

QİNVEST PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. İKİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU İHRACINA İLİŞKİN FON İHRAÇ SÖZLEŞMESİ

MADDE 1-TARAFLAR

Kurucu ve Portföy Yöneticisi : Qinvest Portföy Yönetimi A.Ş.

Merkez Adresi : Büyükdere Cad. Astoria Kuleleri No:127 A Blok Kat:11 Esentepe
34394/İstanbul

Ticaret Sicil/No : İstanbul/447328-0

İnternet Sitesi : www.qinvestportfoy.com

Yatırımcı :

Merkez Adresi :

Telefon :

Elektronik Posta :

MADDE 2 - SÖZLESMENİN KONUSU

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

MADDE 3 - TANIMLAR VE KISALTMALAR

Bu Sözleşmede geçen;

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

I) En Uygun Haberleşme Vasıtası “**KAP – Kamuyu Aydınlatma Platformu**”

olarak ifade edilecektir.

MADDE 4 - FON SÜRESİ

4.1. Fon süresiz olarak kurulmuştur.

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

MADDE 5 - FONUN YATIRIM STRATEJİSİNE İLİŞKİN ESASLAR

Fon’un yatırım stratejisi Yatırım Komitesi’nin yatırım kararları kapsamında değer artışı kazancı, alım satım karı veya kira geliri elde etmek amacıyla; potansiyel görülen diğer kiracılı veya kiracısız mülk veya arazilere yatırım yaparak değer artış fırsatlarını değerlendirmek, gayrimenkul sektörünün çeşitli alt segmentlerinde, ticari gayrimenkul, ofis, alışveriş merkezi, otel, konut, lojman, her türlü arsa ve arazi, üretim ve lojistik Merkezi veya depo alanları ile Kurul tarafından uygun görülen her türlü gayrimenkule yatırım yapabilir. Fon, çeşitli yatırım olanaklarını değerlendirerek portföyünü çeşitlendirebileceği gibi, tek bir segmente veya tek bir mülke konsantre yatırım da yapabilir. Bu amaçla söz konusu tüm gayrimenkuller satın alınabilir, satılabilir, kiralanabilir, kiraya verilebilir veya satın alma ve satış vaadi sözleşmesi imzalanabilir.

Tabi oldukları mevzuat hükümlerine göre hazırlanan finansal tablolarında yer alan aktif toplamının devamlı olarak en az %75’i yurtiçi gayrimenkul yatırımlarından oluşan anonim ortaklıkların paylarına, gayrimenkul sertifikalarına ve diğer gayrimenkul yatırım fonlarının katılma paylarına da yatırım yapılabilir.

Fon yatırımcılarının menfaatlerine uygun olması durumunda, satın alınan varlıkların alış bedeli satıcılara vadeli olarak ödenebilir ve satılan varlıkların satış bedeli alıcılardan vadeli olarak tahsil edilebilir.

Yatırımlar, Tebliğ’in başta 18. ve 19. maddeleri olmak üzere ilgili maddelerinde belirtilen esaslar ve sınırlamalar dikkate alınarak yapılacaktır. Temel yatırım kriterlerine aşağıda yer verilmektedir:

- Gayrimenkullerin mevcut piyasa değeri ve bu değer gelecekteki artış potansiyeli,
- Gayrimenkul fiyatını etkileyen makroekonomik ve finansal koşullardaki gelişmeler,
- Diğer gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçları fiyatlarındaki gelişmeler,
- Bölgenin altyapısal gelişimi ve gayrimenkul fiyat endekslerindeki değişimler,
- İlgili gayrimenkul türlerinin ait olduğu pazara ait sektörel gelişmeler ve durum tespiti.
- Gayrimenkule ilişkin kanunlarda yapılan değişiklikler,
- İmar durumundaki değişiklikler.

Fon portföyüne alınan ve alınması planlanan gayrimenkullerin kira getirisini artırma ve bu gayrimenkuller için değer artışı yaratılması konularında uzman kuruluşlardan (en iyi kullanım analizi, marka karma analizi, marka yerleştirme analizi ve maliyet azaltıcı analizler gibi) danışmanlık hizmeti alınacaktır.

MADDE 6 - FONUN YATIRIM SINIRLAMALARI VE RİSKLERİNE İLİŞKİN ESASLAR

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

Fon'un Taşıdığı Riskler

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

Finansman riski: Fonun ihtiyaç duyulduğunda finansman kaynaklarına ulaşım gücünün çekmesi nedeni ile fonun planlanan yatırımlarını gerçekleştirememesi ve fon portföyünün zarara uğrama riskini ifade eder.

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

Piyasa riski: Gayrimenkul piyasası, faiz, kur, hisse senedi ve benzeri piyasalarda meydana gelebilecek gelişmeler sonucunda fon portföyünde yer alan varlıkların piyasa değerinin düşmesi ve/veya fonun yükümlülüklerinin piyasa değerinin artması sonucunda fonda zarar oluşması olasılığıdır. Piyasa riski aşağıdaki dört alt başlıkta detaylandırılmıştır.

- i. Faiz Oranı Riski Faiz oranlarındaki hareketler nedeniyle Fon'un faiz pozisyon durumuna bağlı olarak maruz kalabileceği zarar olasılığıdır.
- ii. Kur Riski Yabancı para cinsinden alacak ve borçların, bu paraların TL karşısında muhtemel değer değişimlerinden doğabilecek zarar olasılığıdır.
- iii. Spesifik Risk Fon portföyünde yer alan finansal enstrümanların ihraççıları nedeniyle Fon'un maruz kalabileceği zarar olasılığıdır.
- iv. Fiyat Riski Gayrimenkul piyasası, yatırım fonu ve endeks fiyatlarındaki muhtemel değer değişimlerinden doğabilecek zarar olasılığıdır.

Karşı Taraf Riski: Genel olarak fonun tarafı olduğu mal ve hizmet alım veya satım sözleşmelerinde; karşı tarafın sözleşmeden kaynaklanan yükümlülüklerini yerine getirmek istememesi ve/veya yerine getirememesi veya takas işlemlerinde ortaya çıkan aksaklıklar sonucunda ödemenin yapılamaması riskini ifade etmektedir.

Kaldıraç Yaratan İşlem Riski: Fon yatırım stratejisine uygun olacak şekilde ve Kurulca belirlenecek esaslar çerçevesinde, faiz içermeyen, organize ve/veya tezgahüstü (OTC) piyasalarda en az bir tarafın cayma hakkını içeren söz (vaad) ile dövizle dayalı forward gibi türev araçlar (vadeli işlem sözleşmeleri) dahil edilmesi, ileri valörlü kira sertifikası/sukuk ve diğer herhangi bir yöntemle kaldıraç yaratan benzeri işlemlerde bulunulması halinde, başlangıç yatırımı ile başlangıç yatırımının üzerinde pozisyon alınması sebebi ile fonun başlangıç yatırımından daha yüksek zarar kaydedebilme olasılığı kaldıraç riskini ifade eder.

Operasyonel Risk: Operasyonel risk, fonun ve yatırım yapılan gayrimenkul yatırımlarının operasyonel süreçlerindeki aksamalar sonucunda zarar oluşması olasılığını ifade eder. Operasyonel

riskin kaynakları arasında kullanılan sistemlerin yetersizliği, başarısız yönetim, personelin hatalı ya da hileli işlemleri gibi kurum içi etkenlerin yanı sıra doğal afetler, rekabet koşulları, politik rejim değişikliği gibi kurum dışı etkenler de olabilir.

Yoğunlaşma Riski: Fonun tek bir gayrimenkule ya da aktif toplamının devamlı olarak en az %75'i yurtiçi gayrimenkul yatırımlarından oluşan anonim ortaklıkların payları, gayrimenkul sertifikaları ve diğer gayrimenkul yatırım fonlarının katılma paylarına yatırım yapması halinde fon portföyündeki söz konusu varlığın değerinde ya da ödeme kabiliyetinde ortaya çıkacak riski ifade etmektedir.

Korelasyon Riski: Farklı finansal varlıkların piyasa koşulları altında belirli bir zaman dilimi içerisinde aynı anda değer kazanması ya da kaybetmesine paralel olarak, en az iki farklı finansal varlığın birbirleri ile olan pozitif veya negatif yönlü ilişkileri nedeniyle doğabilecek zarar ihtimalini ifade eder.

Yasal Risk: Fon'a alınan gayrimenkuller ve diğer yatırım araçları ile ilgili Fon'a alım sonrasında mevzuatta ve düzenleyici otoritelerin düzenlemelerinde meydana gelebilecek değişiklikler nedeniyle olumsuz etkilenmesi riskidir. Ayrıca yatırım yapılan şirketlerin kanun nezdinde yükümlülüklerini yerine getirememesi nedeniyle oluşan riskler de bu kapsamda değerlendirilir. Vergi yükümlülükleri de bu kapsamın içerisinde.

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

İhraççı Riski: Fon portföyüne alınan varlıkların ihraççısının yükümlülüklerini kısmen veya tamamen zamanında yerine getirememesi nedeniyle doğabilecek zarar olasılığını ifade eder.

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

MADDE 7 - PORTFÖYÜN YÖNETİMİNE VE SAKLANMASINA İLİŞKİN ESASLAR

Fon portföyündeki varlıkların yönetimi Kurucu tarafından Yatırım Komitesi kararları doğrultusunda yönetilecektir.

Kurucu veya portföy yöneticileri, fon malvarlığını yatırımcı lehine ve yatırımcının çıkarını gözeterek şekilde, portföy yönetim tebliğinde yer alan düzenlemeler çerçevesinde, Kanun, Tebliğ, içtüzük hükümleri ve ihraç belgesinde belirlenen yönetim ilkelerine göre yönetmekle yükümlüdür.

Portföy yöneticisi portföy için yapılan bir alım satım işleminden dolayı lehine komisyon, iskonto ve benzeri menfaat sağlarsa, bu durum kurucu tarafından öğrenildiği tarihten itibaren 10 iş günü içinde en uygun haberleşme vasıtasıyla yatırımcılara bildirilir.

Fon portföyündeki varlıkların, portföy saklama tebliği düzenlemeleri çerçevesinde saklanması zorunludur. Fiziken veya kayden saklanması mümkün olmayan varlıkların mevcudiyetini ve fona aidiyetini gösteren bilgi, belge ve kayıtlar da portföy saklayıcısı nezdinde tutulur.

MADDE 8 - FON MALVARLIĞINDAN YAPILABİLECEK HARCAMALARA İLİŞKİN ESASLAR

Portföy yönetim ücretine ve (varsa) performans ücretine ek olarak Fon'dan aşağıdaki harcamalar yapılabilir:

1. Katılma payları ile ilgili harcamalar

2. Portföy işletmesi ile ilgili harcamalar

- a) Mevzuat gereği yapılması zorunlu tescil ve ilan giderleri,
 - b) Fon'un yasal defterlerine ilişkin giderler dâhil olmak üzere noter ücretleri,
 - c) Portföydeki varlıkların sigorta ücretleri,
 - ç) Portföydeki varlıkların veya bunları temsil eden belgelerin nakil veya nakle bağlı sigorta ücretleri,
 - d) Portföydeki varlıkların saklanması, Fon operasyon ve değerlendirme hizmetleri için ödenen her türlü ücretler,
 - e) Varlıkların nakde çevrilmesi ve transferinde ödenen ve bunun dışında Fon'un mükellefi olduğu her türlü vergi, resim ve komisyonlar,
 - f) Finansman giderleri, komisyon, masraf ve kur farkları,
 - g) Portföye alımlarda ve portföyden satımlarda ödenen kurtajlar ve komisyonlar ile alım veya satım gerçekleşmese dahi bu amaçla yapılan ve Fon'un faaliyetleri ile ilgili olduğu yönetim kurulu kararı ile belirlenen masraflar (yabancı para cinsinden yapılan giderler TCMB döviz satış kuru üzerinden Türk Lirasına çevrilerek kaydolunur.),
 - ğ) İhraç belgesinde belirtilen tüm danışmanlık hizmet ve ücretleri,
 - h) Aracı kurum komisyon ücreti ve masrafları,
 - ı) Fon adına yapılan sözleşmelere ilişkin ilişkin her türlü gider ve masraf, harç ve noter ücretleri,
 - i) MKK ve Takasbank'a fon için ödenen ücret, komisyon ve masraflar,
 - j) Fon portföyündeki varlıkların pazarlanması ve satışı için katlanılan giderler,
 - k) Portföydeki gayrimenkuller ile ilgili her türlü bakım, onarım, tadilat ve yenileme giderleri,
 - l) Portföydeki gayrimenkullerin her türlü aidat, bina ortak gideri, temel hizmet giderleri ve sair giderler,
 - m) İşletmeci firmalara ödenen hizmet bedelleri,
 - n) (Varsa) Katılma paylarının BİAŞ'ta işlem görmesi için ödenen ücretler ve yapılan masraflar,
 - o) (Varsa) Endeks kullanım giderleri,
 - p) Defter tasdik, fatura basımı, e-fatura, e-defter gibi belge ve kayıt düzeni ile ilgili harcamalar,
 - q) Tüzel Kişi Kimlik Kodu (LEI) giderleri,
 - r) KAP giderleri,
 - s) Kurulca uygun görülen diğer harcamalar.
- ### **3. Mevzuat gereği yapılması zorunlu ilan giderleri ve diğer harcamalar**
- a) Fon'un mükellefi olduğu vergi ve VUK gereği yapılan mali müşavirlik giderleri,
 - b) Bağımsız denetim, serbest muhasebeci mali müşavir ve yeminli mali müşavirlik ve diğer hizmet alımlarından doğan ücretler,
 - c) Takvim yılı esas alınarak üçer aylık dönemlerin son iş gününde Fon toplam değerinin yüz binde beşi oranında Kurucu tarafından hesaplanan ve Portföy Saklayıcısı tarafından onaylanarak Kurul'a ödenen Kurul ücreti,
 - ç) Mevzuat gereği yapılması zorunlu ilan ve diğer giderler.

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

Fon'da oluşan kâr, katılma paylarının işbu fon ihraç sözleşmesinde esaslara göre tespit edilen fon fiyatına yansır. Yatırım komitesi kararı ile yine komite tarafından belirlenen esas ve tarihlere göre kar dağıtımı yapılması mümkündür. Yatırım komitesinin kar dağıtımına karar vermesi durumunda söz konusu karar kapsamında belirlenen kar dağıtım tarihleri ve esasları yatırımcılara 10 iş günü içerisinde elektronik posta ile bildirilir. Kar payı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın eşit dağıtılır. Katılma payı sahiplerinin paylarına denk gelen kar payı tutarları, bireysel saklama hizmeti veren kuruluştaki hesaplarına yatırılır.

Fon'a ilişkin kuruluş masrafları da dahil tüm giderler fon malvarlığından karşılanır. Fondan karşılanan, portföy yönetim ücreti dâhil tüm giderlerin toplamının fon toplam değerine göre üst sınırı yıllık %30 'dur. Bu orana, performans ücreti dahil değildir.

Fon malvarlığından yapılabilecek harcamalara işbu fon ihraç sözleşmesinde yer verilmektedir.

Fon'un yönetim ve temsili ile Fon'a tahsis edilen donanım ve personel ile muhasebe hizmetleri karşılığı olarak, fon malvarlığından karşılanacak yönetim ücretinin hesaplanmasına ilişkin bilgilere işbu fon ihraç sözleşmesinde yer verilmektedir.

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

Fon katılma payı fiyatı günlük olarak hesaplanır ve açıklanır ancak söz konusu fiyat üzerinden günlük olarak fon katılma payı alım ve satım işlemi gerçekleştirilemez. Bununla birlikte, fon katılma payı alımına esas teşkil edecek fon birim pay fiyatı her yılın Mart, Haziran, Eylül ve Aralık aylarının son iş günleri olmak üzere senede dört kez hesaplanır ve hesaplama ayını takip eden 10 iş günü içerisinde Kurucunun resmi internet sitesi olan www.qinvestportfoy.com adresinde ilan edilir. Ancak, yatırım komitesinin uygun bulması ve önerisiyle Kurucunun yönetim kurulu fon yararına olması şartıyla fon portföyünün büyütülmesine olanak sağlamak amacıyla, alacağı bir karar ile ara dönemde hesaplanan fon birim pay değeri üzerinden yatırımcılara katılma payı satışı yapılmasına olanak sağlayabilir. Böyle durumlarda fona katılma bedelleri ara dönemde hesaplanan fon birim pay değerinin ilan tarihini takip eden 5 iş günü içerisinde yatırımcılardan tahsil edilecektir.

Fona katılma payı iadesine esas olan fiyat raporları, 30 Haziran ve 31 Aralık tarihlerinde hesaplanır ve bu tarihleri takip eden 10 iş günü içerisinde Kurucunun resmi internet sitesi olan www.qinvestportfoy.com adresinde ilan edilir.

İstisnai olarak işbu ihraç sözleşmenin "Fona Katılma, Fondan Ayrılma ve Katılma Paylarının Devrine İlişkin Esaslar" başlıklı maddesinde belirtilen hususlar çerçevesinde, katılma payı iadesinin aynı olarak gerçekleştirilmesi durumunda, aynı olarak gerçekleştirilecek işlem tarihinden önceki üç ay içerisinde rayiç değeri tespit edilmemiş olan fon portföyündeki varlıkların, gayrimenkul değerlendirme kuruluşu tarafından hazırlanan değerlendirme raporu ile değer tespiti yapılarak fon toplam değerine yansıtılarak hesaplanan işlem günündeki fon fiyatı kullanılır.

Fona katılma ve iade şekline ve tarihlerine ilişkin detaylı bilgiye "Fona Katılma ve Fondan Ayrılmaya İlişkin Esaslar" başlığı altında yer verilmektedir.

MADDE 11 - FONA KATILMA, FONDAN AYRILMA VE KATILMA PAYLARININ DEVRİNE İLİŞKİN ESASLAR

Fon katılma payları sadece Kurul düzenlemelerinde tanımlanan nitelikli yatırımcılara satılır.

Katılma payı satın alınması veya fona iadesinde, Kurucu'nun merkezine başvurularak alım satım talimatı verilir.

Kurucu'nun kendi adına yapacağı işlemler de dâhil alınan tüm katılma payı alım satım talimatlarına alım ve satım talimatları için ayrı ayrı olmak üzere müteselsil sıra numarası verilir ve işlemler bu öncelik sırasına göre gerçekleştirilir.

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

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

Savaş, doğal afetler, ekonomik kriz, iletişim sistemlerinin çökmesi, portföydeki varlıkların ilgili olduğu pazarın, piyasanın, platformun kapanması, bilgisayar sistemlerinde meydana gelebilecek arızalar, fon toplam değerini etkileyebilecek önemli bir bilginin ortaya çıkması gibi olağanüstü durumların meydana gelmesi halinde, Kurul'ca uygun görülmesi halinde, fon birim pay değeri hesaplanmayabilir ve katılma paylarının alım satımı durdurulabilir.

Kurucu tarafından katılma paylarının fon adına alım satımı esastır. Kurucu, fon katılma paylarının fona iade edilmesinde gerekli likiditenin sağlanmasından sorumludur. Katılma payı satışı, fon birim pay değerinin tam olarak nakden veya gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı hakların tapu siciline fon adına tescil ettirilmesi suretiyle veya Tebliğ'in 18 inci maddesinin üçüncü fıkrasında belirtilen gayrimenkul projeleri kapsamındaki bağımsız bölümlerin tapu siciline fon adına tescil ettirilmesi ya da bu bölümlerin satın alınmasına ilişkin sözleşmelerin fona devredilmesi suretiyle aynı olarak ödenmesi; katılma payının fona iadesi, yatırımcıların paylarının işbu ihraç belgesinde belirlenen esaslara göre nakde çevrilmesi veya paylarına karşılık gelen gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı hakların yatırımcılara devredilmesi suretiyle gerçekleştirilir.

Fon katılma paylarının ihracının veya katılma paylarının fona iadesinin aynı olarak gerçekleştirilmek istenmesi durumunda, her işlem öncesinde varsa fonun mevcut tüm katılma payı sahiplerinin mutabakatlarının alınması, bu hususun portföy saklayıcısı tarafından da teyit edilmesi ve söz konusu belgelerin fon süresi ve takip eden 5 yıl boyunca kurucu nezdinde muhafaza edilmesi zorunludur.

Katılma payı ihracının veya fona iadesinin aynı olarak gerçekleştirilmesi durumunda, Tebliğ'in beşinci bölümünde belirtilen esaslar çerçevesinde katılma payı karşılığında yatırımcılardan fona veya fondan yatırımcılara devredilecek gayrimenkuller, Tebliğ'in 18 inci maddesinin üçüncü fıkrasında belirtilen gayrimenkul projeleri kapsamındaki bağımsız bölümler ve gayrimenkule dayalı hakların değer tespitine yönelik olarak, Tebliğ'in 29 uncu maddesinin ikinci fıkrası kapsamında değerlendirme hizmeti alınacak kuruluş olarak belirlenen gayrimenkul değerlendirme kuruluşuna bir rapor hazırlanır. Yatırımcılardan fona devredilecekler için hazırlanacak değerlendirme raporuna ilişkin masraflar fon portföyünden karşılanamaz. Katılma payı satışında, ihraç edilecek katılma payı adedinin hesaplanmasında esas alınacak değer, hazırlanan değerlendirme raporunda ulaşılan değerden fazla, katılma payı iadesinde geri alınacak katılma payı adedinin

hesaplanmasında esas alınacak değer ise hazırlanan değerleme raporunda ulaşılan değerden az olamaz.

Üzerinde ipotek bulunan veya gayrimenkulün değerini etkileyecek ve/veya devrini kısıtlayacak nitelikte herhangi bir takyidat bulunan gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı haklar katılma payı satışı karşılığında fona devredilemez.

Alım-satım talimatları uygun haberleşme kanalları ile kurucu merkez adresine iletilmelidir.

Fona katılım ve iade talimatları ile ilgili olarak, yatırımcılar talep toplamanın son gününe kadar taleplerini iptal edebilirler.

11.1 Fona katılmaya ilişkin esaslar ve tarihler:

a) İhraç belgesinin Kurul tarafından onaylanmasını müteakip bu **ihraç belgesinde belirtilen satış başlangıç tarihinden itibaren 3 aylık süre ilk talep toplama dönemi** olarak belirlenmiştir. Fon satış başlangıç tarihinde bir adet payın nominal fiyatı (birim pay değeri) **1 TL**'dir. İlk talep toplama döneminde verdikleri katılma payı alım talimatları günlük çıkan pay fiyatı üzerinden yerine getirilecektir. Bundan sonraki dönemde toplanan talepler aşağıda belirtilen tarihler esas alınarak yerine getirilecektir.

b) İlk talep toplama döneminden sonraki dönemde **katılma paylarının alım satımına konu edilecek fon birim pay değeri, her yılın Mart, Haziran, Eylül ve Aralık aylarının son iş günleri olmak üzere senede dört kez hesaplanır ve hesaplama ayını takip eden 10 iş günü içerisinde ilan edilir.** Katılma payı alım satım işlemleri ilan edilen fon birim pay değerleri üzerinden yerine getirilir.

c) **Mart, Haziran, Eylül ve Aralık aylarının son iş günü, o dönem için alım emirlerinin iletilmesi için son gündür.** Fona katılma bedelleri, fona katılmaya esas olan fon birim pay değerinin ilan tarihini takip eden 5 iş günü içerisinde yatırımcılardan tahsil edilecektir.

ç) Yatırım Komitesinin uygun bulması ve önerisiyle Kurucunun yönetim kurulu, fon yararına olması şartıyla fon portföyünün büyütülmesine olanak sağlamak amacıyla, alacağı bir karar ile ara dönemde hesaplanan fon birim pay değeri üzerinden yatırımcılara katılma payı satışı yapılmasına olanak sağlayabilir. Böyle durumlarda fona katılma bedelleri ara dönemde hesaplanan ve bu tarihi takip eden 10 iş günü içerisinde açıklanan fon birim pay değerinin ilan tarihini takip eden 5 iş günü içerisinde yatırımcılardan tahsil edilecektir.

Alım Talimatlarının Gerçekleştirilme Esasları

Alım Talimatları İhbar Dönemi	Pay Fiyatının Hesaplanma Dönemi	Pay Fiyatının Açıklanma Tarihi	Alım Talimatlarının Gerçekleşme Tarihi
01 Ocak-31 Mart	31.Mar	Pay Fiyatının hesaplanma dönemini takip eden 10 iş günü içerisinde	Katılma payı alım satımına esas teşkil eden fon birim pay değerinin açıklanmasını takip eden 5 iş günü içerisinde gerçekleştirilir.
01 Mayıs-30 Haziran	30.Haz		
01 Temmuz-30 Eylül	30.Eyl		
01 Ekim-31 Aralık	31.Ara		

11.2. Fondan ayrılmaya ilişkin esaslar ve tarihler:

Yatırımcıların iade suretiyle fondan çıkma talepleri, 30 Haziran ve 31 Aralık tarihlerinde hesaplanan ve bu tarihleri takip eden 10 iş günü içerisinde ilan edilen pay fiyatı üzerinden ilgili ayları takip eden üçüncü ayın ilk iş gününe kadar yerine getirilir. Katılma payını iade etmek isteyen yatırımcılar, katılma payı satımına esas teşkil edecek fon birim pay değerinin hesaplandığı Haziran ayı için 31 Mart tarihine kadar, Aralık ayı için de 30 Eylül tarihine kadar kurucuya yazılı olarak talimat vermek zorundadır.

Yukarıda yer verilen hükümlerle bağlı olmadan, Tebliğ ve İçtüzük hükümleri çerçevesinde gerekli likiditenin sağlanamadığını ve portföydeki varlıkların satışının yatırımcının zararına olacağını tevsik edici bilgi ve belgelerin Kurula iletilmesi ve Kurulca uygun görülmesi halinde, kurucu katılma paylarının geri alımını erteleyebilir. Ancak her durumda bu süre bir yılı aşamaz.

Fon toplam değerinin %10'unu aşan iade talepleri, yukarıda yer verilen erteleme koşullarının sağlanması şartıyla, bir sonraki değerlendirme periyoduna ertelenebilir. Bu kapsamda, ilgili dönemde karşılanamayan talepler bir sonraki dönemde öncelikli olarak dikkate alınır. Katılma payı iade talebinin fon toplam değerinin %10'unu aşması halinde, halihazırda ertelenmiş olan taleplerin öncelikli karşılanması hususu saklı kalmak kaydıyla, pay sahiplerinin satım talepleri eşit oranda karşılanır.

Mevzuattaki değerlendirme esaslarına uyulmak suretiyle günlük olarak referans/gösterge niteliğinde birim pay değeri hesaplanır ve açıklanır. Ancak katılma payı iadesi talep eden yatırımcılar, katılma paylarını takip eden değerlendirme periyodunun fon birim pay değeri üzerinden iade edecekleri için yukarı veya aşağı yönlü fon birim pay değeri değişikliği risklerine maruz kalabilirler.

d) Kurucu gelen tüm iade taleplerini karşılamak üzere inancılı mülkiyet ve basiretli tüccar prensipleri gereğince tüm likidite imkânlarını kullanacaktır. Katılma payı iadeleri için likidite sağlamaya çalışılırken fonda kalan yatırımcıların değerlerinin korunması ve artırılması yönünde gayret gösterilecektir.

e) Fona pay iadesine esas olan fiyat raporları 30 Haziran ve 31 Aralık tarihleri baz alınarak hazırlanacaktır.

Satım Tarihlerine İlişkin Bilgi Tablosu:

Satım Talimatları İhbar Tarihi	Pay Fiyatının Hesaplanma Dönemi	Pay Fiyatının Açıklanma Tarihi	Talimat Gerçekleşme(*)
1 Ocak - 30 Haziran	30 Haziran	Pay fiyatının hesaplanma tarihini takip eden 10 iş günü içerisinde	1 Eylül'e kadar
1 Temmuz - 31 Aralık	31 Aralık	Pay fiyatının hesaplanma tarihini takip eden 10 iş günü içerisinde	1 Mart'a kadar

(*) 1 Eylül ve 1 Mart tarihlerinin tatil olması durumunda talimatlar takip eden ilk iş gününe kadar gerçekleştirilir.

11.3. Alım Satım Talimatı İptal Esasları

Fon alım talimatı veren yatırımcılar alım talimatlarının iptalini en geç Mart, Haziran, Eylül ve Aralık aylarının son iş günlerinden 5 iş günü önce gerçekleştirebilirler. Haziran dönemi için satım talimatı veren yatırımcılar fon satım talimatlarının iptallerini en geç **31 Mart tarihine kadar**, Aralık dönemi için satım talimatı veren yatırımcılar fon satım talimatlarının iptallerini en geç **30 Eylül tarihine kadar** gerçekleştirebilirler.

Alım veya satım talimatlarının iptali Kurucuya yazılı olarak verilir.

11.4. Nitelikli Yatırımcılar Arasında Katılma Payı Devri

Katılma paylarının nitelikli yatırımcılar arasında devri mümkündür. Katılma payı sahipleri, yatırım komitesi tarafından uygun görülmesi şartıyla sahip oldukları katılma paylarını diğer (üçüncü kişi) nitelikli yatırımcılara Kurucu aracılığıyla satabilirler. Yatırımcılar taleplerini yazılı olarak kurucuya bildirirler. Belirtilen surette satış talebi gelmesi durumunda Kurucu bu talebi yatırım komitesine bildirir. Yatırım komitesi bildirimden kendisine ulaşmasından itibaren 10 iş günü içerisinde karar verir ve Kurucu'ya bildirir. Yatırım komitesinin söz konusu satış uygun bulunmaması halinde söz konusu yatırımcılar sahip oldukları katılma paylarını fona iade etmek yoluyla fondan çıkabilirler.

Nitelikli yatırımcılar arasında katılma payı devrinin gerçekleştirilebilmesi için devralan kişi ve/veya kuruluşların nitelikli yatırımcı vasıflarını haiz olduğuna ilişkin bilgi ve belgelerin devir işlemlerini yürüten kuruluşa iletilmesi zorunludur. Devir işlemlerini yürüten kuruluş söz konusu bilgi ve belgeleri temin etmek ve bunları fon süresince ve asgari olarak beş yıl boyunca muhafaza etmek zorundadır. Nitelikli yatırımcılar arasındaki katılma payı devirleri, katılma paylarının hak sahibi yatırımcılar arasında aktarılması ile tamamlanır. Katılma payı devirlerine ilişkin bilgilerin MKK'ya iletilmesinden devir işlemlerini yürüten kuruluş sorumludur. Katılma paylarının alım-satımı Qinvest Portföy Yönetimi A.Ş. tarafından gerçekleştirilir.

MADDE 12 - VARSA PAY GRUPLARININ HAK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİNE İLİŞKİN ESASLAR

Pay grubu bulunmamaktadır.

MADDE 13 - PORTFÖYÜN DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN ESASLAR

Fon portföyündeki varlıklar GYF Tebliği, Finansal Raporlama Tebliği ve Türkiye Sermaye Piyasaları Birliği'nin Kolektif Yatırım Kuruluşu Portföylerinde Yer Alan Varlıkların Değerleme Esasları Yönergesi'nde belirlenen esaslara göre değerlendirilir.

MADDE 14 - GİRİŞ ÇIKIŞ KOMİSYONUNA İLİŞKİN ESASLAR

Katılma paylarının ihracında giriş, Fon'a iadesinde ise çıkış komisyonu uygulanmayacaktır.

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

Kurucu tarafından performans ücreti tahsil edilmeyecektir.

MADDE 16 - FON TOPLAM GİDER ORANI VE YÖNETİM ÜCRETİ

Fon'un toplam gideri içinde kalmak kaydıyla, fon toplam değerinin günlük %0.000720 (yüzbinde sıfır virgül yedi yüz yirmi) [yıllık yaklaşık %0,263 (yüzde sıfır virgül ikiyüz altmış üç)] (BSMV dahil) oluşan bir yönetim ücreti tahakkuk ettirilir. Bu ücret her ay sonunu izleyen 5 iş günü içerisinde, kurucuya fondan ödenecektir.

Fondan karşılanan, portföy yönetim ücreti dâhil tüm giderlerin toplamının fon toplam değerine göre üst sınırı yıllık %30 'dur. Bu sınırın hesaplanmasında yıl içinde hesaplanan Fon toplam değerlerinin ortalaması esas alınır.

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

MADDE 17 - BİRİM PAY DEĞERİNDEN FARKLI BİR FİYAT ÜZERİNDEN KATILMA PAYI ALIM SATIMI YAPILMASININ MÜMKÜN OLMASI HALİNDE SÖZ KONUSU FİYAT HESAPLAMASINA VE UYGULANMASINA İLİŞKİN ESASLAR

Yatırım komitesinin uygun bulması ve önerisiyle Kurucunun yönetim kurulu fon yararına olması şartıyla fon portföyünün büyütülmesine olanak sağlamak amacıyla, alacağı bir karar ile ara dönemde hesaplanan fon birim pay değeri üzerinden yatırımcılara katılma payı satışı yapılmasına olanak sağlayabilir. Böyle durumlarda fona katılma bedelleri ara dönemde hesaplanan fon birim pay değerinin ilan tarihini takip eden 5 iş günü içerisinde yatırımcılardan tahsil edilecektir.

MADDE 18 - YATIRIMCININ BİLGİLENDİRİLMESİNE İLİŞKİN ESASLAR

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

MADDE 19 - SÖZLEŞMEDE DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA VE YAPILAN DEĞİŞİKLİKLERİN YATIRIMCILARA DUYURULMASINA İLİŞKİN ESASLAR

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

MADDE 20 - FONUN TASFİYESİNE İLİŞKİN BİLGİ

Mevzuatta öngörülen tasfiye hallerinin oluşması halinde Fon, mevzuatta yer verilen esaslara ve sürelerle uygun olarak tasfiye edilir. Kurucu tarafından tasfiyeye karar verilmesi halinde, tasfiyeye ilişkin alınan Kurucu yönetim kurulu kararı pay sahiplerine bildirilir.

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

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

Tasfiye dönemine girildiğinde Kurul'a ve en uygun haberleşme aracı vasıtasıyla yatırımcılara haber verilir. Tasfiye döneminde yeni katılma payı ihraç edilemez ve yeni bir gayrimenkul yatırımı yapılmaz. Uygun piyasa koşulları oluştuğunda fonun varlıkları satılarak nakde çevrilir, alacakları tahsil edilir ve borçları ödenir. Bakiye tutarlar ihraç belgesinde belirlenen esaslara göre pay sahiplerine dağıtılır ve tüm katılma payları iade alınır. Tedavüldeki tüm katılma paylarının iade alınması sonrasında Kurul'a gerekli başvurunun yapılmasını takiben Fon adının ticaret sicilinden silinmesi için keyfiyet Kurucu tarafından ticaret siciline tescil ve ilan ettirilir. Ticaret siciline yapılan tescil ile birlikte fon sona erer. Tescil ve ilana ilişkin belgeler altı iş günü içinde Kurul'a gönderilir.

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

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

Fon başka bir fonla birleştirilemez veya başka bir fona dönüştürülemez.

MADDE 21 - KURULCA BELİRLENECEK DİĞER UNSURLAR ve UYGULANACAK MEVZUAT HÜKÜMLERİ

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

MADDE 22 - GİZLİLİK

Taraflar bu Sözleşme kapsamında yapacakları çalışma esnasında elde edeceği diğer tarafa veya müşterilerine ait bilgilerin gizliliğine tümüyle riayet edecek, Kanunen açıkça yetkili Kurum, Kuruluş, Merci ve/veya kişiler tarafından resmi olarak istenilmesi durumu hariç olmak üzere bu

bilgilerin üçüncü şahıslara her ne şekilde olursa olsun aktarılmaması için her türlü tedbiri alacaktır. Gizlilik yükümlülüğü bu sözleşmenin feshinde sonra da süresiz olarak devam edecektir.

MADDE 23 – SÖZLEŞMENİN SÜRESİ VE FESHİ

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

İşbu sözleşme hükümleri tarafların yazılı mutabakatı ile değiştirilebilir.

MADDE 24 - DEVİR VE TEMLİK YASAĞI

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

MADDE 25 - TEBLİGAT ADRESLERİ

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

MADDE 26 - UYUŞMAZLIKLARIN ÇÖZÜMÜ

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

MADDE 27 – YÜRÜRLÜK

Toplam 13 sayfa, 27 ana madde ve ekleri ile müteşekkil bu Sözleşme Tarafların mutabakatı ile/...../..... tarihinde iki nüsha olarak imzalanarak yürürlüğe girmiştir.

Ekler :

Ayni Devir İşlemi Kabul Beyanı

İMZA

YATIRIMCI - AD SOYAD / UNVAN

İMZA

KURUCU ve YÖNETİCİ

EK-1

AYNI DEVİR İŞLEMİ KABUL BEYANI

Yatırımcısı olduğum veya olacağım ***“QİNVEST PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. İKİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU”*** portföyüne, Sermaye Piyasası Kurulu’nun ilgili tebliğ maddeleri kapsamında ve fonun yatırım komitesi kararına bağlı olarak, fon portföyüne yeni yatırımcı kabulü ve fondan ayrılma sırasında, gayrimenkul alış ve satış işleminin “fon katılma payı ihracı veya fona iadesinin” gayrimenkulün aynı şekilde devir edilebileceğini bildiğimi, bu yöntemle tapuda gerçekleştirilecek devir işlemlerinden haberdar olduğumu, söz konusu işleme onay verdiğimi kabul ve beyan ederim.

Saygılarımla,

İMZA

YATIRIMCI - AD SOYAD / UNVAN