

Kurucunun ve/veya portföy yöneticisinin üçüncü kişilere olan borçları ve yükümlülükleri ile fonun aynı üçüncü kişilerden olan alacakları birbirleriyle mahsup edilemez.

Sermaye piyasası araçlarının el değiştirmedeği ve sadece takas merkezlerinin belgeleri ile işlem yapılan ülkelerin sermaye piyasası araçlarına yatırım yapılması halinde söz konusu araçlara ilişkin saklama hizmeti ilgili aracı kuruluş tarafından sağlanır. Saklama hizmeti veren aracı kuruluş tarafından muhafazadaki sermaye piyasası araçlarının son durumu itibarıyla, tamamını gösterecek şekilde düzenlenmiş belgelerin veya bunların bir örneğinin kurucu nezdinde sürekli olarak bulundurulması zorunludur.

Yatırımcı ile imzalanan işbu Sözleşme'nin bir örneği Portföy Saklama Tebliği kapsamındaki sorumluluklarının yerine getirilebilmesini teminen portföy saklayıcısına iletilir.

MADDE 8 - FON MALVARLIĞINDAN YAPILABİLECEK HARCAMALARA İLİŞKİN ESASLAR

Fon toplam gider oranı limiti içinde kalırsa dahi Fon'dan yapılabilecek harcamalar dışında Fon'a gider tahakkuk ettirilemez ve bu giderler Fon malvarlığından ödenemez.

Fona ilişkin kuruluş masrafları da dahil tüm giderler fon malvarlığından karşılanır. Portföy yönetim ücretine ve (varsa) performans ücretine ek olarak Fon'dan aşağıdaki harcamalar yapılabilir:

1. Fon kuruluşunu müteakip mevzuat gereği yapılması zorunlu tescil ve ilan giderleri,
2. Portföydeki varlıkların veya bunları temsil eden belgelerin nakil veya nakle bağlı sigorta ücretleri,
3. Portföydeki varlıkların saklanması hizmetleri için ödenen ücretler,
4. Fon adına yapılan sözleşmelere ve tapu tescil işlemlerine ilişkin tüm masraflar,
5. Varlıkların nakde çevrilmesi ve transferinde ödenen ücretler,
6. Fon'un mükellefi olduğu her türlü vergi, resim ve harç ödemeleri,
7. 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),
8. Fon'a ilişkin bağımsız denetim kuruluşlarına ödenen denetim ücreti, serbest muhasebeci mali müşavirlik ve yeminli mali müşavirlik ücretleri,

9. 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,
10. 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,
11. Katılma payları ile ilgili harcamalar,
12. Fon portföyündeki varlıkların pazarlaması ve satışı için katılan pazarlama, satış, reklam, promosyon, organizasyon, tanıtım, ilan, basım, yayım, dağıtım gider ve komisyonları,
13. Gayrimenkul yatırımlarına ilişkin reklam harcamaları, değerlendirme, hukuki ve mali danışmanlık, noter ücreti, tapu harcı vb. ücretler,
14. Portföydeki gayrimenkullerle ilgili oluşan aidat, güvenlik, temizlik, genel idare ve buna benzer nitelikteki temel hizmetler için ödenecek ücretler,
15. Portföydeki gayrimenkullerle ilgili bakım, onarım, tadilat, yenileme ve tefrişat giderleri,
16. Her türlü zorunluluk ve ihtiyarı sigorta primleri, DASK,
17. İşletmeci firmalara olan hizmet bedelleri,
18. Finansman giderleri, bankacılık işlem masrafları, komisyon, masraf ve kur farkları,
19. Gayrimenkul sahipliği süresince gayrimenkul ile ilgili oluşabilecek diğer harcamalar/masraflar,
20. E-vergi beyannamelerinin tasdikine ilişkin yetkili meslek mensubu ücreti,
21. E-defter (mali mühür, arşivleme ve kullanım) ve E-fatura (arşivleme) uygulamaları nedeni ile ödenen hizmet bedeli,
22. Kurulca uygun görülen diğer harcamalar.

MADDE 9 - FON GELİR GİDER FARKININ KATILMA PAYI SAHİPLERİNE AKTARILMASINA İLİŞKİN ESASLAR

Fon'un hesap dönemi takvim yılıdır. Ancak ilk hesap dönemi Fon'un kuruluş tarihinden başlayarak o yılın Aralık ayının sonuna kadar olan süredir.

Fon'da oluşan kâr, katılma paylarının içtüzükte ve işbu fon ihraç sözleşmesinde esaslara göre tespit edilen fon fiyatına yansır.

Fon portföyünde bulunan ortaklık paylarının kâr payları, kâr payı dağıtım tarihinin başlangıç gününde tahsil edilmesine bakılmaksızın muhasebeleştirilir. Katılma payı sahipleri, paylarını işbu ihraç sözleşmesinde belirtilen sürelerle Fon'a geri sattıklarında, işleme esas fiyatın içerdiği Fon'da oluşan kârdan paylarını almış olurlar.

Fona ilişkin kuruluş masrafları da dahil tüm giderler fon malvarlığından karşılanır. Fondan karşılanan, portföy yönetim ücreti dâhil tüm giderlerin toplamının fon toplam değerine göre üst sınırına işbu fon ihraç sözleşmesinde yer verilmektedir.

Fon malvarlığından yapılabilecek harcamalara işbu fon ihraç sözleşmesinde yer verilmektedir.

Fon'un yönetim ve temsili ile Fon'a tahsis edilen donanım ve personel ile muhasebe hizmetleri karşılığı olarak, fon malvarlığından karşılanacak yönetim ücretinin hesaplanmasına ilişkin bilgilere işbu fon ihraç sözleşmesinde yer verilmektedir. İşbu fon ihraç sözleşmesinde yer verilen esaslar çerçevesinde, katılma payı sahiplerine kâr payı dağıtılabilir. Bunun haricinde yatırım komitesi kararı ile kar dağıtımı yapılması mümkün olup, pay gruplarına özel kar dağıtım kararı da verilebilecektir. Kar payı dağıtımına ilişkin esaslar "Kar Payı Dağıtımı ve Performans Ücretlendirmesine İlişkin Esaslar" bölümünde açıklanmaktadır.

MADDE 10 - FON KATILMA PAYLARININ DEĞERLERİNİN YATIRICIMLARA BİLDİRİMİNE İLİŞKİN USUL VE ESASLAR

Katılma paylarının itibari değeri yoktur. Fon birim pay değeri, fon toplam değerinin katılma paylarının sayısına bölünmesiyle elde edilir.

Katılma payı alımına esas Fon birim pay değeri ise her ayın son iş günü olmak üzere yılda en az 12 kere hesaplanır ve her ay sonunu takip eden 10 iş günü içinde KAP'ta ve kurucunun internet sitesinde açıklanır. Ancak bu dönemler dışında da yatırım komitesinin tavsiye kararı ile Kurucu tarafından fon birim pay fiyatının hesaplanması ve açıklanması için geçici veya sürekli olarak yeni bir gün veya dönem belirlenebilir. Bunun dışında, mevzuattaki değerlendirme esaslarına uyulmak suretiyle günlük olarak referans/gösterge niteliğinde birim pay değeri hesaplanır ve açıklanır.

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 ve Kurulca uygun görülmesi halinde, değerlendirme esaslarının tespiti hususunda yönetim kurulu karar alabilir. Bu durumda; değerlendirme esaslarının gerekçeli olarak karar defterine yazılarak, Kurul'a ve portföy saklayıcısına bildirilmesi zorunludur. Ayrıca; söz konusu olaylarla ilgili olarak en uygun haberleşme vasıtasıyla katılma payı sahiplerine bildirim yapılır.

MADDE 11 - KATILMA PAYLARININ ALIM SATIMINA İLİŞKİN USUL VE ESASLAR

Madde 11.1. – Katılma Payı Alım Satım İşlemlerine İlişkin Genel Esaslar

İhraç belgesinin Kurul tarafından onaylanmasını müteakip işbu ihraç belgesinde belirlenen satış başlangıç tarihi ile başlayan 2 aylık süre talep toplama dönemi olarak belirlenmiştir.

İlk talep toplama döneminde A ve B grubu paylar için 1 payın nominal fiyatı (birim pay değeri) 10 (on) TL, C grubu paylar için ise 1 payın nominal fiyatı (birim pay değeri), TCMB tarafından bir iş günü önce 15.30'da açıklanan USD döviz alış kuru alınarak hesaplanacak 10 TL karşılığı USD'dir. Yatırımcı katılma payı bedelini talep toplama döneminin son gününe kadar bireysel saklama hizmeti veren kuruluşa tam olarak nakden öder. Talep toplama döneminde yatırımcıların verdikleri alım talimatları, talep toplama döneminin son gününü takip eden ilk iş gününde yukarıda açıklandığı şekilde A ve B grubu paylar için 10 TL, C grubu paylar için 10 TL karşılığı USD nominal değer üzerinden gerçekleştirilecek ve aynı gün Fon katılma payları yatırımcı hesaplarına aktarılacaktır. Talep toplama dönemi boyunca verilen alım talimatlarının iptali yalnızca Yatırım Komitesi'nin kararı çerçevesinde Kurucu onayı ile mümkün olabilecektir.

İlk talep toplama döneminden sonraki dönemde, takvim yılı esas alınarak aylık dönemlerin iş günlerinde verilen Fon katılma payı alım talimatları, her ay sonu hesaplanan ve hesaplamayı takip eden 10 iş günü içinde TL ve USD olarak ilan edilen pay fiyatı üzerinden, pay fiyatı ilanını takip eden 5 iş günü içerisinde yerine getirilecektir.

Yatırımcıların fon katılma payı almalarının Fon yararına olacağı durumlarda, Kurucu'nun Yönetim Kurulu'nun alacağı karar ile farklı gün veya dönemler için de Fon fiyatı hesaplaması yapılarak ve işlem dönemi belirlenerek fon katılma payı satışının gerçekleştirilmesi mümkündür.

Alım talimatları sadece tutar olarak verilebilir. Alım talimatında belirtilen tutar tahsil edilerek, bu tutara denk gelen katılma payı sayısı fon payı fiyatına bölünerek hesaplanır.

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

Yatırımcı katılma payı bedelini, alım talimatının verildiği ay sonuna kadar bireysel saklama hizmeti veren kuruluşa tam olarak nakden öder. Bireysel saklama hizmeti veren kuruluş alım talimatının gerçekleşme tarihinde alım bedelini Fon'un Portföy Saklayıcısı nezdindeki hesabına yatırır. Pay bedelinin ödenmesi ile alıma konu katılma payları Kurucu tarafından MKK nezdinde oluşturulur ve yatırımcı adına saklanmak üzere bireysel saklama hizmeti veren kuruluşa MKK nezdinde devredilir.

Katılma payı işlemleri gerçekleştiği günde MKK'ya bildirilir. Katılma payları MKK nezdindeki hesaplarda her yatırımcının kimlik bilgileri ve buna bağlı hesap kodları ile Fon bilgileri bazında takip edilir.

Katılma payı alım talimatlarının verilmesi sırasında ödenen tutarlar için gerçekleşme tarihine kadar yatırımcıya Inveo Portföy Yönetimi A.Ş.'nin valörsüz fonlarında nemalandırma yapılır.

Uygun yatırım fırsatları bulunmadığını, Fon'a girecek nakdin atıl kalacağını veya portföyün veriminin düşebileceğini gerekçe göstererek ve yatırım komitesi kararı alınmak şartıyla, Kurucu katılma payı satışını kısmen veya tamamen sınırlandırabilir.

Ödeme planı önceden belirlenmiş bir taksitli gayrimenkul alımının mevcut olması halinde, ödeme planında belirtilen taksit günlerinde fon yatırımcılarından alınacak taahhüt doğrultusunda yatırımcılardan taksitlere ilişkin tahsilat yapılabilir ve taksitin tahsil edildiği tarih itibarıyla geçerli olan birim pay değeri üzerinden hesaplanan katılma payları yatırımcı hesabına aktarılır.

Fon birim pay fiyatı hesaplama dönemleri dışında, Fon portföyüne dahil edilecek gayrimenkul yatırımlarında, Fon değerinde ciddi oranda değişiklik yaratabilecek işlemlerde, Fon'a yeni yatırımcı kabul edilmesi, Fon'dan çıkış gibi durumlarda Yatırım Komitesince alınacak karar çerçevesinde belirlenecek yeni tarihte hesaplanacak ve ilan edilecek fiyat üzerinden fona yeni giriş ve çıkış kabul edilecektir.

Yatırım komitesi gerekli görürse değerlendirme raporlarını güncelletebilir.

Kurucu Yönetim Kurulu, Fon katılma paylarının borsada da işlem görmesi için Borsa'ya başvuru yapılmasına karar verebilir. Fon'a iade dışında, Fon katılma payları nitelikli yatırımcılar arasında Borsa İstanbul A.Ş.'nin Nitelikli Yatırımcı İşlem Pazarı'nda el değiştirebilir. Katılma paylarının borsada işlem görmesine ilişkin esaslar BİAŞ tarafından belirlenir. Katılma paylarının borsada işlem görmesi durumunda SPK ve BİAŞ'ın kamunun aydınlatılmasına ilişkin ilgili düzenlemelerine uyulur. İşbu ihraç belgesinin borsa işlemleri için varsa BİAŞ işlem esasları veya kamuyu aydınlatma düzenlemeleri ile çelişen hükümleri uygulanmaz.

Alım satım talimatı iletme dönemlerinde yatırımcılar tarafından iletilen alım ve satım talimatları, ilgili dönemin son iş günü saat 12.00'a kadar değiştirilebilir veya iptal edilebilir. Söz konusu alım satım dönemlerinin son iş günü saat 12.00'dan sonra iletilen talimatlarda değişiklik yapılamaz.

Katılma payı alım satım talimatlarının iletilme dönemlerinin son gününün hafta sonuna denk gelmesi halinde takip eden ilk iş günü son gün kabul edilir.

TL ve USD ödenerek satın alınan fon katılma paylarının erken dağıtım kararı nedeniyle fona iade edilmesi söz konusu olursa ödeme aynı para birimi cinsinden yapılır. Pay grupları arasında geçiş yapılamaz.

Madde 11.2. – Katılma Payı İadelerine İlişkin Esaslar

Katılma payları elde edildiği tarihten itibaren bir yıl boyunca fona iade edilemez. Katılma paylarının ikinci yıl fona iadesi Yatırım Komitesi'nin onayına tabidir.

Kurucu Yatırım Komitesi tavsiye kararı ile Emeklilik Yatırım Fonları dahil Kurumsal Yatırımcıların iade koşullarına ilişkin özel kararlar alabilir.

Katılma paylarının Fon'a iade edilebilmesi için gerekli likiditenin sağlanamadığını ve portföydeki varlıkların satışının yatırımcının zararına olacağını Yatırım Komitesinin tavsiye kararı ile Kurucu tarafından tespiti halinde, Kurucu katılma paylarının geri alımını erteleyebilir. Bu durumda derhal Kurul'a bilgi verilir. Erteleme süresi bir yılı aşamaz.

Ocak-Şubat döneminde toplanan iade talepleri 30 Haziran tarihinde; Haziran-Temmuz dönemlerinde toplanan iade talepleri 31 Aralık tarihinde hesaplanan ve bu tarihleri takip eden 10 iş günü içinde ilan edilen pay fiyatı üzerinden, sırasıyla 1 Eylül'e kadar ve 1 Mart'a kadar yerine getirilecektir.

İade işleminin gerçekleşme tarihinde iade edilen katılma paylarının bedeli Fon tarafından pay sahibinin bireysel saklama hizmeti veren kuruluştaki hesabına ödenir ve iadeye konu katılma payları pay sahibine bireysel saklama hizmeti veren kuruluş tarafından Kurucu'ya MKK nezdinde devredilir. Söz konusu katılma payları Kurucu tarafından kendi portföyüne alınabilir veya iptal edilir. Her bir takvim yılı için ayrı ayrı uygulanmak üzere, satım talepleri nedeniyle ödenmesi gereken toplam tutar yılbaşı itibarıyla hesaplanan Fon Toplam Değeri'nin %10'undan fazla olursa, Kurucu aşan kısma denk gelen miktarda satım talebini karşılamama hakkına sahiptir. Bu durumda pay sahiplerinin satım talepleri başvuru önceliğine göre karşılanır. Karşılanamayan talepler, pay sahibi tarafından iptal edilmediği takdirde beklemeye alınır. Aynı yılın sonraki bir tarihinde veya bir sonraki yıl yapılacak ilk pay iadesinde, beklemeye alınan talepler de dahil olmak üzere tüm talepler başvuru önceliğine göre karşılanır.

Madde 11.3. – Kurucunun Re'sen Pay Geri Alımına İlişkin Esaslar

Fon'da nakit fazlası oluşması ve bunun yeniden bir yatırıma yönlendirilmeyecek olması durumunda, Kurucu pay geri alımına karar verebilir. Bu durumda Kurucu Fon'daki nakit mevcudunu dikkate alarak pay sahiplerine dağıtılacak toplam tutarı, sahip olduğu katılma payları nispetinde her bir pay sahibinin alması gereken tutarı ve iade işleminin gerçekleşeceği tarihi belirleyerek, geri alım fiyatını her işlem öncesinde katılma payı sahiplerine en uygun haberleşme vasıtasıyla duyurur. Pay sahipleri ve pay sahiplerine bireysel saklama hizmeti veren kuruluşlar, belirlenen tutarı almaktan ve karşılığında denk gelen miktarda katılma payını iade etmekten imtina edemez. Gerçekleşme tarihinde iade edilen payların bedeli Fon tarafından bireysel saklama hizmeti veren kuruluşa ödenir. Bireysel saklama hizmeti veren kuruluş da aynı tarihte iade edilen payları Kurucu'ya MKK nezdinde devreder. Söz konusu paylar Kurucu tarafından iptal edilir.

MADDE 12 - PAY GRUPLARININ HAK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİNE İLİŞKİN ESASLAR

Fon katılma payları A, B ve C Grubu olarak üç gruba ayrılmıştır. A ve B Grubu fon katılma paylarının birim pay değeri Türk Lirası (TL) cinsinden, C Grubu fon katılma paylarının birim pay değeri ise Amerikan Doları (USD) cinsinden hesaplanır ve açıklanır.

C Grubu payların USD cinsinden değerinin hesaplanmasında; ilgili gün için TCMB tarafından saat 15.30'da ilan edilen gösterge niteliğindeki USD döviz alış kuru esas alınır. Değerleme gününün tatil olması durumunda, bir önceki iş gününde değerlendirilecektir.

Pay gruplarının fon yönetim ücreti oranlarına ve pay gruplarından kaynaklı haklarına işbu sözleşmenin 18. maddesinde yer verilmiştir.

Yine pay gruplarının alım ve satım işlemlerinden doğan hak ve yükümlülüklerine işbu sözleşmenin 11. maddesinde yer verilmiştir.

MADDE 13 - PORTFÖYÜN DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN ESASLAR

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.

"Fon Portföy Değeri", portföydeki varlıkların Kurulun ilgili düzenlemeleri, içtüzük ve işbu sözleşmede belirlenen esaslar çerçevesinde bulunan değerlerinin toplamıdır.

"Fon Toplam Değeri", fon portföyündeki varlıkların Kurulun ilgili düzenlemeleri çerçevesinde değerlendirilmesi neticesinde bulunan fon portföy değerine varsa diğer varlıkların ve alacakların eklenmesi ve borçların düşülmesi suretiyle ulaşılan değerdir.

Katılma paylarının itibari değeri yoktur. Fon birim pay değeri, fon toplam değerinin katılma paylarının sayısına bölünmesiyle elde edilir.

Portföye alınacak varlıkların ve hakların rayiç değerleri ile rayiç kira bedellerinin değer tespitinin gayrimenkul değerlendirme kuruluşlarına yaptırılması zorunludur. Portföyde yer alan varlıkların yılsonu değerlerinin tespitinin yapılması zorunludur. Söz

konusu değer tespitine ilişkin değerlendirme raporu hazırlanması öngörülen durumlarda, işlem tarihinden önceki 3 (üç) ay içerisinde hazırlanmış bir değerlendirme raporu bulunması halinde tekrar değerlendirme raporu hazırlanması ihtiyaridir.

Gayrimenkule ilişkin değerlendirme çalışmalarının bitiş tarihi ile rapor tarihi arasındaki sürenin beş iş gününü aşmaması ve gayrimenkul değerlendirme raporunun rapor tarihini takip eden iki iş günü içinde kurucuya teslimi zorunludur. Değerleme raporları değerlendirme tarihinden itibaren en az 10 (on) yıl boyunca, ihtilaf olması durumunda ihtilaf sonuçlanıncaya kadar kurucu ve varsa portföy yöneticisi nezdinde saklanır.

Fon portföyünde yer alan varlıkların değerlendirme esaslarına ilişkin olarak, Kurulun yatırım fonlarının finansal raporlamalarına ilişkin düzenlemelerinde yer alan değerlemeye ilişkin esaslara uyulur.

Fon birim pay değeri ihraç belgesinde belirlenen tarihlerde ve en az yılda 4 kere olmak üzere hesaplanır. Fon katılma payı alım satımına esas fiyat raporu tarihlerine ilişkin bilgilere de ihraç belgesinde yer verilmektedir.

Kurucu Yönetim Kurulu, fon katılma paylarının borsada da işlem görmesi için Borsa'ya başvurulmasına karar verebilir. Katılma paylarının borsada işlem görmesine ilişkin esaslar Borsa tarafından belirlenir.

Fon katılma paylarının değerlerinin yatırımcılara bildirim esas ve usullerine fon işbu ihraç sözleşmesinde yer verilmektedir.

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, değerlendirme esaslarının tespiti hususunda kurucunun yönetim kurulu karar alabilir. Bu durumda değerlendirme esaslarının gerekçeli olarak karar defterine yazılarak, Kurula ve portföy saklayıcısına bildirilmesi zorunludur. Ayrıca söz konusu olaylarla ilgili olarak en uygun haberleşme vasıtasıyla katılma payı sahiplerine bildirim yapılır.

MADDE 14 - GİRİŞ ÇIKIŞ KOMİSYONUNA İLİŞKİN ESASLAR

Katılma paylarının satışında giriş komisyonu uygulanmaz. Yatırım komitesinin önerisi ile katılma paylarının Fon'a iadesinde yatırımcılardan, ihraç belgesinde yer verilen esaslar çerçevesinde, çıkış komisyonu tahsil edilebilir ve elde edilecek komisyon tutarı Fon'a gelir olarak kaydedilir.

Katılma payları elde edildiği tarihten itibaren bir yıl boyunca fona iade edilemez. Katılma paylarının ikinci yıl fona iadesi Yatırım Komitesi'nin onayına tabidir. Katılma paylarının ikinci ve üçüncü yıl içinde fona iadesinde %30, dördüncü ve beşinci yıl içinde fona iadesinde %5 çıkış komisyonu uygulanır.

MADDE 15 - PERFORMANS ÜCRETİNİN FONDAN VEYA KATILMA PAYI SAHİPLERİNDEN TAHSİLİNE VE KAR DAĞITIMINA İLİŞKİN ESASLAR

Madde 15.1. – Performans Ücretinin Fondan veya Katılma Payı Sahiplerinden Tahsiline İlişkin Esaslar

Yatırım Komitesi tavsiye kararı ile Kurucu tarafından performans ücreti tahsil edilebilir. Performans ücretinin tahakkuku ve tahsiline ilişkin usul ve esaslar katılma payı satışına başlanmadan Yatırım Komitesi tavsiye kararı ile Kurucu'nun yönetim kurulu kararı ile belirlenir. Performans ücreti Fon'a tahakkuk ettirilecek ve Fon'dan tahsil edilecektir. 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 (beş) yıl boyunca saklanması zorunludur.

Fon katılma paylarının borsada işlem görmesi halinde performans ücretinin tahakkuk ve tahsiline ilişkin usul ve esasların belirlendiği Kurucu yönetim kurulu kararı KAP'ta açıklanır. Borsadan katılma payı alan yatırımcılar için performans ücretinin tahakkuk ve tahsiline ilişkin usul ve esasları kabul ettiklerine dair yazılı beyanın alınması zorunlu değildir.

Madde 15.2. – Kar Dağıtımına İlişkin Esaslar

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

Fon'da oluşan kar ve nakit durumu dikkate alınarak, Yatırım Komitesi'nin tavsiye kararı ile Kurucu Yönetim Kurulu kararıyla belirlenen tarihlerde katılma payı sahiplerine nakit kâr payı dağıtılabilir. Kâr payı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın dağıtılır. Katılma payı sahiplerinin paylarına denk gelen kar payı tutarları, bireysel saklama hizmeti veren kuruluştaki hesaplarına yatırılır.

Kar dağıtım tarihleri Yatırım Komitesi kararı ile değiştirilebilir. Bu durumda, söz konusu karar ile belirlenen kar dağıtım tarihleri elektronik posta dahil olmak üzere en uygun ve en hızlı iletişim araçları ile yatırımcılara bildirilir.

Dağıtılabilir kar, gayrimenkul satışlarından elde edilen kazançtan her türlü, alım-satım harcı, vergi, stopaj, masraf, ücret, komisyon, gayrimenkulün iktisabından itibaren işlemiş ilgili yönetim giderleri düşüldükten sonra geriye kalan ve yeni yatırımlara yönlendirilmemiş tutarı ifade etmektedir.

MADDE 16 - FONA KATILMA VE FONDAN AYRILMA ŞARTLARI

Katılma paylarının yatırımcılara satışına başlanmadan önce kurucu tarafından fon katılma payları kendi portföyüne alınabilir ve/veya gerekçeli yönetim kurulu kararı alınarak fona borç verilebilir. Katılma paylarının yatırımcılara satışına başlanmasından sonra da Kurucu fonun katılma paylarını kendi portföyüne dahil edebilir.

Kurucu, Fon katılma paylarının Fon'a iade edilmesinde gerekli likiditenin sağlanmasından sorumludur. Katılma paylarının Fon'a 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 1 (bir) yılı aşamaz.

Fon katılma payları sadece Kurul düzenlemelerinde tanımlanan nitelikli yatırımcılara satılabilir. Katılma paylarının pazarlama ve dağıtım faaliyetlerini yürütecek olan kuruluş, satış yapılan yatırımcıların Tebliğ'de belirlenen nitelikli yatırımcı vasıflarını haiz olduklarına dair bilgi ve belgeleri temin etmek ve bunları fon süresince ve asgari olarak 5 (beş) yıl boyunca muhafaza etmek zorundadır. Belirtilen hususlara aykırılık nedeniyle doğabilecek yatırımcı zararlarından katılma payı pazarlama ve dağıtım faaliyetini yürüten kuruluş sorumludur.

Katılma payı satın alınması veya fona iadesinde, Kurucunun ihraç belgesinde ilan edeceği katılma payı alım satımının yapılacağı yerlere başvurularak alım satım talimatı verilir.

Kurucu tarafından katılma paylarının Fon adına alım satımı esastır. Kurucu, Fon'un katılma 12 paylarını kendi portföyüne dahil edebilir. Kurucunun 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.

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.

Katılma payı alım satımına ilişkin esaslar işbu sözleşmenin 11. maddesinde belirtilmiştir.

MADDE 17 – FON KATILMA PAYLARININ FONA İADESİNİN NAKDİ VE/VEYA GAYRİMENKULLER VE GAYRİMENKULE DAYALI HAKLARIN YATIRIMCILARA DEVRİ YOLUYLA YAPILIP YAPILMAYACAĞINA İLİŞKİN ESASLAR

Katılma payı ihracının veya fona iadesinin aynı olarak gerçekleştirilmesi durumunda, Tebliğ'in beşinci bölümünde belirtilen esaslar çerçevesinde katılma payı karşılığında yatırımcılardan fona veya fondan yatırımcılara 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. Yatırımcılardan fona devredilecekler için hazırlanacak 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, katılma payı iadesinde geri alınacak katılma payı adedinin hesaplanmasında esas alınacak değer ise hazırlanan değerlendirme raporunda ulaşılan değerden az 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.

Katılma payı satışı, nakden veya gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı hakların tapu sicilinde fon adına tescil ettirilmesi suretiyle veya Tebliğ'in 18'inci maddesinin üçüncü fıkrasında belirtilen gayrimenkul projeleri kapsamındaki bağımsız bölümlerin tapu siciline fon adına tescil ettirilmesi ya da bu bölümlerin satın alınmasına ilişkin sözleşmelerin fona devredilmesi suretiyle aynı olarak ödenmesi; katılma payının fona iadesi, yatırımcıların paylarının ihraç belgesinde/işbu ihraç sözleşmesinde belirlenen esaslara göre fona iade edilmek suretiyle nakde çevrilmesi veya paylarına karşılık gelen gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı hakların yatırımcılara devredilmesi suretiyle gerçekleştirilebilir.

Fon katılma paylarının ihracının veya katılma paylarının fona iadesinin aynı olarak gerçekleştirilmek istenmesi durumunda, her işlem öncesinde varsa fonun mevcut tüm katılma payı sahiplerinin mutabakatlarının bulunması halinde mümkündür. Bu halde her işlem öncesinde Katılma Payı Sahipleri Toplantısı alınması, bu hususun portföy saklayıcısı tarafından da teyit edilmesi ve söz konusu belgelerin fon süresi ve takip eden 5 (beş) yıl boyunca Kurucu nezdinde muhafaza edilmesi zorunludur.

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 ve Yönetici sahip olduğu katılma paylarını diğer nitelikli yatırımcılara devredebilir. Nitelikli yatırımcılar arasındaki katılma payı devirleri Kurucu'nun onayına tabidir.

Nitelikli yatırımcılar arasındaki katılma payı devirleri kurucunun onayına bağlanabilir. Şöyle ki; muhtemel bir yatırımcının "müşterini tanı" ilkesi veya herhangi başka bir tespit süreci neticesinde Kurucu tarafından yatırımcı olarak kabul edilemeyecek olması halinde; Kurucu, Yatırımcı'nın katılma paylarını devir niyetini, kendisine bildirilmesinden itibaren ve her durumda "müşterini tanı" ilkesi gereğince araştırma yapabilmesi için talep ettiği tüm gerekli bilgi ve belgelerin kendisine sağlanmasını takiben 10 (on) iş günü içerisinde Yatırımcı'ya yapacağı bir bildirim ile katılma paylarının devrini reddetme hakkını haizdir.

MADDE 18 - FON TOPLAM GİDER ORANI VE YÖNETİM ÜCRETİ

Fon'a ilişkin kuruluş masrafları da dahil tüm giderler fon malvarlığından karşılanır. Fon'dan karşılanan, portföy yönetim ücreti dahil (performans ücreti hariç) tüm giderlerin toplamının Fon toplam değerine göre üst sınırı yıllık %25'tir.

Fon'un toplam gideri içinde kalmak kaydıyla, Fon'un yönetim ve temsili ile Fon'a tahsis edilen donanım, personel ve muhasebe hizmetleri karşılığı, günlük olarak en son tarihli finansal tablolarda yer alan aktif toplamının; A Grubu katılma payları için BSMV Hariç %0,000274'ü (yıllık olarak BSMV Hariç %0,10), B ve C Grubu katılma payları için ise BSMV Hariç %0,00548'i (yıllık olarak BSMV Hariç %2) tutarındaki yönetim ücreti Fona tahakkuk ettirilir ve bu ücret her ay sonunu izleyen 5 iş günü

içinde Kurucuya Fondan ödenir.

Tüm pay grupları için her gün “portföy yönetim ücreti” olarak en son tarihli finansal tablolarda yer alan aktif toplamının günlük BSMV Hariç %0,00548’i (yıllık olarak BSMV Hariç %2) tutarındaki yönetim ücreti tahakkuk ettirilerek fon birim pay fiyatı hesaplanır ve açıklanır. A Grubu katılma payı sahiplerine, tahakkuk ettirilen toplam portföy yönetim ücreti tutarı üzerinden “portföy yönetim ücreti fark iadesi” günlük olarak hesaplanıp, yatırımcı hesaplarına her ay sonunu izleyen bir hafta içinde iade edilir.

A Grubu katılma payı sahiplerinin iade taleplerinin ay içerisinde yerine getirilmesi halinde, iadeye konu olan katılma payları için, pay iadesinin gerçekleştirileceği tarihe kadar hesaplanan toplam “portföy yönetim ücreti fark iadesi” ilgili ay sonunu izleyen bir hafta içinde yatırımcıların hesaplarına iade edilir.

Fon’dan karşılanan, portföy yönetim ücreti dahil (performans ücreti hariç) tüm giderlerin toplamının Fon toplam değerine göre üst sınırı yıllık olarak %25’tir. Bu sınırın hesaplanmasında yıl içinde hesaplanan fon toplam değerlerinin ortalaması esas alınır.

Her hesap döneminin (takvim yılının) son iş günü itibarıyla, yıllık toplam gider oranının aşılmaması Kurucu tarafından kontrol edilir. Yapılan kontrolde belirlenen oranın aşıldığının tespiti halinde, aşan tutar yılın son işgünü itibarıyla Kurucu tarafından Fon’a ödenmek üzere tahakkuk ettirilir ve takip eden onbeş iş günü içinde Kurucu tarafından Fon’a ödenir.

MADDE 19 - BİRİM PAY DEĞERİNDEN FARKLI BİR FİYAT ÜZERİNDEN KATILMA PAYI ALIM SATIMI YAPILMASININ MÜMKÜN OLMASI HALİNDE SÖZ KONUSU FİYAT HESAPLAMASINA VE UYGULANMASINA İLİŞKİN ESASLAR

Fonun nakit ihtiyacını karşılamak ve yatırım fırsatlarını değerlendirmek maksadıyla, katılma payı alım satımının birim pay değerinden farklı bir fiyat üzerinden gerçekleştirilmesi mümkündür. Katılma payı alım satımına esas teşkil eden bu fiyat, her işlem öncesinde katılma payı sahiplerine en uygun haberleşme vasıtasıyla bildirilir.

MADDE 20 - YATIRIMCININ BİLGİLENDİRİLMESİNE İLİŞKİN ESASLAR

Yatırım komitesi üyeleri, portföy yöneticileri, dışarıdan alınan değerlendirme ve danışmanlık hizmetleri ilişkin bilgiler, fonun denetimini yapacak kuruluşlar ile fonun maruz kalabileceği risklerin ölçümünde kullanılan yöntemlere ilişkin bilgilere Fon’un KAP’ta yer alan sürekli bilgilendirme formundan (www.kap.org.tr) ulaşılması mümkündür.

MADDE 21 - SÖZLEŞMEDE DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA VE YAPILAN DEĞİŞİKLİKLERİN YATIRIMCILARA DUYURULMASINA İLİŞKİN ESASLAR

Fonun KAP sayfasında fon ihraç sözleşmesinin bir örneğine yer verilir. Sözleşme şartlarında değişiklik yapılması halinde değişiklikleri içeren sözleşmenin KAP’ta ilan edilmesi ve portföy saklayıcısına gönderilmesi zorunludur.

Türk Borçlar Kanunu’nun 13. maddesine göre işbu sözleşmenin değiştirilmesi ancak yazılı şekle tabidir.

MADDE 22 - FONUN TASFİYESİNE İLİŞKİN BİLGİ

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.

Fonun sona ermesinde ve tasfiyesinde, Kurul’un yatırım fonlarına ilişkin düzenlemeleri uygulanır.

Fon’un, Yatırım Fonu Tebliği’nin 28’inci maddesinde belirtilen nedenlerle sona ermesi durumunda, Fon portföyündeki varlıklar Kurucu tarafından borsada satılır. Bu şekilde satışı mümkün olmayan Fon varlıkları, açık artırma veya pazarlık veya her iki

usulün uygulanması suretiyle satılarak paraya çevrilebilir. Bu yolla nakde dönüşen Fon varlığı, katılma payı sahiplerine payları oranında dağıtılır.

Tasfiye döneminde pay sahipleri katılma payı alım veya satım talebinde bulunamaz. Fon'un varlıklarının satışı, alacaklarının tahsili ve borçlarının ödenmesi sonucu nakit fazlası oluştuğunda, oluşan nakit fazlası pay sahiplerine payları oranında dağıtılır. Bu amaçla işbu sözleşmede belirtilen pay fiyatı açıklanma tarihlerinde, Kurucu Fon'daki nakit mevcudunu dikkate alarak pay sahiplerine dağıtılacak toplam tutarı ve sahip olduğu katılma payları nispetinde her bir pay sahibinin alması gereken tutarı belirler. Tüm pay sahipleri kendileri için belirlenmiş olan tutar kadar satım talimatı vermiş kabul edilir. Pay sahipleri ve pay sahiplerine bireysel saklama hizmeti veren kuruluşlar, belirlenen tutarı almaktan ve karşılığında denk gelen miktarda katılma payını iade etmekten imtina edemez.

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 fonun varlıkları satılarak nakde çevrilir, alacakları tahsil edilir ve borçları ödenir. Bakiye tutarlar işbu ihraç sözleşmesinde 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 6 (altı) işgünü içinde Kurul'a gönderilir.

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

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

Fon başka bir fonla birleştirilemez veya başka bir fona dönüştürülemez.

MADDE 23 - KURULCA BELİRLENECEK DİĞER UNSURLAR ve UYGULANACAK MEVZUAT HÜKÜMLERİ

Sözleşmede hüküm bulunmayan hallerde Fon İçtüzük ve ihraç belgesi, SPK düzenlemeleri, SPK düzenlemelerinde hüküm bulunmayan hallerde genel hükümler (Türk Hukuku) uygulanır. Bu sözleşmede veya Fon İçtüzük ve İhraç Belgesi'nde açıkça belirtilmemiş ve/veya düzenlenmemiş hususlar Türk Sermaye Piyasası Kanunu ve SPK tebliğleri ile yürürlükteki Türk mevzuatına tabi olup; söz konusu mevzuata göre yorumlanacaktır. Sözleşmenin SPK düzenlemelerine aykırı hükümleri uygulanmaz.

MADDE 24 - GİZLİLİK

Taraflar bu Sözleşme kapsamında yapacakları çalışma esnasında elde edeceği diğer tarafa veya müşterilerine ait bilgilerin gizliliğine tümüyle riayet edecek, Kanunen açıkça yetkili Kurum, Kuruluş, Mercii ve/veya kişiler tarafından resmi olarak istenilmesi durumu hariç olmak üzere bu bilgilerin üçüncü şahıslara her ne şekilde olursa olsun aktarılmaması için her türlü tedbiri alacaktır. Gizlilik yükümlülüğü bu sözleşmenin feshinde sonra da süresiz olarak devam edecektir.

MADDE 25 – SÖZLEŞMENİN SÜRESİ VE FESHİ

İşbu sözleşme ve/veya sözleşme kapsamındaki hizmetlerin / yetkilerin Sermaye Piyasası Kurulu tarafından sonra erdirilmesi talep edildiği durumlarda derhal, kendiliğinden sona erecektir.

İşbu sözleşme hükümleri tarafların yazılı mutabakatı ile değiştirilebilir.



MADDE 26 - DEVİR VE TEMLİK YASAĞI

İşbu Sözleşmeden doğan hak ve yükümlülükler Tarafların yazılı muvafakati olmadıkça devir ve temlik edilemez.

MADDE 27 - TEBLİGAT ADRESLERİ

Tarafların tebligat adresleri işbu sözleşmede gösterilen adresleridir. Taraflar, adres değişiklikleri birbirlerine yazılı olarak bildirmediği sürece bu adreslere yapılacak tüm tebligat ve bildirimler geçerli bir tebligatın hüküm ve sonuçlarını doğuracaktır.

MADDE 28 - UYUŞMAZLIKLARIN ÇÖZÜMÜ

Bu sözleşmenin uygulanma ve yorumundan doğabilecek uyuşmazlıkların çözümünde İstanbul (Merkez) Adliyesindeki Mahkeme ve İcra Daireleri yetkili olacaktır.

MADDE 29 – YÜRÜRLÜK

Toplam 19 sayfa, 29 ana madde ve ekleri ile müteşekkil bu Sözleşme Tarafların mutabakatı ile/...../..... tarihinde iki nüsha olarak imzalanarak yürürlüğe girmiştir.

İMZA

YATIRIMCI - AD SOYAD / UNVAN

İMZA

KURUCU ve YÖNETİCİ