

04.04.2025 TARİHLİ
DENİZ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
DENİZ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. İKİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM
FONU İHRAÇ SÖZLEŞMESİ

Bu İHRAÇ SÖZLEŞMESİ (“Sözleşme” veya “İhraç Sözleşmesi”) [04.04.2025] tarihinde (“İmza Tarihi”);

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

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

KONU, TANIMLAR VE AMAÇ

1. SÖZLEŞME’NİN KONUSU

- 1.1. Sözleşme, Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-52.3) md13/13 uyarınca Yatırımcı ile Fon arasında imzalanması zorunlu bir sözleşme olup, ilgili Tebliğ’in EK-4’ünde yer alan asgari unsurların düzenlenmesi amacıyla akdedilmiştir.
- 1.2. Sadece Nitelikli Yatırımcılar Fon’a yatırım yapabilecektir.

2. TANIMLAR VE YORUM KURALLARI

2.1. Tanımlar

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

“**Devir**” Katılma Payları’na ilişkin herhangi bir mali ve/veya yönetsel hakkın, mülkiyet hakkının, rüçhan hakkının, opsiyon hakkının veya oy hakkının veya intifa hakkının herhangi bir Kişi’ye devri veya Katılma Payları’nın tamamının veya bir kısmının satış, temlik, tahsis, takas veya sair benzeri bir

nitelikte bir işleme tabi olması ya da üzerinde herhangi bir Takyidat'ın kurulmasını veya bu amaçlarla sözleşme imzalanmasını ifade eder.

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

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

“Fon Malvarlığı” Sözleşme madde 7'e uygun olarak Fon'un sahip olacağı tüm malvarlığını ifade eder.

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

“Fon Süresi” Sözleşme madde 21'de belirtilen süreyi ifade eder.

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

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

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

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

“İhraç Belgesi” Sermaye Piyasası Kurulu'nun **16.05.2025** tarih **E-12233903** sayılı kararı ile onaylanmış Deniz Portföy Yönetimi Anonim Şirketi İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu Katılma Payları'na ilişkin ihraç belgesini ve bu ihraç belgesinde zaman zaman yapılabilecek olan tadilleri ifade eder.

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

“KAP” Kamuyu Aydınlatma Platformu'nu ifade eder.

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

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

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

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

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

“Performans Ücreti” Sözleşme madde 18.1’de kendisine verilen anlamı ifade eder.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

“Yönetici” Türkiye Cumhuriyeti kanunlarının ilgili yasal zorunluluklarına uygun özelliklere sahip olan ve Fon’un kurucusu ve/veya yöneticisi olarak hareket eden Deniz Portföy Yönetimi Anonim

Şirketi'ni ve ileride Sözleşme'ye uygun olarak değişmesi halinde yerine gelecek portföy yönetim şirketini ifade eder.

“Yönetim Ücreti” Fon'un yönetimi için Fon'dan Yönetici'ye ödenecek ücreti ifade eder.

3. FON'UN AMACI VE YATIRIM STRATEJİSİ

Fon'un yatırım stratejisi kapsamında, değer artışı, alım satım karı ve/veya kira geliri elde etmek amacıyla; ticari gayrimenkul, arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, iş merkezi, otel, lojistik merkezi, endüstriyel tesis, depo, antrepo, fabrika, park, otopark, yurt, hastane, yaşlı bakım merkezi, okul ve Kurul tarafından uygun görülen her türlü gayrimenkul ve gayrimenkule dayalı haklar satın alınabilir, satılabilir, kiralanabilir, kiraya verilebilir ve/veya satın alım veya satım vaadinde bulunulabilir; bu gayrimenkullerin vadeli olarak satılmasından kaynaklanan alacakları portföye dahil edilebilir.

Fon yatırımcısının menfaatlerine uygun olması durumunda, satın alınan varlıkların alış bedeli satıcılara vadeli olarak ödenebilir ve satılan varlıkların satış bedeli alıcılardan vadeli olarak tahsil edilebilir. Tüm yatırımlar, Tebliğ'in 18'inci ve 19'uncu maddelerinde belirtilen esaslar ve sınırlamalar dikkate alınarak yapılacaktır. Ayrıca, genel yatırım stratejisi kapsamında aşağıdaki hususlara dikkat edilecektir:

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

4. FON'UN YATIRIM SINIRLAMALARINA İLİŞKİN ESASLAR

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

Fon Malvarlığı'na aşağıdaki sınırlamalar uygulanacaktır:

- a) Fon toplam değerinin en az %80'inin gayrimenkul yatırımlarından oluşması zorunludur. Tabi oldukları mevzuat hükümlerine göre hazırlanan finansal tablolarında yer alan aktif toplamının devamlı olarak en az %75'i yurtiçi gayrimenkul yatırımlarından oluşan anonim ortaklıkların paylarına, Fon toplam değerinin en fazla %20'si oranında yatırım yapılabilir.
- b) Fon portföyüne alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte fona ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya ayrı bölümlerinin yalnızca kira ve benzeri gelir elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir.

- c) Üzerinde ipotek bulunan veya gayrimenkulün değerini etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olan bina, arsa, arazi ve buna benzer nitelikteki gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı haklar fon portföyüne alınabilir. Bu hususta, Tebliğ'in 19 uncu maddenin birinci fıkrasının (c) bendi saklıdır.
- d) 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 devredebilirler.
- e) 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 verebilirler.
- f) Üst hakkı ve devre mülk hakkının devredilebilmesine ilişkin olarak bu hakları doğuran sözleşmelerde herhangi bir sınırlama getirilemez. Ancak özel kanun hükümleri saklıdır.
- g) Gayrimenkul projelerine yatırım yapamaz, gayrimenkullerin inşaat işlerini kendileri üstlenemez, bu amaçla personel ve ekipman edinemezler.
- h) Kendi personeli vasıtasıyla başka kişi ve kuruluşlara proje geliştirme, proje kontrol, mali fizibilite, yasal izinlerin takibi ve buna benzer hizmetler veremezler.
- i) Hiçbir surette otel, hastane, alışveriş merkezi, iş merkezi, ticari parklar, ticari depolar, konut siteleri, süpermarketler ve bunlara benzer nitelikteki gayrimenkulleri ticari maksatla işletemez ve bu amaçla personel istihdam edemezler.
- j) Fon portföyünden sürekli olarak kısa vadeli gayrimenkul alım satımı yapamazlar.
- k) Altın ve diğer kıymetli madenler dışındaki emtialara ve bunlara dayalı vadeli işlem sözleşmelerine yatırım yapamazlar.
- l) Fon portföyünde yer alan sermaye piyasası araçlarını açığa satamazlar, kredili menkul kıymet işlemi yapamazlar ve sermaye piyasası araçlarını ödünç alamazlar.
- m) Türev araçları kullanarak fon portföyüne korunma amacını aşan işlemler yapamazlar. Türev araçlar nedeniyle maruz kalınan açık pozisyon tutarı fon toplam değerinin %20'sini aşamaz. Bu bent kapsamında fonun Hesap Dönemi sonundaki net varlık değeri esas alınır.
- n) Yurtdışında gayrimenkul alım, satım ve kiralama faaliyetinde bulunamazlar.
- o) Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, İller Bankası A.Ş., belediyeler ile bunların bağlı ortaklıkları, iştirakleri ve/veya yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazının bulunduğu şirketler tarafından gerçekleştirilen inşaat ruhsatı alınmış projeler kapsamındaki bağımsız bölümler, inşaatın tamamlanma oranına bakılmaksızın, fon portföyüne dahil edilebilir.

5. FON'UN RİSKLERİNE İLİŞKİN ESASLAR

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

Fon'un maruz kalabileceği riskler şunlardır:

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

- a- Gayrimenkul Değerine İlişkin Riskler:** Fon portföyünde yer alan gayrimenkullerin değerlerinde veya kira getirilerinde ortaya çıkabilecek düşüş riskidir.
- b- Faiz Oranı Riski:** Fon portföyüne faize dayalı varlıkların (borçlanma aracı, ters repo vb) dahil edilmesi halinde, söz konusu varlıkların değerinde piyasalarda yaşanabilecek faiz oranları değişimleri nedeniyle oluşan riski ifade eder.
- c- Kar Payı Oranı Riski:** Fon portföyüne kardan pay almaya dayalı kira sertifikası, katılma hesabı vb. menkul kıymetlerin ve işlemlerin dahil edilmesi halinde, söz konusu varlıkların değerinde piyasalarda yaşanabilecek getiri oranları değişimi nedeniyle oluşan riski ifade eder.
- d- Kur Riski:** Fon portföyünde yer alan gayrimenkullerin, gayrimenkule dayalı diğer sermaye piyasası araçlarının değerlerinin, döviz kurlarında meydana gelebilecek değişiklikler nedeniyle değişmesi riskini ifade etmektedir.
- e- Ortaklık Payı Fiyat Riski:** Fon portföyüne ortaklık payı dahil edilmesi halinde, fon portföyünde bulunan ortaklık paylarının fiyatlarında meydana gelebilecek değişiklikler nedeniyle portföyün maruz kalacağı zarar olasılığını ifade etmektedir.

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

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

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

5) Operasyonel Risk: Fon'un operasyonel süreçlerindeki aksamalar sonucunda zarar oluşması olasılığını ifade eder. Operasyonel riskin kaynakları arasında kullanılan sistemlerin yetersizliği, başarısız yönetim, personelin hatalı ya da hileli işlemleri gibi kurum içi etkenlerin yanı sıra doğal afetler, rekabet koşulları, politik rejim değişikliği gibi kurum dışı etkenler de olabilir.

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

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

8) Finansman Riski: Fon'un ihtiyaç duyulduğunda finansman kaynaklarına ulaşım gücünün çökmesi nedeni ile fon portföyünün zarara uğrama durumudur.

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

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

6. PORTFÖYDEKİ VARLIKLARIN SAKLANMASI HAKKINDA BİLGİLER

Fon portföyündeki varlıkların Kurul'un portföy saklama düzenlemelerine göre saklama sözleşmesinde belirtilen esaslar çerçevesinde saklanması zorunludur. Fon'un Portföy Saklayıcısı Denizbank A.Ş. olacaktır.

7. FON PORTFÖYÜNÜN YÖNETİMİ

Kurucu veya portföy yöneticileri, fon malvarlığını yatırımcı lehine ve yatırımcının çıkarını gözeterek şekilde, Portföy Yönetim Tebliğinde yer alan düzenlemeler çerçevesinde, Kanun, bu Tebliğ, iç tüzük hükümleri ve ihraç belgesinde belirlenen yönetim ilkelerine göre yönetmekle yükümlüdür.

8. YÖNETİCİNİN SORUMLULUĞUNUN SINIRLANDIRILMASI

8.1. Yönetici, bağlı şirketlerinin, yetkililerinin, yöneticilerinin, çalışanlarının, Yatırım Komitesi üyelerinin veya bunların temsilcilerinin Fon'a ilişkin eylem veya ihmallerinden; bu eylem ve ihmaller, aldatma, ağır ihmal, görevi kötüye kullanma, güveni kötüye kullanma veya Sözleşme, içtüzük, İhraç Belgesi veya Fon'a ilişkin diğer belgeler kapsamındaki yükümlülüklerinin ya da yasaların, Tebliğ'in veya diğer SPK düzenleme ve talimatlarının ihlali teşkil etmediği veya Fon ya da Yatırımcı nezdinde önemli olumsuz değişikliklere neden olmadığı takdirde, Yatırımcı'ya veya Fon'a karşı sorumlu tutulamaz.

8.2. Yönetici'nin Yatırım Komitesi ve/veya bilfiil Yatırımcı'dan talep ettiği bilgi ve belgelerin zamanında Yönetici'ye ya da ilgili kurum ve kuruluşlara temin edilmemesi veya yanlış, eksik olması nedeniyle doğacak adli ve/veya idari cezalardan Yönetici sorumlu değildir.

9. YATIRIM KOMİTESİ

9.1. Fon nezdinde, beşi Yönetici tarafından ikisi Yatırımcı tarafından aday gösterilecek yedi kişiden oluşan bir Yatırım Komitesi kurulacaktır. Yatırım Komitesi üyelerinin mevzuatta yer alan özellikleri taşıması zorunludur.

Yönetici tarafından atanan üyeler:

1- Haldun Alperat / Genel Müdür

- 2- Ahmet Mesut Ersoy / Yönetim Kurulu Başkanı
- 3- Mustafa Özdeş Tuğlu / Yönetim Kurulu Üyesi
- 4- Murat Özkan
- 5- Semi Siliki

Yatırımcı tarafından atanan üyeler:

- 1- Savaş Çıtak
- 2- Ezel Sevim

- 9.2. Yatırım Komitesi Yatırımcı'nın ve Kurucu'nun en az 2 yatırım komitesi üyesinin katılımı şartı ile en az 4 üye ile toplanacaktır. Toplantıda kararlar en az 4 oy ile alınacaktır.
- 9.3. Yatırım Komitesi'nde geçerli bir karar alınabilmesi için Yatırımcı'nın toplantıya katılmış olması ve ilgili karara olumlu oy kullanmış olması şarttır.
- 9.4. Yönetici, Yatırım Komitesi'nde alınan kararlara ilişkin bir defter tutar ve Yatırım Komitesi'nin toplantı tutanaklarını, bu deftere ekler. Yönetici'nin Yatırım Komitesi tarafından usulüne uygun alınmış kararları deftere ekleme zorunluluğu bulunmakta olup, bu zorunluluk yerine getirilmediği takdirde dahi alınan kararlar geçerlilik arz edecektir.

10. FON MALVARLIĞINDAN YAPILABİLECEK HARCAMALARA İLİŞKİN ESASLAR

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

1. Katılma Payları ile ilgili harcamalar
2. Portföy işletmesi ile ilgili harcamalar
 - a) Mevzuat gereği yapılması zorunlu tescil ve ilan giderleri,
 - b) Fon'un yasal defterlerine ilişkin giderler dahil olmak üzere noter ücretleri,
 - c) Portföydeki varlıkların sigorta ücretleri,
 - ç) Portföydeki varlıkların veya bunları temsil eden belgelerin nakil veya nakle bağlı sigorta ücretleri,
 - d) Portföydeki varlıkların saklanması, fon operasyon ve değerlendirme hizmetleri için ödenen her türlü ücretler,
 - e) Varlıkların nakde çevrilmesi ve transferinde ödenen ve bunun dışında Fon'un mükellefi olduğu her türlü vergi, resim ve komisyonlar,
 - f) Finansman giderleri, komisyon, masraf ve kur farkları,
 - g) Portföye alımlarda ve portföyden satımlarda ödenen kurtajlar ve komisyonlar ile alım veya satım gerçekleşme 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) Portföyde yer alan ve fon portföyünün oluşturulması sürecinde nihai olarak portföye dahil edilmesine karar verilenlerle sınırlı olmak üzere gayrimenkul yatırımlarına ilişkin bu Sözleşme'de belirtilen değerlendirme, teknik, hukuki, vergisel ve mali danışmanlık hizmeti ücretleri, noter ücreti ve fatura basım ücreti vb ücretler,
 - h) Aracı kurum komisyon ücreti ve masrafları,
 - ı) Fon adına yapılan sözleşmelere ilişkin her türlü gider ve masraf, harç ve noter ücretleri,
 - i) MKK ve Takasbank'a Fon için ödenen ücret, komisyon ve masraflar,
 - j) Fon portföyündeki varlıkların pazarlanması ve satışı için katılan giderler,

- k) Portföydeki gayrimenkuller ile ilgili her türlü bakım, onarım, tadilat ve yenileme giderleri,
 - l) Portföydeki gayrimenkullerin her türlü aidat, bina ortak gideri, temel hizmet giderleri ve sair giderler,
 - m) İşletmeci firmalara ödenen hizmet bedelleri,
 - n) (Varsa) Katılma paylarının BİAŞ'ta işlem görmesi için ödenen ücretler ve yapılan masraflar,
 - o) (Varsa) Endeks kullanım giderleri,
 - ö) Defter tasdik, fatura basımı, e-fatura, e-defter gibi belge ve kayıt düzeni ile ilgili harcamalar,
 - p) Tüzel Kişi Kimlik Kodu (LEI) giderleri,
 - r) KAP giderleri,
 - s) Katılım finans ilke ve esaslarına uyuma ilişkin alınan danışmanlık hizmetleri için ödenen her türlü ücretler,
 - ş) Fon portföyündeki gayrimenkul projelerine ilişkin imzalanacak sözleşmeler kapsamında yapılacak ödemeler,
 - t) Fon portföyündeki gayrimenkullerin tapu tescil işlemlerine ilişkin harcamalar,
 - u) Fon'un taraf olduğu sözleşmelerden kaynaklanan yükümlülüklerini yerine getirmeyen karşı taraf aleyhine başlatılan hukuki işlemlere ilişkin avukatlık, yargılama ve icra takibi giderleri,
 - ü) Fon'un taraf olduğu dava, tahkim, arabuluculuk, takip, yargılama giderleri ve söz konusu yargılamalar sonucunda Fon aleyhine oluşacak tazminat ve/veya cezalar ile sair yasal harcamalar,
 - v) Kurulca uygun görülen diğer harcamalar.
- 3. Mevzuat gereği yapılması zorunlu ilan giderleri ve diğer harcamalar**
- a) Fon'un mükellefi olduğu vergi ve "Vergi Usul Kanunu" gereği yapılan mali müşavirlik giderleri,
 - b) Bağımsız denetim, serbest muhasebeci mali müşavir ve yeminli mali müşavirlik ve diğer hizmet alımlarından doğan ücretler,
 - c) Takvim yılı esas alınarak üçer aylık dönemlerin son işgününde fon toplam değerinin yüz binde beşi oranında Kurucu tarafından hesaplanan ve Portföy Saklayıcısı tarafından onaylanarak Kurul'a ödenen Kurul ücreti,
 - ç) Mevzuat gereği yapılması zorunlu ilan ve diğer giderler.

11. FON GİDER GELİR FARKININ KATILMA PAYI SAHİPLERİNE DAĞITILMASI ESASLARI

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 kar, katılma paylarının iç ihraç sözleşmesinde belirtilen esaslara göre tespit edilen fon fiyatına yansır. Fon portföyünde bulunan ortaklık paylarının kar payları, kar payı dağıtım tarihinin başlangıç gününde tahsil edilmesine bakılmaksızın muhasebeleştirilir.

Fona ilişkin kuruluş masrafları da dahil tüm giderler fon malvarlığından karşılanır.

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

Katılma payları alım satımına esas teşkil eden fiyat her ayın son günü hesaplanarak takip eden 3. iş günü Kurucunun resmi internet sitesi olan www.denizportfoy.com adresinde açıklanır. Bu tarihlerin tatil günlerine denk gelmesi durumunda takip eden iş günü esas alınacaktır. Ancak Yatırım Komitesi

kararıyla, mevcut yatırımcıların veya yeni yatırımcıların pay alım taleplerinin ve katılma paylarını Fon'a iade etmek isteyen yatırımcıların katılma payı satım taleplerinin karşılanması amacıyla veya kar dağıtım kararı verilmesi halinde, özel fiyat raporu hazırlatılarak fon birim pay değeri hesaplanabilir ve açıklanabilir.

Bunun dışında, mevzuattaki değerlendirme esaslarına uyulmak suretiyle günlük olarak referans/gösterge niteliğinde birim pay değeri hesaplanır ve Kurucunun resmi internet sitesi olan www.denizportfoy.com adresinde açıklanır.

13. FON YÖNETİM ÜCRETİ ORANI, TOPLAM GİDER ORANI

13.1.Fon'un toplam gideri içinde kalmak kaydıyla, fon toplam değerinin günlük %0,00274'ü [yıllık yaklaşık %1 (yüzdebir)] + BSMV'den oluşan bir yönetim ücreti tahakkuk ettirilir ve bu ücret her ay sonunu izleyen 5 işgünü içinde Kurucu ile dağıtıcı arasında imzalanan sözleşmede belirlenen paylaşım esaslarına göre Kurucu'ya ve dağıtıcıya Fon'dan karşılanır.

13.2.Portföy yönetim ücreti dahil tüm giderlerin toplamının fon toplam değerine göre üst sınırı yıllık %20 (yüzdeyirmi)'dir. Bu oranda, performans ücreti tahsil edilmesi halinde performans ücreti hariçtir.

13.3.Herhangi bir şüpheye mahal vermemek adına, ilgili vergi ödemeleri ve Kurul'a yapılacak ödemeler dahil ancak bunlarla sınırlı olmamak üzere sair vergi, resim, harçlar, Fon'un olağan işleyişi ve idaresi kapsamında yapılması gereken ödeme ve harcamalar için Yatırım Komitesi'nin onayının alınması gerekmez ve Yönetici bu ödemeleri kendi takdirinde olmak üzere gerçekleştirebilir.

13.4.Yatırımcı'nın Sözleşme'de belirtilen şartlarda yapmış olduğu giderlerin Sözleşme'nin 13.2 maddesinde belirtilen üst limiti aşması durumunda, (i) limiti aşan söz konusu giderlerin Yönetici'nin Fon'un ve/veya Fon portföyünün yönetimine ilişkin olarak görevini kasten kötüye kullanmasından, kusur veya ağır ihmalden veya Yönetici'nin SPK düzenlemelerine, vergi mevzuatına veya diğer ilgili mevzuata aykırılığından kaynaklanmaması ve (ii) limiti aşan her bir masrafın Yönetici tarafından Yatırımcı'ya ilgili makbuz ve belgelerle belgelenmesi halinde, Yönetici'nin Yönetici tarafından karşılanacak her türlü gider için Yatırımcı'ya rücu hakkı vardır. Yatırımcı'nın bu Madde uyarınca aşan miktarları ödememesi halinde, Yönetici genel hükümlere başvurma hakkını haizdir.

13.5.Yatırımcı'nın % 20'yi aşan miktarları Yönetici'ye bu Madde uyarınca vade tarihinde ödemesi halinde, tutarlara ilişkin olarak herhangi bir faiz veya ek masraf yükletilmeyecektir. Aksi halde, Yönetici, söz konusu aşan gider ve masrafları karşılamak için kendisi ödemek zorunda kaldığı tutara söz konusu gider ve masrafların vade tarihinden itibaren başlamak suretiyle söz konusu tutarın Yatırımcı tarafından Yönetici'ye gecikme faizi ile birlikte ödendiği tarihe kadar sözleşmeden doğan faiz işletebilir. Bu madde uyarınca işleyecek faiz, ticari işlemlere uygulanan kanuni faizdir.

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

14.1. Genel Esaslar

Fon'un katılma payları sadece Kurul düzenlemelerinde tanımlanan nitelikli yatırımcılara satılabilir. Kurucu'nun kendi adına yapacağı işlemler de dahil alınan tüm katılma payı alım satım talimatlarına alım ve satım talimatları için ayrı ayrı olmak üzere müteselsil sıra numarası verilir ve işlemler bu öncelik sırasına göre gerçekleştirilir.

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

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

Kurucu tarafından katılma paylarının fon adına alım satımı esastır. Kurucu, fon katılma paylarının Fon'a iade edilmesi sırasında gerekli likiditenin sağlanmasından sorumludur. Katılma paylarının Fon'a iade edilebilmesi için gerekli likiditenin sağlanmadığını ve portföydeki varlıkların satışının yatırımcının zararına olacağını Kurucu tarafından tespiti halinde, Kurucu, katılma paylarının geri alımını erteleyebilir. Bu durumda derhal Kurul'a bilgi verilir. Erteleme süresi bir yılı aşamaz.

Katılma paylarının pazarlama ve dağıtım faaliyetlerini yürütecek olan kuruluş, satış yapılan yatırımcıların Tebliğde belirlenen nitelikli yatırımcı vasıflarını haiz olduklarına dair bilgi ve belgeleri temin etmek ve bunları fon süresince ve asgari olarak beş yıl boyunca muhafaza etmek zorundadır. Belirtilen hususlara aykırılık nedeniyle doğabilecek yatırımcı zararlarından katılma payı pazarlama ve dağıtım faaliyetini yürüten kuruluş sorumludur.

Yatırım komitesi kararı olması koşuluyla, mevcut yatırımcıların veya bu Sözleşme içinde belirtilen satış yöntemine uygun olarak Fon'dan pay almak isteyen yeni yatırımcıların pay alım taleplerinin ve katılma paylarını Fon'a iade etmek isteyen yatırımcıların katılma payı satım taleplerinin karşılanması amacıyla veya kar dağıtım kararı verilmesi halinde, yatırım komitesi kararında belirtilen tarihe özgü belirlenecek esaslara göre fon birim pay değeri hesaplanabilir.

14.2. Talep Toplama Dönemleri

Alım ve satım talimatları için; her ayın 1'inden ilgili ayın son iş gününe kadardır.

14.3. Alım Talimatlarına İlişkin Esaslar

Yatırımcıların verdikleri katılma payı alım talimatları, talimatın verilmesini takip eden fon katılma payı alımına esas her ayın son iş günü hesaplanarak ertesi iş günü açıklanan fiyat raporunda tespit edilen pay fiyatı üzerinden talimatın verildiği ayı takip eden ayın ilk iş günü gerçekleştirilecektir. Belirtilen günlerin tatil günlerine denk gelmesi durumunda takip eden işgünü esas alınacaktır.

14.4. Alım Bedellerinin Tahsil Esasları

Alım talimatının verilmesi sırasında; talep edilen katılma payı bedelinin Kurucu tarafından tahsil edilmesi esastır. Alım talimatında belirtilen tutar tahsil edilerek, bu tutara denk gelen pay sayısı, talimatın verilmesini takip eden fon katılma payı alımına esas her ayın son iş günü hesaplanacak fiyat raporunda tespit edilen pay fiyatı açıklandıktan sonra hesaplanır. Alım talimatları, talimatın

verilmesini takip eden fon katılma payı alımına esas her ayın son iş günü hesaplanan pay sayısı üzerinden söz konusu fiyatın hesaplanmasını izleyen birinci iş gününde gerçekleştirilir.

Fon tarafından katılma payı satışı, nakden veya gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı hakların tapu siciline Fon adına tescil ettirilmesi ya da Tebliğ'in 18'inci maddesinin üçüncü fıkrasında belirtilen gayrimenkul projeleri kapsamındaki bağımsız bölümlerin tapu siciline Fon adına tescil ettirilmesi ya da bu bölümlerin satın alınmasına ilişkin sözleşmelerin Fon'a devredilmesi yoluyla aynı olarak ödenmesi suretiyle gerçekleştirilebilir.

14.5. Alım Talimatı Nemalandırma Esasları

Verilen alım talimatlarının karşılığında tahsil edilen tutar işlem gerçekleştirilinceye kadar yatırımcı hesabında yatırımcı adına Deniz Portföy Para Piyasası (TL) Fonu'nda nemalandırılmak suretiyle katılma payı alımında kullanılabilir. Ayrıca nemalandırma aracının Kurucu'nun yönetim kurulu kararı ile değiştirilmesi mümkündür.

14.6. Alım Satım Talimatlarının İptal Esasları

Talep toplama döneminin herhangi bir anında yatırımcılar tarafından iletilen talepler, talep toplama süresinin son günü saat 12:00'a kadar yatırımcı tarafından iptal edilebilecektir.

14.7. Alım Talimatlarının Gerçekleşme Tarihi

Her ayın son iş gününde hesaplanan ve bir iş günü sonra ilan edilen fiyat raporu üzerinden, ilgili ayın son iş gününü takip eden birinci iş günü gerçekleştirilir. Belirtilen günlerin tatil günlerine denk gelmesi durumunda takip eden işgünü esas alınacaktır.

14.8. Satım Talimatlarına İlişkin Esaslar

Yatırımcıların verdikleri katılma payı satım talimatları, talimatın verilmesini takip eden fon katılma payı satımına esas her ayın son iş günü hesaplanarak ertesi iş günü açıklanan fiyat raporunda tespit edilen pay fiyatı üzerinden ilgili ayın son iş gününü takip eden iş günü gerçekleştirilecektir. Belirtilen günlerin tatil günlerine denk gelmesi durumunda takip eden işgünü esas alınacaktır. Katılma paylarının fona iade edilebildiği her bir dönem için ayrı ayrı uygulanmak üzere, satım talepleri nedeniyle ödenmesi gereken toplam tutar en son hesaplanan Fon Toplam Değeri'nin %20'sinden fazla olursa, Kurucu konuya ilişkin bir Yönetim Kurulu kararı almak suretiyle aşan kısma denk gelen miktarda satım talebini karşılamama hakkına sahiptir. Bu durumda pay sahiplerinin satım talepleri eşit oranda karşılanır.

14.9. Satım Bedellerinin Ödenme Esasları

Satım talimatının verilmesi sırasında, talep edilen satım bedeli talimatın verilmesini takip eden her ayın son iş günü hesaplanacak fiyat raporunda hesaplanan pay fiyatı üzerinden söz konusu fiyatın hesaplanmasını izleyen iki iş gününde gerçekleştirilir.

14.10. Nitelikli Yatırımcılar Arasında Katılma Payı Devrine İlişkin Esaslar

Katılma paylarının nitelikli yatırımcılar arasında devri mümkündür. Nitelikli yatırımcılar arasında katılma payı devrinin gerçekleştirilebilmesi için devralan kişi ve/veya kuruluşların nitelikli yatırımcı vasıflarını haiz olduğuna ilişkin bilgi ve belgelerin devir işlemlerini yürüten kuruluşa

iletilmesi zorunludur. Devir işlemlerini yürüten kuruluş, söz konusu bilgi ve belgeleri temin etmek ve bunları fon süresince ve asgari olarak beş yıl boyunca muhafaza etmek zorundadır. Nitelikli yatırımcılar arasındaki katılma payı devirleri, katılma paylarının hak sahibi yatırımcılar arasında aktarılması ile tamamlanır. Katılma payı devirlerine ilişkin bilgilerin MKK'ya iletilmesinden devir işlemlerini yürüten kuruluş sorumludur. Bu madde kapsamında, Kurucu sahip olduğu katılma paylarını diğer nitelikli yatırımcılara devredebilir.

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

Katılma Paylarını devralmak isteyen kişi ve/veya kuruluşun Nitelikli Yatırımcı vasfını haiz olduğunu gösterir bilgi ve belgeleri sağlaması gerekmektedir. Ancak, Yatırımcı'nın mirasçıları için, gerek miras payı olarak intikali aşamasında bu şartlar aranmayacaktır.

Katılma paylarının BİST'te işlem görmesi ve BİST'te nitelikli yatırımcılar arasında devri mümkündür.

15. PAY GRUPLARININ HAK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİNE İLİŞKİN ESASLAR

Fon katılma payları A Grubu, B Grubu ve C Grubu olarak 3 (üç) gruba ayrılmıştır. Katılma payı alım satımı Türk Lirasının yanı sıra, münhasıran Türkiye'de yerleşik yabancılara, dışarıda yerleşik kişilere satılmak üzere pay grubu oluşturulmak suretiyle USD ve EURO üzerinden de gerçekleştirilebilir. Bu durumda, katılma payı fiyatı bağlı olduğu pay grubuna göre TL, USD ve EURO cinsinden açıklanır.

16. FON PORTFÖYÜNÜN 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 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 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.

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.

17. GİRİŞ VE ÇIKIŞ KOMİSYONUNA İLİŞKİN ESASLAR

Katılma paylarının satışı ve fona iadesinde giriş çıkış komisyonu uygulanmayacaktır.

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

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

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

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

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

Performans ücretinin Fon dışında katılma payı sahiplerinden tahsil edilmesi halinde, performans ücreti hesaplamasına ilişkin bilgiler, tahsilatı takip eden 15 gün içerisinde en uygun haberleşme vasıtasıyla (telefon, elektronik posta vb. iletişim kanalları) katılma payı sahiplerine bildirilir.

18.2. Kar Dağıtımına İlişkin Esaslar

Dağıtılabilir kârlar, geçmiş döneme ve gelecek 3 aylık döneme ait gider ve vergilerin çıkarılmasından ve Gayrimenkul'ün bakımına ve Fon'a ilişkin olarak gelecek 3 aylık dönem için öngörülen gider ve masraflar için kararlaştırılan yedek akçenin ayrılmasından sonra elde edilen net gelirleri ifade eder.

Dağıtılabilir kârlar: Yatırımcı'ya ve varsa diğer yatırımcılara sahip oldukları Katılma Payları oranında Yatırım Komitesi' kararı ile Fon tarafından kâr dağıtılabilir.

Yatırım Komitesi'nin, Fon'un kar paylarının Yatırımcı'ya dağıtılmasına karar vermesi halinde, dağıtım işlemi Yatırım Komitesi'nin bu yöndeki kararını takiben havale yoluyla, nakit olarak ve Türk Lirası cinsinden gerçekleştirilir.

19. FON KATILMA PAYLARININ FON'A İADESİNİN NAKDİ VE/VEYA

GAYRİMENKULLER VE GAYRİMENKULE DAYALI HAKLARIN YATIRIMCILARA DEVRİ YOLUYLA YAPILIP YAPILAMAYACAĞINA İLİŞKİN ESASLAR

Fon'a katılımın ayni olarak gerçekleştirilmesi durumunda, Tebliğ'in beşinci bölümünde belirtilen esaslar çerçevesinde katılma payı karşılığında yatırımcılardan Fon'a devredilecek gayrimenkuller, Tebliğ'in 18'inci maddesinin üçüncü fıkrasında belirtilen gayrimenkul projeleri kapsamındaki bağımsız bölümler ve gayrimenkule dayalı hakların değer tespitine yönelik olarak, Tebliğ'in 29'uncu maddesinin ikinci fıkrası kapsamında değerlendirme hizmeti alınacak kuruluş olarak belirlenen gayrimenkul değerlendirme kuruluşuna bir rapor hazırlatılır. Söz konusu değerlendirme raporuna ilişkin masraflar fon portföyünden karşılanamaz. Katılma payı satışında, ihraç edilecek katılma payı adedinin hesaplanmasında esas alınacak değer, hazırlanan değerlendirme raporunda ulaşılan değerden fazla olamaz. Üzerinde ipotek bulunan veya gayrimenkulün değerini etkileyecek ve/veya devrini kısıtlayacak nitelikte herhangi bir takyidat bulunan gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı haklar katılma payı satışı karşılığında Fon'a devredilemez.

Fon katılma paylarının ihracının ayni olarak gerçekleştirilmek istenmesi durumunda, her işlem öncesinde varsa Fon'un mevcut tüm katılma payı sahiplerinin mutabakatlarının alınması, bu hususun Portföy Saklayıcısı tarafından da teyit edilmesi ve söz konusu belgelerin fon süresi ve takip eden 5 yıl boyunca Kurucu nezdinde muhafaza edilmesi zorunludur.

Katılma paylarının Fon'a iadesinin ayni olarak gerçekleştirilmesi talebi alınması durumunda, Tebliğ'in beşinci bölümünde belirtilen esaslar çerçevesinde katılma payı karşılığında Fon'dan 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 hazırlatılır. Söz konusu değerlendirme raporuna ilişkin masraflar fon portföyünden karşılanamaz. Katılma payı satışında, iade edilecek katılma payı adedinin hesaplanmasında esas alınacak değer, hazırlanan değerlendirme raporunda ulaşılan değer üzerinden gerçekleştirilir.

Fon katılma paylarının Fon'a iadesinin ayni olarak gerçekleştirilmesi durumunda, talep iletme, taleplerin gerçekleştirilme tarihleri ve değerlendirme raporlarının hazırlanmasına ilişkin olarak yukarıdaki tabloda yer verilen takvime uyulur. Katılma paylarının Fon'a iadesi karşılığında fon portföyünden çıkarılan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı hakların fon mülkiyetinden çıkarılması/ bunların satışına ilişkin sözleşmelerin devri işlemleri müşteri taleplerinin gerçekleştirilmesi öngörülen satış talimatı gerçekleştirme tarihinden bir ay içerisinde satış talimatlarına esas fiyat üzerinden gerçekleştirilir.

Her hâlükârda katılma payının Fon'a iadesinin nakdi ve/veya ayni olarak yapılabilme alternatiflerinden hangisinin uygulanacağı ve iadeye ilişkin uygulama esasları Kurucu'nun alacağı yönetim kurulu kararı ile belirlenecektir. Bu bakımdan katılma payının Fon'a iadesinin ayni olarak gerçekleştirilebilmesi Kurucu'nun onayına tabidir.

Fon katılma paylarının Fon'a iadesinin ayni olarak gerçekleştirilmek istenmesi durumunda, her işlem öncesinde varsa Fon'un mevcut tüm katılma payı sahiplerinin mutabakatlarının alınması, bu hususun Portföy Saklayıcısı tarafından da teyit edilmesi ve söz konusu belgelerin fon süresi ve takip eden 5 yıl boyunca Kurucu nezdinde muhafaza edilmesi zorunludur.

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

Fon katılma payları A Grubu, B Grubu ve C Grubu olarak 3 (üç) gruba ayrılmıştır. Katılma payı alım satımı Türk Lirasının yanı sıra, münhasıran Türkiye’de yerleşik yabancılara, dışarıda yerleşik kişilere satılmak üzere pay grubu oluşturulmak suretiyle USD ve EURO üzerinden de gerçekleştirilebilir. Bu durumda, katılma payı fiyatı bağlı olduğu pay grubuna göre TL, USD ve EURO cinsinden açıklanır.

Katılma payları alım satımına esas teşkil eden fiyat her ayın son günü hesaplanarak takip eden 3. iş günü Kurucunun resmi internet sitesi olan www.denizportfoy.com adresinde açıklanır. Bu tarihlerin tatil günlerine denk gelmesi durumunda takip eden iş günü esas alınacaktır. Ancak Yatırım Komitesi kararıyla, mevcut yatırımcıların veya yeni yatırımcıların pay alım taleplerinin ve katılma paylarını Fon’a iade etmek isteyen yatırımcıların katılma payı satım taleplerinin karşılanması amacıyla veya kar dağıtım kararı verilmesi halinde, özel fiyat raporu hazırlanarak fon birim pay değeri hesaplanabilir ve açıklanabilir.

Bunun dışında, mevzuattaki değerlendirme esaslarına uyulmak suretiyle günlük olarak referans/gösterge niteliğinde birim pay değeri hesaplanır ve Kurucunun resmi internet sitesi olan www.denizportfoy.com adresinde açıklanır.

21. FON SÜRESİ VE SONA ERMESİ

21.1.Fon Süresi

Fon Süresizdir.

21.2.Fon’un Sona Ermesi ve Fon Malvarlığı’nın Tasfiyesi

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.

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

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

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 oluşukça Fon’un varlıkları satılarak nakde çevrilir, alacakları tahsil edilir ve borçları ödenir. Bakiye tutarlar pay sahiplerine dağıtılır ve tüm katılma payları iade alınır. Tedavüldeki tüm katılma paylarının iade alınması sonrasında Kurul’a gerekli başvurunun yapılmasını takiben Fon adının ticaret sicilinden silinmesi için keyfiyet Kurucu tarafından ticaret siciline tescil ve ilan ettirilir. Ticaret siciline yapılan tescil ile birlikte Fon sona erer. Tescil ve ilana ilişkin belgeler altı işgünü içinde Kurul’a gönderilir.

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

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

Fon başka bir fonla birleştirilemez veya başka bir fona dönüştürülemez.

22. BEYAN VE TAAHHÜTLER

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

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

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

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

23. KARŞILIKLI TAAHHÜTLER

23.1. Her bir Taraf, kanunen zorunlu olarak veya Sermaye Piyasası Kurulu dahil ancak bununla sınırlı olmamak üzere herhangi bir kamu otoritesi tarafından kendisinden talep edilebilecek Fon'a ilişkin her türlü bilgi ve belgeyi gecikmeksizin Yönetici'ye vereceğini ve gerekli bilgi ve belgenin ilgili otoritelere sunulması, gerekli izin ve onayların alınması ve bildirimlerin yapılması konularında Yönetici ile tam bir işbirliği içerisinde hareket edeceğini diğer Taraflar'a karşı taahhüt eder.

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

24. YATIRIMCININ BİLGİLENDİRİLMESİNE İLİŞKİN ESASLAR

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

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

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

25.1. Bildirimler

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

25.2. Yetki Belgeleri

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

25.3. Sözleşme'nin Ekleri

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

Ek-1: Nitelikli Yatırımcı Beyanı

Ek-2: İç Tüzük

Ek-3: İhraç Belgesi

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