

NUROL PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
YEDİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
FON İHRAÇ SÖZLEŞMESİ

Nurol Portföy Yönetimi A.Ş. Yedinci Gayrimenkul Yatırım Fonu İhraç Sözleşmesi, (Bundan böyle “Sözleşme” olarak anılacaktır.) ____/____/____ tarihinde (“İmza Tarihi”);

- i. Bir tarafta Türkiye Cumhuriyeti yasaları uyarınca geçerli olarak kurulmuş ve varlığını sürdürmekte olan, İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü’ne 282718-5 sicil numarası ile kayıtlı olan ve Maslak Mahallesi Büyükdere Cad. Nurol Plaza No:255 İç Kapı No:801 Sarıyer-İSTANBUL adresinde bulunan **NUROL PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.** (Bundan böyle “**ŞİRKET**” olarak anılacaktır.) ile,
- ii. Maslak Mahallesi Büyükdere Cad. Nurol Plaza No:255 İç Kapı No:801 Sarıyer-İSTANBUL adresinde bulunan **NUROL PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. YEDİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU (“FON”)**
- iii. Diğer tarafta Türkiye Cumhuriyeti yasaları uyarınca geçerli olarak kurulmuş ve varlığını sürdürmekte olan, [.....] Ticaret Sicili Müdürlüğü’ne [.....] sicil numarası ile kayıtlı olan ve ticari merkezi [.....] adresinde bulunan [.....] T.C. kimlik/Yabancı kimlik numaralı [.....] adresinde ikamet eden [.....] (Bundan böyle “**MÜŞTERİ**” ve/veya “**YATIRIMCI**” olarak anılacaktır.)

arasında aşağıdaki şart ve koşullarda tanzim ve imza edilmiştir.

1. SÖZLEŞME’NİN DÜZENLENME TARİHİ VE SÖZLEŞME NUMARASI

Sözleşme İmza Tarihi : ____/____/____
Sözleşme Numarası : ____/GYF :

Hesap No :

2. TARAFLAR

a) MÜŞTERİ

Adı Soyadı /Unvanı	:	
T.C. Kimlik No / Bağlı Olduğu Ticaret Sicili Müdürlüğü- Ticaret Sicili Numarası	:	
Vergi Dairesi- Vergi Numarası	:	
Adresi	:	
İrtibat Bilgileri	:	
E-mail Adresi	:	

b) ŞİRKET

Unvanı	:	Nurol Portföy Yönetimi A.Ş.
Bağlı Olduğu Ticaret Sicili Müdürlüğü- Ticaret Sicili Numarası	:	İstanbul, 282718-5
Vergi Dairesi- Vergi Numarası	:	Maslak V.D. 6321089587
Adresi	:	Maslak Mahallesi Büyükdere Cad. Nurol Plaza No:255 İç Kapı No:801 Sarıyer-İSTANBUL
İrtibat Bilgileri	:	Tel: 0212 286 82 55 Faks: 0212 286 82 38
E-Mail Adresi	:	info@nurolportfoy.com.tr

c) FON

Unvanı	:	Nurol Portföy Yönetimi A.Ş. Yedinci Gayrimenkul Yatırım Fonu
Vergi Dairesi- Vergi Numarası	:	Maslak V.D. - 6321472992
Adresi	:	Maslak Mahallesi Büyükdere Cad. Nurol Plaza No:255 İç Kapı No:801 Sarıyer-İSTANBUL
İrtibat Bilgileri	:	Tel: 0212 286 82 55 Faks: 0212 286 82 38
E-Mail Adresi	:	info@nurolportfoy.com.tr

İşbu Sözleşme’de “**ŞİRKET**”, “**FON**” ve “**MÜŞTERİ**” bundan böyle ayrı ayrı “**Taraf**” ve birlikte “**Taraflar**” olarak anılacaktır.

3. **TANIMLAR VE KISALTMALAR**

İşbu Sözleşme’de geçen;

Alım Bedeli	:	Fon Birim Pay Değeri’ nin alınan Katılma Payı sayısı ile çarpılmasıyla bulunan tutarı,
Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliğ	:	Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliğ (II-14.2) ile buna ilişkin tadil, değişiklik, ek, konsolidasyon, yenileme ve yeniden düzenlemeyi, SPK ve/veya diğer makamlar tarafından bu konuya ilişkin yapılan yorumları ve bununla ilgili olarak zaman zaman yürürlüğe konulan düzenlemeleri,
Finansal Varlıklar	:	Kanun ve ilgili mevzuat ve Tebliğ kapsamında olmak üzere, Gayrimenkul araçları, işlemleri, nakit, iştirak payları vb. mevduat ile Kurul’ca uygun görülen diğer varlık ve işlemleri,
Fon	:	Nurol Portföy Yönetimi A.Ş. Yedinci Gayrimenkul Yatırım Fonu’nu,
Fon Birim Pay Değeri	:	Fon Toplam Değeri’nin son değerleme raporunda belirlenen değer üzerinden Katılma Payları’nın sayısına bölünmesiyle elde edilen tutarı,
Fon İç Tüzüğü	:	Fon’un onaylı içtüzüğünü ifade eder.
Fon İhraç Belgesi	:	Kurul tarafından onaylanan Nurol Portföy Yönetimi A.Ş.’nin Kurucusu olduğu Nurol Portföy Yönetimi A.Ş. Yedinci Gayrimenkul Yatırım Fonu Katılma Paylarına İlişkin İhraç Belgesini ifade eder.
Fon Portföyü	:	İşbu Sözleşme, Fon İç Tüzüğü ve Fon İhraç Belgesi’nde öngörülen finansal varlıklar ile herhangi bir faiz, kâr payı, temerrüt faizi ve bunlarla ilgili tazminat talepleri de dahil olmak üzere Fon tarafından tutulan tüm varlıkları ve yatırım portföyünü,
Fon Toplam Değeri	:	Fon Portföyü’ndeki varlıkların SPK’nın ilgili düzenlemeleri kapsamında değerlendirilmesi neticesinde bulunan Fon Portföyü değerine varsa diğer varlıkların ve alacakların eklenmesi ve borçların düşülmesi suretiyle ulaşılan değeri,
Gayrimenkul Yatırımı	:	Tebliğ’e göre fonların Gayrimenkul yatırımı olarak kabul edilen yatırımlarını ve bu terime ilişkin tadil, değişiklik, ek, konsolidasyon, yenileme ve yeniden düzenlemeyi, SPK ve/veya diğer makamlar tarafından bu konuya ilişkin yapılan yorumları ve bununla ilgili olarak zaman zaman yürürlüğe konulan ve yerini alan düzenlemelerde yer alan tanımı,
Kanun	:	6362 Sayılı Sermaye Piyasası Kanunu’nu,
Katılma Payı	:	MÜŞTERİ’nin sahip olduğu hakları taşıyan ve Fon’a katılımını gösteren kayden izlenen sermaye piyasası aracını,
Kaynak Taahhüdü	:	Her bir Yatırımcı’ya ilişkin olarak, işbu Sözleşme kapsamında Fon’un Katılma Payı’nın satın alınması amacıyla Yatırımcı tarafından ödenmesi kararlaştırılmış olan toplam taahhüt miktarını,
Kurucu	:	Nurol Portföy Yönetimi A.Ş.’yi,
Kurul	:	T.C. Sermaye Piyasası Kurulu’nu,
MKK	:	Merkezi Kayıt Kuruluşu’nu,
Nitelikli Yatırımcı	:	Kurul’un sermaye piyasası araçlarının satışına ilişkin düzenlemelerinde tanımlanan kişiler ile 15/2/2013 tarihli ve 28560 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan Bireysel Katılım Sermayesi Hakkında Yönetmelik’te tanımlanan bireysel katılım yatırımcısı lisansına sahip kişileri ifade eder.

Ödeme Vadesi	:	Sermaye Çağrısı'nda belirlenen Sermaye Çağrısı Tutarı'nın Fon tarafından alınan karara istinaden aksi öngörülmediği müddetçe ödenmesi gereken Sermaye Çağrısı'nın MÜŞTERİ tarafından tebellüğ edildiği tarihi takiben en geç 10 (on) iş gününü,
Pay Alım Talimatı	:	İşbu Sözleşme kapsamında Katılma Payı'nın satın alınması amacıyla Pay Alım Talimatı'nın imzalanması suretiyle Alım Bedeli'nin Yatırımcı tarafından bir seferde ödenmesi sonucunu doğuran talimatı,
Portföy	:	MÜŞTERİ ve ŞİRKET'te pay sahibi olan diğer yatırımcılardan katılma payı karşılığında toplanan para ya da iştirak paylarıyla oluşturulan, Kurucu tarafından pay sahipleri hesabına ve inanca mülkiyet esaslarına göre yönetilen varlık ve değerler bütünüdür,
Portföy Değeri	:	Portföy'deki varlıkların ilgili mevzuatta gösterilen esaslar çerçevesinde değerlendirilmesi neticesinde bulunan toplam değerini,
Portföy Saklayıcısı	:	Saklama Tebliği düzenlemeleri çerçevesinde FON portföyündeki varlıkları saklayacak olan Nurol Yatırım Bankası A.Ş. veya değişiklik meydana geldiği takdirde onun yerine geçecek olan saklama kuruluşunu ifade eder.
Sermaye Çağrısı	:	Fon tarafından MÜŞTERİ'nin Fon'a yatırım yapacağı tutarın belirtildiği ve işbu Sözleşme'nin hüküm ve şartlarına tabi olarak, Tebliğ'in 22. (yirmikinci) maddesi düzenlemelerine uygun olarak Kurucu tarafından MÜŞTERİ'ye yapılacak sermaye çağrısını,
Sermaye Çağrısı Tutarı	:	Sermaye Çağrısı'nda belirlenen kaynak taahhüdü tutarını,
SPK Düzenlemeleri	:	6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu, Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-52.4), Portföy Yönetim Şirketleri Hakkında Tebliğ (III-55.1), Portföy Saklama Hizmeti Hakkında Tebliğ (III-56. 1), Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliğ (II-14.2) ve diğer ilgili yasal düzenlemeler, tebliğler ile SPK tarafından yayımlanmış veya yayımlanacak standart formlar ile ilke kararlarını,
ŞİRKET	:	Nurol Portföy Yönetimi A.Ş.'yi,
Taahhüt Tutarı	:	Her bir yatırımcının Sözleşme tahtında yatırımlarına ilişkin ayrı ayrı taahhüt ettikleri kapsayan miktarı,
Tebliğ	:	III-52.3 sayılı Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği ile eklerini,
Temerrüt	:	Sermaye Çağrısı'na karşılık MÜŞTERİ tarafından Sermaye Çağrısı Tutarı'nın Ödeme Vadesi'nde ödenmemesi ve dolayısıyla kaynak taahhüdünün ve işbu Sözleşme'ye ilişkin yükümlülüklerinin yerine getirilmemesi durumu,
TL	:	Türkiye Cumhuriyeti resmi para birimini,
Toplam Taahhüt Tutarı	:	Yatırımcıların tamamının Fon uhdesindeki yatırımlarına ilişkin taahhüt ettikleri Taahhüt Tutarı'nın tamamının toplamını,
Yatırımcı	:	İşbu Sözleşme'ye uygun olarak elinde bir ya da daha fazla Katılma Payı bulunduran her bir Yatırımcı'yı,
Yatırım Dönemi	:	Fon İhraç Belgesi'nde bahsi geçen 30 (otuz) yıllık fon süresinin ilk 28 (yirmisekiz) yılını ifade eden dönemi,
Yatırım Komitesi	:	Tebliğ'e uygun olarak, Fon İhraç Belgesi'nde detayları belirtilen şekilde ŞİRKET tarafından kurulan yatırım komitesini,

ifade eder. Sözleşme içinde yazı ile rakamla belirtilen tutarlar arasında herhangi bir uyumsuzluk olur ise yazıyla belirtilen tutar Taraflar arasında geçerli olacaktır.

4. SÖZLEŞME'NİN KONUSU VE KAPSAMI

- 4.1.** İşbu Sözleşme'nin konusu ŞİRKET tarafından Türkiye Cumhuriyeti yasal mevzuat düzenlemeleri uyarınca Kanun ve Kurul'un ilgili seri tebliğleri çerçevesinde, Fon İç Tüzüğü ve Fon İhraç Belgesi hükümlerine göre yönetilmek üzere kurulan Fon'a katılma esasları kapsamında MÜŞTERİ, Fon ve Kurucu arasındaki hak ve yükümlülüklerin belirlenmesine ilişkindir.
- 4.2.** İşbu Sözleşme Taraflar'ın karşılıklı rızaları ve buna ilişkin irade beyanları dâhilinde tanzim edilmiş olup, Taraflar aşağıdaki hususları karşılıklı olarak kabul, beyan ve taahhüt etmişlerdir.

5. FON SÜRESİ

Fon süresi, tasfiye dönemi dahil 30 (otuz) yıldır. Fon, Fon İç Tüzüğü, Fon İhraç Belgesi, Yatırımcı Sözleşmesi ve işbu Sözleşme hükümlerine uygun olarak sona erer.

6. PAY GRUBU HAKKINDA BİLGİ

Herhangi bir pay grubu bulunmamaktadır.

7. FON'UN YATIRIM STRATEJİSİ VE AMACI

Fonun yatırım stratejisi, fon toplam değerinin asgari %80'i oranında, gayrimenkullerden ve gayrimenkule dayalı haklardan değer artış kazancı, alım satım karı ve kira geliri elde etmek amacıyla, gayrimenkulleri ve gayrimenkule dayalı hakları satın almak, satmak, kiralamak, kiraya vermek, satın alma ve satış vaadi sözleşmelerine taraf olmaktır.

Bunun yanında, değer artışı kazancı, alım satım karı veya kira geliri elde etmek amacıyla; ticari gayrimenkul, arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, otopark, yurt, hastane, akaryakıt istasyonu ve Kurul tarafından uygun görülen her türlü gayrimenkule yatırım yapılabilir. Bu amaçla söz konusu gayrimenkuller satın alınabilir, satılabilir, kiralanabilir, kiraya verilebilir veya satın alma ve satış vaadi sözleşmesi imzalanabilir.

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, gayrimenkul sertifikalarına ve diğer gayrimenkul yatırım fonlarının katılma paylarına da yatırım yapılabilir.

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.

8. FONUN YATIRIM SINIRLAMALARINA İLİŞKİN ESASLAR

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

9. FON YÖNETİM ÜCRETİ ORANI, TOPLAM GİDER ORANI VE FON MALVARLIĞINDAN YAPILABİLECEK HARCAMALARA İLİŞKİN ESASLAR

Fon'a ilişkin tüm giderler Fon malvarlığından karşılanır. Fon'dan karşılanan portföy yönetim ücreti dahil, performans ücreti hariç olmak üzere tüm giderlerin toplamının fon toplam değerine göre üst sınırı yıllık %20 (yüzde yirmi) olarak uygulanır.

Fon'un toplam gideri içinde kalmak kaydıyla fatura edilmiş KDV hariç aylık kira gelirleri toplamının %8'i [yüzdesekizi] + BSMV'den oluşan bir yönetim ücreti tahakkuk ettirilir ve bu ücret her takvim ayı sonunu izleyen bir hafta içinde Kurucu'ya Fon'dan ödenir.

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

1. Katılma payları ile ilgili harcamalar

2. Portföy işletmesi ile ilgili harcamalar

- Mevzuat gereği yapılması zorunlu tescil ve ilan giderleri,
- Fon'un yasal defterlerine ilişkin giderler dâhil olmak üzere noter ücretleri,
- Portföydeki varlıkların sigorta ücretleri,
- Portföydeki varlıkların veya bunları temsil eden belgelerin nakil veya nakle bağlı sigorta ücretleri,
- 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) 1) Fon adına yapılan sözleşmelere ilişkin ilişkin her türlü gider ve masraf, harç ve noter ücretleri,
- j) MKK ve Takasbank'a fon için ödenen ücret, komisyon ve masraflar,
- k) Fon portföyündeki varlıkların pazarlanması ve satışı için katlanılan giderler,
- l) Portföydeki gayrimenkuller ile ilgili her türlü bakım, onarım, tadilat ve yenileme giderleri,
- m) Portföydeki gayrimenkullerin her türlü aidat, bina ortak gideri, temel hizmet giderleri ve sair giderler,
- n) İşletmeci firmalara ödenen hizmet bedelleri,
- o) Katılma paylarının BİAŞ'ta işlem görmesi için ödenen ücretler ve yapılan masraflar,
- p) Endeks kullanım giderleri,
- q) 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,
- t) Kurulca uygun görülen diğer harcamalar.

3. Mevzuat gereği yapılması zorunlu ilan giderleri ve diğer harcamalar

- a) Fon'un mükellefi olduğu vergi ve VUK gereği yapılan mali müşavirlik giderleri,
- b) Bağımsız denetim, serbest muhasebeci mali müşavir ve yeminli mali müşavirlik ve diğer hizmet alımlarından doğan ücretler,
- c) Takvim yılı esas alınarak üçer aylık dönemlerin son iş gününde Fon toplam değerinin yüz binde beşi oranında Kurucu tarafından hesaplanan ve Portföy Saklayıcısı tarafından onaylanarak Kurul'a ödenen Kurul ücreti,
- ç) Mevzuat gereği yapılması zorunlu ilan ve diğer giderler.

10. FONA KATILMA, FONDAN AYRILMA VE KATILMA PAYLARININ DEVRİNE İLİŞKİN ESASLAR

Genel Esaslar

Fon'un katılma payları sadece Kurul düzenlemelerinde tanımlanan nitelikli yatırımcılara satılabilir. İlk katılma payının ihracını takip eden 20. işgününden sonra Fon alım talimatı veren yeni nitelikli yatırımcıların kabulü için Yatırım Komitesi kararı gerekmektedir. Bu doğrultuda Kurucu, Fona katılımı uygun bulunmayan nitelikli yatırımcıların katılım taleplerini geri çevirme hakkına sahiptir.

Kurucunun kendi adına yapacağı işlemlerde 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.

Fon payları sadece Fon süresinin sonunda Fon'a iade edilebilir. Öte yandan, bu maddenin "Yatırımcılar Arasında Katılma Payı Devri ve Fon'a İade İşlemleri" veya "Erken Dağıtım Kararı ve Erken Dağıtım Döneminde Katılma Paylarının Fon'a İadesi İşlemleri" bölümlerinde yer verilen esaslar çerçevesinde Fon'un süresinin sona ermesinden önce de Fon'a iade işlemleri gerçekleştirilebilir.

Fon'un katılma payı satışı, fon birim pay değerinin tam olarak nakden ödenmesi veya gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı hakların tapu siciline fon adına tescil ettirilmesi suretiyle veya Tebliğ'in 18. 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 suretiyle gerçekleştirilir.

Fon'un katılma payı satışı işlemlerinde aynı şekilde ödeme yapılması ancak tüm katılma payı sahiplerinin aynı dağıtım konusunda mutabakatının bulunması halinde mümkündür. Bu halde her işlem öncesinde Yatırım Komitesi

Toplantısı kararının 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.

Katılma payı ihracının, “Aynı Şekilde Katılma Payı Alış ve İade İşlemleri” başlığı altında düzenlenen usule uyularak aynı olarak gerçekleştirilmesi durumunda, Tebliğin 5. bölümünde belirtilen esaslar çerçevesinde katılma payı karşılığında yatırımcılardan fona devredilecek gayrimenkuller, Tebliğ’in 18. maddesinin üçüncü fıkrasında belirtilen gayrimenkul projeleri kapsamındaki bağımsız bölümler 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. 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 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.

Hesaplanan Türk Lirası (TL) cinsinden birim pay değeri aşağıda belirtilen esaslar çerçevesinde kurucunun internet sitesinde yayınlanır.

İhraç Belgesinin Kurul tarafından onaylanmasını müteakip ihraç belgesinde belirtilen satış başlangıç tarihinden itibaren yatırımcılara satış yapılabilir. Fon satış başlangıç tarihinde bir adet fon payının nominal fiyatı (birim pay değeri) 1 Türk Lirasıdır.

Alım Talimatları:

Katılma payları alımına konu edilecek fon birim pay değerini içeren fiyat raporları 31 Aralık tarihi baz alınarak hazırlanır. Yatırımcıların 31 Aralık tarihine kadar verdikleri katılma payı alım talimatları 31 Aralık tarihi baz alınarak hazırlanan fiyat raporunda tespit edilen pay fiyatı üzerinden anılan tarihten sonraki en geç 10. iş gününe kadar yerine getirilir.

Bununla birlikte 31 Aralık tarihini izleyen 10 iş günü dışındaki herhangi bir tarihte, aynı veya nakdi katılma payı alım talepleri, bu yönde alınacak bir Yatırım Komitesi Kararı bulunması koşuluyla,

- i. Son üç ay içerisinde yaptırılmış veya yeni yaptırılacak özel bir bağımsız değerlendirme raporundaki değer fon fiyat raporuna yansıtılması suretiyle bulunacak Fon birim pay değeri veya
- ii. Tekrar bir değerlendirme yaptırılmaksızın mevcut en son günlük fiyat raporundaki fon birim pay değeri kullanılarak yerine getirilir.

Alım Bedellerinin Tahsil Esasları:

Alım talimatının verilmesi sırasında, talep edilen katılma payı bedeli kurucu tarafından tahsil edilir. Alım talimatları sadece tutar olarak verilebilir. Alım talimatları, talimatın verilmesini takip eden fon katılma payı alımına esas ilk fiyat raporunda hesaplanan pay fiyatı üzerinden söz konusu fiyatın açıklanmasını izleyen birinci iş gününde gerçekleştirilir.

Alım Talimatı Nemalandırma Esasları:

Alım talimatının karşılığında tahsil edilen tutar işlem gerçekleştirilinceye kadar yatırımcı hesabında yatırımcı adına para piyasası veya kısa vadeli borçlanma araçları fonunda nemalandırılır. İş günlerinde saat 12.00’ye kadar girilen alım talimatlarının nemalandırması aynı gün, saat 12.00’den sonra girilen alım talimatlarının nemalandırması ise takip eden iş günü başlar.

Katılma payı alımına nema tutarı dahil edilmez. Nema tutarı, en geç alım talimatının gerçekleştirildiği günü takip eden ilk iş günü yatırımcının yatırım kuruluşu nezdindeki hesabına nakit olarak yatırılacaktır.

İade Talimatları:

Bu maddenin “Yatırımcılar Arasında Katılma Payı Devri ve Fon’a İade İşlemleri” ve “Erken Dağıtım Kararı ve Erken Dağıtım Döneminde Katılma Paylarının Fon’a İadesi İşlemleri” bölümlerinde yer verilen esaslar saklı kalmak üzere, yatırımcılar Fon’un süresinden önce katılma paylarını fona iade edemezler.

Katılma paylarının Fon süresinin sonunda Fon'a iade edilmesi için yatırımcılar adına satım talimatları Kurucu tarafından oluşturulacaktır.

Alım Talebi İptal Esasları:

Fon paylarının ilk ihracında katılım talimatları ile ilgili olarak yatırımcılar satış başlangıç tarihinde öğlen saat 12:00'ye kadar taleplerini iptal edebilirler. Alım talebinin iptal edilmesi durumunda talep tutarı ve varsa neması iade edilir.

İhraç Belgesinin Kurul tarafından onaylanmasını müteakip ihraç belgesinde belirtilen satış başlangıç tarihinden itibaren yatırımcılara satış yapılabilir. Fon satış başlangıç tarihinde bir adet fon payının nominal fiyatı (birim pay değeri) 1 Türk Lirasıdır.

Aynı Şekilde Katılma Payı Alış ve İade İşlemleri:

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, talep iletme ve değerlendirme raporlarının hazırlanmasına ilişkin olarak yukarıda yer verilen esaslara uyulur. Katılma payı satışı karşılığında Fon portföyüne dahil edilen gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı hakların tapu kütüğüne Fon adına tescil edilmesi veya bunların satın alınmasına ilişkin sözleşmelerin Fon'a devri ile birlikte aynı ödeme gerçekleşmiş kabul edilir.

Erken Dağıtım Kararı ve Erken Dağıtım Döneminde Katılma Paylarının Fon'a İadesi İşlemleri:

Fon süresinden önce, henüz gayrimenkul yatırımına yönlendirilmemiş nakit ve finansal yatırım bulunması, gayrimenkul yatırımlarından çıkış olması veya kira gelirleri elde edilmesi veya menkul kıymet geliri elde edilmesi gibi Fonda yeterli likidite bulunması durumlarında, Yatırım Komitesi kararı ile Erken Dağıtım'a karar verilerek Fonda oluşan nakit fazlası, katılma payı sahiplerinin katılma paylarını Fona iade etmeleri suretiyle payları oranında katılma payı sahiplerine dağıtılabilir.

Yatırım Komitesinin Erken Dağıtım kararı alması durumunda karar tarihinden itibaren 7 iş günü içinde; bu kararını, katılma paylarının geri alımı için ayrılan toplam tutarı ve Erken Dağıtıma konu özel fiyat raporunun ilan edileceği tarihi yatırımcılara bildirmek zorundadır.

Erken Dağıtım yapıldığında katılma payı sahipleri, Kurucu tarafından belirlenen Fona iade edilecek toplam fon katılma payı adedinin, mevcut katılma payları itibarıyla oransal olarak kendilerine düşen kısmı kadarı için Kurucuya pay satım talimatı vermiş kabul edilirler.

Erken Dağıtım döneminde, Yatırım Komitesinin erken dağıtım kararı aldığı tarihe denk gelen oniki aylık dönemi takip eden ilk fiyat raporunda hesaplanan pay fiyatı veya Erken Dağıtım için hazırlanacak özel fiyat raporu pay geri alım fiyatı olarak kullanılır. Erken dağıtım halinde dağıtılacak tutar katılma payı sahiplerinin hesaplarına, payların geri alımında kullanılacak dağıtım fiyatının açıklanmasından itibaren 10 iş günü içinde yatırılır. Katılma payı sahipleri ya da pay satışı karşılığı tutarın transfer edileceği hesaplarının bulunduğu yatırım kuruluşları Erken Dağıtıma konu tutarı tahsil etmekten imtina edemezler.

11. FON GELİR GİDER FARKININ KATILMA PAYI SAHİPLERİNE AKTARILMASINA İLİŞKİN ESASLAR

Fon'da oluşan kâr, katılma paylarının bu ihraç sözleşmesinde belirtilen esaslara göre tespit edilen fon fiyatına yansır. Katılma payı sahipleri, paylarını "Fona Katılma, Fondan Ayrılma ve Katılma Paylarının Devrine İlişkin Esaslar" başlığı altında belirtilen sürelerle Fon'a geri sattıklarında, işleme esas fiyatın içerdiği Fon'da oluşan kârdan paylarını almış olurlar. Fon bunun dışında ayrıca kâr dağıtımı yapabilir. Kâr dağıtımına ilişkin esaslar "Kar Payı Dağıtımına İlişkin Esaslar" ve "Performans Ücretlendirmesine İlişkin Esaslar" başlıklarında belirtilmiştir.

12. FON KATILMA PAYLARININ BORSA'DA İŞLEM GÖRÜP GÖRMEDİĞİNE İLİŞKİN BİLGİ

Fon katılma payları Borsa'da işlem görmeyecektir.

13. PORTFÖYDEKİ VARLIKLARIN SAKLANMASI HAKKINDA BİLGİLER

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

14. FON PORTFÖYÜNDE YER ALAN VARLIKLARIN 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.

15. FON İÇTÜZÜĞÜ, İHRAÇ BELGESİ İLE FİNANSAL RAPORLARIN TEMİN EDİLEBİLECEĞİ YERLER

Fon içtüzüğü, ihraç belgesi ile finansal raporlar Kurucudan, Kurucu'nun resmi internet sitesi olan www.nurolportfoy.com.tr adresinden temin edilebilir ve KAP'ta (www.kap.org.tr) yayımlanır.

16. KAR PAYI DAĞITIMINA İLİŞKİN ESASLAR

Fonda oluşan kâr, katılma paylarının bu ihraç sözleşmesinde belirtilen esaslara göre tespit edilen fon pay fiyatına yansır. Katılma payı sahipleri, paylarını "Fona Katılma ve Fondan Ayrılmaya İlişkin Esaslar" başlığı altında belirtilen esaslara göre Fon süresi sonunda Fon'a iade ettiklerinde, iade işlemine esas fiyatın içerdiği Fon'da oluşan kârdan paylarını almış olurlar.

Bununla birlikte Yatırım Komitesi Toplantısı Kararı ile herhangi bir tarihte kâr dağıtım kararı verilebilir. Yatırım Komitesi Toplantısı Kararı olmadığı sürece, Fon'dan kâr dağıtımı yapılamaz. Yatırım Komitesi Toplantısı Kararı ile kâr dağıtımı yapılması kararlaştırıldığında, Yatırım Komitesi tarafından belirlenecek olan bir tarihte kâr dağıtımı yapılabilir.

17. PERFORMANS ÜCRETLENDİRMESİNE İLİŞKİN ESASLAR

Kurucu tarafından performans ücreti fona tahakkuk ettirilecek ve fondan tahsil edilecektir. Performans ücretinin tahakkuku ve tahsiline ilişkin usul ve esaslara yatırımcı sözleşmesinde yer verilmektedir.

18. FON KATILMA PAYLARININ FONA İADESİNİN NAKDİ VE/VEYA GAYRİMENKULLER VE GAYRİMENKULE DAYALI HAKLARIN YATIRIMCILARA DEVRİ YOLUYLA YAPILIP YAPILMAYACAĞINA İLİŞKİN ESASLAR :

Katılma payı satışı, fon birim pay değerinin tam olarak nakden veya ayni olarak ödenmesi; katılma payının fona iadesi, yatırımcıların paylarının bu ihraç sözleşmesinde belirlenen esaslara göre nakde çevrilmesi veya ayni olarak ödenmesi suretiyle gerçekleştirilir. Fon katılma paylarının ihracı veya fona iadesi işlemlerinde ayni şekilde ödeme yapılması ancak tüm katılma payı sahiplerinin ayni dağıtım konusunda mutabakatının bulunması halinde mümkündür. Bu halde her işlem öncesinde Yatırım Komitesi kararının 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.

Katılma payı ihracının veya fona iadesinin ayni olarak gerçekleştirilmesi durumunda, Tebliğ'in beşinci bölümünde belirtilen esaslar çerçevesinde katılma payı karşılığında yatırımcılardan fona veya fondan yatırımcılara devredilecek gayrimenkuller, Tebliğ'in 18. maddesinin üçüncü fıkrasında belirtilen gayrimenkul projeleri kapsamındaki bağımsız bölümler 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. 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.

19. FON KATILMA PAYLARININ DEĞERLERİNİN YATIRIMCILARA BİLDİRİM ESAS VE USULLERİ

Fon katılma payının değerleri Kurucu'nun resmi internet sitesi olan www.nurolportfoy.com.tr adresinde duyurulacaktır.

20. KATILMA PAYLARININ SATIŞI VE FONA İADESİNDE GİRİŞ ÇIKIŞ KOMİSYONU UYGULANIP/UYGULANMAYACAĞI HAKKINDA BİLGİ

Katılma paylarının satışı ve fona iadesinde giriş çıkış komisyonu uygulanmayacaktır.

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

Pay katılma paylarının alım satımı yalnızca birim pay değeri üzerinden yapılacaktır.

22. FON'UN TAŞIDIĞI RİSKLER

Fonun Karşılaşması Muhtemel Riskler;

Fonun yatırım stratejisi ve risk profili dikkate alınarak belirlenen, fonun karşılaşılabileceği temel riskler aşağıda sıralanmıştır.

1) Likidite Riski

Nakit çıkışlarını tam olarak ve zamanında karşılayacak düzeyde ve nitelikte nakit mevcuduna veya nakit girişine sahip bulunmaması nedeniyle Fon tarafından maruz kalınabilecek zarar ihtimalini ifade etmektedir. Fon varlıklarının likit olmaması nedeniyle makul bir sürede piyasa değerinden nakde çevrilme zorluğu, özellikle gayrimenkul yatırımlarının nakde dönüştürülmesinin zaman alması ve değere ilişkin belirsizlikler risk değerini artırmaktadır.

2) Finansman Riski

Fon'un ihtiyaç duyduğu finansman kaynaklarına zamanında ulaşamaması nedeniyle zarara uğrama ihtimalidir.

3) Yasal Riskler

Fon'a alınan gayrimenkuller ve diğer yatırım araçları ile ilgili fona alım sonrasında meydana gelebilecek yasal düzenlemelerdeki değişikliklerinden dolayı fonun etkilenmesi riskidir. Özellikle vergi ve gayrimenkul mevzuatında ortaya çıkabilecek değişiklikler fon değerini ve net getirisini etkileyebilir.

4) Olağandışı Olaylarla Karşılaşma Riski

Doğal afetler, yangın, sel, terör eylemleri, sıra dışı toplumsal olaylar gibi durumlarda gayrimenkullerin tahrip olması sonucunda fonun zarar etmesi riskidir.

5) Yoğunlaşma Riski

Yoğunlaşma riski, belli bir bölgeye, sektöre, varlığa/varlık grubuna ağırlıklı olarak yatırım yapılması sonucu, fon portföyünün bu varlıkların içerdiği risklere daha fazla maruz kalmasıdır.

6) Karşı Taraf Riski

Karşı taraf riski, genel olarak fonun taraf olduğu mal ve hizmet alım veya satımı sözleşmelerinde; sözleşmenin karşı tarafının, sözleşme gereklerine uymayarak, yükümlülüğünü kısmen veya tamamen zamanında yerinde getirememesinden dolayı fonun zarara uğrama riskini ifade etmektedir.

7) Piyasa Riski

Taşınan pozisyonların, gayrimenkul ve finansal piyasalardaki dalgalanmalardan kaynaklanan fiyat değişimlerine bağlı olarak ortaya çıkan riskler nedeniyle zarar etme olasılığını ifade eder.

Piyasa riski aşağıdaki dört alt başlıkta detaylandırılmıştır.

i. Faiz Oranı Riski

Faiz oranlarındaki hareketler nedeniyle Fon'un faiz pozisyon durumuna bağlı olarak maruz kalabileceği zarar olasılığıdır.

ii. Kur Riski

Yabancı para cinsinden alacak ve borçların, bu paraların TL karşısında muhtemel değer değişmelerinden doğabilecek zarar olasılığıdır.

iii. Fiyat Riski

Gayrimenkul piyasası, yatırım fonu ve endeks fiyatlarındaki muhtemel değer değişmelerinden doğabilecek zarar olasılığıdır.

8) Kaldıraç Riski:

Vadeli alım/satım yapmak suretiyle de fonun kaldıraç kullanması mümkündür.

Olumsuz piyasa koşullarında, varlık fiyatlarının önemli ölçüde değer kaybetmesi sonucunda fonun kullandığı kaldıraç fon toplam değerine oranı yükseleceğinden, kaldıraç etkisi de artacaktır. Bu gibi durumlarda olası kaldıraç, olumsuz piyasa koşullarında fon fiyatına kaldıraç çarpanıyla yansıma riski vardır.

9) Değerleme Riski:

Yatırım yapılan varlıkların yatırım süresi boyunca değerlerinin makul ve doğru bir şekilde tespit edilememesiyle ilgili riskleri kapsar.

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

23. FONUN SONA ERMESİ VE TASFİYE ŞEKLİNE İLİŞKİN BİLGİLER

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

Fon başka bir fonla birleştirilemez veya başka bir fona dönüştürülemez.

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

24. FON'UN VE KATILMA PAYI SAHİPLERİNİN VERGİLENDİRİLMESİ İLE İLGİLİ HUSUSLAR

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

25. BİLGİ VERME

25.1. Fon'la ilgili diğer bilgilerin MÜŞTERİ'lere ulaştırılmasında Fon'un İçtüzük, Fon İhraç Belgesi ve işbu Sözleşmede belirlenen esaslara uyulur.

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

25.3. MÜŞTERİ, Kurucu nezdindeki adresinin, elektronik posta adresinin doğruluğu ile posta kod numarasının varlığını kontrol etmek ve değişiklikleri en geç 2 (iki) iş günü içerisinde yazılı olarak Kurucu'ya bildirmek zorundadır. Aksi halde ekstre ve her türlü bilginin iletildiği adreslere gerekli tebligat ve bildirimin yapılmış sayılır.

26. SÖZLEŞME'NİN SÜRESİ

26.1. İşbu Sözleşme, Taraflar'ca imzalandığı tarih itibari ile yürürlüğe girecek olup İmza Tarihi'nden itibaren Fon süresi ile geçerli olacaktır. Taraflar'dan birinin Sözleşme'nin feshini talep edebilmesi için, talep tarihi itibariyle MÜŞTERİ'nin herhangi bir katılma payına sahip olmaması zorunludur.

26.2. İşbu Sözleşme ve/veya Sözleşme kapsamındaki hizmetlerin/yetkilerin Kurul tarafından sona erdirilmesi talep edildiği ya da herhangi bir sebeple Fon'un ya da Kurucu'nun faaliyetinin sona ermesi durumlarında Sözleşme herhangi bir hukuki merasime gerek kalmaksızın derhal, kendiliğinden sona ererek yürürlükten kalkacaktır.

27. SÖZLEŞMEDE DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA VE YAPILAN DEĞİŞİKLİKLERİN YATIRIMCILARA DUYURULMASINA İLİŞKİN ESASLAR

İşbu Sözleşme şartları ancak Taraflar'ın karşılıklı mutabakatı sonucu yapılacak yazılı bir mutabakat ile değiştirilebilir. Tebliğ'de ve SPK düzenlemeleri uyarınca zorunlu olarak getirilen değişiklikler nedeniyle ŞİRKET, MÜŞTERİ'ye bildirimde bulunarak Sözleşme şartlarını değiştirmeye yetkilidir.

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.

28. BİLDİRİMLER VE TEBLİĞ ADRESLERİ

İşbu Sözleşme tahtında yapılması gereken tüm bildirimler yazılı olarak ve Türkçe dilinde düzenlenerek Taraflar'ın Sözleşme'de belirtilen adreslere yapılacaktır ve bu bildirimler ancak (a) elden teslim edildiği zaman (alındığına dair yazılı teyitle), (b) kurye ile (belgenin teslim edildiğine ilişkin kuryeden alınacak yazılı teyit gereklidir), (c) elektronik posta ile, gönderilmesi halinde tebliğ edilmiş kabul edilecektir. 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu uyarınca tacirler arasında iadeli taahhütlü mektupla veya noter kanalıyla şekle bağlı olarak öngörülen tebligat usul ve hükümleri saklıdır. Taraflar'ın tebligat adresleri İşbu Sözleşme'de gösterilen adresleridir. Taraflar, adres değişikliklerini birbirlerine yazılı olarak bildirmediği sürece bu adreslere yapılacak tüm tebligat ve bildirimler geçerli bir tebligatın hüküm ve sonuçlarını doğuracaktır.

29. YÜRÜRLÜK

İşbu Sözleşme 29 madde ve 11 (onbir) sayfadan ibaret olup okunarak, Taraflar arasında 2 (iki) asıl nüsha olarak İmza Tarihi'nde imza ederek aynı tarihte geçerli ve bağlayıcı olarak yürürlüğe girmiştir. Sözleşme'nin bir asıl nüshası ŞİRKET nezdinde, bir asıl nüshası MÜŞTERİ'de bırakılmıştır.

ŞİRKET

NUROL PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

Adına;

Ad-Soyad:

Unvan:

İmza:

Ad-Soyad:

Unvan:

İmza:

MÜŞTERİ

[....]

Ad-Soyad:

Unvan:

İmza:

FON

NUROL PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. YEDİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

Adına

Ad-Soyad:

Ad-Soyad:

Unvan:

Unvan:

İmza:

İmza: