

Ünlü Portföy Yönetimi A.Ş.

ve

Ünlü Portföy Yönetimi A.Ş. İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu

ile

Yatırımcılar

arasında

İHRAÇ SÖZLEŞMESİ

Haziran 2025

İÇİNDEKİLER

İHRAÇ SÖZLEŞMESİ	3
1. TARAFLAR	3
2. TANIMLAR ve YORUM KURALLARI	3
3. KONU	3
4. FON'UN NİTELİĞİ	4
5. FON'UN YATIRIM STRATEJİSİ ile YATIRIM SINIRLAMALARI	4
6. RİSK BİLDİRİMİ ve BEYANLAR	6
7. KATILMA PAYLARI'NIN ALIM-SATIMI, DEVRİ ile FON'A İADESİNE İLİŞKİN ESASLAR.....	7
8. FON PORTFÖYÜ'NÜN YÖNETİMİ.....	9
9. FON MALVARLIĞI ve MALVARLIĞINDAN YAPILABİLECEK HARCAMALAR	11
10. DAĞITIMLAR ve PERFORMANS ÜCRETİ	12
11. FON PORTFÖYÜ'NÜN SAKLANMASINA İLİŞKİN ESASLAR	13
12. FON PORTFÖYÜ'NÜN DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN ESASLAR	13
13. YATIRIMCI'NIN BİLGİLENDİRİLMESİNE İLİŞKİN ESASLAR	13
14. FON'UN TASFİYESİ	14
15. DİĞER HUSUSLAR	14
EKLER	16
EK 1 – TANIMLAR VE YORUM KURALLARI	16
EK 2 – NİTELİKLİ YATIRIMCI BEYANI	21
İMZA SAYFASI	23

İHRAÇ SÖZLEŞMESİ

1. TARAFLAR

İşbu Haziran 2025 tarihli İhraç Sözleşmesi (“İhraç Sözleşmesi”),

- a) Türkiye Cumhuriyeti kanunları kapsamında kurulmuş anonim bir şirket olan, merkezi Ahi Evran Cad. Polaris Plaza No:21 K:1 34398 Maslak, Sarıyer/İstanbul adresinde bulunan, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından 16.03.2015 tarihinde III-55.1 sayılı Portföy Yönetim Şirketleri ve Bu Şirketlerin Faaliyetlerine İlişkin Esaslar Tebliği’ne uygun olarak izin verilmiş bulunan, Fon’un hem kurucusu hem de yönetici sıfatıyla Ünlü Portföy Yönetimi A.Ş. (“**Kurucu/Yönetici**”);
- b) Sermaye Piyasası Kanunu ve SPK’nın III-52.3 sayılı Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği uyarınca Kurucu tarafından kurulan bir gayrimenkul yatırım fonu olan Ünlü Portföy Yönetimi A.Ş. İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu (“**Fon**”) ve,
- c) Bu İhraç Sözleşmesi’ne taraf olan, İmza Sayfası’nda adı-soyadı/ticari unvanı, yerleşim yeri/ticari merkez adresi ve bildirimler için kullanılacak elektronik posta adresi bulunan Yatırımcı,

arasında, aşağıda detayları hüküm alınan şart ve koşullar üzerinde tamamen mutabık kalınarak imzalanmıştır.

Bundan böyle Kurucu, Fon ve Yatırımcı hep birlikte “**Taraflar**” ve her biri ayrı ayrı “**Taraf**” olarak anılacaktır.

2. TANIMLAR ve YORUM KURALLARI

- 2.1. İhraç Sözleşmesi’nde aksi düzenlenmedikçe, **Ek-1**’de yer alan kelime ve kavramlar, belirtilen anlamlara sahip olacaktır.
- 2.2. Yorum kuralları bakımından, aksi İhraç Sözleşmesi’nde düzenlenmedikçe, **Ek-1**’de yer alan yorum kuralları İhraç Sözleşmesi’nin yorumlanmasına ilişkin kurallar olacaktır.
- 2.3. İçtüzük, İhraç Belgesi veya İhraç Sözleşmesi arasında herhangi bir çelişki olması halinde İçtüzük hükümleri üstün kabul edilecektir.
- 2.4. Yürürlükteki Mevzuat’a uygun olarak, Fon’un kuralları ve esasları, Bilgilendirme Dokümanları ve İhraç Sözleşmesi ile düzenlenmiştir. Bilgilendirme Dokümanları veya İhraç Sözleşmesi arasında çelişki olması halinde, Taraflar arasındaki hususlara ilişkin olarak İhraç Sözleşmesi hükümleri geçerli olurken, Taraflar ile herhangi bir Üçüncü Kişi’yi ilgilendiren herhangi bir hususta Bilgilendirme Dokümanları hükümleri İhraç Sözleşmesi’nden üstün sayılacaktır.
- 2.5. Taraflar arasındaki ilişkilere ilişkin olarak Yürürlükteki Mevzuat’ta, Bilgilendirme Dokümanları ve İhraç Sözleşmesi’nde hüküm bulunmayan hâllerde TBK’nın 502 ilâ 514. maddeleri hükümleri kıyasen uygulanacaktır.

3. KONU

- 3.1. Bu İhraç Sözleşmesi, GYF Tebliği’nde asgari unsurları belirlenen konularda Yatırımcı’nın ve Kurucu’nun birbirlerine ve Fon’a karşı hak ve yükümlülükleri ile Fon’un idaresine ve Fon Portföyü’nün yönetimine ilişkin usul ve esasları belirlemek amacıyla akdedilmiştir.

4. FON'UN NİTELİĞİ

- 4.1.** Fon, SPKn hükümleri uyarınca Nitelikli Yatırımcılar'dan Katılma Payı karşılığında toplanan parayla, pay sahipleri hesabına, inançlı mülkiyet esaslarına göre, İhtüzük'te belirtilen varlık ve işlemlerden oluşan portföyü işletmek amacıyla Kurucu tarafından süresiz olarak kurulan ve tüzel kişiliği bulunmayan bir mal varlığıdır.

5. FON'UN YATIRIM STRATEJİSİ ile YATIRIM SINIRLAMALARI

Yatırım Hedef ve Stratejisi

- 5.1.** Fon'un yatırım stratejisi; getiri potansiyeli yüksek görülen gayrimenkullere, tamamlanmış gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara ve gayrimenkul yatırım ortaklıklarınca ihraç edilen sermaye piyasası araçlarına, tabi oldukları mevzuat hükümlerine göre hazırlanan finansal tablolarında yer alan aktif toplamının devamlı olarak en az %75 (yüzde yetmiş beş)'i Gayrimenkul Yatırımları'ndan oluşan anonim ortaklıkların paylarına, gayrimenkul sertifikaları ve diğer gayrimenkul yatırım fonlarının katılma paylarına yatırım yaparak alım satım kârı ve/veya kira geliri elde etmek amacıyla dayanmaktadır. Fon bu amacı gerçekleştirmek üzere arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve Kurul tarafından uygun görülen benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaat edebilir.
- 5.2.** 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 da Fon Portföyü'ne alınabilir.
- 5.3.** Fon, alım satım kârı elde etmeyi sağlamak üzere yukarıda sayılan her türlü gayrimenkulü satın alabilecek olsa da öncelikli olarak satılamamış konut ve ofis stoku yüksek, tamamlanmış gayrimenkul projelerinden iskonto ile toplu alımlar yapmayı hedeflemektedir.
- 5.4.** Gayrimenkuller önceden belirlenmiş bir vade sonunda elden çıkarma amacıyla satın alınabileceği gibi belli bir vade hedefi olmadan da satın alınabilir.
- 5.5.** Fon, ödeme planı önceden belirlenmek kaydıyla, gayrimenkullerin taksitli alımını gerçekleştirebilir.
- 5.6.** Fon Portföyü'ne yerli ve yabancı sermaye piyasası araçlarının dahil edilmesi de mümkündür.
- 5.7.** Fon'dan GYF Tebliği'nde Fon Portföyü'ne dahil edilebileceği belirtilen her türlü Gayrimenkul Yatırımı gerçekleştirebilir.

Yatırım Sınırlamaları

- 5.8.** Tek başına Fon Toplam Değeri'nin %20 (yüzde yirmi)'sini aşan Gayrimenkul Yatırımları'nın toplamı, Fon Toplam Değeri'nin %60 (yüzde altmış)'ını aşamaz.
- 5.9.** Fon Toplam Değeri'nin en az %80 (yüzde seksen)'inin Gayrimenkul Yatırımları'ndan oluşması zorunludur. Bu oranın hesaplanmasında; gayrimenkul yatırım ortaklıklarınca ihraç edilen sermaye piyasası araçları, tabi oldukları Yürürlükteki Mevzuat hükümlerine göre hazırlanan finansal tablolarında yer alan aktif toplamının devamlı olarak en az %75 (yüzde yetmiş beş)'i Gayrimenkul Yatırımları'ndan oluşan anonim ortaklıkların payları, gayrimenkul sertifikaları ve diğer gayrimenkul yatırım fonlarının katılma payları da dikkate alınır. Şu kadar ki tabi oldukları Yürürlükteki Mevzuat hükümlerine göre hazırlanan finansal tablolarında yer alan aktif toplamının devamlı olarak en az %75 (yüzde yetmiş beş)'i Gayrimenkul Yatırımları'ndan oluşan anonim

ortaklıkların paylarına, Fon Toplam Değeri'nin en fazla %20 (yüzde yirmi)'si oranında yatırım yapılabilir.

- 5.10.** 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 Portföyü'ne dahil edilebilir. GYF Tebliği'nin 19 uncu maddesinin birinci fıkrasının (a) bendinde yer alan %80 (yüzde seksen)'lik sınırlamaya ilişkin hesaplamada, Fon Portföyü'ne bu kapsamda dahil edilen yatırımlarda dikkate alınır.
- 5.11.** Fon aşağıdaki tabloda belirtilen yatırım sınırlamalarına uygun olarak yatırım yapabilir.

Varlık ve İşlem Türü	Asgari (%)	Azami (%)
Gayrimenkul ve gayrimenkule dayalı haklar, gayrimenkul sertifikaları, gayrimenkul yatırım ortaklıklarının sermaye piyasası araçları, diğer gayrimenkul yatırım fonlarının katılma payları	0	100
Kamu dış borçlanma araçları (Eurobond)	0	20
Kamu ve veya/özel sektör borçlanma araçları	0	20
Varlığa dayalı/varlık teminatlı menkul kıymetler	0	20
Aktif toplamının en az %75 (yüzde yetmiş beş)'i Gayrimenkul Yatırımları'ndan oluşan anonim ortaklık payları	0	20
Ortaklık payları	0	20
İpoteğe dayalı/ipotek teminatlı menkul kıymetler	0	20
Kira sertifikası	0	20
Gelir ortaklığı senetleri	0	20
Gelire endeksli senetler	0	20
Repo işlemleri	0	10
Ters repo işlemleri	0	20
Takasbank para piyasası işlemleri	0	20
Menkul kıymet yatırım fonu katılma payları, borsa yatırım fonu katılma payları	0	20
Yapılandırılmış yatırım araçları	0	20
Varant ve Sertifikalar	0	20

Mevduat/katılma hesapları (TL ve döviz)	0	20
---	---	----

- 5.12.** 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 (yüzde otuz)’unu aşamaz. Kredilerin temini amacıyla Fon Portföyü’ndeki varlıklar üzerinde tesis edilen rehin ve diğer sınırlı ayni haklar %30 (yüzde otuz)’luk sınırın hesaplanmasında dikkate alınmaz.
- 5.13.** Gayrimenkul Yatırımları’na ve Gayrimenkul Yatırımları dışındaki yatırımlara ilişkin GYF Tebliği’nde belirlenen diğer yatırım sınırlamalarına uyulur.

6. RİSK BİLDİRİMİ ve BEYANLAR

Risk Bildirimi

- 6.1.** Kurucu veya Fon, Fon’un önceden saptanmış belirli bir getiriye sağlayacağına dair bir garanti vermemektedir.
- 6.2.** Yönetici, Fon Portföyü’nde yer alan varlıkların yatırım kazancı elde etmek amacıyla yönetilmesi görevini üstlenmiş olup Yatırımcı’ya taahhüt ettiği veya garanti verdiği bir kazanç oranından söz edilemez. Ancak Yönetici, bu görevi yerine getirirken GYF Tebliği’ne, Portföy Yönetim Tebliği’ne ve ilgili Yürürlükteki Mevzuat hükümlerine, Bilgilendirme Dokümanları’na uygun hareket edecektir.

Fon’un Riskleri

- 6.3.** Fon’un riskleri aşağıdaki gibidir:
- a. 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.
 - b. Finansman Riski:** Yapılacak yatırımlar için sağlanacak finansmana dair riskleri ifade etmektedir. Finansmanın borçlanma veya sermaye kullanımıyla yapılıyor olması bu risk türünün önemini belirlemektedir.
 - c. 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.
 - d. Kur Riski:** döviz kurlarındaki oynaklıktan kaynaklanabilecek risktir. TL haricindeki döviz cinslerinden yapılacak borçlanmalar, varlık alım ve satımlarının mevcudiyeti bu risk türünün etkisini ortaya çıkarmaktadır.
 - e. Likidite Riski:** Fon’un yatırımcılarının likidite ihtiyaçlarının karşılanamaması, Fon’un yatırımlarından kaynaklanan yükümlülükleri yerine getirememesi riskidir.
 - f. Piyasa Riski:** Gayrimenkul, kur, faiz, hisse ve emtia fiyatları gibi piyasa değişkenlerinin fiyatlarındaki oynaklığın Fon Portföyü’ndeki varlıkların değerlerinde meydana getirebileceği değişikliktir. Gayrimenkul yatırım fonları için düşünüldüğünde temel olarak

arsa, inşaat, kira ve konut fiyatlarındaki sert düşüşlerin Fon değerinde yaratabileceği azalışa odaklanılmaktadır.

- g. Yoğunlaşma Riski:** Fon Portföyü'nde risk/getiri dengesi açısından yeterli optimizasyonun sağlanamaması, Fon Portföyü'nün yukarıda bahsedilen risklerden bir veya birkaçına bağlı olarak ani getiri değişimleri etkisine maruz kalması, Fon Portföyü'nün dengeli biçimde çeşitlendirilememesi riskidir. Bu risk, Fon'un aralarında pozitif korelasyon bulunan yatırımlara yoğunlaşılması dolayısıyla Fon getirisinin olumsuz yönde etkilenmesine neden olabilir.

- 6.4.** Fon'un maruz kalabileceği risklerin ölçümünde kullanılan yöntemlere ilişkin esaslara ise KAP'ta yer alan sürekli bilgilendirme formundan ulaşılabilir.

7. KATILMA PAYLARI'NIN ALIM-SATIMI, DEVRİ ile FON'A İADESİNE İLİŞKİN ESASLAR

Katılma Payları'nın Alım-Satımı

- 7.1.** Yatırımcılar, İhraç Belgesi'nde belirtilen Fon Birim Pay Değeri hesaplama günlerini takip eden İş Günleri'nde İhraç Belgesi'nde ilan edilen Katılma Payı alım-satımının yapılacağı yerlere başvurularak Pay Alım Talimatı verir. Pay Alım Talimatları sadece tutar olarak verilebilir. Yatırımcılar tarafından verilen Pay Alım Talimatları Fon'a verildikleri günü takip eden ilk hesaplamada bulunacak Fon Birim Pay Fiyatı üzerinden yerine getirilir. Pay Alım Talimatı karşılığında tahsil edilen Alım Bedeli, ilgili Pay Alım Talimatı işlem gerçekleştirilinceye kadar Yatırımcı adına nemalandırılmak suretiyle Katılma Payı alımında kullanılır.
- 7.2.** Katılma Payı satışı Fon Birim Pay Değeri'nin tam olarak nakden ödenmesi suretiyle gerçekleştirilir. Diğer bir ifadeyle Fon Katılma Payı ihracı yalnızca nakit karşılığı gerçekleştirilebilir. Pay Alım Talimatı'nın verilmesi sırasında, talep edilen Katılma Payı bedelinin Kurucu tarafından tahsil edilmesi esastır.
- 7.3.** Ödeme planı önceden belirlenmiş bir taksitli Gayrimenkul Yatırımı'nın mevcut olması halinde, ödeme planında belirtilen taksit günlerinde Yatırımcılar'dan alınacak taahhüt doğrultusunda Yatırımcılar'dan taksitlere ilişkin tahsilat yapılabilir ve taksitin tahsil edildiği tarih itibarıyla geçerli olan Fon Birim Pay Değeri üzerinden hesaplanan Katılma Payları Yatırımcı hesabına aktarılır. Bu gibi durumlarda taksit ödemelerine ilişkin Yatırımcılar'dan alınan taahhütlerde belirtilen tutarlar, Fon muhasebesinde, Fon alacak/borç hesaplarında ve pay satış alacaklı hesaplarında izlenir.
- 7.4.** Kurucu, Fon Portföyü'nün büyütülmesi amacıyla da Fon'un Katılma Payı sayısının %50 (yüzde elli)'sini aşmayacak şekilde Fon Katılma Payları'nı kendi portföyüne alabilir. Bu şekilde Kurucu portföyüne alınan Katılma Payları alım tarihinden itibaren en geç 2 (iki) yıl içinde Fon'a iade edilir.
- 7.5.** 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.
- 7.6.** Katılma Payları'nın itibari değeri yoktur; kaydi değer olarak tutulur ve MKK nezdinde Yatırımcı bazında izlenir. Fon Katılma Payları bastırılamaz ve fiziken teslim edilemez.

- 7.7. Alım Bedelleri'nin ödemesi karşılığında Yatırımcı hesaplarına aktarılacak Katılma Payı sayısının küsuratlı çıkması durumunda, Fon'da küsuratlı Katılma Payı ihraç edilemeyeceğinden, Yatırımcı'ya ihraç edilecek Katılma Payı sayısı aşağıya doğru yuvarlanacaktır.
- 7.8. Savaş, doğal afetler, ekonomik kriz, iletişim sistemlerinin çökmesi, Fon Portföyü'ndeki varlıkların ilgili olduğu piyasaların kapanması, bilgisayar sistemlerinde meydana gelebilecek sorunlar, Fon Toplam Değeri'ni etkileyebilecek önemli bir bilginin ortaya çıkması gibi olağanüstü durumların meydana gelmesi halinde, Kurul tarafından uygun görülmesi şartıyla Katılma Payları'nın alım satımı durdurulabilir.
- 7.9. Fon Katılma Payları'nın satışı nakdi yapılacak olup gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı hakların Yatırımcılar'a devri yoluyla Katılma Payları'nın satışı gerçekleştirilmeyecektir.
- 7.10. Katılma Payları'nın satışında Fon'a giriş komisyonu uygulanmayacaktır.

Katılma Payları'nın Fon'a İadesi

- 7.11. Yatırımcılar'ın, İhraç Belgesi'nde belirtilen Fon Birim Pay Değeri hesaplama günlerini takip eden ayın İş Günleri'nde verdikleri Katılma Payı satım talimatları, talimatın verilmesini takip eden ilk hesaplamada bulunacak Katılma Payı Birim Pay Değeri üzerinden yerine getirilir. Fon Birim Pay Değeri hesaplama günlerini takip eden aydan sonraki İş Günleri'nde iletilen talimatlar, bir sonraki Katılma Payı satım talimatı döneminde verilmiş olarak kabul edilir ve izleyen Fon Birim Pay Değeri hesaplamada bulunan Katılma Payı Birim Pay Değeri üzerinden yerine getirilir.
- 7.12. Kurucu'nun, Yatırımcılar'dan Katılma Payları'nın Fon'a iade talebi gelmesi ve nakit bakiyesinin uygun olması durumunda Fon Portföyü'nün, Fon yatırım sınırlamalarına uygun olacak şekilde alacağı bir yönetim kurulu kararı ile İhraç Belgesi'nde belirlenenlerin dışında ara dönemlerde Fon Birim Pay Değeri hesaplanması yapılmasına ve Yatırımcılar'dan Fon'a Katılma Payı iadesi yapılmasına olanak sağlayabilir. Bu durumda Kurucu, Fon'a Katılma Payı iadesine konu olabilecek nakit tutarının ne kadar olduğunu ilgili yönetim kurulu kararında belirleyip Fon'un mevcut tüm Yatırımcılarına En Uygun Haberleşme Vasıtası ile bildirir ve söz konusu Yatırımcılar'dan satım talimatları olup olmadığı ve varsa ne kadarlık bir satış talimatları bulunduğu hususunda bilgi talep eder. Gelen toplam satış talimatının belirlenen tutardan az olması halinde tüm talepler karşılanır, fazla olması halinde ise talepler oransal olarak karşılanır.
- 7.13. Fon'a iade edilen Katılma Payı bedelleri; satım talimatının, gerçekleşeceği Katılma Payı Birim Pay Değeri'nin tespit edildiği günü takip eden ilk İş Günü'nde Yatırımcılar'a ödenir.
- 7.14. Fon'a iade edilen Katılma Payları, Fon'un Katılma Payı sayısının %50 (yüzde elli)'sini aşmayacak şekilde Kurucu tarafından kendi portföyüne alınabilir. Bu şekilde Kurucu portföyüne dahil edilen Katılma Payları, alım tarihinden itibaren en geç 2 (iki) yıl içinde Fon'a iade edilir.
- 7.15. Katılma Payları'nın Fon'a iade edilebildiği dönemlerde Yatırımcılar'ın satım talimatlarına karşılık gelen tutar Fon Toplam Değeri'nin %20 (yüzde yirmi)'sinden fazla olursa, Kurucu yönetim kurulu kararı ile aşan kısma denk gelen miktarda satım talebini karşılamama hakkına sahiptir. Bu durumda Yatırımcılar'ın satım talimatları, eşit oranda karşılanır.
- 7.16. Katılma Payı, Tasfiye Dönemi dışında sadece Fon Süresi'nin sonunda iade edilebilir. Yatırımcı bunun dışında Fon Süresi boyunca kural olarak Katılma Payı'nı iade edemeyeceğinden Kurucu, kendisine yapılan iade taleplerini reddeder. Yatırımcı'nın bu nedenle uğradığını iddia ettiği bir zarar söz konusu ise, Kurucu bundan sorumlu tutulamaz.

- 7.17. Kurucu, Katılma Payları'nın Fon'a iade edilmesi sırasında gerekli likiditenin sağlanmasından sorumludur. Fon'da gerekli likiditenin sağlanmadığını ve Fon Portföyü'ndeki varlıkların satışının Yatırımcılar'ın zararına olacağını tevsik edici bilgi ve belgelerin Kurul'a iletilmesi ve Kurul tarafından uygun görülmesi halinde, Kurucu Katılma Payları'nın Fon'a iadesini erteleyebilir.
- 7.18. Fon Katılma Payları'nın Fon'a iadesi nakdi yapılacak olup gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı hakların Yatırımcılar'a devri yoluyla Katılma Payları'nın Fon'a iadesi gerçekleştirilmeyecektir.
- 7.19. Katılma Payları'nın Fon'a iadesinde Fon'dan çıkış komisyonu uygulanmayacaktır.

Talimatların İptali:

- 7.20. Katılma Payı alım ve Katılma Payı satım talimatları, talimatın verilmesini izleyen 5 (beş) İş Günü içerisinde Katılma Payı alım ve Katılma Payı satım talimatlarının iletildiği aynı yöntem ile iletilen talimatlara istinaden iptal edilebilir. 5 (beş) İş Günü'nden sonra verilen iptal talimatlarının kabul edilmesi ise ancak Kurucu'nun yapacağı değerlendirme sonucu, iptal talimatının kabulünün Fon'u zarara uğratmayacağı sonucuna varılması ve Kurucu'nun yönetim kurulunun bu yönde bir kararı almasıyla mümkündür.

Katılma Payı Grupları:

- 7.21. Yatırımcılar'a tanınan hak ve/veya yükümlülükleri farklılaştırmak amacıyla Fon'da pay grupları oluşturulamayacaktır.

Katılma Payı Devirleri

- 7.22. Katılma Payları'nı kısmen veya tamamen, Nitelikli Yatırımcılar'a aşağıda belirlenen esaslar çerçevesinde aşağıdaki durumlarda devredebilir:
- 7.23. Katılma Payları'nın 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 Kurucu'ya iletilmesi ve Kurucu'nun onayının alınması zorunludur. Kurucu söz konusu bilgi ve belgeleri temin etmek ve bunları Fon süresince ve asgari olarak 5 (beş) yıl boyunca muhafaza etmek zorundadır. Nitelikli Yatırımcılar arasındaki Katılma Payı devirleri, Katılma Payları'nın hak sahibi Yatırımcılar arasında aktarılması ile tamamlanır. Katılma Payı devirlerine ilişkin bilgilerin MKK'ya iletilmesinden Kurucu sorumludur. Bu madde kapsamında, Kurucu da sahip olduğu Katılma Paylarını diğer Nitelikli Yatırımcılar'a devredebilir.

8. FON PORTFÖYÜ'NÜN YÖNETİMİ

Genel Esaslar

- 8.1. Kurucu Katılma Payları karşılığı Yatırımcı'dan tahsil edilen Kaynak Taahhüdü ile GYF Tebliği hükümlerine, Fon'un temel yatırım hedef ve stratejisine ve yatırım sınırlamalarına uygun olarak Fon Portföyü'nü oluşturacak ve yönetecektir.
- 8.2. Kurucu, Fon'un Yatırımcıları'nın haklarını koruyacak şekilde temsili, yönetimi, yönetiminin denetlenmesi ile faaliyetlerinin Bilgilendirme Dokümanı hükümlerine uygun olarak yürütülmesinden sorumludur. Kurucu Fon'a ait varlıklar üzerinde kendi adına ve Fon hesabına Yürürlükteki Mevzuat ve Bilgilendirme Dokümanları'na uygun olarak tasarrufta bulunmaya ve bundan doğan hakları kullanmaya yetkilidir.

- 8.3.** Fon, Fon ihtiyaçlarını veya Fon Portföyü ile ilgili maliyetlerini karşılamak amacıyla Yatırım Komitesi kararı ile Fon Toplam Değeri'nin azami %50 (yüzde elli)'si oranında kredi kullanabilir. Kredi kullanımının gerçekleştiği Hesap Dönemi ile sonrasındaki Hesap Dönemleri sonunda açıklanan Fiyat Raporları'nda söz konusu orana uyum sağlanması gereklidir. Kredi kullanılması halinde bunların niteliği, tutarı, faizi, ödenen komisyon ve masraflar, alındığı tarih ve sözleşme ile geri ödeme tarihine ilişkin bilgiler Hesap Dönemi'ni takip eden 30 (otuz) gün içinde Yönetici tarafından En Uygun Haberleşme Vasıtası ile Yatırımcılar'a bildirilir.
- 8.4.** Fon Portföyü'nde yer alan Gayrimenkul Yatırımları dışında kalan sermaye piyasası araçlarının yönetiminde Kurul'un yatırım fonlarına ilişkin düzenlemelerinde yer alan ihraççı sınırlamaları ile Fon'un yatırım hedef ve stratejileri ve yatırım sınırlamalarına uyulur.
- 8.5.** Kurucu,
- Gayrimenkul projelerine yatırım yapamaz; gayrimenkullerin inşaat işlerini kendileri üstlenemez, bu amaçla personel ve ekipman edinemez. Gayrimenkul projelerine yatırım bakımından GYF Tebliği'nin 18 inci maddesinin üçüncü fıkrası hükümleri saklıdır.
 - Kendi personeli vasıtasıyla başka kişi ve kuruluşlara proje geliştirme, proje kontrol, mali fizibilite, yasal izinlerin takibi ve buna benzer hizmetler veremez.
 - 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.
 - Devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıkları ve hakları Fon Portföyü'ne dahil edemez.
 - Fon Portföyü'nden sürekli olarak kısa vadeli gayrimenkul alım satımı yapamaz.
 - Yurtdışında gayrimenkul alım, satım ve kiralama faaliyetinde bulunamaz.

Yatırım Komitesi

- 8.6.** Kurucu, Bilgilendirme Dokümanları'nda belirtilen şekilde Fon'un Gayrimenkul Yatırımları'nın yönetimi başta olmak üzere Yürürlükteki Mevzuat'taki yetkileri kullanmak üzere Yatırım Komitesi kuracaktır.
- 8.7.** Yatırım Komitesi, Tebliğ uyarınca Kurucu tarafından atanması zorunlu 3 (üç) üyeden oluşacaktır.
- 8.8.** Yatırım Komitesi gerekli görüldükçe en az ikisi Kurucu tarafından belirlenen zorunlu üyeler olmak üzere üye tam sayısının çoğunluğu ile toplanır. Her bir Yatırım Komitesi üyesinin 1 (bir) oy hakkı vardır. Yatırım Komitesi kararları, toplantıya katılan üyelerin çoğunluğu ile alınır.
- 8.9.** Kurucu,
- Yatırım Komitesi'nin yetkisine bırakılan konularda Yatırım Komitesi'nin alacağı yazılı bir karar üzerine ve bu kararlara uygun olarak hareket edecektir ve,
 - Bunların dışında, Fon'un Gayrimenkul Yatırımları'nın yönetimi, Fon'un işleyişi ve faaliyetleri ile ilgili Yatırım Komitesi'nin kararlarına uyum sağlayacaktır.
- Ancak,
- Fon yatırım stratejisi değişikliği,
 - Unvan değişikliği,

- c. Portföy yöneticisi ve portföy saklayıcısı değişikliği,
 - d. Fon toplam gider oranı değişikliği ve Yatırımcılar'dan tahsil edilen komisyonlarda değişiklikler,
 - e. Fon Katılma Payı alım-satım esaslarına ilişkin önemli nitelikteki değişiklikler,
 - f. Kurucu değişikliği,
 - g. Fon adına Katılma Payları'nın alım satımı nedeniyle, Borsa İstanbul A.Ş.'nin ilgili piyasasından aynı gün valörü ile aynı gün valörlü işlem saatleri dışında yapılacak işlemlerin genel gerekçesinin belirlenmesi,
 - h. Fon'un varlık alım satımına ilişkin genel ilkelerin belirlenmesi
 - i. Kaldıraç yaratan işlemlere yönelik genel ilkelerin belirlenmesi,
 - j. Promosyon kampanyası düzenlenmesi,
 - k. Katılma Payı sahiplerinin kararlarını etkileyecek nitelikte diğer işlemlerin,
- Kurucu yönetim kurulu kararı ile yapılması zorunludur.

9. FON MALVARLIĞI ve MALVARLIĞINDAN YAPILABİLECEK HARCAMALAR

9.1. Fon kuruluş masraf ve giderleri ile Fon Portföyü'nün oluşturulmasına ilişkin her türlü danışmanlık hizmeti alımlarından doğan ücretler de dahil olmak üzere Fon'a İlişkin Giderler, Fon malvarlığından karşılanır.

9.2. Yönetim Ücreti'ne ek olarak Fon'dan aşağıdaki harcamalar ("**Fon'a İlişkin Giderler**") yapılabilecek olup Fon toplam gider oranı limiti içinde kalırsa dahi Fon'dan yapılabilecek harcamalar dışında Fon'a gider tahakkuk ettirilemez ve bu giderler Fon malvarlığından ödenemez:

- a. Fon kuruluşunu müteakip Yürürlükteki Mevzuat gereği yapılması zorunlu tescil ve ilan giderleri,
- b. Fon Portföyü'ndeki varlıkların veya bunları temsil eden belgelerin nakil veya nakle bağlı sigorta ücretleri,
- c. Fon Portföyü'ndeki varlıkların saklanması hizmetleri için ödenen ücretler,
- d. Varlıkların nakde çevrilmesi ve transferinde ödenen ücretler,
- e. Finansman giderleri, komisyon, masraf ve kur farkları,
- f. Fon Portföyü'ne alımlarda ve Fon Portföyü'nden satımlarda ödenen komisyonlar (yabancı para cinsinden yapılan giderler TCMB döviz satış kuru üzerinden TL'ye çevrilerek kaydolunur),
- g. Fon'un mükellefi olduğu vergi, resim ve harç ödemeleri,
- h. Fon'a ilişkin bağımsız denetim kuruluşlarına ödenen denetim ücreti, serbest muhasebeci mali müşavirlik ve yeminli mali müşavirlik ücretleri,
- i. Takvim yılı esas alınarak üçer aylık dönemlerin son İş Günü'nde Fon Toplam Değeri'nin yüz binde beşi oranında Kurucu tarafından hesaplanan ve Portföy Saklayıcısı tarafından onaylanarak Kurul'a ödenen Kurul ücreti,

- j. Katılma Payları ile ilgili harcamalar,
 - k. Gayrimenkul Yatırımları'na ilişkin reklam harcamaları, değerleme, hukuki ve mali danışmanlık, noter ücreti, tapu harcı vb. ücretler,
 - l. Gayrimenkul Yatırımları'na ilişkin alım/satım, kiralama işlemlerinde ortaya çıkacak aracılık ücret ve komisyonları,
 - m. Fon Portföyü'ndeki gayrimenkuller ile ilgili her türlü bakım, onarım, tadilat ve yenileme giderleri,
 - n. Fon Portföyü'ndeki gayrimenkullerin her türlü aidat, bina ortak gideri ve sair giderler,
 - o. Fon Portföyü'ndeki gayrimenkullerin sigorta, DASK ödemeleri ve benzeri giderler,
 - p. İşletmeci firmalara ödenen hizmet bedelleri,
 - q. MKK ve İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş.'ye ödenen ücret, komisyon ve masraflar,
 - r. Yapılması zorunlu işlemlere ilişkin her türlü noter ücretleri,
 - s. E-defter (mali mühür, arşivleme ve kullanım) ve E-fatura (arşivleme) uygulamaları nedeni ile ödenen hizmet bedeli,
 - t. s) Kurul tarafından uygun görülen diğer harcamalar.
- 9.3.** Fon'dan karşılanan Yönetim Ücreti dahil tüm giderlerin toplamının Fon Toplam Değeri'ne göre üst sınırı, yıllık %20 (yüzde yirmi)'dir.
- 9.4.** Her Hesap Dönemi'nin son İş Günü itibarıyla, belirlenen yıllık Fon toplam gideri oranının ilgili döneme denk gelen kısmının aşıp aşılmadığı, ilgili dönem için hesaplanan Fon Toplam Değeri esas alınarak Kurucu tarafından kontrol edilir. Yapılan kontrolde belirlenen oranın aşıldığının tespiti halinde aşan tutar ilgili Hesap Dönemi'nin son İş Günü itibarıyla Kurucu tarafından Fon'a ödenmek üzere tahakkuk ettirilir ve tahakkuk tarihini takip eden 5 (beş) İş Günü içerisinde Kurucu tarafından Fon'a iade edilir. İade edilen tutar, ilgili yıl içinde takip eden Hesap Dönemi'nin toplam gider oranı hesaplanmasında, toplam giderlerden düşülür.

Yönetim Ücreti

- 9.5.** Yönetici, Fon'un yönetim hizmetlerinin karşılığı olarak, Fon toplam gider oranı içerisinde kalmak kaydıyla, İlk Kapanış'tan itibaren Fon'dan Fon Toplam Değeri'nin yıllık %0,45 (yüzde kırk beş)'i oranında Yönetim Ücreti tahsil etmek hakkını haiz olacaktır.
- 9.6.** Yönetim Ücreti her yılın Mart, Haziran, Eylül ve Aralık aylarının son İş Günleri'ni takip eden 5 (beş) İş Günü içerisinde Kurucu tarafından Fon'dan tahsil edilir.
- 9.7.** Yönetim Ücreti'ne ilişkin BSMV ve varsa diğer Vergiler de dahil olmak üzere tüm masraflar Fon tarafından karşılanır.

10. DAĞITIMLAR ve PERFORMANS ÜCRETİ

- 10.1.** Fon'da oluşan kâr, Bilgilendirme Dokümanları'nda belirtilen esaslara göre tespit edilen fiyatlarına yansır. Yatırımcılar; Fon'un yatırımlarından çıkış yapılması halinde oluşacak nakit fazlasının dağıtımında, sahip oldukları Katılma Payları'nı İhraç Sözleşmesi ve Yatırımcı Sözleşmesi'nde öngörülen Katılma Payı itfa usullerine uygun olarak veya Tasfiye Dönemi'nde Fon'a iade ettiklerinde, işleme esas fiyatın içerdiği Fon'da varsa oluşan kârdan paylarını almış olurlar. Bunun dışında, Fon'da, Fon'un finansal durumunu ve geleceğe dönük yatırım planlarını

göz önüne alınarak kâr dağıtımı yapılabilir. Dağıtımı yapılacaksa tarihleri ve oranları da bu çerçevede Yatırım Komitesi tarafından belirlenir ve Yatırımcılar, dağıtılacak tutar, dağıtım tarihi ve söz konusu dağıtımın Katılma Payı birim pay değerine etkisi hakkında Yönetici tarafından bilgilendirilir.

- 10.2. Yönetici, Fon'da oluşan nakit fazlasını yatırımcılara dağıtmadan önce, Yatırım Komitesi'nin onayıyla, Fon malvarlığından yapılabilecek harcamalara ve Fon'un yükümlülüklerine istinaden rezerv ayırabilir.
- 10.3. Her bir Yatırımcı, Fon portföyünden doğan tüm gelir üzerinde Fon'un yasal Vergi ve İlgili Mevzuat'tan kaynaklanan yükümlülükleri düşüldükten sonra Katılma Payları oranında hak sahibi olacaktır.
- 10.4. Fon'dan Yatırımcılar'a yapılan dağıtımlar (Fon'un tasfiyesi sırasında yapılanlar da dahil olmak üzere) nakit, TL cinsinden ve banka transferi ile yapılır.

Performans Ücreti

- 10.5. Kurucu tarafından dönem sonlarında veya Katılma Payları'nın Fon'a iade edildiği tarihlerde münhasıran Gayrimenkul Yatırımları'ndan elde edilen gelir, satış karı ve değer artışlarından oluşan matrah üzerinden hesaplanacak performans ücretinin Katılma Payı sahiplerinden tahsil edilmesi mümkündür. Diğer bir ifadeyle GYF Tebliği'nin 26 ıncı maddesinde yer alan esaslar dahilinde Kurucu tarafından performans ücreti tahsil edilmesi durumunda, Katılma Payı sahiplerine tahakkuk ettirilecek ve Katılma Payı sahiplerinden tahsil edilecektir.

11. FON PORTFÖYÜ'NÜN SAKLANMASINA İLİŞKİN ESASLAR

- 11.1. Fon'un Portföyü'ndeki varlıklar Saklama Tebliği düzenlemeleri çerçevesinde Portföy Saklayıcısı nezdinde saklanacaktır.
- 11.2. Yürürlükteki Mevzuat kapsamında Portföy Saklayıcısı'nın görev ve sorumluluğu altında olan tüm işlemlerden ve Yatırımcı'ya verebileceği zararlardan, Portföy Saklayıcısı sorumlu olacaktır.
- 11.3. Fon Portföyü'ndeki varlıkların saklanması hakkında Bilgilendirme Dokümanları ile Yürürlükteki Mevzuat hükümleri uygulanır.

12. FON PORTFÖYÜ'NÜN DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN ESASLAR

- 12.1. Fon'un Gayrimenkul Yatırımları portföyünün değerlendirilmesi, yılda asgari 1 (bir) kez GYF Tebliği'ne uygun olarak yaptırılır.
- 12.2. Fon Portföyü'nde yer alan varlıkların değerlendirme esaslarına ilişkin olarak, Finansal Raporlama Tebliği'nde yer alan değerlemeye ilişkin esaslara uyulur.
- 12.3. Fon Portföy Değeri'nin belirlenmesi esasları hakkında Bilgilendirme Dokümanları ve Yürürlükteki Mevzuat hükümleri uygulanır.

13. YATIRIMCI'NIN BİLGİLENDİRİLMESİNE İLİŞKİN ESASLAR

- 13.1. İhraç Sözleşmesi kapsamında Yatırımcılar'a gönderilecek tüm bildirimler, talepler, talimatlar, onaylar veya yazışmalar aksi Yürürlükteki Mevzuat'ta, Bilgilendirme Dokümanları'nda veya bu İhraç Sözleşmesi'nde düzenlenmedikçe yazılı olarak ve Yönetici tarafından tespit edilen En Uygun Haberleşme Vasıtası'yla iletilecektir.

13.2. Fon'un periyodik raporlarının ve finansal tabloların hazırlanması ile bunların Yatırımcılar'a bildirimini Kurul'un Finansal Raporlama Tebliği'ne ilişkin düzenlemelerinde yer alan hükümlere tabidir.

13.3. Yatırımcı'nın bilgilendirilmesine ilişkin Bilgilendirme Dokümanları, bu İhraç Belgesi'nin diğer hükümleri ile GYF Tebliği hükümleri saklıdır.

14. FON'UN TASFİYESİ

14.1. Fon'un sona ermesi ve Fon Portföyü'nün tasfiyesi konusunda Bilgilendirme Dokümanları ile hükümleri doğrudan; Kurul'un yatırım fonlarına ilişkin düzenlemeleri ise kıyasen uygulanır.

15. DİĞER HUSUSLAR

İhraç Sözleşmesi'nin Değiştirilmesi

15.1. İhraç Sözleşmesi'nde yapılabilecek değişikliklerin,

- a) Yatırımcılar'ın Fon'a yatırım yapma kararını etkileyebilecek ve önceden bilgi sahibi olmasını gerektirecek nitelikte olması;
- b) Yatırımcı haklarını ciddi şekilde zedeleyici ve Kurucu/Yönetici lehine tek taraflı olağanüstü haklar sağlayan hükümlere yer verilmesi;
- c) İspat külfetini Yatırımcı'ya yükleyen kayıtlara yer verilmesi;

nitelikte olması hariç olmak üzere, her türlü değişiklik Yatırım Komitesi onayı ve Kurucu yönetim kurulu kararı ile yapılarak Yatırımcılar'a En Uygun Haberleşme Vasıtası'yla bildirilir. Bildirim ile birlikte yeni düzenlemeler, değişikliğe ilişkin Kurucu yönetim kurulu karar tarihinden itibaren yürürlüğe girecektir.

15.2. İhraç Sözleşmesi'nde yapılabilecek değişikliklerin Yatırımcılar'ın Fon'a yatırım yapma kararını etkileyebilecek ve önceden bilgi sahibi olmasını gerektirecek nitelikte olması halinde ise ilgili değişiklik, değişikliklerin yürürlüğe giriş tarihinden en az 30 (otuz) gün önce Yatırımcılar'a En Uygun Haberleşme Vasıtası'yla bildirilir. Olumlu oy vermeyen Yatırımcı'nın itfa hakkı saklıdır. Bu süre içinde Katılma Payları'nı Fon'a iade etmek isteyen Yatırımcı bulunması halinde, söz konusu değişikliklerin yürürlüğe giriş tarihi Katılma Payları'nın Fon'a iade edilebileceği ilk tarihe kadar ertelenir.

15.3. Fon'un KAP sayfasında bu İhraç Sözleşmesi'nin bir örneğine yer verilir. İhraç Sözleşmesi şartlarında değişiklik yapılması halinde değişiklikleri içeren sözleşme de KAP'ta ilan edilecek ve Portföy Saklayıcısı'na gönderilecektir.

Bilgilendirme Dokümanları'nın Değiştirilmesi

15.4. Bilgilendirme Dokümanları'nda GYF Tebliği hükümlerine uygun olarak gerçekleştirilen değişiklikler Yatırımcı'yı bağlar.

Süre ve Sona Erme

15.5. Bu İhraç Sözleşmesi, değişikliklere ilişkin yukarıda düzenlenen 15.1. madde hükmü saklı kalmak üzere, kural olarak, Fon ticaret sicilinden terkin edilmediği veya Taraflar'ın tamamının İhraç Sözleşmesi'nin sona erdirilmesi hususunda yazılı mutabakat metni imzalamadığı sürece, Fon süresi boyunca geçerli olacaktır.

15.6. İmza Sayfası'nda bahsi geçen Yatırımcı'nın herhangi bir nedenle Yatırımcı sıfatını kaybetmesi

veya İhraç Sözleşmesi'nin Yatırımcı açısından sona erdirilmesi halinde İhraç Sözleşmesi, ilgili Yatırımcı için kendiliğinden sona erecektir.

Bütünlük

15.7. Bu İhraç Sözleşmesi, içeriğinde yer alan tüm şartlar ve hükümlerle birlikte, Fon, Yönetici ve Yatırımcı arasında İhraç Sözleşmesi'nde düzenlenen hususlara ilişkin nihai anlaşmanın bütününi teşkil eder ve Taraflar arasında daha önce yapılmış mevcut olan yazılı veya sözlü tüm sözleşmelerin yerine geçer.

Uygulanacak Hukuk ve Uyuşmazlıkların Çözümü

15.8. İhraç Sözleşmesi, Türkiye Cumhuriyeti kanunlarına tabidir. Taraflar arasında İhraç Sözleşmesi'nden kaynaklanan veya İhraç Sözleşmesi ile ilişkili olan tüm uyuşmazlıklarda İstanbul (Çağlayan) Mahkemeleri ve İcra Daireleri kesin yetkilidir.

Ekler

15.9. Her biri bu İhraç Sözleşmesi'nin ayrılmaz bir parçasını teşkil eden ekler aşağıdakilerden ibarettir:

Ek-1: Tanımlar ve Yorum Kuralları

Ek-2: Nitelikli Yatırımcı Beyanı

İmza

15.10. Bu İhraç Sözleşmesi Yatırımcı tarafından İmza Sayfası'nda belirtilen tarihte Taraflar'ın yetkili temsilcileri tarafından imzalanarak 1 (bir) nüshası Yatırımcı'ya teslim edilmiştir.

EKLER

EK 1 – TANIMLAR VE YORUM KURALLARI

1. Tanımlar

Aksi açıkça düzenlenmedikçe, aşağıdaki kelimeler ve terimler, hem tekil hem de çoğul formlarını içerecek biçimde bu madde uyarınca kendilerine atfedilen anlamları ifade ederler.

- Bilgilendirme Dokümanları** : Fon'un İhtüzük ile İhraç Belgesi'ni ifade eder.
- En Uygun Haberleşme Vasıtası** : GYF Tebliği çerçevesinde en uygun haberleşme vasıtası olarak düzenlenen KAP, elektronik posta, kısa mesaj, telefon, faks ve benzeri iletişim araçlarını ile ve buna ilişkin tadil, değişiklik, ek, konsolidasyon, yenileme ve yeniden düzenlemeyi, SPK ve/veya diğer Resmi Makamlar tarafından bu konuya ilişkin yapılan yorumlar ile duyuruları ve bununla ilgili olarak zaman zaman yürürlüğe konulan ve yerini alan düzenlemelerde yer alan tanımı ifade eder.
- Finansal Raporlama Tebliği** : 30.12.2013 tarih ve 28867 (Mükerrer) sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan, II-14.2 sayılı Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliğ ile bu Tebliğde değişiklik ve eklemeler yapan veya onun yerine geçen Tebliğ ve düzenlemeleri ifade eder.
- Fon** : Ünlü Portföy Yönetimi A.Ş. İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu'nu ifade eder.
- Fon Birim Pay Değeri** : Son değerlendirme raporunda belirlenen Fon Toplam Değeri'nin Fon'un toplam Katılma Payları'nın sayısına bölünmesiyle elde edilen değeri ifade eder.
- Fon Portföy Değeri** : Kurucu tarafından Finansal Raporlama Tebliği çerçevesinde hesaplanan Fon Portföyü'ndeki varlıkların değerlerinin toplamıdır.
- Fon Portföyü** : GYF Tebliği'ne uygun olarak Fon'un finansal varlıkları ile herhangi bir kâr payı, komisyon, gecikme zammı ve bunlarla ilgili tazminat talepleri de dahil olmak üzere Fon tarafından tutulan tüm varlıkları ve yatırım portföyünü ifade eder.
- Fon Toplam Değeri** : Fon Portföyü'ndeki varlıkların SPK'nın ilgili düzenlemeleri çerçevesinde değerlendirilmesi neticesinde bulunan Fon Portföy Değeri'ne varsa diğer varlıkların ve alacakların eklenmesi ve borçların düşülmesi suretiyle ulaşılan değeri ifade eder.
- Fon'a İlişkin Giderler** : Fon Portföyü'nün yönetimi ile ilgili olarak Fon Portföyü'nden karşılanacak ve Yönetim Ücreti dahil Fon'a birebir gerçek

Gayrimenkul Yatırımı	: GYF Tebliği'ne göre fonların gayrimenkul yatırımı olarak kabul edilen yatırımlarını ve bu terime ilişkin tadil, değişiklik, ek, konsolidasyon, yenileme ve yeniden düzenlemeyi, SPK ve/veya diğer Resmi Makamlar tarafından bu konuya ilişkin yapılan yorumlar ile duyuruları ve bununla ilgili olarak zaman zaman yürürlüğe konulan ve yerini alan düzenlemelerde yer alan tanımını ifade eder.
GYF Tebliği	: III-52.3 sayılı Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği ile bu Tebliğ'de değişiklik ve eklemeler yapan veya onun yerine geçen Tebliğ ve düzenlemeleri ifade eder.
Hesaplar	: Yönetici tarafından Türk Lirası cinsinden TMS/TFRS'ye uygun olarak hazırlanan mali tabloları ve dipnotlarını, sorumluluk beyanlarını, portföy raporlarını ve bağımsız denetçinin denetimini de içeren 3 (üç) aylık, 6 (altı) aylık ve yıllık finansal raporları ifade eder. Bu tanım çerçevesinde finansal tablolar; bilanço, gelir tablosu, nakit akış tablosu ve dipnotlarıyla beraber Fon Toplam Değeri değişim tablosundaki değişiklikleri; portföy raporları ise fiyat raporlarını ve portföy dağılım raporlarını içerir.
Hesap Dönemi	: Her yıl 1 Ocak tarihinde başlayıp, 31 Aralık tarihinde biten 12 (on iki) aylık dönemi ve ilk Hesap Dönemi'ne ilişkin olarak İlk Kapanış tarihinde başlayan ve aynı takvim yılının 31 Aralık tarihinde sona eren dönemi ifade eder.
İçtüzük	: Fon'un SPK onaylı içtüzüğünü ve bu İçtüzük'te değişiklik ve eklemeler yapan veya onun yerine geçen tadilleri ve düzenlemeleri ifade eder.
İhraç Belgesi	: Fon'un ihraç belgesini ve bu İhraç Belgesi'nde değişiklik ve eklemeler yapan veya onun yerine geçen tadilleri ve düzenlemeleri ifade eder.
İhraç Sözleşmesi	: GYF Tebliği'nde belirlenen asgari içeriğe uygun olarak hazırlanan Fon ile Yatırımcılar arasında bireysel veya toplu olarak akdedilen standart sözleşmeyi ve buna ilişkin değişiklik ve eklemeler yapan veya onun yerine geçen tadilleri ve düzenlemeleri ifade eder.
İlk Kapanış	: Fon'dan yapılan ilk Katılma Payı satışı tarihini ifade eder.
İmza Sayfası	: İmza Sayfası olarak yer alan bölümü ifade eder.

İş Günü	: Türkiye Cumhuriyeti'nde bankaların (Cumartesi ve Pazar günleri ile dini ve resmi tatil günleri hariç olmak üzere) faaliyet göstermek üzere açık bulunduğu günleri ifade eder.
Kanun veya SPKn	: 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nu ile bu kanunda değişiklik ve eklemeler yapan veya onun yerine geçen kanun ve düzenlemeleri ifade eder.
Katılma Payı	: Fon'un ihraç edeceği her bir Yatırımcı'nın sahip olduğu hakları taşıyan ve Fon'a katılımını gösteren, kayden izlenen sermaye piyasası aracını ifade eder.
KAP	: Kamuyu Aydınlatma Platformu'nu ifade eder.
Kişi	: Herhangi bir gerçek kişiyi, tüzel kişiyi, şirketi, derneği, vakfı, ortaklığı, adi ortaklığı, tüzel kişiliği bulunmayan kuruluşu, fonu, işletmeyi, müşterek teşebbüsü, Resmi Makamı veya bir alt kuruluşu ile Yürürlükteki Mevzuat gereği tüzel kişiliği bulunmadığı addedilmekle birlikte sınırlı hallerde hak veya fiil veya tasarruf ehliyetine sahip olduğu kabul edilen herhangi bir oluşumu ifade eder.
Kurucu	: Fon'un kurucusu olan Ünlü Portföy Yönetimi A.Ş.'yi ifade eder.
Kurul veya SPK	: Sermaye Piyasası Kurulu'nu ifade eder.
MKK	: Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.'yi ifade eder.
Nitelikli Yatırımcı	: Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği (II-5.2) ve SPK'nın yatırım kuruluşlarına ilişkin düzenlemelerinde tanımlanan ve talebe dayalı olarak profesyonel kabul edilenler de dahil profesyonel yatırımcılar ile 15.02.2013 tarihli ve 28560 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan Bireysel Katılım Sermayesi Hakkında Yönetmelik'te tanımlanan bireysel katılım yatırımcısı lisansına sahip kişileri ve bunlara ilişkin tadil, değişiklik, ek, konsolidasyon, yenileme ve yeniden düzenlemeyi, SPK ve/veya diğer Resmi Makamlar tarafından bu konuya ilişkin yapılan yorumlar ile duyuruları ve bununla ilgili olarak zaman zaman yürürlüğe konulan ve yerini alan düzenlemelerde yer alan tanımı ifade eder.
Portföy Saklayıcısı	: Saklama Tebliği düzenlemeleri çerçevesinde Fon Portföyü'ndeki varlıkları saklayacak olan Bilgilendirme Dokümanları'nda açıklanan saklama kuruluşunu ifade eder.
Portföy Yönetim Tebliği	: 02.07.2013 tarih ve 28695 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan, III-55.1 sayılı Portföy Yönetim Şirketleri ve Bu Şirketlerin

Faaliyetlerine İlişkin Esaslar Tebliği ile bu Tebliğ'de değişiklik ve eklemeler yapan veya onun yerine geçen Tebliğ ve düzenlemeleri ifade eder.

- Resmi Makam** : Yetkili devlet, idari, denetleyici, düzenleyici, adli, belirleyici, cezalandırıcı, icra veya vergi daireleri, ulusal, bölgesel ya da yerel makam, temsilcilik, kurul, komisyon, daire, bakanlık, herhangi bir yargı yetkisine ait mahkeme veya yargıç kürsüsü ve/veya bunların alt bölümlerini ifade eder.
- Saklama Tebliği** : 02.07.2013 tarihli ve 28695 sayılı Resmî Gazetede yayınlanan, III-56.1 sayılı Portföy Saklama Hizmetine ve Bu Hizmette Bulunacak Kuruluşlara İlişkin Esaslar Tebliği ile bu Tebliğ'de değişiklik ve eklemeler yapan veya onun yerine geçen Tebliğ ve düzenlemeleri ifade eder.
- TBK** : 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nu ile bu kanunda değişiklik ve eklemeler yapan veya onun yerine geçen kanun ve düzenlemeleri ifade eder.
- TCMB** : Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası'nı ifade eder.
- TTK** : 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nu ile bu kanunda değişiklik ve eklemeler yapan veya onun yerine geçen kanun ve düzenlemeleri ifade eder.
- Üçüncü Kişi** : Kullanıldığı yere göre İhraç Sözleşmesi'nin Taraf'ı olmayan veya Fon'da Yatırımcı sıfatı taşımayan Kişi'yi ifade eder.
- Vergi** : Kurumlar Vergisi, Katma Değer Vergisi, Damga Vergisi, Emlak Vergisi, Gelir Vergisi veya Kurumlar Vergisi tevkifatı, harçlar, Kaynak Kullanımı Destekleme Fonu ve BSMV de dahil ve fakat bunlarla sınırlı olmamak üzere, her türlü vergiyi, tarhiyatı, fonu, rüsumu, harcı veya benzer nitelikteki mükellefiyet, stopaj veya sosyal sigorta primini (bunların ödenmemesi ya da ödenmesinde gecikilmesi ile ilgili ceza veya gecikme zammı da dahil olmak üzere) ifade eder.
- Yatırım Komitesi** : GYF Tebliği'nin 11. maddesi uyarınca gerekli olan ve Bilgilendirme Dokümanları'nda belirlenen esaslar dahilinde Kurucu tarafından kurulan yatırım komitesini ifade eder.
- Yatırımcı** : Fon'dan Katılma Payları satın alarak Fon'a katılan ve İhraç Sözleşmesi'nin tarafı olan yatırımcıyı ifade eder.
- Yönetici** : Fon'un yöneticisi olan Ünlü Portföy Yönetimi A.Ş.'yi ifade eder.

- Yönetim Ücreti** : Aşağıda belirtilen Fon'un yönetim hizmetleri ile ilgili olarak Fon Portföyü'nden karşılanacak olan ücreti ifade eder:
- Fon'un yönetilmesi,
 - İtfa ve ihraç taleplerinin yönetilmesi,
 - Fon'un idaresi, muhasebesi ve ödemelerinin gerçekleştirilmesi,
 - Fon'un raporlamalarının yapılması,
 - Yatırımcı ilişkilerinin yürütülmesi,
 - SPK ile ilişkilerin yönetilmesi,
 - Fon Portföyü'nün sürekli izlenmesi,
 - Yatırım amaç ve stratejisine göre Fon'un idare ve yönetimi ile ilgili gerekli olabilecek diğer hizmetler.
- Yürürlükteki Mevzuat** : Yürürlükte olan ve mahkeme dışında herhangi bir düzenleyici kurum tarafından kanunla düzenlenmiş, benimsenmiş, yayımlanmış, uygulanmış veya takip edilen ilgili Türk hukuku, tebliğ, kural, karar, yönetmelik, yönerge, emir, karar veya usulü ifade eder.

2. Yorum Kuralları

- 2.1.** Herhangi bir yükümlülüğün belirli bir zamanda veya tarihte ifa edilmesinin şart koşulması halinde ilgili zaman veya tarih söz konusu yükümlülüğün ifasının esaslı bir koşulunu teşkil eder.
- 2.2.** Sözleşme eklerinin ve belgelerin içeriği bütünün ayrılmaz bir parçasını teşkil eder ve atıf suretiyle bütüne dahil edilmiştir.
- 2.3.** Aksi düzenlenmedikçe, Yürürlükteki Mevzuat'ın herhangi birine veya bir kısmına veya hukuki anlaşma, sözleşme ya da benzeri yasal belgeye yapılan atıf, atıf yapılan Yürürlükteki Mevzuat veya hukuki anlaşma, sözleşmenin ya da benzeri yasal belgenin zaman zaman tadil edilen, eklenen veya değiştirilen şekli olarak yorumlanır.
- 2.4.** Ne sıfat altında olursa olsun, herhangi bir Kişi'ye yapılan atıflar söz konusu Kişi'nin külli ve cüzi haleflerini de içerir ve herhangi bir Resmi Makam ile ilgili olarak yapılan atıflar bunun görev ve yetkilerini üstlenen haleflerini de kapsar.
- 2.5.** İş Günü olduğu belirtilmediği sürece, günlere yapılan atıflar takvim günlerini, haftalara, aylara veya yıllara yapılan atıflar ise takvim haftalarını, aylarını veya yıllarını ifade eder.

EK 2 – NİTELİKLİ YATIRIMCI BEYANI

Aşağıda imzası bulunan ben, [XXX], Ünlü Portföy Yönetimi A.Ş. İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu'na ("**Fon**") yatırım yapma ve Fon'un Katılma Payları'nı ("**Katılma Payları**") iktisap etme niyetinde olduğumdan aşağıdaki beyanlarımı Fon'un Kurucu'su konumundaki Ünlü Portföy Yönetimi A.Ş.'ye sunar,

- 1) Fon Katılma Payları'nın ihracına ilişkin Fon İhraç Belgesi'nin Sermaye Piyasası Kurulu ("**Kurul**") tarafından onaylanmasının, ihraççının veya İhraç Belgesi'nde yer alan bilgilerin Kurul tarafından tekeffülü anlamına gelmeyeceğini ve ilgili Katılma Payları'na ilişkin bir tavsiye niteliğinde olmadığını bildiğimi,
- 2) İhraç edilen Katılma Payları'nın devlet güvencesi altında olmadığını ve anaparanın yitirilmesi dâhil çeşitli yatırım riskleri içerdiğini bildiğimi,
- 3) Sermaye piyasası mevzuatında belirtilmiş olan ve "*Nitelikli Yatırımcı*" tanımında yer alan şartları sağladığımı,
- 4) "*Nitelikli Yatırımcı*" tanımında yer alan şartları kaybettiğimde derhal Yönetici ile ilgili ve yetkili kuruluşa haber vereceğimi, bilgi vermemem durumunda sermaye piyasası mevzuatına aykırılık nedeniyle sorumlu tutulacağımı bildiğimi,
- 5) Katılma Payları'nın Nitelikli Yatırımcılar'a ihracı nedeniyle izahname düzenlenmesinin mevzuat uyarınca zorunlu olmadığını ve bu yatırımı yaparken ihraç edilen Katılma Payları ve ihraççı hakkında bilgileri ihraççıdan, Fon İçtüzük ve İhraç Belgesi'nden ve İhraç Sözleşmesi'nden öğrenme hakkımın olduğunu bildiğimi,
- 6) İhraç edilen Katılma Payları'nın sağladığı haklar ve yüklediği yükümlülükler konusunda bilgileri ihraççıdan talep etme hakkımın olduğunu bildiğimi,
- 7) Bu yatırıma karar vermeden önce ihraççının faaliyetleri, finansal ve hukuki durumu ve taşıdığı ekonomik riskler hakkında bilgileri ihraççıdan talep etme hakkımın olduğunu bildiğimi,
- 8) İhraççının faaliyetlerinin sona ermesi, mali yapısının bozulması, iflas etmesi gibi nedenlerle anapara ödemesi vb. gibi ihraç edilen Katılma Payları'na ilişkin yükümlülüklerini yerine getirmemesi durumunda haklarımı TTK, İcra İflas Kanunu, TBK ve ilgili diğer mevzuat çerçevesinde aramam gerektiğini bildiğimi,
- 9) Katılma Payları'nın piyasa riski, likidite riski, ülke riski ve geri ödememe riski gibi çeşitli riskler içerebileceğini, bu riskleri ilgili Katılma Payı'nı, ihraççıyı, piyasayı, ekonomiyi ve ülke koşullarını dikkate alarak, ihraççıdan ve diğer kaynaklardan da bilgi almak suretiyle gerekli şekilde değerlendirdiğimi ve kendi irademle yaptığım yatırım ve üstlendiğim risk nedeniyle uğrayabileceğim zarardan sorumlu olduğumu,
- 10) Kurul'un kamuyu aydınlatma ve finansal raporların hazırlanmasına ilişkin düzenlemelerinin, Katılma Payları'nı halka arz etmeksizin ihraç eden ihraççılar bakımından sınırlı olduğunu, ihraççı hakkında bilgi almak istediğimde ihraççıya başvurmam gerektiğini bildiğimi,
- 11) Satın aldığım Katılma Payları'nın aktif veya likit bir ikincil piyasasının bulunmadığını bildiğimi,
- 12) Nitelikli Yatırımcılar'a ihraç edilme zorunluluğu bulunan Katılma Payları'nın, halka arz tanımı kapsamına girebilecek şekilde yeniden satılamayacağını bildiğimi,
- 13) Nitelikli Yatırımcılar'a ihraç edilen Katılma Payları'nın ihraçtan sonra da sadece Kurucu'nun onayına bağlı olarak Nitelikli Yatırımcılar arasında tedavül edebileceğini, Nitelikli Yatırımcılar

dışındaki kişilere satılamayacağını bildiğimi, satın aldığım Katılma Payları'nın herhangi bir şekilde Nitelikli Yatırımcı olmayan birine veya Kurucu'nun onayı bulunmaksızın bir Nitelikli Yatırımcı'ya devri halinde sorumluluğun tarafıma ait olacağını ve bu nedenle Kurucu'ya bir sorumluluk yüklemeyeceğimi,

- 14) Bu beyanların tamamının doğru olduğunu ve yanıltıcı olmadığını, bu beyanı özgür iradem ile imzaladığımı,

kayıtsız, şartsız ve gayri kabil-i rücu olarak kabul, beyan ve taahhüt ederim.

BEYANDA BULUNAN NİTELİKLİ YATIRIMCI:

Adı/Sovadı – Unvanı :

T.C. Kimlik Numarası :

Vergi Kimlik Numarası :

Adresi :

Tarih :

İmza :

İMZA SAYFASI

FON

Ünlü Portföy Yönetimi A.Ş. İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu

adına

Ünlü Portföy Yönetimi A.Ş.

KURUCU/YÖNETİCİ

Ünlü Portföy Yönetimi A.Ş.

YATIRIMCI

Adı/Soyadı – Unvanı :

T.C. Kimlik Numarası :

Vergi Kimlik Numarası :

Elektronik Posta Adresi :

İmza – Kaşe :