



**NATURA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ
PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
BİRİNCİ PROJE GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
FON İHRAÇ SÖZLEŞMESİ**

İçindekiler

1. TARAFLAR.....	4
2. TANIMLAR.....	4
3. SÖZLEŞME’NİN AMACI	6
4. FON SÜRESİ	7
5. FON’UN YATIRIM STRATEJİSİNE İLİŞKİN ESASLAR.....	7
6. FON’UN YATIRIM SINIRLAMALARI VE RİSKLERİNE İLİŞKİN ESASLAR.....	7
7. PORTFÖY YÖNETİMİNE VE SAKLANMASINA İLİŞKİN ESASLAR	9
8. FON MALVARLIĞINDAN YAPILABİLECEK HARCAMALARA İLİŞKİN ESASLAR	12
9. FON GELİR GİDER FARKININ KATILMA PAYI SAHİPLERİNE AKTARILMASINA İLİŞKİN ESASLAR.....	13
10. FON KATILMA PAYLARI’NIN DEĞERLERİNİN YATIRIMCI’YA BİLDİRİMİNE İLİŞKİN USUL VE ESASLAR	14
11. FON’A KATILMA, FON’DAN AYRILMA VE KATILMA PAYLARI’NIN DEVRİNE İLİŞKİN ESASLAR	14
12. PAY GRUPLARININ HAK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİNE İLİŞKİN ESASLAR	16
13. PORTFÖYÜN DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN ESASLAR	16
14. GİRİŞ ÇIKIŞ KOMİSYONUNA İLİŞKİN ESASLAR	17
15. PERFORMANS ÜCRETİNİN FON’DAN VEYA KATILMA PAYI SAHİPLERİNDEN TAHSİLİNE VE KAR DAĞITIMINA İLİŞKİN ESASLAR.....	17
16. FON KATILMA PAYLARI’NIN FON’A İADESİNİN NAKDİ VE/VEYA GAYRİMENKULLER VE GAYRİMENKULE DAYALI HAKLARIN YATIRIMCI’YA DEVRİ YOLUYLA YAPILIP YAPILAMAYACAĞINA İLİŞKİN ESASLAR.....	17
17. FON TOPLAM GİDER ORANI VE YÖNETİM ÜCRETİ	18
18. BİRİM PAY DEĞERİNDEN FARKLI BİR FİYAT ÜZERİNDEN KATILMA PAYI ALIM SATIMI YAPILMASININ MÜMKÜN OLMASI HALİNDE SÖZ KONUSU FİYAT HESAPLAMASINA VE UYGULANMASINA İLİŞKİN ESASLAR.....	19
19. YATIRIMCI’NIN BİLGİLENDİRİLMESİNE İLİŞKİN ESASLAR.....	19
20. SÖZLEŞME’DE DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA VE YAPILAN DEĞİŞİKLİKLERİN YATIRIMCI’YA DUYURULMASINA İLİŞKİN ESASLAR.....	19
21. FON’UN TASFİYESİNE İLİŞKİN BİLGİ.....	19
22. SÖZLEŞME’NİN SÜRESİ VE SONA ERMESİ.....	20

23.	GİZLİLİK.....	20
24.	KİŞİSEL VERİLERİN KORUNMASI	21
25.	UYGULANACAK HUKUK VE YETKİLİ MAHKEME	22
26.	BİLDİRİMLER	22
27.	MUHTELİF HÜKÜMLER	22
28.	YÜRÜRLÜK	23
29.	YETKİLİ İMZALAR VE İLETİŞİM ADRESLERİ	23

NATURA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
BİRİNCİ PROJE GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
FON İHRAÇ SÖZLEŞMESİ

1. TARAFLAR

- 1.1.** İşbu Natura Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Proje Gayrimenkul Yatırım Fonu fon ihraç sözleşmesi ("**Sözleşme**") Türkiye Cumhuriyeti yasalarına uygun olarak kurulmuş ve Kurul'un (*aşağıda tanımlandığı üzere*) 26 Nisan 2024 tarihli ve GGSPYŞ/PY.13/552 sayılı portföy yönetim lisansı ile faaliyet göstermekte olan, kayıtlı merkezi Barbaros Mah. İhlamur Bul. No: 3 İç Kapı No: 89 Ataşehir/ İstanbul / Türkiye adresinde bulunan ve İstanbul Ticaret Sicili Memurluğu nezdinde 472457-5 sicil numarası ile kayıtlı olan **Natura Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. ("Yönetici" veya "Kurucu")** tarafından GYF Tebliği'ne (*aşağıda tanımlandığı üzere*) uygun olarak kurulmuş olan **Natura Birinci Proje Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Proje Gayrimenkul Yatırım Fonu ("Fon")** adına Yönetici ile
- 1.2.** [●] adresinde mukim, [●] T.C. Kimlik No'lu [●] ("**Yatırımcı**") arasında akdedilmiştir.
- 1.3.** Natura ile Yatırımcı işbu Sözleşme'de bundan böyle ayrı ayrı "**Taraf**" ve birlikte "**Taraflar**" olarak anılacaktır.

2. TANIMLAR

"**BİAŞ**" veya "**Borsa**", Borsa İstanbul A.Ş.'yi ifade eder.

"**BSMV**", banka ve sigorta muameleleri vergisini ifade eder.

"**Devir**", Katılma Payları'na ilişkin herhangi bir mali ve/veya yönetsel hakkın, mülkiyet hakkının, rüçhan hakkının, opsiyon hakkının veya (Yatırımcı Toplantısı'nda temsil için verilen vekaletnameler hariç olmak üzere) 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 (Bu bakımdan Devreden ve Devralan, "devretmek" vb. terimler bu tanıma uygun olarak yorumlanacaktır.),

"**Devralan**", Katılma Payı'nı devralan kişiyi,

"**Devreden**", Katılma Payı'nı devreden Yatırımcı'yı,

"**Fon Finansal Raporlama Tebliği**", 30 Aralık 2013 tarih ve 28867 (Mükerrer) sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliği (II-14.2) ile bu tebliği tadil eden veya bu tebliğ yerine geçen her türlü düzenlemeyi ifade eder.

"**Fiyat Raporu**", Fon Birim Pay Değeri'nin hesaplanmasına dayanak teşkil eden portföy değeri tablosu ve Fon Toplam Değeri tablosunu içeren ve ilgili mevzuatlara uygun olarak hazırlanan raporu,

"**Fon**" işbu Sözleşme'nin 1.1. maddesinde kendisine verilen anlamı ifade eder.

“Fon Bilgilendirme Dokümanları”, SPK tarafından onaylanan İçtüzük ve İhraç Belgesi’ni ifade eder.

“Fon Birim Pay Değeri”, Fon toplam değerinin son değerlendirme raporunda belirlenen değer üzerinden Katılma Payları’nın sayısına bölünmesiyle elde edilen tutarı ifade eder.

“Fon İçtüzüğü”, standardı SPK tarafından belirlenen, Yatırımcılar ile Kurucu ve Portföy Saklayıcısı arasında Fon’a ait portföyün inançlı mülkiyet esaslarına göre işletilmesini, Kanun kapsamında saklanması ve vekâlet akdi hükümlerine göre yönetimini konu alan genel işlem şartlarını içeren iltihaki sözleşmeyi ifade eder.

“Fon İhraç Belgesi”, standardı SPK tarafından belirlenen, Fon’un niteliği ve satış şartları hakkındaki bilgileri içeren belgeyi ifade eder.

“Gayrimenkul Değerleme Şirketi”, SPK’nın gayrimenkul değerlendirme şirketleri listesinde kayıtlı olup, Kurucu’nun Yönetim Kurulu tarafından belirlenen gayrimenkuller ve gayrimenkullere dayalı haklara ilişkin değerlendirme hizmeti verecek gayrimenkul değerlendirme şirketini,

“Gizli Bilgi(ler)”, işbu Sözleşme’nin 23.1. maddesinde kendisine verilen anlamı ifade eder.

“GYF Tebliği”, 3 Ocak 2014 tarih ve 28871 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-52.3) ile bu tebliği tadil eden veya bu tebliğ yerine geçen her türlü düzenlemeyi ifade eder.

“Kanun”, 30 Aralık 2012 tarih ve 28513 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu ile bu kanunu tadil eden veya bu kanun yerine geçen her türlü düzenlemeyi ifade eder.

“KAP”, Kamuyu Aydınlatma Platformu’nu ifade eder.

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

“Kişisel Veri”, kimliği belirli veya belirlenebilir gerçek kişiye ilişkin her türlü bilgiyi ifade eder.

“Kurumlar Vergisi Kanunu”, 21 Haziran 2006 tarih ve 26205 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu ile bu kanunu tadil eden veya bu kanun yerine geçen her türlü düzenlemeyi ifade eder.

“KVK Mevzuatı”, işbu Sözleşme’nin 24.1. maddesinde kendisine verilen anlamı ifade eder.

“KVKK”, 7 Nisan 2016 tarih ve 29677 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 6698 sayılı Kişisel Verilerin Korunması Kanunu ile bu kanunu tadil eden veya bu kanun yerine geçen her türlü düzenlemeyi ifade eder.

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

“Nitelikli Yatırımcı”, Kurul’un yatırım kuruluşlarına ilişkin düzenlemelerinde tanımlanan ve talebe dayalı profesyonel müşteri olarak kabul edilenler de dahil profesyonel müşterileri ifade eder.

“Portföy Saklayıcısı”, Fon’un portföyünde yer alan ve saklamaya konu olabilecek varlıkların; Fon’u zarara uğratmayacak şekilde, saklanması, kayıtlarının tutulması ve ilgili her türlü işlemin yerine getirilmesinin esaslarını, usulünü ve kontrolünü yerine getiren portföy saklama hizmetini yürüten kuruluşu ifade eder.

“Portföy Saklama Tebliği”, 2 Temmuz 2013 tarih ve 28695 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Portföy Saklama Hizmetine ve Bu Hizmette Bulunacak kuruluşlara İlişkin Esaslar Tebliği (III-56.1) ile bu tebliği tadil eden veya bu tebliğ yerine geçen her türlü düzenlemeyi ifade eder.

“PYŞ Tebliği”, 2 Temmuz 2013 tarih ve 28695 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Portföy

Yönetim Şirketleri ve Bu Şirketlerin Faaliyetlerine İlişkin Esaslar Tebliği (III-55.1) ile bu tebliği tadil eden veya bu tebliğ yerine geçen her türlü düzenlemeyi ifade eder.

“**Sözleşme**”, işbu Natura Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Proje Gayrimenkul Yatırım Fonu fon ihraç sözleşmesini ifade eder.

“**SPK Mevzuatı**”, Kanun, GYF Tebliği, PYŞ Tebliği, Portföy Saklama Tebliği, Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliğ ve diğer ilgili tebliğler ile SPK tarafından yayımlanmış veya yayımlanacak standart formlar ile ilke kararlarını ifade eder.

“**SPK**” veya “**Kurul**”, Sermaye Piyasası Kurulu’nu ifade eder.

“**Takasbank**”, İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş.’yi ifade eder.

“**TCMB**”, Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası’nı ifade eder.

“**Temsilciler**”, işbu Sözleşme’nin 23.1. maddesinde kendisine verilen anlamı ifade eder.

“**TBK**”, 4 Şubat 2011 tarih ve 27836 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu ile bu kanunu tadil eden veya bu kanun yerine geçen her türlü düzenlemeyi ifade eder.

“**TL**”, Türk lirasını ifade eder.

“**TMK**”, 8 Aralık 2001 tarih ve 24607 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 4271 sayılı Türk Medeni Kanunu ile bu kanunu tadil eden veya bu kanun yerine geçen her türlü düzenlemeyi ifade eder.

“**TTK**”, 14 Şubat 2011 tarih ve 27846 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu ile bu kanunu tadil eden veya bu kanun yerine geçen her türlü düzenlemeyi ifade eder.

“**TÜFE**”, tüketici fiyat endeksini ifade eder.

“**Vergi**”, kurumlar vergisi, katma değer vergisi, damga vergisi, emlak vergisi, gelir vergisi veya kurumlar vergisi tevkifatı, harçlar, Kaynak Kullanımı Destekleme Fonu (KKDF) 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 faizi/zammı da dahil olmak üzere) ifade eder.

“**VUK**”, 12 Ocak 1961 tarih ve 10705 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 213 sayılı Vergi Usul Kanunu ile bu kanunu tadil eden veya bu kanun yerine geçen her türlü düzenlemeyi ifade eder.

“**Yatırım Fonu Tebliği**”, 9 Temmuz 2013 tarihli ve 28702 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-52.1) ile bu tebliği tadil eden veya bu tebliğ yerine geçen her türlü düzenlemeyi ifade eder.

“**Yatırım Komitesi**”, GYF Tebliği’ne uygun olarak, işbu Sözleşme’nin 7.3. maddesine göre Yönetici tarafından kurulan yatırım komitesini ifade eder.

“**Yatırımcı**”, işbu Sözleşme’nin 1.1. maddesinde belirtilen Fahrettin Özbek’i ifade eder.

“**Yönetici**” veya “**Kurucu**”, işbu Sözleşme’nin 1.1. maddesinde kendisine verilen anlamı ifade eder.

3. SÖZLEŞME’NİN AMACI

- 3.1. İşbu Sözleşme’de Kurucu tarafından SPK Mevzuatı çerçevesinde, İçtüzük ve İhraç Belgesi hükümlerine göre yönetilmek üzere kurulan NATURA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ PROJE GAYRİMENKUL YATIRIM FONU Katılma Payı alımı karşılığında Kurucu ve Yatırımcı’nın birbirlerine ve Fon’a karşı hak ve yükümlülüklerine ve Fon’a ait portföyün yönetimi ile Fon’un idaresine ilişkin hususlar düzenlenmiştir.

4. FON SÜRESİ

- 4.1. Fon'un süresi 8 (sekiz) yıldır. Bu süre ilk Katılma Payı satışı tarihi ile başlar. Fon süresinin son 2 (iki) yılı tasfiye dönemidir. Fon süresi, İhraç Belgesi'nin Fon süresine ilişkin maddesinin değiştirilmesi şartı ile değiştirilebilir.

5. FON'UN YATIRIM STRATEJİSİNE İLİŞKİN ESASLAR

- 5.1. Fon'un yatırım stratejisi; değer artış kazancı, alım-satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla GYF Tebliği'nin 18/A maddesi kapsamındamünhasıran, bağımsız bölüm toplam brüt alanının yarısından fazlasının konu kullanımına ayrılmış olduğu bağımsız gayrimenkul değerlendirme kuruluşlarınca hazırlanacak bir rapor ile tespit edilen gayrimenkul projelerine ve üzerinde proje geliştirilecek olan arsalarla yatırım yapmaktır. Bu amaçla, söz konusu gayrimenkuller satın alınabilir, satılabilir, kiralanabilir, kiraya verilebilir. Bunun yanında, GYF Tebliği'nde izin verilen para ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapılabilir.
- 5.2. Fon, üzerinde ipotek bulunan veya gayrimenkulün değerini etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olan bina, arsa, arazi ve buna benzer nitelikteki gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı hakları Fon portföyüne alabilir. Ancak, bu nitelikteki gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı hakların değeri Fon Toplam Değeri'nin %30'unu aşamaz.

6. FON'UN YATIRIM SINIRLAMALARI VE RİSKLERİNE İLİŞKİN ESASLAR

6.1. Fon Yatırım Sınırlamaları

- (i) Fon portföyü, SPK Mevzuatı'na uygun olarak yönetilir ve GYF Tebliği'nde düzenlenen proje gayrimenkul yatırım fonlarının yapabileceği gayrimenkul yatırımlarından oluşur.
- (ii) SPK Mevzuatı uyarınca aksi belirtilmedikçe Fon'un, Hesap Dönemi sonunda fon toplam değer tablosu itibarıyla tabi olduğu yatırım sınırlamalarına uyum sağlanması zorunludur.
- (iii) Fon portföyüne ilişkin olarak aşağıdaki sınırlamalara uyulur:
- (a) Fon portföyü yalnızca üzerinde proje geliştirilecek olan arsalar, gayrimenkul projeleri ve GYF Tebliği'nde belirtilen para ve sermaye piyasası araçlarından oluşacaktır. Fon tarafından yatırım yapıldığı tarih itibarıyla tamamlanmamış olan gayrimenkuller, tamamlanmalarını takip eden dönemlerde de Fon portföyünde yer alabilir.
- (b) Fon portföyünde bulunan nakit, yalnızca ünvanında kısa vadeli veya para piyasası ibaresi bulunan yatırım fonları katılma payları, ters repo, T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı Varlık Kiralama Anonim Şirketi tarafından ihraç edilen kira sertifikaları, kamu borçlanma araçları, vadeli mevduat ve katılma hesaplarında değerlendirilebilir.
- (c) Fon mülkiyetindeki arsaların yanı sıra, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı arsa satışı sözleşmeleri akdettiği başka kişilere veya kamuya ait arsalar üzerinde gerçekleştirilen gayrimenkul projelerini Fon portföyüne dahil edebilir, üst hakkı tesis edebilir veya devam eden projelerden konut niteliğindeki bağımsız bölümler satın almak suretiyle gayrimenkul projelerine yatırım yapabilir. Fon adına tapuda tescil edilen arsalar üzerinde en geç 3 (üç) yıl içinde GYF Tebliği'nde belirtilen şartları sağlayan gayrimenkul projesinin inşaatına başlanması için tüm yasal gerekliliklerin yerine getirilmiş olması zorunludur. Fon'un taraf olacağı hasılat paylaşımı sözleşmelerinden doğan haklarının ipotek, garanti, kefalet veya SPK tarafından uygun görülecek nitelikte diğer bir teminata bağlanmış olması zorunludur. Ancak Fon'un yapacağı sözleşmenin tarafının 4603 sayılı Türkiye Cumhuriyeti Ziraat Bankası, Türkiye Halk Bankası Anonim Şirketi ve Türkiye Emlak Bankası Anonim Şirketi Hakkında Kanun veya 6219 sayılı Türkiye Vakıflar Bankası Türk Anonim Ortaklığı Kanunu kapsamında kurulan bankalar, Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonu, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, İller Bankası A.Ş., belediyeler

ile bunların bağlı ortaklıkları, iştirakleri ve/veya yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazının bulunduğu şirketler olması halinde herhangi bir teminat şartı aranmayacaktır.

- (d) Fon portföyüne dahil edilecek olan gayrimenkul projelerinin yürürlükteki ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olduğu hususlarının bağımsız Gayrimenkul Değerleme Şirketi tarafından tespit edilmiş olması gerekmektedir. Fon tarafından yatırım yapılacak olan gayrimenkul projelerinin bina tamamlama sigortası, banka teminat mektubu, hak ediş sistemi veya SPK tarafından uygun görülecek nitelikteki yöntemlerden en az biriyle teminatlandırılması zorunludur.
- (e) Fon'un yatırım yapacağı gayrimenkul projelerinin her türlü inşaat işleri ile ihzarat, imalat, sondaj, tesisat, değiştirme, iyileştirme, yenileştirme, geliştirme, montaj ve benzeri yapım işlerinin GYF Tebliği'ne istinaden hazırlanmış ve Taraflar'ın inşaat işlerinden doğan karşılıklı hak ve yükümlülüklerini içeren bir sözleşme dahilinde müteahhitlerce yapılması zorunludur.
- (f) GYF Tebliği hükümleri çerçevesinde Fon portföyüne alınabilecek varlıklar karşılığında Katılma Payı satışı ve Katılma Payı iadesi aynı olarak gerçekleştirilebilecektir.
- (g) GYF Tebliği'nin 23. maddesinde düzenlenen hükmü saklı kalmak üzere Fon, üzerinde ipotek bulunan veya gayrimenkulün değerini etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olan bina, arsa, arazi ve buna benzer nitelikteki gayrimenkullere ve gayrimenkule dayalı haklara Fon toplam değerinin %30'unu (yüzde otuz) aşacak şekilde yatırım yapamaz.
- (h) Yürürlükteki mevzuat hükümleri saklı olmak üzere, Fon tarafından üst hakkının devredilebilmesine ilişkin olarak bu hakkı doğuran sözleşmelerde herhangi bir sınırlama getirilemez.
- (i) Fon, proje gayrimenkul yatırımları kapsamında ödeme takviminin önceden yazılı bir sözleşmeye bağlanması kaydıyla, bahse konu gayrimenkullerin taksitli alımını gerçekleştirebilir. Yatırımcı tarafından taksit tutarlarına denk gelen kısmın vade tarihlerinde Fon'a ödeneceğine dair bir taahhüt yazısı almak şartı ile değerlendirme günleri beklenmeksizin ilgili taksit tutarlarını Yatırımcı'dan tahsil ederek taksit ödemelerini gerçekleştirebilir. Bu gibi durumlarda taksit ödemelerine ilişkin Yatırımcı'dan alınan taahhütlerde belirtilen tutarlar, fon muhasebesinde, fon alacak/borç hesaplarında ve pay satışı alacaklı hesaplarında izlenir.
- (j) Fon, GYF Tebliği kapsamında sermaye piyasası araçlarını açığa satamaz, kredili menkul kıymet işlemi yapamaz ve sermaye piyasası araçlarını ödünç alamaz.
- (k) Fon, operasyonel ihtiyaçlar ve işlemler nedeniyle oluşabilecek likidite ihtiyacının karşılanması amacıyla nakit tutabilir.

6.2. Fon'un Taşıdığı Riskler

Fon'un yatırım stratejisi ve risk profili dikkate alınarak belirlenen, Fon'un karşılaşılabileceği temel risklere ilişkin bilgilere aşağıda yer verilmektedir:

a) Finansal pozisyonlar nedeniyle maruz kalınan riskler

Gayrimenkul yatırım fonlarının maruz kaldığı finansal riskler girişim sermayesi yatırım fonları ile aynı kapsam ve içerikte olduğundan girişim sermayesi yatırım fonlarının finansal pozisyonlar nedeniyle maruz kaldığı risklere ilişkin belirtilmiş olan tanım ve hesaplama yöntemleri gayrimenkul yatırım fonları için de geçerlidir.

b) Yatırım yapılan gayrimenkuller nedeniyle maruz kalınan riskler

➤ **Değerleme Riski:** Yatırım yapılan gayrimenkullerin yatırım yapılan süre boyunca değerlerinin makul ve doğru bir şekilde tespit edilememesi riskidir.

➤ **Likidite Riski:** Gayrimenkul yatırım fonlarında likidite riski taşıyan finansal pozisyonlardan ve gayrimenkullerden kaynaklanmaktadır. Fonun nakit akışındaki dengesizlik sonucunda nakit çıkışlarını tam ve zamanında karşılayacak düzeyde ve nitelikte nakde veya hazır değerlere sahip bulunamaması veya hazır değerlerin nakde dönüştürülememesi nedeniyle zarara uğrama olasılığıdır. Aynı zamanda ilgili fonların portföylerinde bulunan gayrimenkulleri gereken sürede piyasa rayiç değerinden nakde dönüştürememesi nedeniyle zarara uğrama olasılığını da içerir.

c) Diğer maruz kalınan riskler

➤ **Likidite Riski:** Nakit çıkışlarını tam olarak ve zamanında karşılayacak düzeyde nakit miktarına veya nakit girişine sahip olunamaması nedeniyle maruz kalınabilecek risktir.

➤ **Operasyonel Risk:** Fonun 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 Şirket içi etkenlerin yanı sıra doğal afetler, rekabet koşulları, politik rejim değişikliği gibi Şirket dışı etkenler de olabilir. İç kontrol ve teftiş tarafından yapılan düzenli denetimlerle takip edilir.

➤ **Yasal Risk:** Fonun katılma paylarının satıldığı dönemden sonra mevzuatta ve düzenleyici otoritelerin düzenlemelerinde meydana gelebilecek değişikliklerden olumsuz etkilenmesi riskidir.

➤ **Finansman Riski:** Finansman riski, fonun ihtiyaç duyduğu finansman kaynaklarına zamanında gerekli ölçüde ulaşamaması nedeniyle uğrayabileceği zarar olasılığıdır. Şirket yönettiği gayrimenkul yatırım fonlarında ihtiyaç duyduğu kaynağın tamamını ya da bir kısmını fon katılımcılarından sağlamaktadır.

7. PORTFÖY YÖNETİMİNE VE SAKLANMASINA İLİŞKİN ESASLAR

- 7.1. Fon, Fon Bilgilendirme Dokümanları ve işbu Sözleşme'ye göre, inancılı mülkiyet esaslarına ve yürürlükteki mevzuat hükümlerine uygun olarak yönetilecektir.
- 7.2. Fon'un Yatırımcılar'ın haklarını koruyacak şekilde temsili, yönetimi ve yönetimin denetlenmesi ile faaliyetlerinin Fon Bilgilendirme Dokümanları'na uygun olarak yürütülmesinden Kurucu sorumludur. Fon'un faaliyetlerinin yürütülmesi esnasında portföy yöneticiliği hizmeti dâhil dışarıdan sağlanan hizmetlerden yararlanılması, Kurucu'nun sorumluluğunu ortadan kaldırmaz. Kurucu, Fon'a ait varlıklar üzerinde kendi adına ve Fon hesabına yürürlükteki ilgili mevzuat, Fon Bilgilendirme Dokümanları ve bu Sözleşme'ye uygun olarak tasarrufta bulunmaya ve bundan doğan hakları kullanmaya yetkilidir.
- 7.3. Kurucu'nun biri gayrimenkul alım satım işi haricinde gayrimenkul yatırımları konusunda en az 5 (beş) yıllık tecrübeye sahip bir yönetim kurulu üyesi, Kurucu'nun genel müdürü ve Kurucu nezdinde tam zamanlı ya da yarı zamanlı istihdam edilmiş ve Kurul'un ilgili düzenlemelerinde belirtilen nitelikleri haiz bir gayrimenkul değerlendirme uzmanı ile Yatırımcı'yı temsilen Kurucu tarafından yönetim kurulu kararı ile atanacak 5 (beş) üyeden oluşan toplam 8 (sekiz) kişilik bir yatırım komitesi bulunur. Yatırım komitesinin başkanı ve başkan vekili, Yatırımcı'yı temsilen atanan 5 (beş) üye arasından seçilir. Üye değişikliklerinde de aynı esaslar uygulanır. İlk komite üyeleri ile komite başkanı, fon ihraç sözleşmesinde belirlenir.
- 7.4. Yatırım Komitesi, Tebliğ uyarınca atanması zorunlu olan 3 (üç) üyeden en az ikisinin ve komite başkanından veya başkan vekilinden birinin hazır bulunması şartıyla, 5 (beş) üyenin katılımıyla toplanır ve toplantıya katılanların oy çokluğu ile karar alır. Her halükarda, Yatırım Komitesi'nde Yatırımcı'yı temsilen atanan Yatırım Komitesi üyelerinin salt çoğunluğunun olumlu oyu

gerekecektir. Bir öneriye dair menfi ve müspet oyların eşit olması durumunda ise yatırım komitesi başkanının veya o bulunmadığı takdirde yatırım komitesi başkan vekilinin oyu üstün sayılır ve yatırım komitesi başkanının veya o bulunmadığı takdirde yatırım komitesi başkan vekilinin oyu doğrultusunda karar alınmış kabul edilir. Menfi ve müspet oyların eşit çıkması durumunda yatırım komitesi başkanının veya başkan vekilinin oyu doğrultusunda alınan kararlar ile çoğunluğun müspet oyuna rağmen Başkan'ın menfi oyu nedeniyle alınamayan kararlar sonucunda Kurucu'nun herhangi bir zarara uğraması halinde, oluşacak zarar "Yatırımcı" tarafından karşılanacaktır.

- 7.5.** Kurucu'nun yönetim kurulu; Fon İçtüzüğü, Fon İhraç Belgesi ve işbu Sözleşme'de karar alma yetkisi yatırım komitesine bırakılan konularda yatırım komitesinin alacağı kararları, yasal mevzuata aykırı olmaması halinde yerine getirmekle yükümlüdür. Aksi halde ortaya çıkacak her türlü zarardan Kurucu ile Kurucu yönetim kurulu üyeleri ayrı ayrı sorumludur.

İlk seçilen Yatırım Komite Üyeleri aşağıdaki gibidir:

Batuhan ÖZTEK	Yatırım Komitesi Başkanı
Doğukan ÖZTEK	Yatırım Komitesi Başkan Vekili
Fahrettin ÖZTEK	Yatırım Komitesi Üyesi
Süleyman DEMİR	Yatırım Komitesi Üyesi
Ali AĞAOĞLU	Yatırım Komitesi Üyesi
Hasan RAHVALI	Yatırım Komitesi Üyesi
Hasan Gürsel ÖZTAMUR	Yatırım Komitesi Üyesi
Onur ÖZSAN	Yatırım Komitesi Üyesi

- 7.6.** Fon, tüm faaliyetlerinin icrasında, Kurucu'nun yönetim kurulu tarafından temsil edilir. Yönetim kurulu bu yetkisini 1 (bir) veya daha fazla üyeye veya Kurucu'nun birinci derece imza yetkilisine devretme hakkı bulunmaktadır.
- 7.7.** Fon'a ilişkin düzenlemelere, Fon Bilgilendirme Dokümanları'nda ve işbu Sözleşme'de yer verilir. SPK Mevzuatı da dâhil olmak üzere ilgili mevzuatta veya Fon Bilgilendirme Dokümanları ve işbu Sözleşme'de hüküm bulunmayan hallerde, Kurucu ile Yatırımcı arasındaki ilişkiye TBK'nın 502. ile 514. maddeleri arasındaki hükümleri kıyasen tatbik olunacaktır.
- 7.8.** Fon hizmet birimi Nurol Yatırım Bankası A.Ş. nezdinde oluşturulmuştur. Fon hizmet birimi asgari olarak, Fon muhasebe kayıtlarının tutulması, nakit mutabakatlarının yapılması, Katılma Payı alım-satım emirlerinin kontrol edilmesi, gün sonlarında Fon raporlarının, Fon'un mizan, bilanço, gelir-gider tablosunun hazırlanması gibi görevleri yerine getirir. Fon hizmet birimi bünyesinde Fon müdürü ve Fon işlemleri için gerekli mekân, teknik donanım ve muhasebe sistemi ile yeterli sayıda ihtisas personelinin bulundurulması zorunludur. Fon müdürü asgari olarak Fon hizmet biriminin organizasyonunun sağlanması, Fon ile ilgili yasal ve diğer işlemlerin koordinasyonu, yürütülmesi ve takibinden sorumludur. Fon müdürü, portföy yöneticiliği faaliyetinde bulunamaz. Fon müdürünün herhangi bir sebepten dolayı görevden ayrılması halinde 6 (altı) iş günü içinde yeni bir Fon müdürü atanır ve Kurul'a bildirilir.
- 7.9.** İhraç edilen Katılma Payları'nın kaydına mahsus olmak üzere TTK'nın 64. maddesine göre tasdik ettirilen "Katılma Payları Defteri" tutulur. Katılma Payları defterinde Katılma Payları'nın alım satımları izlenir. Fon'a ilişkin alınan her tür karar onaylı olarak "yönetim kurulu karar defterine" yazılır. Bunlar dışında Fon işlemlerine ilişkin olarak TTK, VUK ve Kanun hükümleri çerçevesinde; yevmiye defteri (günlük defter) ile defter-i kebir (büyük defter) Nurol Yatırım Bankası A.Ş. tarafından tutulur. T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığınca istenebilecek VUK'tan kaynaklanan zorunlu defterler de ayrıca tutulur.

7.10. Kurucu, kaydi değer olarak tutulan Katılma Payları'nı Yatırımcı bazında izleyebilecek bir sistemi kurmak ve bu bilgileri 5 (beş) yıl boyunca saklamak zorundadır.

7.11. Fon'un muhasebe, denetim, hesap ve işlemleri Kanun, TTK, VUK ve TBK'nın ilgili hükümlerine uygun olarak, Kurucu'nun ve Yönetici'nin hesapları dışında özel hesaplarda izlenir. Fon muhasebesine ilişkin olarak, Kurul'un Fon Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliğ'inde belirtilen esaslara uyulur.

7.12. Kurucu Fon'un yönetiminde aşağıdaki ilkelere uyar:

- (i) Yönetici'nin yönettiği her fonun çıkarını ayrı ayrı gözetmesi zorunludur. Yönetici, yönetimindeki fonlar veya diğer yatırımcıları arasında biri lehine diğeri aleyhine sonuç verecek işlemlerde bulunamaz. Fon portföyü ile ilgili alım satım kararlarında objektif bilgi ve belgelere ve sözleşme ile belirlenen yatırım ilkelerine uyulması zorunludur. Bu bilgi ve belgeler ile alım satım kararlarına mesnet teşkil eden araştırma ve raporların en az 5 (beş) yıl süreyle Yönetici nezdinde saklanması zorunludur. Fon portföyüne ilişkin olarak Yatırım Komitesi'nin aldığı tüm kararlar yazılı hale getirilerek Yatırım Komitesi Karar Defteri'ne kaydedilir.
- (ii) Mevcut piyasa veya ödeme koşulları dikkate alınarak yapılacak alım işlemlerinde değerlendirme faaliyeti sonucu bulunan değerlerden daha yüksek, satım ve kiralama işlemlerinde ise daha düşük değerler esas alınırsa, bu durumun ilgili yıl içerisinde e-posta vasıtasıyla Yatırımcılar'ı ne bildirilmesi zorunludur.
- (iii) BİAŞ'ta işlem gören varlıkların alım satımının BİAŞ kanalıyla yapılması zorunludur. Fon adına Katılma Payları'nın alım satımı nedeniyle, BİAŞ Borçlanma Araçları Piyasası'ndan aynı gün valörü ile aynı gün valörlü işlem saatleri dışında Fon portföyüne alım veya Fon portföyünden satım zorunluluğu bulunduğu anda, BİAŞ tarafından belirlenen işlem kurallarına uyulur. Yönetici'nin, Fon portföyüne alım satım işlemlerinde, işlemi gerçekleştiren aracı kuruluşun, Fon'u temsil eden müşteri numarasıyla BİAŞ'ta işlem yapmasını temin etmesi zorunludur.
- (iv) Yönetici, Fon adına portföy için yapılan bir alım satım işleminden dolayı lehine komisyon, iskonto ve benzeri menfaat sağlarsa, bu durum Kurucu tarafından öğrenildiği tarihten itibaren 10 (on) iş günü içinde e-posta vasıtasıyla Yatırımcı'ya bildirilir.
- (v) Herhangi bir şekilde Yönetici'nin kendisine veya üçüncü kişilere çıkar sağlamak amacıyla Fon portföyünde bulunan varlıkların alım satımı yapılamaz. Fon adına verilecek emirlerde gerekli özen ve basiretin gösterilmesi zorunludur. Fon adına yapılacak alım satımlarda portföy yönetim sözleşmesinde belirlenen genel fon stratejilerine ve Kurucu'nun genel kararlarına uyulur.
- (vi) Fon portföyünün önceden saptanmış belirli bir getiri sağlayacağına dair yazılı veya sözlü bir garanti verilemez.
- (vii) Kurucu ve Fon'un yönetimi ile ilgili olarak veya görevlerini ifa etmeleri sırasında bilgi sahibi olabilecek durumdaki kişiler, bu bilgileri kendileri veya üçüncü tarafın menfaati doğrultusunda kullanamazlar.
- (viii) Kurucu, yönetim veya sermaye bakımından Kurucu ile doğrudan ya da dolaylı olarak ilişkili olanlar tarafından kurulan veya yönetilen fonların Katılma Payları'nın Fon portföyüne dâhil edilmesi halinde bu fonlara giriş ya da çıkış komisyonu ödenemez.

7.13. Fon aşağıdaki işlemleri de yapmaya yetkilidir:

- (i) Fon, Fon toplam değerinin azami %50'si (yüzde elli) oranında kredi veya faizsiz finansman kullanılabilir. Bu oranın, kredi veya faizsiz finansman kullanımının gerçekleştiği Hesap Dönemi ve sonrasındaki hesap dönemleri sonunda açıklanan fiyat raporlarında sağlanması gereklidir. Kredi veya faizsiz finansman kullanılması halinde bunların niteliği, tutarı, faizi,

kar payı oranı, ödenen komisyon ve masraflar, alındığı tarih ve kuruluş ile geri ödendiği tarihe ilişkin bilgiler Hesap Dönemini takip eden 30 (otuz) gün içinde e-posta vasıtasıyla Yatırımcı'ya bildirilir.

- (ii) Kurucu veya Yönetici, gayrimenkul yatırımlarına ilişkin dışarıdan danışmanlık hizmeti alabilir.

7.14. Aşağıdaki varlık ve işlemler Fon portföyüne dahil edilebilir:

- Özelleştirme kapsamına alınanlar dahil Türkiye'de kurulan anonim ortaklıklara ait paylar,
- Katılma hesabı,
- Kısa vadeli yatırım fonu katılma payları,
- Vaad sözleşmeleri ile taahhütlü işlem pazarında gerçekleştirilen işlemler,
- Kira sertifikaları,
- Kurulca uygun görülen diğer yatırım araçları.

7.15. Kurucu veya Yönetici, kendi bünyesinde risk yönetim hizmetini sağlayan bir birim oluşturabileceği gibi risk yönetimi konusunda yatırım kuruluşlarından ve uzmanlaşmış diğer kuruluşlardan da hizmet alabilir. Risk yönetim hizmetini sağlayan birim, Fon portföyünün yönetiminden sorumlu birimden bağımsız olacaktır. Fon'un maruz kalabileceği risklere ve risklerin ölçümünde kullanılan yöntemlere ilişkin detaylı bilgilere Fon'un KAP sayfasından ulaşılması mümkündür.

7.16. Fon portföyündeki varlıklar, yapılacak bir sözleşme ile Portföy Saklama Tebliği düzenlemeleri çerçevesinde Portföy Saklayıcısı nezdinde saklanır.

8. FON MALVARLIĞINDAN YAPILABİLECEK HARCAMALARA İLİŞKİN ESASLAR

8.1. Fon'a ilişkin tüm giderler Fon malvarlığından karşılanır. Fon'dan karşılanan, portföy yönetim ücreti dahil tüm giderlerin toplamının fon portföy değerine göre üst sınırı %[15]'dir (yüzde [onbeş]).

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

(i) Katılma Payları ile ilgili harcamalar

(ii) Portföy işletmesi ile ilgili harcamalar

- Mevzuat gereği yapılması zorunlu tescil ve ilan giderleri,
- Fon'un yasal defterlerine ilişkin giderler dahil olmak üzere noter ücretleri,
- Fon portföyündeki varlıkların sigorta ücretleri,
- Fon portföyündeki varlıkların veya bunları temsil eden belgelerin nakil veya nakle bağlı sigorta ücretleri,
- Fon portföyündeki varlıkların saklanması, Fon operasyon ve değerlendirme hizmetleri için ödenen her türlü ücretler,
- Fon portföyündeki varlıkların nakde çevrilmesi ve transferinde ödenen ve bunun dışında Fon'un mükellefi olduğu her türlü vergi, resim ve komisyonlar,
- Fon'a ait finansman giderleri, komisyon, masraf ve kur farkları,
- Fon portföyüne alımlarda ve Fon portföyünden satımlarda ödenen kurtajlar ve komisyonlar ile alım veya satım gerçekleşmesi dahi bu amaçla yapılan ve Fon'un faaliyetleri ile ilgili olduğu yönetim kurulu kararı ile belirlenen masraflar (yabancı para cinsinden yapılan giderler TCMB döviz satış kuru üzerinden TL'ye çevrilerek kaydolunur.),
- İhraç Belgesi'nde belirtilen tüm danışmanlık hizmet ve ücretleri,
- Aracı kurum komisyon ücreti ve masrafları,
- Fon adına yapılan sözleşmelere ilişkin ilişkili her türlü gider ve masraf, harç ve noter ücretleri,

- (l) MKK ve Takasbank'a Fon için ödenen ücret, komisyon ve masraflar,
- (m) Fon portföyündeki varlıkların pazarlanması ve satışı için katlanılan giderler,
- (n) Fon portföyündeki gayrimenkuller ile ilgili her türlü bakım, onarım, tadilat ve yenileme giderleri,
- (o) Fon portföyündeki gayrimenkullerin her türlü aidat, bina ortak gideri, temel hizmet giderleri ve sair giderler,
- (p) İşletmeci firmalara ödenen hizmet bedelleri,
- (q) (Varsa) Katılma Payları'nın BİAŞ'ta işlem görmesi için ödenen ücretler ve yapılan masraflar,
- (r) (Varsa) Endeks kullanım giderleri,
- (s) Defter tasdik, fatura basımı, e-fatura, e-defter gibi belge ve kayıt düzeni ile ilgili harcamalar,
- (t) Tüzel kişi kimlik kodu (LEI) giderleri,
- (u) KAP giderleri,
- (v) Kurulca uygun görülen diğer harcamalar.

(iii) Mevzuat gereği yapılması zorunlu ilan giderleri ve diğer harcamalar

- (a) Fon'un mükellefi olduğu vergi ve VUK gereği yapılan mali müşavirlik giderleri,
- (b) Bağımsız denetim, serbest muhasebeci mali müşavir ve yeminli mali müşavirlik ve diğer hizmet alımlarından doğan ücretler,
- (c) Takvim yılı esas alınarak 3'er (üçer) aylık dönemlerin son iş gününde Fon toplam değerinin %0,005'i (yüz binde beş) oranında Kurucu tarafından hesaplanan ve Portföy Saklayıcısı tarafından onaylanarak Kurul'a ödenen Kurul ücreti,
- (d) Mevzuat gereği yapılması zorunlu ilan ve diğer giderler.

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

- 9.1.** Fon'un Hesap Dönemi takvim yılıdır. Ancak ilk Hesap Dönemi Fon'un kuruluş tarihinden başlayarak o yılın Aralık ayının sonuna kadar olan süredir.
- 9.2.** Fon'da oluşan kar, Yatırımcılara İhtüzük'te belirtilen esaslara göre tespit edilen Katılma Payı fiyatlarına yansır. Yatırımcılara, söz konusu Katılma Payları'nı Fon'a geri sattıklarında, ellerinde tuttıkları süre için Fon'da oluşan kardan paylarını almış olacaktır.
- 9.3.** Fon bunun dışında Yatırım Komitesi kararı ile ayrıca kâr dağıtımını yapabilir. Yatırım Komitesi, fonun finansal durumunu ve geleceğe dönük yatırım planlarını göz önüne alarak kâr dağıtım kararını verir. Kâr dağıtım tarihleri ve oranları da bu çerçevede Yatırım Komitesi tarafından belirlenir. Bir önceki dönem yapılan kâr dağıtımı, ilgili dönemin kâr dağıtım hesabında gider olarak dikkate alınmaz .
- 9.4.** Fon'a ilişkin tüm giderler Fon malvarlığından karşılanır. Kurucu, Fon'da oluşan nakit fazlasını Yatırımcılar'a dağıtmadan önce Fon malvarlığından yapılabilecek harcamalara ve Fon'un yükümlülüklerine istinaden rezerv ayırabilir.

10. FON KATILMA PAYLARI'NIN DEĞERLERİNİN YATIRIMCI'YA BİLDİRİMİNE İLİŞKİN USUL VE ESASLAR

10.1. Fon Katılma Payları'nın değerlerinin Yatırımcı'ya bildirimi Kurucu'nun internet sitesi olan www.naturaportfoy.com.tr adresi ve KAP üzerinden yapılacak duyuru vasıtasıyla gerçekleştirilecektir.

11. FON'A KATILMA, FON'DAN AYRILMA VE KATILMA PAYLARI'NIN DEVRİNE İLİŞKİN ESASLAR

11.1. Genel Esaslar

- (i) Katılma Payı satın alınması ve Katılma Payı'nın Fon'a iadesinde, Kurucu'nun İhraç Belgesi'nde ilan ettiği Katılma Payı alım satımının yapılacağı yerlere başvurularak alım satım talimatı verilir. Katılma Payları'nın satışı esnasında, Yatırımcı'dan İhraç Belgesi'nde belirtilen risklerin okunup algılandığına ilişkin beyan alınır.
- (ii) Kurucu'nun kendi adına yapacağı işlemler de dâhil alınan tüm Katılma Payı alım satım talimatları için ayrı ayrı olmak üzere müteselsil sıra numarası verilir ve işlemler bu öncelik sırasına göre gerçekleştirilir.
- (iii) Katılma Payı satışı, Katılma Payı bedelinin tam olarak nakden veya gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı hakların tapu siciline Fon adına tescil ettirilmesi suretiyle veya GYF Tebliği'nin 18. maddesinin 3. fıkrasında belirtilen gayrimenkul projeleri kapsamındaki bağımsız bölümlerin tapu siciline Fon adına tescil ettirilmesi ya da bu bölümlerin satın alınmasına ilişkin sözleşmelerin Fon'a devredilmesi suretiyle aynı olarak ödenmesi; Katılma Payı'nın Fon'a iadesi, Yatırımcı'nın Katılma Payları'nın Fon'a iade edilmek suretiyle nakde çevrilmesi veya Katılma Payları'na karşılık gelen gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı hakların Yatırımcı'ya devredilmesi suretiyle gerçekleştirilebilir. Fon'a katılacak yatırımcılar ve Fon Katılma Payları'nın Fon'a iadesi yoluyla Fon'dan ayrılmak için Yatırım Komitesi'nin onayı aranır.
- (iv) Kurucu tarafından Katılma Payları'nın Fon adına alım satımı esastır. Katılma Payları'nın Yatırımcı'ya satışına başlanmadan önce Kurucu tarafından Fon Katılma Payları kendi portföyüne alınabilir ve/veya gerekçeli yönetim kurulu kararı alınarak Fon'a borç verilebilir. Katılma Payları'nın Yatırımcı'ya satışına başlanmasından sonra da Kurucu, Fon'un Katılma Payları'nı kendi portföyüne dahil edebilir.
- (v) Kurucu, Fon Katılma Payları'nın Fon'a iade edilmesinde gerekli likiditenin sağlanmasından sorumludur. Ancak, gerekli likiditenin sağlanamadığını ve Fon portföyündeki varlıkların satışının Yatırımcı'nın zararına olacağını Kurucu tarafından tespiti halinde, Kurucu, Katılma Payları'nın geri alımını erteleyebilir. Bu durumda derhal SPK'ya bilgi verilir. Kurucu tarafından yapılan ertelemenin süresi 1 (bir) yılı aşamaz.
- (vi) Katılma Payları'nın ihracının veya Katılma Payları'nın Fon'a iadesinin aynı olarak gerçekleştirilmek istenmesi durumunda, her işlem öncesinde varsa Fon'un mevcut tüm Yatırımcılar'ın mutabakatlarının alınması, bu hususun Portföy Saklayıcısı tarafından da teyit edilmesi ve söz konusu belgelerin Fon süresi ve takip eden 5 (beş) yıl boyunca Kurucu nezdinde muhafaza edilmesi zorunludur.
- (vii) Savaş, doğal afetler, ekonomik kriz, iletişim sistemlerinin çökmesi, portföydeki varlıkların ilgili olduğu piyasaların kapanması, bilgisayar sistemlerinde meydana gelebilecek sorunlar, Fon toplam değerini etkileyebilecek önemli bir bilginin ortaya çıkması gibi olağanüstü durumların meydana gelmesi halinde, Fon'un değerlemesine ilişkin esaslarının tespiti hususunda Kurucu'nun yönetim kurulu karar alabilir. Bu durumda değerlendirme esaslarının gerekçeli olarak karar defterine yazılarak, SPK'ya ve Portföy

Saklayıcısı'na bildirilmesi zorunludur. Ayrıca söz konusu olaylarla ilgili olarak e-posta vasıtasıyla Yatırımcılar'ne bildirim yapılacaktır.

(viii) Katılma Payları'nın Nitelikli Yatırımcılar arasında Devir işlemlerinin yapılması için yatırım komitesinin onayı aranır. Nitelikli Yatırımcılar arasında Katılma Payı devrinin gerçekleştirilebilmesi için devralan kişi ve/veya kuruluşların, Nitelikli Yatırımcı olduğuna dair 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 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 devir işlemlerini yürüten kuruluş sorumludur. Bu madde kapsamında, Kurucu ve Yönetici ile Yatırımcı sahip olduğu Katılma Payları'nı diğer Nitelikli Yatırımcılar'a devredebilir.

11.2. Katılma Payı Alım Satım Dönemleri, Alım Satım Talimatları, Alım Satım İptal Talimatları ile Tahsil ve Ödeme Esasları

- (i) Katılma payı satışı, fon birim pay değerinin tam olarak nakden veya gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı hakların tapu siciline fon adına tescil ettirilmesi suretiyle veya 18 inci maddenin üçüncü fıkrasında belirtilen gayrimenkul projeleri kapsamındaki bağımsız bölümlerin tapu siciline fon adına tescil ettirilmesi ya da bu bölümlerin satın alınmasına ilişkin sözleşmelerin fona devredilmesi suretiyle aynı olarak ödenmesi; katılma payının fona iadesi, yatırımcıların paylarının ihraç belgesinde belirlenen esaslara göre nakde çevrilmesi veya paylarına karşılık gelen gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı hakların yatırımcılara devredilmesi suretiyle gerçekleştirilir.
- (ii) Aşağıdaki tabloda alım talimatlarına ilişkin ihbar dönemleri ve her bir ihbar döneminde iletilen talimatların yerine getirileceği tarihler aşağıdaki gibidir:

Alım Talimatları İhbar Dönemi	Pay Fiyatının Hesaplanma Dönemi	Pay Fiyatının Açıklanma Tarihi	Alım Talimatlarının Gerçekleşme Tarihi
1 Ocak-31 Ocak	31 Ocak	Pay Fiyatının hesaplanma dönemini takip eden 3. iş günü	Alım talimatları her iş günü verilebilir. Talimatın verilmesini takiben ilan edilen pay fiyatı üzerinden bir sonraki pay fiyatı açıklanma tarihine kadar yerine getirilir.
1 Şubat- 28 Şubat	28 Şubat		
1 Mart- 31 Mart	31 Mart		
1 Nisan -30 Nisan	30 Nisan		
1 Mayıs- 31 Mayıs	31 Mayıs		
1 Haziran- 30 Haziran	30 Haziran		
1 Temmuz- 31 Temmuz	31 Temmuz		
1 Ağustos- 31 Ağustos	31 Ağustos		

1 Eylül- 30 Eylül	30 Eylül		
1 Ekim- 31 Ekim	31 Ekim		
1 Kasım- 30 Kasım	30 Kasım		
1 Aralık- 31 Aralık	31 Aralık		

- (iii) Talimatların gerçekleşme günlerinin tatil olması durumunda işlemler otomatik olarak takip eden ilk iş günü gerçekleştirilir.
- (iv) Yatırım Komitesi'nin karar alması durumunda belirli bir tarih aralığında ya da herhangi bir tarihte, Yatırım Komitesi'nin kararında belirlenecek tarihte hesaplanacak ve ilan edilecek fiyat üzerinden Fon'a yeni giriş ve fondan çıkış kabul edilebilecektir.

**Satım Tarihlerine
İlişkin Bilgi Tablosu:**

	Satım Talimatı Tarihi	Katılma Payı Satımına Esas Fiyat Açıklanma Tarihi	Talimat Gerçekleşme
Fona İade I (Haziran Dönemi)	1 Ocak - 31 Mart	30 Haziran'ı takip eden 10. İş günü	1 Eylül'e kadar
Fona İade II (Aralık Dönemi)	1 Temmuz - 30 Eylül	31 Aralık'ı takip eden 10. İş günü	1 Mart'a kadar

- (v) (*) 1 Eylül ve 1 Mart tarihlerinin tatil olması durumunda talimatlar takip eden ilk iş gününe kadar gerçekleştirilir.
- (vi) Alım talimatının verilmesi sırasında, talep edilen katılma payı bedeli Kurucu tarafından tahsil edilir. Alım talimatları sadece tutar olarak verilebilir. Alım talimatları, talimatın verilmesini takip eden Fon Katılma Payı alımına esas ilk Fiyat Raporu'nda hesaplanan pay fiyatı üzerinden anılan tarihten sonraki en geç 10. (onuncu) iş gününe kadar yerine getirilir.
- (vii) Katılma Payı alım ve satım talimatları, henüz satış gerçekleşmemiş olmak kaydı ile talimatın verilmesini izleyen 10 (on) iş günü içerisinde alım ve satım talimatlarının iletildiği aynı yöntem ile iletilen talimatlara istinaden iptal edilebilir. 10 (on) iş gününden sonra verilen iptal talimatlarının kabul edilmesi ise ancak Kurucu'nun yapacağı değerlendirme sonucu, iptal talimatının kabulünün fonu zarara uğratmayacağı sonucuna varılması ve Kurucu'nun Yönetim Kurulu'nun bu yönde bir kararı alması yoluyla mümkündür.

12. PAY GRUPLARININ HAK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİNE İLİŞKİN ESASLAR

12.1. Pay grubu bulunmamaktadır.

13. PORTFÖYÜN DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN ESASLAR

13.1. Fon portföyündeki varlıklar GYF Tebliği, Fon Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliğ ve

Türkiye Sermaye Piyasaları Birliği'nin Kolektif Yatırım Kuruluşu Portföylerinde Yer Alan Varlıkların Değerleme Esasları Yönergesi'nde belirlenen esaslara göre değerlendirilir.

- 13.2. Fon portföyüne alınacak varlıkların ve hakların rayiç değerleri ile rayiç kira bedellerinin değer tespitinin gayrimenkul değerleme kuruluşlarına yaptırılması zorunludur. Fon portföyünde yer alan varlıkların yıl sonu değerlerinin tespitinin yaptırılması zorunludur. Söz konusu değer tespitine ilişkin değerleme raporu hazırlanması öngörülen durumlarda, işlem tarihinden önceki 3 (üç) ay içerisinde hazırlanmış bir değerleme raporu bulunması halinde değerleme raporu hazırlanması ihtiyaridir.
- 13.3. Gayrimenkule ilişkin değerleme çalışmalarının bitiş tarihi ile rapor tarihi arasındaki sürenin 5 (beş) iş gününü aşmaması ve gayrimenkul değerleme raporunun rapor tarihini takip eden 2 (iki) iş günü içinde Kurucu'ya teslim edilmesi zorunludur. Değerleme raporları değerleme tarihinden itibaren en az 10 (on) yıl boyunca, ihtilaf olması durumunda ihtilaf sonuçlanıncaya kadar Kurucu nezdinde saklanır.
- 13.4. Fon portföyünde yer alan diğer varlık, işlem ve yükümlülüklerin değerleme esaslarına ilişkin olarak, Kurul'un Fon Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliği'nde belirtilen esaslara uyulur.
- 13.5. Fon portföyüne alım işlemleri, Fon portföyünden satış işlemleri ve kiralama bu madde çerçevesinde tespit edilen değerleri dikkate alınarak gerçekleştirilir. Mevcut piyasa veya ödeme koşulları dikkate alınarak yapılacak alım işlemlerinde değerleme faaliyeti sonucu bulunan değerlerden daha yüksek, satım ve kiralama işlemlerinde ise daha düşük değerler esas alınırsa, bu durumun ilgili yıl içerisinde e-posta vasıtasıyla Yatırımcılar'a bildirilmesi zorunludur.

14. GİRİŞ ÇIKIŞ KOMİSYONUNA İLİŞKİN ESASLAR

- 14.1. Katılma Payları'nın satışı ve Fon'a iadesinde giriş çıkış komisyonu uygulanmaz.

15. PERFORMANS ÜCRETİNİN FON'DAN VEYA KATILMA PAYI SAHİPLERİNDEN TAHSİLİNE VE KAR DAĞITIMINA İLİŞKİN ESASLAR

- 15.1. Fon'da oluşan kar, Katılma Payları'nın işbu Sözleşme'de belirtilen esaslara göre tespit edilen Fon pay fiyatına yansır. Fon, Yatırım Komitesi'nin ve Kurucu'nun yönetim kurulunun karar alması halinde işbu kararda belirtilen tarih ve tutarda Fon'dan kâr payı ödemesi yapabilir.
- 15.2. Fon'dan performans ücreti tahsil edilmeyecektir.

16. FON KATILMA PAYLARI'NIN FON'A İADESİNİN NAKDİ VE/VEYA GAYRİMENKULLER VE GAYRİMENKULE DAYALI HAKLARIN YATIRIMCI'YA DEVRİ YOLUYLA YAPILIP YAPILAMAYACAĞINA İLİŞKİN ESASLAR

- 16.1. Fon Katılma Payları'nın Fon'a iadesi, Yatırımcı'nın Katılma Payları'nın Fon'a iade edilmek suretiyle nakde çevrilmesi veya Katılma Payları'na karşılık gelen gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı hakların Yatırımcı'ya devredilmesi suretiyle gerçekleştirilebilir.
- 16.2. Katılma Payları'nın Fon'a iadesinin aynı olarak gerçekleştirilmesi durumunda, GYF Tebliği'nin beşinci bölümünde belirtilen esaslar çerçevesinde Katılma Payı karşılığında Fon'dan Yatırımcı'ya devredilecek gayrimenkuller, GYF Tebliği'nin 18. maddesinin 3. fıkrasında belirtilen gayrimenkul projeleri kapsamındaki bağımsız bölümler ve gayrimenkule dayalı hakların değer tespitine yönelik olarak, GYF Tebliği'nin 29. maddesinin 2. fıkrası kapsamında değerleme hizmeti alınacak kuruluş olarak belirlenen Gayrimenkul Değerleme Şirketi'ne bir rapor hazırlatılır. Katılma Payı iadesinde geri alınacak Katılma Payı adedinin hesaplanmasında esas alınacak değer hazırlanan değerleme raporunda ulaşılan değerden az olamaz.
- 16.3. Katılma payı ihracının veya Fona iadesinin aynı olarak gerçekleştirilmesi durumunda, Tebliğ'in

beşinci bölümünde belirtilen esaslar çerçevesinde katılma payı karşılığında Katılma Payı Sahibi'nden Fona veya Fondan Katılma Payı Sahibi'ne devredilecek gayrimenkullerin, Tebliğ'in 18. maddesinin üçüncü fıkrasında belirtilen gayrimenkul projeleri kapsamındaki bağımsız bölümler ve gayrimenkule dayalı hakların değer tespitine yönelik olarak, Tebliğ'in 29. maddesinin ikinci fıkrası kapsamında değerlendirme hizmeti alınacak kuruluş olarak belirlenen Gayrimenkul Değerleme Şirketi'ne bir rapor hazırlatılır. Katılma Payı sahibinden Fon'a devredilecekler için hazırlanacak değerlendirme raporuna ilişkin masraflar Fon Portföyü'nden karşılanamaz. Katılma Payı satışında, ihraç edilecek Katılma Payı adedinin hesaplanmasında esas alınacak değer, hazırlanan değerlendirme raporunda ulaşılan değerden fazla, katılma payı iadesinde geri alınacak Katılma Payı adedinin hesaplanmasında esas alınacak değer ise hazırlanan değerlendirme raporunda ulaşılan değerden az olmayacaktır.

- 16.4.** Fon Katılma Payları'nın Fon'a iadesinin aynı olarak gerçekleştirilmek istenmesi durumunda, her işlem öncesinde varsa Fon'un mevcut tüm Yatırımcıların mutabakatlarının alınması, bu hususun Portföy Saklayıcısı tarafından da teyit edilmesi ve söz konusu belgelerin Fon süresi ve takip eden 5 (beş) yıl boyunca Kurucu nezdinde muhafaza edilmesi zorunludur.
- 16.5.** Katılma Payı satışı, Fon Birim Pay Değeri'nin tam olarak nakden veya gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı hakların tapu siciline Fon adına tescil ettirilmesi suretiyle veya Tebliğ'in 18. maddesinin üçüncü fıkrasında belirtilen gayrimenkul projeleri kapsamındaki bağımsız bölümlerin tapu siciline Fon adına tescil ettirilmesi ya da bu bölümlerin satın alınmasına ilişkin sözleşmelerin Fon'a devredilmesi suretiyle aynı olarak ödenmesi; Katılma Payı'nın Fon'a iadesi, yatırımcıların paylarının işbu Sözleşme'de ve Bilgilendirme Dokümanları'nda belirtilen esaslara göre Fon'a iade edilmek suretiyle nakde çevrilmesi veya paylarına karşılık gelen gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı hakların Katılma Payı Sahibi'ne devredilmesi suretiyle gerçekleştirilebilir. Katılma Payı ihracının/satışının aynı olarak gerçekleştirilmesi halinde, aynı olarak Fon'a devredilen gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı hakların her türlü ayıp, zapt ve üçüncü şahıs iddialarından ari olmasından ve bu gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı haklar kaynaklı Fon ve Yatırımcılar'ın her türlü doğrudan, dolaylı zararı ile kar kaybı ve fırsat kaybından ilgili Katılma Payı Sahibi sorumludur.
- 16.6.** Kurucu'nun her yıl sonunu takip eden 1 (bir) ay içerisinde, Fon Portföyü'nde değerlendirme yaptırılması gereken her bir varlık için değerlendirme hizmeti alınacak bir değerlendirme kuruluşunu ve portföyüne o yıl içerisinde alınabilecek ve değerlendirme gerektirecek varlıklar için değerlendirme hizmeti alınacak en fazla 2 (iki) adet değerlendirme kuruluşunu yönetim kurulu kararı ile belirlemesi ve belirlenen değerlendirme kuruluşlarını Portföy Saklayıcısı'na bildirmesi ve ayrıca KAP'ta ilan etmesi gerekmektedir. Belirlenen değerlendirme kuruluşu ancak değiştirilme gerekçesinin SPK'ya gönderilmesini müteakip SPK onayı ile değiştirilebilir.
- 16.7.** Fon Katılma Payları'nın iadesinin aynı olarak gerçekleştiği durumlarda, Yatırımcı'nın karşılığını aynı olarak tahsil etmek üzere verdikleri Katılma Payı iade talimatları, Katılma Payı karşılığı olan ayınlara Yatırımcı'ya devredildiği tarihte gerçekleştirilir ve bu tarihte Katılma Payları Yatırımcı hesaplarından geri alınır.

17. FON TOPLAM GİDER ORANI VE YÖNETİM ÜCRETİ

- 17.1.** Fon'a ilişkin tüm giderler Fon malvarlığından karşılanır. Fon'dan karşılanan, portföy yönetim ücreti dahil tüm giderlerin toplamının Fon toplam değerine göre üst sınırı yıllık %[15]'tir (yüzde [onbeş]).
- 17.2.** Kurucu, Fon'un toplam gideri içinde kalmak kaydıyla, Fonportföy değerinin günlük %[0,00548]'i (on binde [beşyüzkırksekiz]) (BSMV hariç) (yıllık olarak %[2] (yüzde [iki])) tutarındaki Fon Yönetim Ücretini Fon'a tahakkuk ettirir ve Fon'da yeterli nakit olduğunda Fon'dan tahsil eder.
- 17.3.** Fon Yönetim Ücreti 3 (üç) aylık dönemler itibarıyla Fon'a tahakkuk edilecek ve 30 (otuz) gün içerisinde Fon'dan tahsil edilecektir. Şüpheye mahal vermemek adına, bu Sözleşme'de açıkça

düzenlenmeyen ve Fon'a ait olan tüm gider ve masraflar, Fon Bilgilendirme Dokümanları uyarınca Fon portföyünden karşılanacaktır.

- 17.4.** Her Hesap Döneminin (takvim yılının) son iş günü itibarıyla, yıllık Fon toplam gideri oranının aşıp aşılmadığı, ilgili dönem içinde hesaplanan Fon toplam değerlerinin ortalaması esas alınarak Kurucu tarafından kontrol edilir. Yapılan kontrolde belirlenen oranın aşıldığının tespiti halinde, aşan tutar yılın son iş günü itibarıyla Kurucu tarafından Fon'a ödenmek üzere tahakkuk ettirilir ve takip eden 5 (beş) iş günü içinde Kurucu tarafından Fon'a ödenir.
- 17.5.** Fon toplam gider oranı limiti içinde kalırsa dahi Fon'dan yapılabilecek harcamalar dışında Fon'a gider tahakkuk ettirilemez ve bu giderler Fon malvarlığından ödenemez.

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

- 18.1.** Birim pay değerinden farklı bir fiyat üzerinden katılma payı alım satımı yapılamaz.

19. YATIRIMCI'NIN BİLGİLENDİRİLMESİNE İLİŞKİN ESASLAR

- 19.1.** Yatırımcı'nın bilgilendirilmesi Kurucu'nun internet sitesi adresi olan www.naturaportfoy.com.tr adresinden yapılacaktır. Ek olarak, Yatırım Komitesi üyeleri, portföy yöneticileri, dışarıdan alınan değerlendirme ve danışmanlık hizmetleri ilişkin bilgiler, Fon'un denetimini yapacak kuruluşlar ile Fon'un maruz kalabileceği risklerin ölçümünde kullanılan yöntemlere ilişkin detaylı bilgilere Fon'un KAP'ta yer alan sürekli bilgilendirme formundan (www.kap.org.tr) ulaşılması mümkündür.

20. SÖZLEŞME'DE DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA VE YAPILAN DEĞİŞİKLİKLERİN YATIRIMCI'YA DUYURULMASINA İLİŞKİN ESASLAR

- 20.1.** TBK'nın 13 üncü maddesine göre, işbu Sözleşme'nin değiştirilmesi ancak yazılı şekle tabidir.
- 20.2.** Herhangi bir anda Sözleşme'nin herhangi bir hükmünün geçersiz olmasının, mevzuata aykırı veya uygulanamaz hale gelmesinin bu Sözleşme'nin diğer hükümlerinin geçerliliğini, yasallığını ve ifasını etkilemeyeceği Taraflarca kabul edilmiştir.
- 20.3.** Fon'un KAP sayfasında işbu Sözleşme'nin 1 (bir) örneğine yer verilir. Sözleşme şartlarında herhangi bir değişiklik yapılması halinde değişiklikleri içeren Sözleşme KAP'ta ilan edilecek ve Portföy Saklayıcısı'na gönderilecektir.
- 20.4.** İşbu Sözleşme'de yapılan değişikliklerin Yatırımcı'ya duyurulması elektronik posta yoluyla veya iadeli taahhütlü mektup yoluyla yapılır.

21. FON'UN TASFİYESİNE İLİŞKİN BİLGİ

- 21.1.** Fon'un sona ermesinde ve tasfiyesine ilişkin olarak GYF Tebliği'nde belirtilen esaslara uyulur.
- 21.2.** Mevzuatta öngörülen tasfiye hallerinin oluşması halinde Fon, mevzuatta yer verilen esaslara ve sürelere uygun olarak tasfiye edilir. Kurucu tarafından tasfiyeye karar verilmesi halinde, tasfiyeye ilişkin alınan Kurucu yönetim kurulu kararı Yatırımcılara bildirilir.
- 21.3.** Tasfiye dönemine girildiğinde SPK'ya ve e-posta vasıtasıyla Yatırımcı'ya haber verilir. Tasfiye döneminde hiçbir Katılma Payı ihraç edilemez ve yeni Gayrimenkul Yatırımı yapılmaz. Uygun piyasa koşulları oluştuğunda Fon'un varlıkları satılarak nakde çevrilir, alacakları tahsil edilir ve borçları ödenir. Bakiye tutarlar İhraç Belgesi'nde belirlenen esaslara göre Yatırımcılara dağıtılır ve tüm Katılma Payları iade alınır. Tedavüldeki tüm Katılma Payları'nın iade alınması sonrasında SPK'ya gerekli başvurunun yapılmasını takiben Fon adının ticaret siciline silinmesi için keyfiyet Kurucu tarafından ticaret siciline tescil ve ilan ettirilir. Ticaret siciline yapılan tescil ile birlikte Fon sona erer. Tescil ve ilana ilişkin belgeler 6 (altı) iş günü içinde Kurul'a gönderilir.

- 21.4.** Fon'un tasfiye döneminde Yatırımcılar Katılma Payı alım veya satım talebinde bulunamaz. Fon'un varlıklarının satışı, alacaklarının tahsili ve borçlarının ödenmesi sonucu nakit fazlası oluştuğu, oluşan nakit fazlası Yatırımcılara Katılma Payları oranında dağıtılır. Bu amaçla İhraç Belgesi'nde belirtilen pay fiyatı açıklanma tarihlerinde, Kurucu Fon'daki nakit mevcudunu dikkate alarak Yatırımcılara dağıtılacak toplam tutarı ve sahip olduğu Katılma Payları nispetinde her bir Katılma Payı sahibinin alması gereken tutarı belirler. Tüm Yatırımcıları kendileri için belirlenmiş olan tutar kadar satım talimatı vermiş kabul edilir. Yatırımcıları ve Yatırımcılar ne bireysel saklama hizmeti veren kuruluşlar, belirlenen tutarı almaktan ve karşılığında denk gelen miktarda Katılma Payı'nı iade etmekten imtina edemez.
- 21.5.** Fon'un, Yatırım Fonu Tebliği'nin 28. maddesinde belirtilen nedenlerle sona ermesi durumunda, Fon portföyündeki varlıklar Kurucu tarafından BİAŞ'ta satılır. Bu şekilde satışı mümkün olmayan Fon varlıkları, açık artırma veya pazarlık veya her 2 (iki) usulün uygulanması suretiyle satılarak paraya çevrilebilir. Bu yolla nakde dönüşen Fon varlığı, Yatırımcılar'a Katılma Payları oranında dağıtılır. Fon'un Yatırım Fonu Tebliği'nin 28. maddesinin 1. fıkrasının (ç) bendinde belirlenen nedenlerle sona ermesi halinde, tasfiyesinde uygulanacak usul, Kurucu'nun veya Portföy Saklayıcısı'nın iflasına veya tasfiyesine karar veren makam tarafından belirlenir
- 21.6.** Fesih anından itibaren hiçbir Katılma Payı ihraç edilemez ve geri alınamaz.
- 21.7.** Fon, başka bir fonla birleştirilemez veya başka bir fona dönüştürülemez.
- 21.8.** Kurucu'nun iflası veya tasfiyesi halinde Kurul, Fon'u uygun göreceği başka bir portföy yönetim şirketine tasfiye amacıyla devreder. Portföy Saklayıcısı'nın mali durumunun taahhütlerini karşılayamayacak kadar zayıflaması, iflası veya tasfiyesi halinde de Kurucu, Fon varlığını Kurulca uygun görülecek başka bir portföy saklayıcısına devreder.

22. SÖZLEŞME'NİN SÜRESİ VE SONA ERMESİ

- 22.1.** Bu Sözleşme, Taraflarca imzalanması ile birlikte yürürlüğe girer ve Fon'un süresi boyunca geçerli olur.
- 22.2.** Taraflar'dan herhangi biri, bu Sözleşme'yi SPK Mevzuatı'nda belirtilen hallerde veya bu Sözleşme'ye aykırılık durumunda feshedebilir.

23. GİZLİLİK

- 23.1.** Taraflar, işbu Sözleşme'nin ifası amacıyla yapılacak faaliyetler esnasında doğrudan veya dolaylı olarak birbirlerinden edindikleri, Taraflar ile ilgili yazılı veya sözlü veya görsel her türlü bilgiyi ("**Gizli Bilgi(ler)**") sadece işbu Sözleşme'nin konusunun gerçekleştirilmesi amacıyla kullanacak olup bunun haricinde, Taraflar'ın yazılı rızası olmaksızın hiçbir şekilde üçüncü kişilere ifşa etmeyecektir. Ne var ki, Taraflar, Gizli Bilgi'yi mevcut ilişkinin sürdürülebilmesi için gerekli olduğu hallerde kendi pay sahiplerine, temsilcilerine, müdürüne, çalışanlarına, danışmanlarına (hukuki danışmanlar, mali müşavirler ve finansal danışmanlar da dahil olmak üzere), denetçilerine ve diğer iş ilişkisi ile ilgili üçüncü kişilere (hepsi birlikte "**Temsilciler**") Gizli Bilgi'yi ifşa eden Taraf'ın rızası gerekmeksizin ifşa edebilir.
- 23.2.** Taraflar, Fon'a ilişkin paylaşılan her türlü bilgiyi gizli tutmayı kabul eder.
- 23.3.** Taraflar, özellikle Sözleşme ilişkisi sırasında elde etmiş olduğu veya olabileceği Taraflar'ın ticari sırlarının veya diğer Gizli Bilgiler'ini hiçbirini herhangi bir kişiye açıklamayacak, ifşa etmeyecek ve kullanmayacaktır. Bu kısıtlama, Sözleşme'nin sona erme sebebinden bağımsız olarak Sözleşme'nin sona ermesinden sonra da devam edecektir.
- 23.4.** Bununla birlikte aşağıda sayılan bilgiler Gizli Bilgi tanımı dışındadır:

- a) İfşa eden Taraf tarafından herhangi bir gizlilik yükümlülüğü bulunmaksızın bilgi alan Taraf'a veya Temsilciler'ine ifşa edilmiş olan bilgiler,

- b) Bilgi alan Taraf veya Temsilciler'inin kusuru veya Sözleşme'nin ihlali söz konusu olmaksızın kamuya açık hale gelen bilgi;
- c) Bilgi alan Taraf veya Temsilciler'i tarafından herhangi bir sınırlama veya gizlilik yükümlülüğü olmaksızın üçüncü kişiden edinilen bilgi;
- d) Bilgi alan Taraf veya Temsilciler'inin herhangi bir gizlilik yükümlülüğü bulunmaksızın bağımsız olarak geliştirdiği bilgiler;
- e) İfşa eden Taraf'ın yazılı onayı ile kullanılmasına veya açıklanmasına izin verilen bilgiler ve
- f) Yürürlükte olan kanuni düzenlemeler veya verilmiş olan bir mahkeme kararı, idari emir gereğince açıklanması gereken bilgiler. Böyle bir durumda bilgi alan Taraf, ilgili mevzuat uyarınca izin verilmesi halinde, ifşa eden Taraf'ı söz konusu mahkeme kararı veya idari emirden mümkün olan en erken tarihte haberdar edecek ve Gizli Bilgi'nin ancak söz konusu mahkeme kararı veya idari emri gereğince açıklanması gereken kadarını açıklayacaktır.

24. KİŞİSEL VERİLERİN KORUNMASI

- 24.1. Taraflar'dan her biri, diğer Taraf tarafından kendisine işlemesi amacıyla aktarılan kimliği belirli veya belirlenebilir gerçek kişiye ilişkin her türlü veriyi ("**Kişisel Veri**") KVKK, yürürlükteki ve Taraflar'a uygulanabilir sair ikincil düzenlemeler ve Kişisel Verileri Koruma Kurulu'nun kararları ("**KVK Mevzuatı**") ile işbu Sözleşme kapsamı ile sınırlı olarak işleyecektir. Taraflar, Kişisel Veriler'in hukuka aykırı olarak işlenmesini ve Kişisel Veriler'e hukuka aykırı olarak erişilmesini önleyecektir ve Kişisel Veriler'in muhafazasını sağlamak amacıyla Kişisel Veri'nin niteliğine göre uygun güvenlik düzeyini temin etmeye yönelik gerekli her türlü teknik ve idari tedbirleri alacaktır. Taraflar, Kişisel Veriler'i, diğer Taraf'ın ön yazılı onayı olmaksızın işbu Sözleşme kapsamı dışında herhangi bir şekilde işlemeyecektir.
- 24.2. Taraflar, yürürlükteki hukukta aksi belirtilen haller hariç, Sözleşme'nin sona ermesi ile birlikte; bir Taraf tarafından diğer Taraf'a aktarılan Kişisel Veriler'i silecek, yok edecek veya anonim hale getirecektir. Burada yer alan hükümlerinin ihlali de dahil olmak bir Taraf'tan kaynaklanan nedenlerle diğer Taraf'ın herhangi bir zarara uğraması, yasal, idari veya cezai bir yaptırıma tabi tutulması ya da herhangi bir zararı tazminle mükellef kılınması halinde, zarar gören Taraf söz konusu tutarları diğer Taraf'a rücu edecek ve rücu edilen Taraf, zarar gören Taraf'ın ilk talebinde bu tutarı diğerine derhal ve defaten ödeyecektir.
- 24.3. İlgili Taraf, diğer Tarafça kendisine iletilen Kişisel Veri sahibi taleplerini derhal yerine getirecektir. Kişisel Veri sahibinin herhangi bir şekilde doğrudan ilgili Taraf'a talepte bulunması halinde, ilgili Taraf söz konusu talebe ilişkin olarak derhal diğer Taraf'a yazılı bildirimde bulunacaktır.
- 24.4. Taraflar'dan her biri, Kişisel Veriler'e herhangi bir şekilde yetkisiz erişim gerçekleşmesi veya Kişisel Veriler'in herhangi bir şekilde işbu Sözleşme'ye aykırı şekilde üçüncü taraflarca erişilebilir hale gelmesi durumunda bu durumu derhal diğer Taraf'a bildirecek ve bu durumdan doğan zararın minimize edilmesi için diğer Tarafça talep edilen her türlü bilgi, belge ve desteği gecikmeksizin sağlayacaktır.
- 24.5. Taraflar'dan her biri, Kişisel Veriler'i kendi nezdinde saklayacak, üçüncü taraf hizmetlerinin kullanılması nedeniyle verilerin üçüncü bir tarafa aktarılması da dahil olmak üzere Taraflar arasında aksi yönde bir yazılı mutabakat sağlanmadığı sürece Kişisel Veriler'i tarafından yurt içi ve yurt dışındaki üçüncü kişilere aktarmayacaktır.
- 24.6. Taraflar'dan her biri, Kişisel Veriler'in işlenmesine ilişkin burada yer alan yükümlülükleri hakkında personelini ve varsa alt yüklenicisinin personelini de bilgilendirecektir.
- 24.7. Taraflar'dan herhangi biri, kendisine aktarılan Kişisel Veriler'in kanuni olmayan yollarla başkaları tarafından elde edilmesi halinde, bu durumu en kısa sürede diğer Taraf'a bildirilecektir.

24.8. Taraflar'dan her biri, kendisi tarafından diğer Taraf'a herhangi bir Kişisel Veri aktarması halinde bu veriler ile ilgili olarak KVK Mevzuatı'na uygun davrandığını ve davranacağını, bu kapsamda gerekli tedbirleri alarak elinden gelen makul çabayı göstereceğini, Sözleşme konusu Kişisel Veriler'in işlenmesi ile ilgili KVK Mevzuatı kapsamındaki yükümlülüklerini yerine getirmemesi nedeniyle ortaya çıkabilecek zarardan diğer Taraf'ı ari tutacağını kabul, beyan ve taahhüt etmektedir. Şu kadar ki Taraflarca birbirlerine sağlanan verilerden, başka verilerle eşleştirmek de dahil olmak üzere kimliği belirli veya belirlenebilir bir gerçek kişiyle ilişkilendirilemeyecek hale getirilenler Kişisel Veri olarak değerlendirilmeyecektir.

25. UYGULANACAK HUKUK VE YETKİLİ MAHKEME

25.1. Bu Sözleşme, Türkiye Cumhuriyeti kanunlarına tabi olacak ve bu kanunlara göre yorumlanacaktır. İşbu Sözleşme'den veya buna bağlı olarak doğan tüm ihtilafların çözümünde [İstanbul Merkez (Çağlayan)] mahkemeleri ve icra müdürlükleri münhasır yetkilidir.

26. BİLDİRİMLER

26.1. Taraflar, her türlü tebligat ve bildirimlerini Sözleşme'de belirtilen şekillere uygun düştüğü ölçüde Sözleşme'nin 1.1. maddesinde belirtilen adreslere gönderilmekle geçerli sayılacağını kabul, beyan ve taahhüt eder. Şu kadar ki, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun 18/3. maddesinde belirtilen bildirimler (esas olarak temerrüt, fesih veya iptal bildirimlerinden oluşan) yalnızca noter aracılığıyla, iadeli taahhütlü mektup, telgraf veya güvenli elektronik imza kullanılarak kayıtlı elektronik posta sistemi (alındı teyidi alınmak kaydıyla) ile gönderilmesi durumunda usulüne göre ve yürürlükteki mevzuata uygun olarak tebellüğ edildikleri tarih itibarıyla yapılmış addedilecektir.

26.2. Taraflar'ın adreslerindeki değişiklik ilgili Taraf tarafından diğer Taraf'a yazılı olarak bildirilmedikçe Sözleşme'nin 1.1. maddesinde yer verilen adreslere yapılan tüm bildirimler, işbu Sözleşme hükümleri uyarınca usulüne uygun olarak yapılmış sayılacaktır.

26.3. İşbu Sözleşme'nin herhangi bir hükmünde aksi belirtilmedikçe, Taraflar'ın işbu Sözleşme ile belirlenen hak ve yükümlülükleri diğer tüm Taraflar'ın yazılı ön onayı olmaksızın devredilemez. Fon'a yeni yatırımcı alınması durumunda, yeni yatırımcının da işbu Sözleşme'yi imzalaması gerekir.

27. MUHTELİF HÜKÜMLER

27.1. İşbu Sözleşme'de yapılacak herhangi bir değişiklik, Taraflar arasında yazılı olarak yapılmalı ve imzalanmalıdır. İşbu Sözleşme, Taraflar arasında bir ortaklık veya ortak girişim oluşturmaz.

27.2. İşbu Sözleşme'de düzenlenen madde hükümlerinden bir kısmının uygulanmasının fiilen imkansız hale gelmesi veya ilgili mevzuat hükümlerine aykırılığı nedeniyle uygulanamayacak olması durumunda Sözleşme'nin diğer maddeleri aynen yürürlükte kalacaktır.

27.3. İşbu Sözleşme ile düzenlenen maddeler Taraflar'ın karşılıklı mutabakatı olmaksızın değiştirilemez. İşbu Sözleşme'de yapılacak her türlü değişiklik ve eklemeler, yazılı olarak yapılmak ve Taraflar'ın yetkili temsilcileri tarafından imzalanmış olmak şartıyla geçerli olacaktır.

27.4. Taraflar'dan birinin Sözleşme uyarınca kendisine tanınmış olan bir hak veya yetkiyi kullanmaması veya bu hak ve yetkileri kullanmakta gecikmesi söz konusu haktan feragat ettiği anlamına gelmez ve Sözleşme'de yer alan bir hakkın bir kez veya kısmi olarak kullanımı, söz konusu hakkın tekrar kullanımını veya diğer bir hakkın, yetkinin veya imtiyazın kullanımını engellemez.

27.5. Sözleşme'nin ekleri Sözleşme'nin ayrılmaz bir parçasıdır.

28. YÜRÜRLÜK

28.1. İşbu 29 (yirmi dokuz) maddeden ve 24 sayfadan oluşan Sözleşme Taraflar'ın yetkili temsilcileri tarafından 2 (iki) nüsha halinde İmza Tarihi'nde imzalanıp yürürlüğe girmiştir.

29. YETKİLİ İMZALAR VE İLETİŞİM ADRESLERİ

29.1. Taraflar'ın iletişim adresleri ile yetkili kişileri aşağıdaki gibidir:

Kurucu/Yönetici;

Adresi :

Yetkili Kişi(ler): ve

E-posta(ları) : ve

Fon;

Adresi :

Yetkili Kişi(ler): ve

E-posta(ları) : ve

Yatırımcı(lar);

Adresi :

Yetkili Kişi(ler): ve

E-posta(ları) : ve

29.2. Taraflar, adres değişikliklerini birbirlerine yazılı olarak bildirmediği sürece bu adreslere yapılacak tüm tebligat ve bildirimler geçerli bir tebligatın hüküm ve sonuçlarını doğuracaktır. Tebligat adresleri ve yetkili imzalar konusunda bir değişiklik olduğunda, karşı Taraf'a derhal ve her hâlükârda 10 iş gününden geç olmayacak şekilde bildirim yapılır. Aksi takdirde, bildirim yapmayan Taraf'ta herhangi bir zararın ortaya çıkması durumunda, diğer Taraf sorumlu tutulamaz.

Natura Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Proje Gayrimenkul Yatırım Fonu adına Natura Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. (Kurucu/Yönetici)	Natura Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. (Kurucu/Yönetici) adına
Ad Soyad: Unvan: İmza: _____	Ad Soyad: Unvan: İmza: _____

Yatırımcı
adına

Ad Soyad:

İmza: _____