

ANATOLIA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM
SERMAYEİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. MG
HARBOUR REAL ESTATE INVESTMENT FUND
UNDER THE ANATOLIA GAYRİMENKUL VE
GİRİŞİM SERMAYEİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
REAL ESTATE UMBRELLA FUND

FUND ISSUANCE AGREEMENT

CLAUSE 1
PARTIES

This Fund Issuance Agreement (the “**Agreement**”) is executed and entered into as of (the “**Effective Date**”) by and between:

Founder

Title : Anatolia Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi Anonim Şirketi

Address : Maslak Mah. Taşyoncası Sk. Maslak 1453 Sitesi T4 Blok No:1U İç Kapı No:B24 Sarıyer, İstanbul

Trade Registry No : İstanbul / 1028391

Tax ID No : Maslak / 0691535944

Phone No : +90 (850) 840 1849

E-Mail : info@anatoliaportfoy.com.tr

Fund

Title : Anatolia Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi Anonim Şirketi MG Harbour Real Estate Investment Fund

Address : Maslak Mah. Taşyoncası Sk. Maslak 1453 Sitesi T4 Blok No:1U İç Kapı No:B24 Sarıyer, İstanbul

Tax ID No : Maslak /

Phone No : +90 (850) 840 1849

E-Mail : info@anatoliaportfoy.com.tr

Investor

Name :

Address :

Passport No :

Phone No :

E-Mail :

The **Founder**, the **Fund** and the **Investor** are hereinafter referred to individually as a “**Party**” and collectively as the “**Parties**”.

ANATOLIA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM
SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
GAYRİMENKUL ŞEMSİYE FONU’NA BAĞLI
ANATOLIA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM
SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. MG
HARBOUR GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

FON İHRAÇ SÖZLEŞMESİ

MADDE 1
TARAFLAR

İşbu Fon İhraç Sözleşmesi (“**Sözleşme**”); aşağıdaki taraflar arasında tarihinde (“**İmza Tarihi**”) imzalanarak yürürlüğe girmiştir:

Kurucu

Ünvanı : Anatolia Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi Anonim Şirketi

Adresi : Maslak Mah. Taşyoncası Sk. Maslak 1453 Sitesi T4 Blok No:1U İç Kapı No:B24 Sarıyer, İstanbul

Ticaret Sicil No : İstanbul / 1028391

Vergi No : Maslak / 0691535944

Telefon No : +90 (850) 840 1849

E-Posta : info@anatoliaportfoy.com.tr

Fon

Ünvanı : Anatolia Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi Anonim Şirketi MG Harbour Gayrimenkul Yatırım Fonu

Adresi : Maslak Mah. Taşyoncası Sk. Maslak 1453 Sitesi T4 Blok No:1U İç Kapı No:B24 Sarıyer, İstanbul

Vergi No : Maslak /

Telefon No : +90 (850) 840 1849

E-Posta : info@anatoliaportfoy.com.tr

Yatırımcı

Adı Soyadı :

Adresi :

Pasaport No :

Telefon No :

E-Posta :

İşbu Sözleşme’de bundan böyle **Kurucu**, **Fon** ve **Yatırımcı** ayrı ayrı “**Taraf**” ve birlikte “**Taraflar**” olarak anılacaktır.

CLAUSE 2 PURPOSE AND SCOPE

2.1. This Agreement governs the procedures and principles regarding the purchase and sale of Fund Units, the investment activities to be carried out by the Fund, the management and safekeeping of the Fund Portfolio, in accordance with the Capital Markets Regulation, as well as the corresponding rights and obligations of the Parties.

2.2. The Investor hereby declares that they are aware of the terms and conditions contained in the Capital Markets Regulation and accept that any future amendments to such regulation shall be applied to this Agreement.

CLAUSE 3 INTERPRETATION

In this Agreement, unless otherwise expressly defined, the following words and expressions shall have the following meanings:

“**Purchase Amount**” means the amount obtained by multiplying the Unit Value by the number of Fund Units acquired.

“**Unit Value**” means the amount obtained by dividing the Fund Total Value, as determined in the most recent valuation report, by the number of Fund Units.

“**BITT**” means Banking and Insurance Transactions Tax.

“**Early Distribution**” means the distribution to be made by the decision of the Investment Committee, before the liquidity of the Fund, in cases where there is sufficient liquidity in the Fund, such as exit from Real Estate Investments or generation of rental income,

“**Financial Reporting Communiqué**” means the Communiqué on Financial Reporting Principles of Investment Funds (II-14.2), along with any amendments, modifications, additions, consolidations, renewals, and reorganizations, as well as any comments made by the CMB and/or other authorities on this matter, and the regulations issued from time to time related to this subject.

“**Fund Documents**” means the by-laws of the umbrella fund and the Fund’s issue document, collectively.

“**Fund Portfolio**” means the value derived from the valuation of the assets within the Fund Portfolio in accordance with the Capital Markets Regulations, including the addition of any other assets and receivables, and the deduction of liabilities.

“**Fund Total Value**” has the meaning given to it under the REIF Communiqué.

MADDE 2 KONU VE KAPSAM

2.1. İşbu Sözleşme, Sermaye Piyasası Mevzuatı’na uygun bir şekilde Katılma Payları’nın alım satımı, Fon tarafından yürütülecek yatırım faaliyetleri ve Fon Portföyünün yönetimi ve saklamasına ilişkin ilişkin usul ve esaslar ile Tarafların genel hak ve yükümlülüklerini düzenlemektedir.

2.2. Yatırımcı, Sermaye Piyasası Mevzuatı’nın tüm hükümlerini bildiğini, söz konusu mevzuatta ileride yapılacak her türlü değişikliğin işbu Sözleşme’ye uygulanmasını kabul ettiğini beyan eder.

MADDE 3 TANIMLAR

İşbu Sözleşme’de aşağıda yer alan terimler, aksi açıkça belirtilmiş olmadıkça, aşağıda kendilerine verilen anlamları ifade etmektedir.

“**Alım Bedeli**”, Birim Pay Değeri’nin alınan Katılma Payı sayısı ile çarpılmasıyla bulunan tutarı ifade eder.

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

“**BSMV**”, Banka ve Sigorta Muameleleri Vergisi’ni ifade eder.

“**Erken Dağıtım**”, Fon’un tasfiye edilmesinden önce, Gayrimenkul Yatırımlarından çıkış olması veya kira gelirleri elde edilmesi gibi Fonda yeterli likidite bulunması durumlarında, Yatırım Komitesi kararı ile yapılacak dağıtımı ifade eder.

“**Finansal Raporlama Tebliği**”, Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliğ (II-14.2) ile buna ilişkin tadil, değişiklik, ek, konsolidasyon, yenileme ve yeniden düzenlemeyi, SPK ve/veya diğer makamlar tarafından bu konuya ilişkin yapılan yorumları ve bununla ilgili olarak zaman zaman yürürlüğe konulan düzenlemeleri ifade eder.

“**Fon Dokümanları**”, şemsiye fon içtüzüğü ile Fon’a ait ihraç belgesini birlikte ifade eder.

“**Fon Portföyü**”, Fon Portföyündeki varlıkların Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca değerlendirilmesi neticesinde bulunan Fon Portföyü değerine varsa diğer varlıkların ve alacakların eklenmesi ve borçların düşülmesi suretiyle ulaşılan değeri ifade eder.

“**Fon Toplam Değeri**”, GYF Tebliği tahtında kendisine verilen anlamı ifade eder.

“**Real Estate Investments**” has the meaning given to it under the REIF Communiqué.

“**REIF Communiqué**” means the Communiqué on the Principles Regarding Real Estate Investment Funds (III-52.3).

“**Accounting Period**” has the meaning given to it under the Financial Reporting Communiqué.

“**Effective Date**” means the signing date of this Agreement.

“**Fund Unit**” means the security representing the rights held by the Investor and demonstrate their participation in the Fund, which are tracked on record.

“**PDP**” means the Public Disclosure Platform.

“**MKK**” means Merkezi Kayıt Kuruluşu Anonim Şirketi.

“**MG Capital**” means MG Capital Limited.

“**Qualified Investors**” has the meaning given to it under Capital Markets Regulations.

“**Portfolio Custodian**” means Nurol Yatırım Bankası Anonim Şirketi, which will act as a custody of the assets in the Fund Portfolio within the Custody Communiqué, or another custodian institution that will replace it in the event of any changes.

“**PMC Communiqué**” means the Communiqué on the Principles Regarding Portfolio Management Companies and Their Activities (III-55.1).

“**Custody Communiqué**” means the Communiqué on the Principles of Portfolio Custody Services and the Institutions Providing These Services (III-56.1).

“**Agreement**” means this Fund Issuance Agreement.

“**CMB**” means Capital Markets Boards of Turkey.

“**Takasbank**” means İstanbul Takas ve Saklama Bankası Anonim Şirketi.

“**TL**” means the official currency of Türkiye.

“**TCMB**” means the Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası Anonim Şirketi’ni ifade eder.

“**Investor**” means each investor holding one or more Fund Units in accordance with this Agreement.

“**Investment Committee**” has the meaning given to it under Clause 8.2 (Investment Committee).

“**Gayrimenkul Yatırımı**”, GYF Tebliği tahtında kendisine verilen anlamı ifade eder.

“**GYF Tebliği**”, III-52.3 sayılı Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği’ni ifade eder.

“**Hesap Dönemi**”, Finansal Raporlama Tebliği’nde kendisine verilen anlamı ifade eder.

“**İmza Tarihi**”, İşbu Sözleşme’nin imzalandığı tarihi ifade eder.

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

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

“**MKK**” Merkezi Kayıt Kuruluşu Anonim Şirketi’ni ifade eder.

“**MG Capital**”, MG Capital Limited’i ifade eder.

“**Nitelikli Yatırımcı**”, Sermaye Piyasası Mevzuatı’nda kendisine verilen anlamı ifade eder.

“**Portföy Saklayıcısı**”, Saklama Tebliği çerçevesinde Fon Portföyündeki varlıkları saklayacak olan Nurol Yatırım Bankası A.Ş. veya değişiklik meydana geldiği takdirde onun yerine geçecek olan diğer saklama kuruluşunu ifade eder.

“**PYŞ Tebliği**”, III-55.1 sayılı Portföy Yönetim Şirketleri ve Bu Şirketlerin Faaliyetlerine İlişkin Esaslar Tebliği’ni ifade eder.

“**Saklama Tebliği**”, III-56.1 sayılı Portföy Saklama Hizmetine ve Bu Hizmette Bulunacak Kuruluşlara İlişkin Esaslar Tebliği’ni ifade eder.

“**Sözleşme**”, işbu Fon İhraç Sözleşmesi’ni ifade eder.

“**SPK**”, Sermaye Piyasası Kurulunu ifade eder.

“**Takasbank**”, İstanbul Takas ve Saklama Bankası Anonim Şirketi’ni ifade eder.

“**TL**”, Türkiye Cumhuriyeti resmi para birimini ifade eder.

“**TCMB**”, Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası Anonim Şirketi’ni ifade eder.

“**Yatırımcı**”, işbu Sözleşme uyarınca bir ya da daha fazla Katılma Payına sahip her bir yatırımcıyı ifade eder.

“**Yatırım Komitesi**”, Madde 8.2’de (Yatırım Komitesi) kendisine verilen anlamı ifade eder.

“Management Fee” has the meaning given to in under Clause 19.2.1 (Management Fee).

CLAUSE 4 FUND DOCUMENTS AND COOPERATION

4.1. The Fund Documents are an integral part of this Agreement, and in cases where there is no provision in this Agreement, the relevant provisions of the Fund Documents shall apply. The Investor declares that, prior to the signing of this Agreement, the Fund Documents were provided to them, that they have reviewed and understood and that they accept all the terms therein.

4.2. The Investor acknowledges, declares, and undertakes that before signing this Agreement, the Fund Documents provided to them may be subject to changes by the Founder at various times in accordance with the procedures and principles set forth in the Capital Markets Regulations, and that they are aware that they can access the changes made to the Fund Documents and their current versions through the PDP.

4.3. The Investor is required to cooperate with the Founder and the Fund and to fully, accurately, and timely carry out the required tasks and procedures in cases where permission from the CMB or other official institutions is required, or where an application or notification to these institutions is requested, regarding investments to be made in the Fund Portfolio.

4.4. The Investor is obligated to ensure that all information provided to the Founder is accurate, up-to-date, and complete, and in the event of any changes to this information, to share these changes with the Founder without delay, and to provide any other information that may be required under the Capital Markets Regulations or this Agreement, immediately and completely, during the term of this Agreement.

CLAUSE 5 INVESTMENT STRATEGY

5.1. The investment strategy of the Fund is to invest, in an amount of at least 80% of the Fund Total Value, in the Fund Portfolio for the purpose of generating capital appreciation, trading gains or real estate income, by purchasing, selling, leasing, letting and entering into undertakings to purchase or sell commercial real estate, land and plots, residential properties, offices, shopping centres, retail units, hotels, tourism facilities, industrial facilities, factory buildings, industrial facilities and land located within free zones, logistics centres, warehouses, parks, parking areas, schools, dormitories, hospitals, elderly care centres, and any other real estate deemed appropriate by the CMB.

5.2. Investments may also be made in the shares of joint-stock companies, real estate certificates, and Fund Units of other real estate investment funds, provided that, in accordance with the relevant legal regulations, at least

“Yönetim Ücreti”, Madde 19.2.1’de (Yönetim Ücreti) kendisine verilen anlamı ifade eder.

MADDE 4 FON DOKÜMANLARI VE İŞBİRLİĞİ

4.1. Fon Dokümanları işbu Sözleşme’nin ayrılmaz bir eki olup, işbu Sözleşme’de hüküm bulunmayan hallerde Fon Dokümanları’nın ilgili hükümleri uygulanır. Yatırımcı, işbu Sözleşme’nin imzalanmasından önce, Fon Dokümanları’nın kendisine sunulduğunu, bunları okuduğunu, anladığını ve tüm hükümlerini kabul ettiğini beyan etmektedir.

4.2. Yatırımcı, işbu Sözleşme’yi imzalamadan önce kendisine sunulmuş bulunan Fon Dokümanları’nın, Sermaye Piyasası Mevzuatı’nda öngörülen usul ve esaslar doğrultusunda Kurucu tarafından muhtelif zamanlarda değişikliğe tabi tutulabileceğini ve Fon Dokümanları’nda gerçekleştirilen değişikliklere ve bunların güncel hallerine KAP üzerinden ulaşabileceğini bildiğini kabul, beyan ve taahhüt etmektedir.

4.3. Yatırımcı, Fon Portföyüne yapılacak yatırımlarla ilgili olarak SPK veya diğer resmi kurumlardan izin alınması veya bu kurumlara başvuru veya bildirimde bulunulması için talep edilen hallerde Kurucu ve Fon ile iş birliğinde bulunmak ve üzerine düşen iş ve işlemleri tam, eksiksiz ve zamanın yerine getirmekle yükümlüdür.

4.4. Yatırımcı, Kurucu’ya sağladığı tüm bilgilerin doğru, güncel ve tam olduğunu, bunlarda değişiklik olması halinde bu bilgileri vakit kaybetmeksizin Kurucu ile paylaşacağını ve işbu Sözleşme süresince Kurucu tarafından Sermaye Piyasası Mevzuatı veya işbu Sözleşme kapsamında gereksinim duyulabilecek diğer bilgileri derhal ve eksiksiz olarak sağlamayı kabul, beyan ve taahhüt etmektedir.

MADDE 5 YATIRIM STRATEJİSİ

5.1. Fon’un yatırım stratejisi; Fon Toplam Değeri’nin asgari %80’i oranında, Fon Portföyüne değer artış kârı, alım satım kârı veya gayrimenkul iradı elde etmek amacıyla; ticari gayrimenkul, arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, dükkan, otel, turistik tesis, sanayi tesisi, fabrika binası, serbest bölge dahilinde kalan sanayi tesisi ve arsa, lojistik merkezi, depo, park, otopark, okul, yurt, hastane, yaşlı bakım merkezi ve SPK tarafından uygun görülen her türlü gayrimenkulü satın almaya, satmaya, kiralamaya, kiraya vermeye ve satın almaya veya satmaya vaad etmeye yönelik yatırım yapılmasıdır.

5.2. Tabi oldukları mevzuat hükümlerine göre hazırlanan finansal tablolarında yer alan aktif toplamının devamlı olarak en az %75’i yurtiçi Gayrimenkul Yatırımlarından oluşan anonim ortaklıkların payları,

75% of the total assets reported in their financial statements consist continuously of domestic Real Estate Investments.

5.3. Buildings, land, plots, and similar types of real estate, as well as real estate-based rights, which are subject to a mortgage or any encumbrance that may affect the value of the property, may also be included in the Fund Portfolio.

5.4. The Fund may, in order to generate trading profits, acquire any type of real estate listed above, and also aims to acquire residential, office, retail and similar properties that are considered suitable investments under prevailing market conditions and/or to benefit from discount or bulk purchase opportunities offered within completed real estate projects.

5.5. The Fund may, in cooperation with asset management companies licensed by the Banking Regulation and Supervision Agency (BDDK), enter into purchase commitment agreements for the acquisition of real estate that meet the conditions specified in this regulation, and are included in real estate-backed loan Portfolios to be acquired by asset management companies from financial institutions.

5.6. In accordance with the strategy outlined in this article, the Fund may acquire real estate or real estate-based rights from asset management companies, banks, and other financial institutions, and may collaborate with real estate brokers, law firms, and financial advisors to source real estate suitable for this purpose.

5.7. The Fund may acquire opportunity-based investments in real estate from all regions within Turkey, without geographic restrictions, including developed or undeveloped land, plots, and agricultural properties, where capital appreciation is anticipated over the medium to long term.

5.8. Real estate may be acquired either for the purpose of disposal at a predetermined maturity or without a specific maturity target.

gayrimenkul sertifikaları ve diğer gayrimenkul yatırım fonlarının katılma paylarına da yatırım yapılabilir.

5.3. Üzerinde ipotek bulunan veya gayrimenkulün değerini etkileyebilecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olan bina, arsa, arazi ve buna benzer nitelikteki gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı haklar da Fon Portföyüne alınabilir.

5.4. Fon, alım satım karı elde etme amacı doğrultusunda, yukarıda sayılan her türlü gayrimenkulü edinebileceği gibi, piyasa koşulları çerçevesinde yatırım açısından uygun görülen konut, ofis, dükkan ve benzeri nitelikteki gayrimenkullerin satın alınmasını ve/veya tamamlanmış gayrimenkul projelerinde sunulan iskonto veya toplu alım fırsatlarından yararlanılmasını da hedeflemektedir.

5.5. Fon; BDDK lisanslı varlık yönetim şirketleri ile işbirliği yaparak finansal kuruluşlardan varlık yönetim şirketleri tarafından alınacak gayrimenkul teminatlı borç dosyalarında yer alan ve bu içtüzükte belirtilen şartlara uygun olan gayrimenkullerin alımı için satın alma vaadi sözleşmeleri yapabilir.

5.6. İşbu maddede belirtilen stratejiye uygun olarak Fon, gayrimenkulleri veya gayrimenkule dayalı hakları; varlık yönetim şirketlerinden, banka ve diğer finansal kuruluşlardan satın alabilir, bu amaca uygun gayrimenkullerin temini için emlak komisyoncuları, avukatlık büroları ve mali müşavirler ile işbirliği yapabilir.

5.7. Fon Portföyüne, coğrafi sınır olmaksızın Türkiye içindeki tüm bölgelerden fırsat yatırımı niteliğindeki orta, uzun vadede değer artışı öngörülen, imarlı veya imarsız arazi, arsa, tarla vasıflı gayrimenkuller satın alınabilir.

5.8. Gayrimenkuller önceden belirlenmiş bir vade sonunda elden çıkarma amacıyla satın alınabileceği gibi belli bir vade hedefi olmadan da satın alınabilir.

CLAUSE 6 INVESTMENT LIMITATIONS

6.1. The Fund Portfolio shall be managed in accordance with the principles set forth in the PMC Communiqué and within the limitations regarding assets and rights that may be included in the Fund Portfolio, as outlined in the REIF Communiqué.

6.2. The management of Real Estate Investments within the Fund Portfolio shall comply with the following principles and investment limitations:

MADDE 6 YATIRIM SINIRLAMALARI

6.1. Fon Portföyü, kolektif portföy yöneticiliğine ilişkin PYŞ Tebliği'nde belirtilen ilkeler ve Fon Portföyüne dahil edilebilecek varlık ve haklara ilişkin GYF Tebliği'nde yer alan sınırlamalar çerçevesinde yönetilir.

6.2. Fon Portföyünde yer alan Gayrimenkul Yatırımlarının yönetiminde aşağıdaki esaslara ve yatırım sınırlamalarına uyulur:

(a) For the purpose of generating capital appreciation, trading profits, or rental income, the Fund may acquire, sell, lease, let, or enter into commitments to purchase or sell any type of real estate, including land, plots, residential properties, offices, shopping centers, hotels, logistics centers, factories, industrial buildings, warehouses, parks, hospitals, nursing homes, and similar properties.

(b) The Fund may establish usufruct rights and timeshare rights in favor of the Fund, in accordance with the provisions of the Turkish Civil Code No. 4721, on real estate owned by third parties, provided that such rights are registered in the land registry, and may transfer these rights to third parties in the name of the Fund.

(c) No restrictions may be imposed in the agreements giving rise to usufruct rights and timeshare rights regarding the transferability of these rights. However, the provisions of special laws shall remain reserved.

(d) At least 80% of the Fund Total Value must consist of Real Estate Investments. In calculating this ratio, the assets, rights, and transactions specified in Article 4, paragraph 3(a) of the REIF Communiqué shall be taken into account. However, shares of joint-stock companies, whose total assets, as reported in their financial statements prepared in accordance with the applicable legal regulations, consistently consist of at least 75% domestic Real Estate Investments, may be acquired up to a maximum of 20% of the Fund Total Value.

(e) The value of buildings, land, plots, and similar real estate, as well as real estate-based rights, that are subject to a mortgage or any encumbrance that may affect the value of the property, shall not exceed 30% of the Fund Total Value. Pledged assets and other limited real rights established on the assets within the Portfolio for the purpose of securing loans shall not be considered in the calculation of the 30% limit.

6.3. The management of Real Estate Investments and non-real estate assets within the Fund Portfolio shall comply with the Portfolio limitations set forth in the REIF Communiqué.

6.4. Compliance with the investment limitations must be ensured as of the Fund Total Value statement at the end of the Accounting Period.

6.5. In cases of incidental situations, such as the issuance of Fund Units or changes in the value of non-Real Estate Investments, which may result in non-compliance with the Portfolio limitations, a request for an extension must be made to the CMB. Provided that the CMB approves the request, a period of one year from the end of the Accounting Period in which the non-compliance occurred may be granted to restore compliance with the Portfolio limitations. If compliance

(a) Değer artış kârı, alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, fabrika, endüstriyel binalar, depo, park, hastane, yaşlı bakımevi ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilir.

(b) Fon, mülkiyeti başka kişilere ait olan gayrimenkuller üzerinde tapuya tescil edilmesi şartıyla 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu hükümlerine göre Fon lehine üst hakkı ve devre mülk itfakı tesis edebilir ve bu hakları fon adına üçüncü kişilere devredebilir.

(c) Üst hakkı ve devre mülk hakkının devredilebilmesine ilişkin olarak bu hakları doğuran sözleşmelerde herhangi bir sınırlama getirilemez. Ancak özel kanun hükümleri saklıdır.

(d) Fon Toplam Değeri'nin en az %80'inin Gayrimenkul Yatırımlarından oluşması zorunludur. Bu oranın hesaplanmasında GYF Tebliği'nin 4'üncü maddesinin üçüncü fıkrasının (a) bendinde belirtilen varlık, hak ve işlemler dikkate alınır. Şu kadar ki tabi oldukları mevzuat hükümlerine göre hazırlanan finansal tablolarında yer alan aktif toplamının devamlı olarak en az %75'i yurtiçi Gayrimenkul Yatırımlarından oluşan anonim ortaklıkların paylarına, Fon Toplam Değeri'nin en fazla %20'si oranında yatırım yapılabilir.

(e) Üzerinde ipotek bulunan veya gayrimenkulün değerini etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olan bina, arsa, arazi ve buna benzer nitelikteki gayrimenkullerin ve gayrimenkule dayalı hakların değeri Fon Toplam Değeri'nin %30'unu aşamaz. Kredilerin temini amacıyla Fon Portföyündeki varlıklar üzerinde tesis edilen rehin ve diğer sınırlı aynı haklar %30'luk sınırın hesaplanmasında dikkate alınmaz.

6.3. Fon Portföyünde yer alan Gayrimenkul Yatırımları ile Gayrimenkul Yatırımı dışındaki varlıkların yönetiminde, GYF Tebliği'ndeki Portföy sınırlamalarına uyulur.

6.4. Yatırım sınırlamalarına uyumun Hesap Dönemi sonundaki fon toplam değer tablosu itibarıyla sağlanması zorunludur.

6.5. Fon Portföyüne ilişkin sınırlamalara uyumsuzluk sonucunu doğurabilecek Katılma Payı ihracı veya Gayrimenkul Yatırımı dışındaki yatırımların değerinin değişmesi gibi arızı durumlarda SPK'ya süre talebiyle başvuruda bulunulması ve başvurunun SPK tarafından uygun görülmesi şartlarıyla; Portföy sınırlamalarına uyumun tekrar sağlanması için söz konusu aykırılığın olduğu Hesap Dönemi'nin sonundan itibaren bir yıl süre verilebilir. SPK tarafından verilen sürenin sonunda da

with the Portfolio limitations is not achieved by the end of the period granted by the SPK, a request must be made to the CMB for permission to terminate the Fund's investment activities and liquidate the Fund within two years from the end of the granted period. Following the SPK's approval, the relevant Fund Documents must be removed from the trade registry.

6.6. 6.6. In the event that compliance with the Portfolio limitations cannot be achieved due to reasons such as the sale of Real Estate Investments, a request for an extension must be made to the CMB. Provided that the CMB approves the request, a period of two years from the end of the Accounting Period in which the non-compliance occurred may be granted to restore compliance with the Portfolio limitations. However, this period may only be used once within the last five years, including the year in which compliance with the Portfolio limitations could not be achieved. If compliance with the Portfolio limitations is still not achieved at the end of the period granted by the SPK, a request must be made to the CMB for permission to terminate the Fund's investment activities and liquidate the Fund within two years from the end of the granted period. Following the SPK's approval, the relevant Fund Documents must be removed from the trade registry.

CLAUSE 7 POTENTIAL RISKS

7.1. Risk Disclosure

7.1.1. The fundamental risks that the Fund may face, within the scope of its investment strategy and risk profile, are outlined in the Fund Documents and this Agreement. The Investor acknowledges that they have read, understood, and accepted these risks, and that the risks to which the Fund may be exposed are not limited to those mentioned. The Investor further acknowledges that they have investigated and accepted the potential risks the Fund may encounter, and, without any solicitation, have decided to invest in the Fund based on their own free will.

7.1.2. The Fund Portfolio will be constructed at the discretion of the Founder and the Investment Committee, without the need for prior confirmation or approval from the Investors. Therefore, the creation and management of the Fund Portfolio are based on risk, and no profit guarantees are provided to the Investor in any manner. The assets within the Fund Portfolio will be valued in accordance with the procedures and principles set forth in the Capital Markets Regulations, and the value of the Fund Portfolio may increase or decrease based on positive or negative changes in the value of the assets within the Portfolio. The Investor acknowledges, declares, and undertakes that they will not claim any material and/or immaterial compensation from the Founder, including for any potential loss of profit, under any name or title.

7.1.3. The Investor acknowledges and declares that no provision in the Fund Documents or this Agreement

Portföy sınırlamalarına uyumun sağlanamaması halinde Fonun yatırım faaliyetlerine son verilerek sürenin bitiminden itibaren en geç iki yıl içinde Fonun tasfiye edilmesine izin verilmesi talebiyle SPK'ya başvurulması ve SPK tarafından verilecek izni takiben ilgili Fon Dokümanları'nın ticaret sicilinden terkin ettirilmesi zorunludur.

6.6. Fon Portföy sınırlamalarına uyumun Gayrimenkul Yatırımlarının satımı gibi nedenlerle sağlanamaması durumunda ise SPK'ya süre talebiyle SPK'ya süre talebiyle başvuruda bulunulması ve başvurunun SPK tarafından uygun görülmesi şartlarıyla; Portföy sınırlamalarına uyumun tekrar sağlanması için söz konusu aykırılığın olduğu Hesap Dönemi'nin sonundan itibaren iki yıl süre verilebilir. Ancak bu süre Portföy sınırlamalarına uyumun sağlanmadığı yıl da dahil olmak üzere son beş yıl içinde en fazla bir defa kullanılabilir. SPK tarafından verilen sürenin sonunda da Portföy sınırlamalarına uyumun sağlanamaması halinde Fonun yatırım faaliyetlerine son verilerek, sürenin bitiminden itibaren en geç iki yıl içinde fonun tasfiye edilmesine izin verilmesi talebiyle SPK'ya başvurulması ve SPK tarafından verilecek izni takiben ilgili Fon Dokümanları'nın ticaret sicilinden terkin ettirilmesi zorunludur.

MADDE 7 POTANSİYEL RİSKLER

7.1. Risk Bildirimi

7.1.1. Yatırım stratejisi ve risk profili çerçevesinde Fon'un karşılaşabileceği düşünülen temel riskler Fon Dokümanları ile işbu Sözleşme'de belirtilmiş olup Yatırımcı, bu riskleri okuduğunu, anladığını, kabul ettiğini, Fon'un tabi olabileceği risklerin belirtilenlerden ibaret olmadığını bildiğini ve Fon'un karşılaşabileceği olası riskleri araştırıp kabul ederek, yönlendirme olmaksızın kendi serbest iradesi ile Fon'a yatırım yapmaya karar verdiğini kabul etmektedir.

7.1.2. Fon Portföyü, Yatırımcılardan önceden teyit veya onay alınmasına gerek olmaksızın, Kurucu ve Yatırım Komitesi'nin takdir yetkisi çerçevesinde oluşturulacağından, Fon Portföyünün oluşturulması ve yönetimi risk esasına dayalı olup Yatırımcı'ya herhangi bir şekilde kar garantisi verilmemektedir. Fon Portföyünü oluşturan varlıklar, Sermaye Piyasası Mevzuatı'nda yer alan usul ve esaslara uygun olarak değerlendirilir ve Fon Portföyündeki varlıkların değerindeki olumlu veya olumsuz değişikliklere bağlı olarak Fon Toplam Değeri artabileceği gibi azalabilir. Yatırımcı; bu nedenle, Kurucu'dan her ne isim altında olursa olsun kar kaybı dahil herhangi bir maddi ve /veya manevi tazminat talep etmeyeceğini kabul, beyan ve taahhüt etmektedir.

7.1.3. Yatırımcı, Fon Dokümanları ile işbu Sözleşme'de yer alan hiçbir hükmün getiri veya sonuç

constitutes a guarantee of returns or outcomes, that no promise of returns or results has been or will be made to them, and that they have not been given any verbal or written commitment or guarantee regarding the protection of their principal. The Investor further acknowledges that the Founder has not made any statements or advertisements regarding the provision of returns.

7.1.4. Since the Fund's primary investment objectives and strategy, as defined in the Fund Documents and this Agreement, may involve various investments, in the event that the investments within the Fund Portfolio are unsuccessful, both the Fund and the Investor may incur losses.

7.2. Risks

The key risks that the Fund may face, as determined based on its investment strategy and risk profile, are listed below.

(a) **Liquidity Risk:** This refers to the potential for the Fund to incur losses due to the lack of cash reserves or inflows sufficient to meet cash outflows in a timely manner. The illiquidity of the Fund's assets increases the risk, as the difficulty of converting them into cash at market value within a reasonable time, especially the time required to liquidate Real Estate Investments and uncertainties related to their value, exacerbates the risk.

(b) **Financing Risk:** This refers to the potential risk of the Fund incurring losses due to its inability to obtain the required financing in a timely manner.

(c) **Legal Risks:** This refers to the risk that the Fund may be affected by changes in legal regulations after the acquisition of real estate and other investment assets. Specifically, changes in tax laws and real estate regulations could impact the Fund's value and net returns.

(d) **Risk of Extraordinary Events:** This refers to the risk of the Fund incurring losses due to the destruction of real estate assets caused by events such as natural disasters, fires, floods, acts of terrorism, or exceptional social disturbances.

(e) **Concentration Risk:** Concentration risk arises when the Fund makes a significant investment in a particular region, sector, or asset/asset group, resulting in the Fund Portfolio being more exposed to the risks associated with those assets.

(f) **Counterparty Risk:** Counterparty risk refers to the risk that the Fund may incur losses due to the counterparty's failure to fulfil its obligations, either partially or entirely, and in a timely manner, under contracts related to the purchase or sale of goods and services.

taahhüdü anlamına gelmediğini, kendisine hiçbir şekilde getiri ve sonuç taahhüdünde bulunulmadığını ve bulunulmayacağını, Yatırımcıların ana parasının korunacağına dair kendisine herhangi bir sözlü ya da yazılı taahhüt ya da garanti verilmediğini ve Kurucu'nun bir getiri sağlama yönünde ilan ve reklamlar yayımlamadığını bildiğini kabul ve beyan etmektedir.

7.1.4. Fon'un temel yatırım hedef ve stratejisi Fon Dokümanları ve işbu Sözleşme'de belirlenen haliyle çeşitli yatırımlardan oluşabileceğinden, Fon Portföyünde yer alan yatırımların başarılı olamaması halinde Fon ve Yatırımcı zarara uğrayabilir.

7.2. Riskler

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

(a) **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.

(b) **Finansman Riski:** Fon'un ihtiyaç duyduğu finansman kaynaklarına zamanında ulaşamaması nedeniyle zarara uğrama ihtimalidir.

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

(d) **Olağandışı Olaylarla Karşılaşma Riski:** Doğal afetler, yangın, sel, terör eylemleri, sıra dışı toplumsal olaylar gibi durumlarda gayrimenkullerin tahrip olması sonucunda fonun zarar etmesi riskidir.

(e) **Yoğunlaşma Riski:** Yoğunlaşma riski belli bir bölgeye, sektöre, varlığa/varlık grubuna ağırlıklı olarak yatırım yapılması sonucu, Fon Portföyünün bu varlıkların içerdiği risklere daha fazla maruz kalmasıdır.

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

(g) **Market Risk:** This refers to the potential for losses arising from price changes due to fluctuations in the real estate and financial markets. Market risk is further detailed under the following four subcategories.

(i) **Interest Rate Risk:** This refers to the potential for losses that the Fund may incur due to movements in interest rates, depending on its interest rate position.

(ii) **Currency Risk:** This refers to the potential for losses arising from fluctuations in the value of foreign currency receivables and payables relative to the TL.

(iii) **Specific Risk:** This refers to the potential for losses the Fund may incur due to the issuers of the financial instruments included in the Fund Portfolio.

(iv) **Price Risk:** This refers to the potential for losses arising from possible changes in the value of the real estate market, investment funds, and index prices.

(h) **Leverage Risk:** The Fund may use leverage through futures contracts. In adverse market conditions, if asset prices experience significant declines, the ratio of leverage to the Fund Total Value will increase, thereby amplifying the effect of leverage. In such cases, there is a risk that the impact of leverage may be reflected in the Fund's price, magnified by the leverage multiplier, under unfavourable market conditions.

(i) **Valuation Risk:** This refers to the risk associated with the inability to accurately and reasonably determine the value of the assets throughout the investment period.

(g) **Piyasa Riski:** Taşınan pozisyonların, gayrimenkul ve finansal piyasalardaki dalgalanmalardan kaynaklanan fiyat değişimlerine bağlı olarak ortaya çıkan riskler nedeniyle zarar etme olasılığını ifade eder. Piyasa riski aşağıdaki dört alt başlıkta detaylandırılmıştır.

(i) **Faiz Oranı Riski:** Faiz oranlarındaki hareketler nedeniyle Fon'un faiz pozisyon durumuna bağlı olarak maruz kalabileceği zarar olasılığıdır.

(ii) **Kur Riski:** Yabancı para cinsinden alacak ve borçların, bu paraların TL karşısında muhtemel değer 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.

(h) **Kaldıraç Riski:** Vadeli alım/satım yapmak suretiyle de fonun kaldıraç kullanması mümkündür. Olumsuz piyasa koşullarında, varlık fiyatlarının önemli ölçüde değer kaybetmesi sonucunda fonun kullandığı kaldıraçın Fon Toplam Değeri'ne oranı yükseleceğinden, kaldıraçın etkisi de artacaktır. Bu gibi durumlarda olası kaldıraçın, olumsuz piyasa koşullarında fon fiyatına kaldıraç çarpanıyla yansıma riski vardır.

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

CLAUSE 8

PORTFOLIO MANAGEMENT AND CUSTODY

8.1. General Principles

8.1.1. The Founder is responsible for representing and managing the Fund in a way that protects the rights of the Investors, overseeing the management, and ensuring that the Fund's activities are conducted in accordance with the Fund Documents.

8.1.2. The Founder or Portfolio managers are obligated to manage the Fund Portfolio in favor of the Investors and in a manner that protects their interests, within the framework of the regulations set forth in the PMC Communiqué, the Capital Markets Regulations, and the management principles outlined in the Fund Documents.

8.1.3. The Founder is authorized to dispose of the assets in the Fund Portfolio in their own name and on behalf of

MADDE 8

PORTFÖY'ÜN YÖNETİMİ VE SAKLANMASI

8.1. Genel Esaslar

8.1.1. Fon'un Yatırımcıların haklarını koruyacak şekilde temsili, yönetimi ve yönetimin denetlenmesi ile faaliyetlerinin Fon Dokümanları'nda yer alan hükümlere uygun olarak yürütülmesinden Kurucu sorumludur.

8.1.2. Kurucu veya Portföy yöneticileri, Fon Portföyünü Yatırımcılar lehine ve Yatırımcıların çıkarını gözeterek şekilde, PYŞ Tebliği'nde yer alan düzenlemeler çerçevesinde, Sermaye Piyasası Mevzuatı ve Fon Dokümanları'nda belirlenen yönetim ilkelerine göre yönetmekle yükümlüdür.

8.1.3. Kurucu, Fon Portföyündeki varlıklar üzerinde kendi adına ve Fon hesabına Sermaye Piyasası Mevzuatı,

the Fund, in accordance with the Capital Markets Regulations, the Fund Documents, and this Agreement, and to exercise the rights arising from such actions.

8.1.4. The Fund Portfolio shall be managed by the Founder pursuant to the provisions set forth in the Capital Markets Regulation and the Fund Documents.

8.1.5. The Fund shall be represented in all of its activities by the Founder's board of directors. The board of directors may delegate this authority to one or more members or to the Founder's personnel with primary signing authority.

8.1.6. The use of external services, including Portfolio management services, in the execution of the Fund's activities does not absolve the Founder of its responsibilities.

8.1.7. The Fund is considered a legal entity solely for the purposes of registration, amendment, cancellation, and correction requests in the land registry, as well as commercial registry transactions related to the establishment, capital increase, or share transfers of joint-stock companies in which it holds shares.

8.1.8. Real estate, real estate projects, real estate-based rights, and real estate-backed securities in the Fund Portfolio shall be registered in the land registry in the Fund's name. Transactions in the land registry and commercial registry on behalf of the Fund shall be executed with the joint signatures of authorized representatives from the Founder and the Portfolio Custodian. Authorized individuals include the chairman and members of their boards of directors, as well as those with at least secondary signing authority appointed by the board of directors.

8.2. Investment Committee

8.2.1. In accordance with the provisions of the REIF Communiqué, an investment committee ("**Investment Committee**") consisting of **five (5)** members shall be established under the Founder to be responsible for managing the Real Estate Investments in the Fund Portfolio.

8.2.2. The Founder shall appoint **three (3)** members in the Investment Committee ("**Permanent Members**"), provided they meet the conditions specified in the REIF Communiqué, whereas the remaining **two (2)** members shall be appointed by the Founder based on the proposal of the Class A Fund Unit Holder ("**Class A Members**").

8.2.3. Class A Members may only be removed from their position by the Founder upon the written instruction of the Class A Fund Unit Holder. In the event of the death, resignation, removal, or expiration of the term of a Class A Member, the Founder shall appoint a new candidate nominated by the holder of the Class A Units, to the Investment Committee.

Fon Dokümanları ve işbu Sözleşme'ye uygun olarak tasarruflarda bulunmaya ve bundan doğan hakları kullanmaya yetkilidir.

8.1.4. Fon Portföyü, Kurucu tarafından Sermaye Piyasası Mevzuatı ve Fon Dokümanları'nda yer alan hükümler çerçevesinde yürütülür.

8.1.5. Fon, tüm faaliyetlerinin icrasında, Kurucu'nun yönetim kurulu tarafından temsil edilir. Yönetim kurulu bu yetkisini bir veya daha fazla üyeye veya Kurucu'nun birinci derece imza yetkisine sahip personeline devredebilir.

8.1.6. Fon'un faaliyetlerinin yürütülmesi esnasında Portföy yöneticiliği hizmeti dahil dışarıdan sağlanan hizmetlerden yararlanılması, Kurucu'nun sorumluluğunu ortadan kaldırmaz.

8.1.7. Fon, tapuya tescil, değişiklik, terkin ve düzeltme talepleri dâhil olmak üzere her türlü sicil işlemleri ile ortağı olacağı anonim ortaklıkların kuruluş, sermaye artırım veya pay devri işlemleri dâhil her tür ticaret sicili işlemleri ile sınırlı olarak tüzel kişiliği haiz addolunur.

8.1.8. Fon Portföyünde bulunan gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar ve gayrimenkule dayalı senetler tapu kütüğüne Fon adına tescil edilir. Tapuda ve ticaret sicilinde Fon adına yapılacak işlemler Kurucu ile Portföy Saklayıcısı'nı temsil eden birer yetkilinin müşterek imzaları ile gerçekleştirilir. Bu hükmün uygulanmasında yetkililer, Kurucu ve Portföy Saklayıcısı'nın yönetim kurulu başkan ve üyeleri ile yönetim kurulunca yetkilendirilecek en az ikinci derece imza yetkisine sahip kişilerdir.

8.2. Yatırım Komitesi

8.2.1. Fon Portföyündeki Gayrimenkul Yatırımlarının yönetiminden sorumlu olmak üzere GYF Tebliği hükümleri uyarınca, Kurucu nezdinde toplam **beş (5)** üyeden oluşan bir Yatırım Komitesi ("**Yatırım Komitesi**") oluşturulur.

8.2.2. Yatırım Komitesi'nin **üç (3)** üyesi, GYF Tebliği'nde belirtilen şartları haiz olmak kaydıyla, Kurucu tarafından ("**Daimi Üyeler**") ve diğer **iki (2)** üyesi ise A Grubu Katılma Payı Sahibinin önerisi doğrultusunda Kurucu tarafından ("**A Grubu Üyeler**") görevlendirilir.

8.2.3. A Grubu Üyeler, ancak A Grubu Katılma Payı Sahibinin talimatı ile Kurucu tarafından görevinden alınabilir. A Grubu Üyeler'in vefat etmesi, istifa etmesi, görevden alınması veya görev süresinin dolması sebebiyle üyeliği boşalması halinde Kurucu; A Grubu Katılma Payı Sahibinin göstereceği yeni adayın Yatırım Komitesi'ne atanmasını sağlar.

8.2.4. The investment committee shall convene as required to carry out the fund's business and transactions in accordance with the provisions of the REIF Communiqué.

8.2.5. The Investment Committee shall convene with the majority of total members, provided that at least two (2) Permanent Members and at least one (1) Class A Member are present at the meeting and the investment committee shall resolve by the majority of members present at the meeting, provided that at least one (1) Class A Member and at least two (2) Permanent Members cast an affirmative vote.

8.2.6. A resolution by the Investment Committee is required for the purchase of real estate for the Fund Portfolio, the sale and leasing of real estate in the Fund Portfolio, the Fund's borrowing, the pledge or encumbrance of Fund assets, or any other form of disposal of such assets, as well as for transactions related to the management of the Fund's real estate Portfolio and dividend and/or Early Distribution transactions.

8.2.7. In order to comply with capital markets regulations or governmental authority decisions, and in matters where the Investment Committee is required to make decisions in accordance with such legislation and decisions, if a decision cannot be resolved in accordance with the meeting and decision quorum requirements set out in this Agreement, the Permanent Members shall be authorized to resolve such decisions required to comply with capital markets regulations or governmental authority decisions, without the need for the participation of any Class A Member in the meeting or their affirmative vote, provided that: (i) such decision is mandated by a binding order from the competent authority, or the investment committee is required to resolve the decision pursuant to capital markets regulations; and (ii) the Founder shall provide the holder of the Class A Units either with a copy of such order or the relevant capital markets regulations.

8.3. Custody Principles

8.3.1. The assets in the Fund Portfolio shall be held with the Portfolio Custodian, in accordance with the provisions of the Custody Communiqué, under a contract signed with the Portfolio Custodian.

8.3.2. Information, documents, and records that demonstrate the existence and ownership of assets that cannot be physically or electronically stored shall also be kept with the Portfolio Custodian.

8.3.3. The cash and capital market instruments, precious metals, and other assets in the Fund Portfolio, for which Takasbank provides custodial services, shall be tracked in accounts opened in the Fund's name at Takasbank. For assets not covered by this, the necessary information regarding these assets and their values shall

8.2.4. Yatırım Komitesi, GYF Tebliği hükümleri doğrultusunda Fona ait iş ve işlemler gerektirdikçe toplanır.

8.2.5. Yatırım Komitesi; en az iki (2) Daimi Üye ve en az bir (1) A Grubu Üye'nin toplantıda hazır bulunması koşuluyla, toplam üye sayısının çoğunluğu ile toplanır ve Yatırım Komitesi kararları, en az bir (1) A Grubu Üye ile en az iki (2) Daimi Üye'nin olumlu oy kullanması koşuluyla, toplantıda hazır bulunan üyelerin çoğunluğunun olumlu oyu ile alınır.

8.2.6. Fon Portföyüne taşınmazların alımı, Fon Portföyündeki taşınmazların satımı ve kiralanması, Fon Portföyündeki varlıkların rehn edilmesi, teminat olarak gösterilmesi veya bunlar üzerinde diğer herhangi bir şekilde tasarruf edilmesi, Fonun borçlanması ve Fon Portföyündeki Gayrimenkul Yatırımlarının yönetilmesi ile ilgili işlemler ile kar dağıtımı ve/veya Erken Dağıtım işlemleri için Yatırım Komitesi kararı alınması zorunludur.

8.2.7. Sermaye Piyasası Mevzuatı veya resmi makam kararlarına uyum sağlanabilmesi amacıyla ve söz konusu mevzuat hükümleri ve kararlar uyarınca gereğince Yatırım Komitesi'nin karar alması gereken konularda, işbu Sözleşme'de belirtilen toplantı ve karar nisaplarına uygun şekilde karar alınmaması halinde Daimi Üyeler, söz konusu kararın (i) ilgili ve yetkili makamın bağlayıcı bir kararı uyarınca zorunlu olması veya sermaye piyasası mevzuatı kapsamında Yatırım Komitesi tarafından alınmasının gerekli bulunması ve (ii) Kurucu'nun A Grubu Katılma Payı sahibine anılan kararın veya ilgili mevzuat hükümlerinin bir örneğini iletmış olması koşullarıyla, A Grubu Üye'nin toplantıya katılımı ve/veya olumlu oyuna ihtiyaç olmaksızın, sermaye piyasası mevzuatına veya yetkili resmi makam kararlarına uyum sağlanması amacıyla alınması gereken kararlara karar vermeye yetkilidir.

8.3. Saklama Esasları

8.3.1. Fon Portföyündeki varlıklar, Saklama Tebliği düzenlemeleri çerçevesinde Portföy Saklayıcısı ile imzalanan bir sözleşme kapsamında Portföy Saklayıcısı nezdinde saklanır.

8.3.2. Fiziken veya kayden saklanması mümkün olmayan varlıkların mevcudiyetini ve fona aidiyetini gösteren bilgi, belge ve kayıtlar da Portföy Saklayıcısı nezdinde tutulur.

8.3.3. Portföy Saklayıcısı tarafından, Fon Portföyünde yer alan ve Takasbank'ın saklama hizmeti verdiği para ve sermaye piyasası araçları, kıymetli madenler ile diğer varlıklar Takasbank nezdinde Fon adına açılan hesaplarda izlenir. Bunların dışında kalan varlıklar ve bunların değerleri konusunda gerekli bilgiler Takasbank'a aktarılır

be transferred to Takasbank or made accessible to Takasbank.

CLAUSE 9
EXPENSES
PAYABLE FROM THE FUND'S ASSETS

All expenses related to the Fund, including establishment costs, shall be covered by the Fund Portfolio, *within the limits of the Total Expense Ratio*. The management fee payable to the Founder from the Fund Portfolio, the performance fee, which is not subject to the Total Expense Ratio limit, and the expenses listed below are the only exceptions to this rule.

- (a) Expenses related to Fund Units
- (b) Expenses related to portfolio management
 - (i) Mandatory registration and announcement expenses required by regulations
 - (ii) Notary fees, including those related to the Fund's legal books
 - (iii) Insurance premiums for the assets in the Fund Portfolio
 - (iv) Expenses for the transportation or transfer of assets and related insurance costs
 - (v) Fees paid for the storage of assets, fund operations, and valuation services
 - (vi) Expenses related to converting assets into cash and collecting receivables, as well as any other taxes, fees, and commissions payable by the Fund
 - (vii) Financing costs, commissions, expenses, and foreign exchange differences,
 - (viii) Commissions, discounts, and other expenses related to buying and selling assets in the Fund Portfolio, as well as those incurred even if the transaction does not occur, determined by the board's decision, including foreign currency expenditures, which will be recorded in Turkish Lira using the Central Bank of Turkey's foreign exchange selling rate
 - (ix) Fees for valuation, technical, legal, tax, and financial consultancy, notary fees, and document printing costs for real estate investments that are part of the Fund Portfolio

veya söz konusu bilgilere Takasbank'ın erişimine imkan sağlar.

MADDE 9
FON MALVARLIĞINDAN YAPILABİLECEK
HARCAMALAR

Fona ilişkin kuruluş masrafları da dahil tüm giderler, *Toplam Gider Oranı sınırları içerisinde kalmak üzere*, Fon Portföyü'nden karşılanır. Fon Portföyü'nden, Kurucuya ödenecek Yönetim Ücreti, Toplam Gider Oranı sınırına tabi olmaksızın performans ücreti ve aşağıda belirtilenler dışında harcama yapılamaz:

- (a) Katılma payları ile ilgili harcamalar
- (b) Portföy işletmesi ile ilgili harcamalar
 - (i) Mevzuat gereği yapılması zorunlu tescil ve ilan giderleri
 - (ii) Fonun yasal defterlerine ilişkin giderler dâhil olmak üzere noter ücretleri
 - (iii) Fon Portföyündeki varlıkların sigorta ücretleri
 - (iv) Fon Portföylerindeki varlıkların veya bunları temsil eden belgelerin nakil veya nakle bağlı sigorta ücretleri
 - (v) Fon Portföyündeki varlıkların saklanması, fon operasyon ve değerlendirme hizmetleri için ödenen her türlü ücretler,
 - (vi) Fon Portföyündeki varlıkların nakde çevrilmesi ve transferinde ödenen ve bunun dışında Fonun mükellefi olduğu her türlü vergi, resim ve komisyonlar
 - (vii) Finansman giderleri, komisyon, masraf ve kur farkları
 - (viii) Fon Portföyüne varlık alımlarında ve Fon Portföyünden varlık satımlarda ödenen kurtajlar ve komisyonlar ile alım veya satım gerçekleşme dahi bu amaçla yapılan ve Fon'un faaliyetleri ile ilgili olduğu yönetim kurulu kararı ile belirlenen masraflar (yabancı para cinsinden yapılan giderler TCMB döviz satış kuru üzerinden Türk Lirasına çevrilerek kaydolunur.)
 - (ix) Fon Portföyünde yer alan ve Fon Portföyünün oluşturulması sürecinde nihai olarak Fon Portföyüne dahil edilmesine karar verilenlerle sınırlı olmak üzere gayrimenkul yatırımlarına ilişkin değerlendirme, teknik, hukuki,

	vergisel ve mali danışmanlık hizmeti ücretleri, noter ücreti ve fatura basım ücreti vb. ücretler
(x) Brokerage commissions and fees	(x) Aracı kurum komisyon ücreti ve masrafları
(xi) All expenses and fees, including notary fees, related to contracts executed on behalf of the Fund	(xi) Fon adına yapılan sözleşmelere ilişkin her türlü gider ve masraf, harç ve noter ücretleri
(xii) Fees, commissions, and expenses paid to MKK and Takasbank for the Fund	(xii) MKK ve Takasbank'a fon için ödenen ücret, komisyon ve masraflar
(xiii) Expenses incurred for the marketing and sale of assets in the Fund Portfolio	(xiii) Fon Portföyündeki varlıkların pazarlanması ve satışı için katlanılan giderler
(xiv) Maintenance, repair, renovation, and refurbishment expenses related to real estate in the Fund Portfolio	(xiv) Fon Portföylerindeki gayrimenkuller ile ilgili her türlü bakım, onarım, tadilat ve yenileme giderleri
(xv) Any costs associated with property taxes, common expenses, service charges, and other related expenses for real estate assets in the Fund Portfolio	(xv) Fon Portföyündeki gayrimenkullerin her türlü aidat, bina ortak gideri, temel hizmet giderleri ve sair giderler
(xvi) Service fees paid to operating companies,	(xvi) İşletmeci firmalara ödenen hizmet bedelleri
(xvii) (If applicable) Fees and expenses related to the trading of Fund Units on BIST	(xvii) (varsa) Katılma Paylarının BİAŞ'ta işlem görmesi için ödenen ücretler ve yapılan masraflar
(xviii) (If applicable) Index usage fees	(xviii) (varsa) Endeks kullanım giderleri
(xix) Expenses for document and record management, including for electronic invoicing, accounting books, financial seals, etc.	(xix) Defter tasdik, fatura basımı, e-fatura, e-defter, mali mühür gibi belge ve kayıt düzeni ile ilgili harcamalar
(xx) Legal Entity Identifier (LEI) Code Expenses,	(xx) Tüzel Kişi Kimlik Kodu Giderleri (LEI Kodu)
(xxi) PDP expenses	(xxi) KAP giderleri
(xxii) Payments related to contracts signed for real estate projects in the Fund Portfolio	(xxii) Fon Portföylerindeki gayrimenkul projelerine ilişkin imzalanacak sözleşmeler kapsamında yapılacak ödemeler
(xxiii) Costs related to title deed registration for real estate in the Fund Portfolio	(xxiii) Fon Portföylerindeki gayrimenkullerin tapu tescil işlemlerine ilişkin harcamalar
(xxiv) Legal costs, including attorney's fees, litigation, and enforcement expenses related to disputes involving non-performing parties to contracts involving the Fund	(xxiv) Fon'un taraf olduğu sözleşmelerde sözleşmeden kaynaklanan yükümlülüklerini yerine getirmeyen karşı taraf aleyhine başlatılan hukuki işlemlere ilişkin avukatlık, yargılama ve icra takibi giderleri
(xxv) Costs associated with legal proceedings, arbitration, mediation, litigation, and any	(xxv) Fon'un taraf olduğu dava, tahkim, arabuluculuk, takip, yargılama giderleri ve söz konusu yargılamalar sonucunda Fon aleyhine

resulting compensation or penalties that may arise in favour of or against the Fund	oluşacak tazminat ve/veya cezalar ile sair yasal harcamalar
(xxvi) Any other expenses approved by the CMB	(xxvi) SPK tarafından uygun görülen diğer harcamalar
(c) Mandatory announcement expenses and other expenditures required by legislation	(c) Mevzuat gereği yapılması zorunlu ilan giderleri ve diğer harcamalar
(i) Tax liabilities and costs related to financial advisory services required under the Tax Procedure Law	(i) Fon'un mükellefi olduğu vergi ve Vergi Usul Kanunu gereği yapılan mali müşavirlik giderleri
(ii) Fees arising from independent audits, services provided by certified public accountants, sworn public accountants, and other related service acquisitions	(ii) Bağımsız denetim, serbest muhasebeci mali müşavir ve yeminli mali müşavirlik ve diğer hizmet alımlarından doğan ücretler
(iii) The CMB fee, calculated by the Founder based on 0.005% of the Total Fund Value as of the last working day of each three-month period, paid to the CMB through the Portfolio Custodian and approved by the CMB	(iii) Takvim yılı esas alınarak üçer aylık dönemlerin son iş gününde Fon Toplam Değeri'nin yüz binde beşi oranında Kurucu tarafından hesaplanan ve Portföy Saklayıcısı tarafından onaylanarak SPK'ya ödenen Kurul ücreti
(iv) Mandatory announcement and other expenses required by legislation	(iv) Mevzuat gereği yapılması zorunlu ilan ve diğer giderler

CLAUSE 10
PRINCIPLES FOR THE TRANSFER OF THE
FUND'S INCOME AND EXPENSE SURPLUS TO
THE INVESTORS

10.1. The profit generated in the Fund will be reflected in the prices of the Fund Units, as determined in accordance with the principles set forth in this Agreement.

10.2. When Investors redeem their units on the dates specified in Clause 12.4 (**Redemption Orders**), they will receive their share of the profit generated in the Fund, as reflected in the transaction price.

10.3. Additionally, the Fund may distribute profits in accordance with the terms and conditions outlined in Clause 18 (**Profit Distribution**).

CLAUSE 11
PRINCIPLES AND PROCEDURES FOR
NOTIFYING INVESTORS OF THE VALUES OF
THE FUND UNITS

11.1. The Fund Units have no nominal value. The value of a Fund Unit is calculated by dividing the Fund Total Value by the number of Fund Units.

11.2. The values of the Fund Units, which form the basis for the purchase and sale of Fund Units, are calculated on the dates specified in Clause 12.3 (**Purchase Orders**) and Clause 12.4 (**Redemption Orders**), and are

MADDE 10
FON GELİR GİDER FARKININ
YATIRIMCILARA AKTARILMASINA İLİŞKİN
ESASLAR

10.1. Fon'da oluşan kar, Katılma Paylarının işbu Sözleşme'de yer alan esaslara göre tespit edilen Katılma Payı fiyatlarına yansır.

10.2. Yatırımcılar, paylarını Madde 12.4'te (**Satım Talimatları**) gösterilen tarihlerde Fon'a iade ettiklerinde, işleme esas fiyatın içerdiği Fon'da oluşan kârdan paylarını almış olurlar.

10.3. Ayrıca Fon, Madde 18'de (**Kar Dağıtımı**) yer alan hüküm ve koşullar doğrultusunda kar dağıtımı yapılabilir.

MADDE 11
FON KATILMA PAYLARININ DEĞERLERİNİN
YATIRICILARA BİLDİRİMİNE İLİŞKİN USUL
VE ESASLAR

11.1. Katılma Paylarının itibari değeri yoktur. Birim Pay Değeri, Fon Toplam Değeri'nin Katılma Payı sayısına bölünmesiyle elde edilir.

11.2. Katılma Payı alım satımına esas teşkil eden Birim Pay Değerleri, Madde 12.3 (**Alım Talimatları**) ve Madde 12.4'te (**Satım Talimatları**) gösterilen tarihlerde hesaplanarak en uygun haberleşme vasıtası ile Yatırımcılara bildirilir.

communicated to the Investors through the appropriate communication means.

11.3. Additionally, a reference/indicator Unit Value will be calculated daily for informational purposes; however, no purchase or sale of Fund Units will be conducted based on this price.

11.4. Investors can access the values of the Fund Units on the Founder's website and the Fund's PDP page.

11.3. Ayrıca her gün bilgi amaçlı bir referans/gösterge niteliğinde Birim Pay Değeri hesaplanacak olup, söz konusu fiyat üzerinden Katılma Payı alım satım işlemi gerçekleştirilmez.

11.4. Yatırımcılar, Katılma Paylarının değerlerine Kurucu'nun internet sitesinden ve Fon'a ait KAP sayfasından ulaşabilir.

CLAUSE 12 PURCHASE AND SALE OF FUND UNITS

12.1. General Principles

12.1.1. Fund Units may only be sold to Qualified Investors, in accordance with the provisions related to issuance under the REIF Communiqué.

12.1.2. To purchase or redeem Fund Units, an order is placed through the distribution channels of the Founder and the organizations involved in the marketing and distribution of the Fund Units.

12.1.3. All purchase and sale orders for Fund Units, including those made by the Founder on its own behalf, shall be assigned consecutive order numbers for both purchase and sale orders separately, and the transactions will be carried out in this priority order.

12.1.4. Purchase and sale transactions of Fund Units shall be reported to the MKK on the days the transactions occur. Fund Units are tracked in MKK's accounts based on each Investor's identity details, account codes, and Fund information.

12.1.5. In the event of extraordinary situations such as war, natural disasters, economic crises, breakdowns of communication systems, closure of the market, platform, or sector related to the assets in the Portfolio, system failures in computer systems, or the emergence of significant information that may affect the Fund Total Value, the calculation of the Unit Value may be suspended and the purchase and sale of Fund Units may be halted, subject to the approval of the CMB.

12.2. The Issuance and Redemption of Fund Units through the Transfer of Assets

12.2.1. The issuance of Fund Units and the redemption of Fund Units to the Fund may only be carried out through the full cash payment.

12.2.2. The Fund Units may not be issued by the Fund, nor may they be returned to the Fund by the Investors in exchange for any form of in-kind transfer.

12.3. Purchase Orders

MADDE 12 KATILMA PAYLARININ ALIM SATIMI

12.1. Genel Esaslar

12.1.1. Katılma Payları, GYF Tebliği'nin ihraca ilişkin hükümleri çerçevesinde sadece Nitelikli Yatırımcılara satılabilir.

12.1.2. Katılma Payı satın alınması veya Fon'a iadesinde, Kurucu'nun ve katılma paylarının pazarlama ve dağıtımını yapan kuruluşların dağıtım kanallarına başvurularak alım satım talimatı verilir.

12.1.3. Kurucunun kendi adına yapacağı işlemler de dahil olmak üzere 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.

12.1.4. Katılma Payı alım satım işlemleri gerçekleştiği günlerde MKK'ya bildirilir. Katılma payları MKK nezdindeki hesaplarda, her Yatırımcının kimlik bilgileri ve buna bağlı hesap kodları ile Fon bilgileri bazında takip edilir.

12.1.5. Savaş, doğal afetler, ekonomik kriz, iletişim sistemlerinin çökmesi, Portföy'deki varlıkların ilgili olduğu pazarın, piyasanın, platformun kapanması, bilgisayar sistemlerinde meydana gelebilecek arızalar, Fon Toplam Değeri'ni etkileyebilecek önemli bir bilginin ortaya çıkması gibi olağanüstü durumların meydana gelmesi halinde, SPK tarafından uygun görülmesi halinde, Birim Pay Değeri hesaplanmayabilir ve katılma paylarının alım satımı durdurulabilir.

12.2. Katılma Paylarının İhracının ve Fon'a İadesinin Aynı Devir Yoluyla Gerçekleştirilmesi

12.2.1. Katılma paylarının ihracı ve Katılma Paylarının fona iadesi, yalnızca Birim Pay Değerinin tam olarak nakden ödenmesi suretiyle gerçekleştirilebilir.

12.2.2. Katılma Payları, herhangi bir surette aynı devir karşılığında Fon tarafından ihraç edilemez ve/veya Yatırımcılar tarafından Fon'a iade edilemez.

12.3. Alım Talimatları

12.3.1. The period from the sales start date specified in the Fund Documents until **April 30, 2026**, has been designated as the first subscription period ("**First Subscription Period**").

12.3.2. During the First Subscription Period, the purchase orders for Fund Units submitted by Investors will be executed on the first business day following the submission as follows:

(a) For each Class A Fund Unit, based on a Unit Value of 1,000 TL per Fund Unit; and

(b) For each Class B Fund Unit, based on the USD equivalent of the Unit Value determined for Class A Fund Units, using the USD purchase exchange rate announced by the Central Bank of the Republic of Turkey (TCMB) at 15:30 on the previous business day.

12.3.3. With regards to Class A Fund Units, there is no requirement to place a minimum purchase order. the Founder shall only accept purchase orders where the value of the order is **at least USD 500,000** from each Investor seeking to acquire Class B Fund Units for the first time. This restriction in relation to the minimum purchase order does not apply to subsequent purchase orders for Investors already holding Class B Fund Units.

12.3.4. After the First Subscription Period, price reports containing the unit share value of the Fund, which shall serve as the basis for the purchase of Fund Units, shall be prepared **six times** a year in **bi-monthly** periods and disclosed on the **fifth** business day following the relevant dates.

12.3.5. The disclosure periods for the Fund Unit Share Value and the dates for placing purchase orders for Fund Units are listed below.

12.3.1. Fon Dokümanları'nda belirtilen satış başlangıç tarihinden itibaren **30 Nisan 2026** tarihine kadar olan dönem, ilk talep toplama dönemi ("**İlk Talep Toplama Dönemi**") olarak belirlenmiştir.

12.3.2. İlk Talep Toplama Dönemi içerisinde Yatırımcılar tarafından verilen Katılma Payı alım talimatları, izleyen ilk iş gününde:

(a) her bir A Grubu Katılma Payı için, 1.000 TL tutarındaki Birim Pay Değeri üzerinden; ve

(b) her bir B Grubu Katılma Payı için ise, A Grubu Katılma Payları için belirlenen Fon Birim Pay Değerinin, TCMB tarafından bir iş günü önce 15.30'da açıklanan ABD Doları döviz alış kuru dikkate alınarak belirlenecek ABD Doları karşılığı üzerinden;

yerine getirilir.

12.3.3. A Grubu Katılma Payları açısından herhangi bir asgari alım talimatı yükümlülüğü bulunmamaktadır. B Grubu Katılma Paylarını ilk defa iktisap etmek isteyen Yatırımcıların her birinin, **sadece 500.000 USD ve üzerindeki** pay alım talimatları Kurucu tarafından kabul edilebilir. B Grubu Katılma Paylarına sahip Yatırımcıların müteakip alım talimatları açısından, asgari alım talimatına ilişkin bu sınırlama uygulanmaz.

12.3.4. İlk Talep Toplama Döneminden sonraki dönemde Katılma Payı alımına esas teşkil edecek Birim Pay Değerini içeren fiyat raporları **ikişer** aylık dönemlerde ve bir takvimi yılı içerisinde **altı** kez hazırlanır ve söz konusu tarihleri takip eden **beşinci** iş günü açıklanır.

12.3.5. Katılma payı alım taleplerine ilişkin Birim Pay Değeri açıklama dönemleri ile alım talimatı gerçekleştirme tarihleri aşağıda yer almaktadır.

Alım Talimatı Dönemleri [Purchase Periods]	Hesaplama Tarihi [Calculation Date]	Açıklama Tarihi [Disclosure Date]	Gerçekleşme Tarihi [Settlement Date]
01 Ocak – 28 Şubat [01 January – 28 February]	28 Şubat (T) [28 February (T)]	T + 5. İş Günü [T + 5 th BD]	T + 6. İş Günü [T + 6 th BD]
01 Mart – 30 Nisan [01 March – 30 April]	30 Nisan (T) [30 April (T)]	T + 5. İş Günü [T + 5 th BD]	T + 6. İş Günü [T + 6 th BD]
01 Mayıs – 30 Haziran [01 May – 30 June]	30 Haziran (T) [30 June (T)]	T + 5. İş Günü [T + 5 th BD]	T + 6. İş Günü [T + 6 th BD]
01 Temmuz – 31 Ağustos [01 July – 31 August]	31 Ağustos (T) [31 August (T)]	T + 5. İş Günü [T + 5 th BD]	T + 6. İş Günü [T + 6 th BD]
01 Eylül – 30 Ekim [01 September – 31 October]	30 Ekim (T) [31 October (T)]	T + 5. İş Günü [T + 5 th BD]	T + 6. İş Günü [T + 6 th BD]
01 Kasım – 31 Aralık [01 November – 31 December]	31 Aralık (T) [31 October (T)]	T + 5. İş Günü [T + 5 th BD]	T + 6. İş Günü [T + 6 th BD]

12.3.6. However, if the Investment Committee decides to proceed in this regard, a special price report may be prepared, and the unit share price may be calculated and disclosed in order to meet the purchase requests of

12.3.6. Ancak Yatırım Komitesi'nin bu yönde karar alması halinde, mevcut Yatırımcıların veya işbu Sözleşme'de belirtilen satış yöntemine uygun olarak Katılma Payı almak isteyen yeni yatırımcıların pay alım

existing Investors or new Investors wishing to purchase Fund Units, and the purchase orders for Fund Units may be settled at this price.

12.3.7. At the time of placing a purchase order, the requested amount for the Fund Units will be collected by the Founder. Purchase orders may only be placed in terms of amount. The number of Fund Units to be issued under the purchase order will be determined based on the Unit Value, as disclosed in the first price report following the placement of the purchase orders.

12.3.8. The cash amounts collected from Investors in exchange for purchase orders will be placed in a money market or short-term debt instrument fund in the Investor's account and will earn interest on behalf of the Investor until the order is executed. Purchase orders placed by 12:00 PM on business days will start earning interest on the same day, while those placed after 12:00 PM will start earning interest on the following business day.

12.3.9. The interest earned will not be considered when calculating the number of Fund Units to be issued based on the purchase order. The interest amount will be deposited as cash into the Investor's account with the investment institution no later than the first business day following the settlement of the purchase order.

12.3.10. On the settlement date, the Fund Units subject to the purchase order will be created by the Founder at MKK and transferred to the institution providing individual custody services at MKK for safekeeping on behalf of the Investor. The institution providing individual custody services will then deposit the Purchase Amount into the Fund Portfolio Custodian account on the same date.

12.3.11. Investors may modify or cancel their purchase orders submitted during the subscription period until 12:00 PM on the last business day of the relevant period. After 12:00 PM on the last business day, purchase orders cannot be modified or cancelled. In case of a cancellation of the purchase order, the requested amount and any earned interest, if applicable, will be refunded to the Investor.

12.4. Sale Orders

12.4.1. During the First Subscription Period, redemption orders for Fund Units will not be accepted.

12.4.2. After the First Subscription Period, price reports containing the unit share value of the Fund, which will serve as the basis for the redemption of Fund Units, shall be prepared every **six months, twice** within a calendar year, and will be disclosed on the **fifth** business day following the respective dates.

taleplerinin karşılanması amacıyla, özel fiyat raporu hazırlanarak Katılma Payı birim fiyatı hesaplanarak açıklanabilir ve Katılma Payı alım talimatları, bu fiyat üzerinden yerine getirilebilir.

12.3.7. Alım talimatının verilmesi sırasında, talep edilen Katılma Payı bedeli kurucu tarafından tahsil edilir. Alım talimatları sadece tutar olarak verilebilir. Alım talimatlarının kapsamında ihraç edilecek Katılma Payı adedi, alım talimatlarının verilmesini takip eden Katılma Payı alımına esas teşkil eden ilk fiyat raporunda açıklanan Birim Pay Değeri üzerinden tespit edilir.

12.3.8. Alım talimatları karşılığında Yatırımcılardan tahsil edilen nakit tutarlar, talimat gerçekleştirilinceye kadar Yatırımcı hesabında Yatırımcı adına para piyasası veya kısa vadeli borçlanma araçları fonunda nemalandırılır. İş günlerinde saat 12.00'a kadar girilen alım talimatlarının nemalandırması aynı gün, saat 12.00'dan sonra girilen alım talimatlarının nemalandırması ise takip eden iş günü başlar.

12.3.9. Elde edilen nema tutarı, alım talimatına istinaden hesaplanacak Katılma Payı adedi açısından dikkate alınmaz. Nema tutarı, en geç alım talimatının gerçekleştirildiği günü takip eden ilk iş günü Yatırımcının yatırım kuruluşu nezdindeki hesabına nakit olarak yatırılır.

12.3.10. Gerçekleşme tarihinde alım talimatına konu Katılma Payları Kurucu tarafından MKK nezdinde oluşturulur ve Yatırımcı adına saklanmak üzere MKK nezdinde bireysel saklama hizmeti veren kuruluşa devredilir. Bireysel saklama hizmeti veren kuruluş ise aynı tarihte Alım Bedeli'ni Fon'un Portföy Saklayıcısı nezdindeki hesabına yatırır.

12.3.11. Yatırımcılar; alım talimatı dönemi içerisinde iletmış oldukları alım talimatlarını, ilgili dönemin son iş günü saat 12.00'a kadar değiştirilebilir veya iptal edilebilir. Alım talimatları, ilgili alım döneminin son iş günü saat 12.00'den sonra değiştirilemez veya iptal edilemez. Alım talebinin iptal edilmesi durumunda talep tutarı ve varsa neması Yatırımcı'ya iade edilir.

12.4. Satım Talimatları

12.4.1. İlk Talep Toplama Dönemi içerisinde Katılma Payı satım talimatları alınmaz.

12.4.2. İlk Talep Toplama Döneminden sonraki dönemde, Katılma Payı satımına esas teşkil edecek Birim Pay Değerini içeren fiyat raporları **altı** aylık dönemlerde ve bir takvimi yılı içerisinde **iki** kez hazırlanır ve söz konusu tarihleri takip eden **beşinci** iş günü açıklanır.

12.4.3. The periods for the disclosure of the Unit Value and the corresponding dates for placing redemption orders are as follows:

12.4.3. Katılma Payı satım taleplerine ilişkin Birim Pay Değeri açıklama dönemleri ile satım talimatı gerçekleştirme tarihleri aşağıda yer almaktadır.

Satım Talimatı Dönemleri [Sale Periods]	Hesaplama Tarihi [Calculation Date]	Açıklama Tarihi [Disclosure Date]	Gerçekleşme Tarihi [Settlement Date]
01 Ocak – 30 Haziran [01 January – 30 June]	30 Haziran (T) [30 June (T)]	T + 5. İş Günü [T + 5 th BD]	T + 10. İş Günü [T + 10 th BD]
01 Temmuz – 31 Aralık [01 July – 31 December]	31 Aralık (T) [31 December (T)]	T + 5. İş Günü [T + 5 th BD]	T + 10. İş Günü [T + 10 th BD]

12.4.4. However, if the Investment Committee decides to proceed in this regard, a special price report may be prepared, allowing the unit share price to be calculated and disclosed for the purpose of dividend distribution and early distribution. Fund Units may then be redeemed to the Fund at this price.

12.4.4. Ancak Yatırım Komitesi'nin bu yönde karar alması halinde, kar dağıtımı ve Erken Dağıtım'ın gerçekleştirilebilmesi amacıyla, özel fiyat raporu hazırlatılarak Katılma Payı birim fiyatı hesaplanarak açıklanabilir ve katılma payları, bu fiyat üzerinden fona iade edilebilir.

12.4.5. Redemption orders may be placed either in terms of amount or the number of Fund Units. In the case of:

12.4.5. Satım talimatları tutar veya Katılma Payı adedi olarak verilebilir. Yatırımcılar tarafından:

(a) a redemption order placed in terms of amount, the number of Fund Units to be redeemed will be determined; and

(a) tutar olarak satım talimatı verilmesi halinde, satıma konu Katılma Payı adedi; ve

(b) a redemption order placed in terms of the number of Fund Units, the redemption amount corresponding to the specified number of Fund Units will be determined;

(b) Katılma Payı adedi olarak satım talimatı verilmesi halinde ise, Katılma Payı adedine tekabül edecek satım bedeli;

based on the Unit Value disclosed in the first price report following the submission of the redemption orders.

satım talimatlarının verilmesini takip eden Katılma Payı satımına esas teşkil eden ilk fiyat raporunda açıklanan Birim Pay Değeri üzerinden tespit edilir.

12.4.6. No interest will be accrued on the amounts subject to the redemption of Fund Units.

12.4.6. Katılma Payı iadesine konu tutarlar için herhangi bir nemalandırma yapılmaz.

12.4.7. On the settlement date, the redemption amount calculated in accordance with the redemption order will be paid by the Fund to the institution providing individual custody services. The institution providing individual custody services will then transfer the Fund Units subject to the redemption order to the Founder at MKK on the same date, and the Founder will cancel the said Fund Units.

12.4.7. Gerçekleşme tarihinde satım talimatı doğrultusunda hesaplanan satım bedeli, Fon tarafından bireysel saklama hizmeti veren kuruluşa ödenir. Bireysel saklama hizmeti veren kuruluş ise aynı tarihte satım talimatına konu Katılma Paylarını MKK nezdinde Kurucu'ya devreder ve söz konusu Katılma Payları, Kurucu tarafından iptal edilir.

12.4.8. If the Investment Committee determines that the liquidity required for the redemption of Fund Units cannot be provided and/or that selling assets in the Fund Portfolio to generate the required liquidity would result in losses for unit holders, the redemption process may be postponed for a period of one (1) year. As a result, any redemption requests unfulfilled in any redemption period for this reason will be prioritized and processed before the redemption requests made in the following redemption periods.

12.4.8. Yatırım Komitesi tarafından; Katılma Paylarının Fona iade edilebilmesi için gerekli likiditenin sağlanamadığının ve/veya gerekli likiditenin sağlanabilmesi için Fon Portföyündeki varlıkların satılması halinde Yatırımcıların zarar göreceğinin tespit edilmesi halinde, Katılma Paylarının Fona iadesi işlemlerini bir (1) yıl süreyle erteleyebilir. Bu nedenle karşılanamayan talepler, takip eden dönemde iletilen iade taleplerine göre öncelikli olarak dikkate alınarak gerçekleştirilir.

12.4.9. Investors may modify or cancel their redemption orders submitted during the redemption period until 12:00 PM on the last business day of the relevant period. Redemption orders cannot be modified or canceled after 12:00 PM on the last business day of the redemption period.

12.4.9. Yatırımcılar; satım talimatı dönemi içerisinde iletmış oldukları satım talimatlarını, ilgili dönemin son iş günü saat 12.00'a kadar değiştirilebilir veya iptal edilebilir. Satım talimatları, ilgili satım döneminin son iş günü saat 12.00'den sonra değiştirilemez veya iptal edilemez.

12.5. Early Distribution Decision and Redemption of Fund Units During the Early Distribution Period

12.5.1. If sufficient liquidity is available in the Fund, such as from exits in Real Estate Investments or rental income, an Early Distribution may be decided by the Investment Committee. In such cases, the cash surplus generated in the Fund may be distributed to the Investors in proportion to their holdings, by means of the redemption of their Fund Units.

12.5.2. In the event that the Investment Committee decides on an Early Distribution, within seven (7) business days from the decision date, the Founder must inform the Investors of this decision, including the total amount allocated for the redemption of Fund Units, the latest date by which Investors must submit their redemption orders to the Founder, and the date on which the special price report for the Early Distribution will be published.

12.5.3. Investors who wish to redeem their units during the Early Distribution period must submit their redemption orders to the Founder within the timeframe specified by the Investment Committee. During the Early Distribution period, the Unit Value calculated in the first price report following the six-month period corresponding to the date of the Investment Committee's Early Distribution decision, or the special price report prepared for the Early Distribution, will be used as the redemption price for the Fund Units.

12.5.4. In the case of an Early Distribution, the amount to be distributed to the Investors will be deposited into their accounts within ten (10) business days following the announcement of the redemption price to be used for the redemption of the units. Investors or the investment institutions holding the accounts to which the redemption amount will be transferred cannot refuse to receive the Early Distribution amount.

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

12.5.1. Fon süresinden önce, Gayrimenkul Yatırımlarından çıkış olması veya kira gelirleri elde edilmesi gibi Fonda yeterli likidite bulunması durumlarında, Yatırım Komitesi kararı ile Erken Dağıtım'a karar verilerek Fonda oluşan nakit fazlası, Yatırımcıların katılma paylarını Fona iade etmeleri suretiyle payları oranında Yatırımcılara dağıtılabilir.

12.5.2. Yatırım Komitesinin Erken Dağıtım kararı alması durumunda karar tarihinden itibaren yedi (7) iş günü içinde; bu kararını, katılma paylarının geri alımı için ayrılan toplam tutarı ve yatırımcıların satım talimatlarını Kurucuya iletmeleri gereken en son tarihi ve Erken Dağıtım'a konu özel fiyat raporunun ilan edileceği tarihi yatırımcılara bildirmek zorundadır.

12.5.3. Katılma Paylarını Erken Dağıtım döneminde iade etmek isteyen Yatırımcılar, Yatırım Komitesi tarafından belirtilen sürelerde satım talimatlarını Kurucuya iletir. Erken Dağıtım döneminde, Yatırım Komitesi'nin Erken Dağıtım kararı aldığı tarihe denk gelen altı aylık dönemi takip eden ilk fiyat raporunda hesaplanan Birim Pay Değeri veya Erken Dağıtım için hazırlanacak özel fiyat raporu pay geri alım fiyatı olarak kullanılır.

12.5.4. Erken Dağıtım halinde dağıtılacak tutar Yatırımcıların hesaplarına, payların geri alımında kullanılacak dağıtım fiyatının açıklanmasından itibaren on (10) iş günü içinde yatırılır. Yatırımcılar ya da pay satışı karşılığı tutarın transfer edileceği hesaplarının bulunduğu yatırım kuruluşları Erken Dağıtım'a konu tutarı tahsil etmekten imtina edemezler.

CLAUSE 13

ADMISSION TO AND EXIT FROM THE FUND

13.1. Admission to the Fund

New Investors may be admitted to the Fund:

(a) in accordance with the provisions of Clause 12.3 (Purchase Orders), through the submission of purchase orders by Investors and the issuance of Fund Units by the Founder; and

(b) in accordance with the provisions of Article 13.2.2 (Transfers of Fund Units), through the transfer of Fund Units to new Investors.

13.2. Exit from the Fund

13.2.1. Redemption of Fund Units to the Fund

MADDE 13

FONA KATILMA VE FONDAN AYRILMA

13.1. Fon'a Katılma

Fon'a:

(a) Madde 12.3 (Alım Talimatları) hükümleri doğrultusunda Yatırımcılar tarafından alım talimatı verilmesi ve Kurucu tarafından Katılma Paylarının ihracı suretiyle; ve

(b) Madde 13.2.2 (Katılma Payı Devirleri) hükümleri doğrultusunda Katılma Paylarının yeni Yatırımcılara devredilmesi suretiyle;

yeni Yatırımcı kabul edilebilir.

13.2. Fon'dan Ayrılma

13.2.1. Katılma Payları'nın Fon'a İadesi

Fund Units may be redeemed to the Fund:

- (a) in the event that a sale order is submitted by Investors in accordance with the provisions of Clause 12.4 (Sale Orders);
- (b) in the event that the Investment Committee resolves to proceed with an Early Distribution in accordance with the provisions of Clause 12.5 (Early Distribution Decision and Redemption of Fund Units During the Early Distribution Period);
- (c) in the event that the Investment Committee, upon recommendation, resolves to liquidate the Fund in accordance with the provisions of Clause 21 (Liquidation of the Fund); or
- (d) in compulsory circumstances pursuant to Capital Markets Regulations.

13.2.2. Transfers of Fund Units

- (a) The transfer of Class A Fund Units is permitted among Qualified Investors; however, Class B Fund Units may not be transferred to any third party for a period of **thirty-six (36) months from the date of acquisition by each respective Investors** (the “**Lock-up Period**”), unless otherwise resolved in writing by the Investment Committee.
- (b) Notwithstanding the provisions of the Lock-up Period, Class B Fund Units may not be transferred among Qualified Investors without the prior approval of the Investment Committee.
- (c) In order for the transfer of Fund Units to be valid, the transferee(s) must provide the necessary information and documentation confirming their status as Qualified Investors to the entity responsible for processing the transfer. The entity conducting the transfer is required to collect and retain such information and documentation for the duration of the Fund and for at least five (5) years.
- (d) Transfers of Fund Units between Qualified Investors are completed upon the transfer of ownership rights to the Fund Units. The entity managing the transfer process is responsible for submitting the relevant transfer details to the MKK.
- (e) The Founder’s board of directors may resolve to list the Fund Units on the relevant market of the BIAS. The terms and conditions for listing the Fund Units on the BIST will be determined by BIST. In the event that the Fund Units are listed on the BIST, compliance with the public disclosure requirements of the CMB and BIST shall be ensured. Any provisions of this Agreement conflicting with the transaction rules or public disclosure regulations of BIST for BIST transactions, if applicable, shall be disregarded.
- (f) In transactions involving the transfer of Fund Units among Qualified Investors on the BIST Qualified

Katılma Payları:

- (a) Madde 12.4 (Satım Talimatları) hükümleri doğrultusunda Yatırımcılar tarafından satım talimatı verilmesi halinde;
 - (b) Madde 12.5 (Erken Dağıtım Kararı ve Erken Dağıtım Döneminde Katılma Paylarının Fon’a İadesi İşlemleri) hükümleri doğrultusunda Yatırım Komitesi tarafından Erken Dağıtım’a karar verilmesi halinde;
 - (c) Madde 21 (Fonun Tasfiyesi) hükümleri doğrultusunda Yatırım Komitesi önerisi ile Kurucu tarafından Fon’un tasfiye edilmesine karar verilmesi halinde; veya
 - (d) Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca zorunlu hallerde;
- Fon’a iade edilebilir.

13.2.2. Katılma Paylarının Devri

- (a) A Grubu Katılma Payları’nın Nitelikli Yatırımcılar arasında devri serbest iken B Grubu Katılma Payları, **Yatırımcılar tarafından elde edildiği tarihten itibaren otuz altı (36) ay süreyle** (“**Devir Yasağı Dönemi**”), Yatırım Komitesi tarafından yazılı olarak karar verilmiş olmadıkça, herhangi bir surette üçüncü kişilere devredilemez.
- (b) Devir Yasağı Dönemi düzenlemelerine halel gelmeksizin B Grubu Katılma Payları, Yatırım Komitesi tarafından onaylanmış olmadıkça, Nitelikli Yatırımcılar arasında devredilemez.
- (c) 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 (5) yıl boyunca muhafaza etmek zorundadır.
- (d) 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.
- (e) Kurucu yönetim kurulu, fon katılma paylarının Borsa’nın ilgili pazarında da işlem görmesi için karar alabilir. Katılma paylarının BİST’te işlem görmesine ilişkin esaslar BİST tarafından belirlenir. Katılma paylarının BİST’te işlem görmesi durumunda SPK ve BİST’in kamuyu aydınlatmaya ilişkin hükümlerine uyulur. İşbu Sözleşme’nin BİST işlemleri için varsa BİST işlem esasları veya kamuyu aydınlatma düzenlemeleri ile çelişen hükümleri uygulanmaz.
- (f) Katılma paylarının nitelikli yatırımcılar arasında BİST’in Nitelikli Yatırımcı İşlem Pazarı’nda el

Investor Trading Market, the Founder's approval and brokerage requirements shall not apply.

CLAUSE 14 RIGHTS AND OBLIGATIONS OF FUND UNIT CLASSES

14.1. In order to differentiate the rights and/or obligations granted to Investors, the Fund may issue:

(a) **Class A Fund Units**, which shall confer the right to nominate a member to the investment committee, and shall be allocated exclusive to **MG Capital** and/or third parties designated by **MG Capital**; and

(b) **Class B Fund Units**, which shall not carry any preferential rights and shall be issued for sale exclusively to (i) foreign nationals residing in Turkey, (ii) persons residing abroad, and (iii) individuals falling under the scope of Article 20, paragraph 2(e) of the Regulation on the Implementation of the Turkish Citizenship Law.

Transitions between Fund Unit classes are not permitted.

14.2. The Unit Value of Class A Fund Units is calculated in Turkish Lira (TL), while the Unit Value of Class B Fund Units is calculated in US Dollars (USD) and disclosed. In calculating the USD value of Class B Fund Units, the reference USD exchange rate announced by the Central Bank of the Republic of Turkey (TCMB) at 15:30 on the previous business day is used. The Unit Value of Class B Fund Units is determined by dividing the Unit Value of Class A Fund Units by the relevant exchange rate.

14.3. When Fund Units purchased in Turkish Lira or USD are redeemed by the Fund in accordance with the terms and conditions set forth in this Agreement, the payment will be made in the same currency.

14.4. The Unit Value is disclosed in Turkish Lira or USD, depending on the class of the unit.

14.5. Class A Fund Unit Holders shall have the right to appoint members in accordance with the terms and conditions specified in Clause 8 (Portfolio Management and Custody). Class B Fund Unit Holders do not have any privileges.

CLAUSE 15 PORTFOLIO VALUATION

15.1. The assets in the Fund Portfolio shall be valued in accordance with the principles set forth in the REIF Communiqué, the Financial Reporting Principles Communiqué, and the Principles of Valuation for Assets in Collective Investment Schemes' Portfolios as outlined by the Turkey Capital Markets Association.

15.2. Price reports containing the Unit Value, which serve as the basis for the purchase and sale of Fund Units, are calculated in accordance with the calculation periods

değiştirmesine ilişkin yapılan işlemlerde Kurucu'nun onayı ve aracılık şartı aranmaz.

MADDE 14 PAY GRUPLARININ HAK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

14.1. Yatırımcılara tanınan hak ve/veya yükümlülükleri farklılaştırmak amacıyla Fon'da:

(a) Yatırım Komitesi'ne bir üye aday gösterme hakkını haiz ve münhasıran **MG Capital** ve/veya **MG Capital** tarafından bildirilecek üçüncü kişilere tahsis edilmek üzere **A Grubu Katılma Payı**; ve

(b) herhangi bir imtiyaz hakkı bulunmayan ve münhasıran (i) Türkiye'de yerleşik yabancılara, (ii) dışarıda yerleşik kişilere, ve (iii) Türk Vatandaşlığı Kanununun Uygulanmasına İlişkin Yönetmeliğin 20'nci maddesinin ikinci fıkrasının (e) bendi kapsamına giren kişilere satılmak üzere **B Grubu Katılma Payı**;

ihraç edilebilir. Pay grupları arasında geçiş yapılamaz.

14.2. A Grubu Katılma Paylarının Birim Pay Değeri TL cinsinden, B Grubu Katılma Paylarının Birim Pay Değeri ise USD cinsinden hesaplanır ve açıklanır. B Grubu Katılma Paylarının USD cinsinden değerinin hesaplanmasında; ilgili gün için TCMB tarafından bir önceki iş günü saat 15:30'da ilan edilen gösterge niteliğindeki USD döviz alış kuru esas alınır. B Grubu Katılma Paylarının Birim Pay Değeri, A Grubu Katılma Payları için hesaplanmış Birim Pay Değerinin söz konusu kura bölünmesi ile bulunur.

14.3. Türk Lirası ve Amerikan Doları cinsinden nakden ödenerek satın alınan Katılma Paylarının işbu Sözleşme'de yer alan hüküm ve koşullar doğrultusunda Fon'a iade edilmesi halinde, ödeme aynı para birimi cinsinden yapılır.

14.4. Birim Pay Değeri bağlı olduğu pay grubuna göre Türk Lirası ve Amerikan Doları cinsinden açıklanır.

14.5. A Grubu Katılma Payı Sahipleri, Madde 8'de (Portföyün Yönetimi ve Saklanması) belirtilen hüküm ve koşullar doğrultusunda üye atama imtiyazına sahiptir. B Grubu Katılma Payı Sahiplerinin herhangi bir imtiyazı bulunmamaktadır.

MADDE 15 PORTFÖYÜN DEĞERLEMESİ

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

15.2. Katılma payları alım satımına esas teşkil edecek Birim Pay Değerini içeren fiyat raporları, Madde 12'de (**Katılma Paylarının Alım Satımı**) yer alan hesaplama

specified in Clause 12 (**Purchase and Sale of Fund Units**) and are disclosed according to the corresponding disclosure periods.

15.3. If the Investment Committee decides in this regard, the assets in the Fund Portfolio may be valued as of any date in accordance with the valuation principles specified in the Capital Markets Regulation, the Fund Documents, and other applicable legislation. A special price report may be prepared, and the Unit Value may be disclosed, allowing for the execution of purchase and sale orders based on this price.

15.4. However, since no new Investors will be accepted during the liquidation period of the Fund, the Unit Value will be disclosed once a year, as of December 31.

15.5. The real estate, real estate-based rights, and shares of joint-stock companies whose total assets, as reported in their financial statements prepared in accordance with applicable regulations, consistently consist of at least 75% domestic Real Estate Investments and whose shares are not traded on the stock exchange, will be valued based on the amounts stated in the most recent valuation reports prepared by real estate appraisal companies and/or entities approved by the CMB.

15.6. For the Fund's year-end reporting, real estate valuation reports as of December will be prepared. However, if a valuation report has already been issued within the last three months, a new report is not mandatory. If extraordinary circumstances cause a change in the real estate's value, and if the CMB deems it necessary, the valuation reports will be updated to reflect the current market value. This ensures that the Fund's financial reporting remains accurate and reflects any significant changes in property values.

15.7. The value of assets in the Fund Portfolio, for which the market value has not been determined during the last three months of the Accounting Period, must be assessed at least at the end of each calendar year.

dönemleri itibarı ile hesaplanır ve açıklama dönemleri itibarı ile açıklanır.

15.3. Yatırım Komitesi'nin bu yönde karar alması halinde Fon Portföyündeki varlıklar; Sermaye Piyasası Mevzuatı, Fon Dokümanları ve diğer ilgili mevzuat hükümlerinde belirtilen değerlendirme esaslarına uygun olarak herhangi bir tarih itibarı ile değerlendirilebilir ve özel fiyat raporu hazırlatılarak Birim Pay Değeri açıklanabilir ve Katılma Payı alım satım talimatları, bu fiyat üzerinden yerine getirilebilir.

15.4. Ancak Fonun tasfiye dönemi içerisinde Fon'a yatırımcı kabul edilmeyeceğinden Birim Pay Değeri yılda bir kez 31 Aralık tarihi itibarı ile açıklanır.

15.5. Fon Portföyünde yer alan gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı haklar ile tabi oldukları mevzuat hükümlerine göre hazırlanan finansal tablolarında yer alan aktif toplamının devamlı olarak en az %75'i yurtiçi Gayrimenkul Yatırımlarından oluşan ve payları borsada işlem görmeyen anonim ortaklıkların payları, gayrimenkul değerlendirme kuruluşları ve/veya SPK tarafından uygun görülen kuruluşlar tarafından hazırlanan ve mevcut en güncel tarihli değerlendirme raporlarında yer verilen tutarlar üzerinden değerlemeye konu edilir.

15.6. Fon'un yılsonu raporlaması için Aralık tarihli gayrimenkul değerlendirme raporları hazırlatılır. Ancak son üç ay içerisinde hazırlanmış bir değerlendirme raporu bulunması halinde, tekrar değerlendirme raporu hazırlatılması ihtiyaridir. Diğer taraftan, gayrimenkulün değerinin değişmesine neden olan olağan dışı durumların tespiti halinde ve SPK tarafından gerekli görülen hallerde güncel değer tespiti amacıyla söz konusu değerlendirme raporları güncellenir.

15.7. Fon Portföyünde yer alan ve Hesap Dönemi'nin son üç ayı içerisinde herhangi bir nedenle rayiç değeri tespit edilmemiş olan varlıkların değer tespitinin asgari olarak her takvim yılı sonu itibarıyla yapılması zorunludur.

CLAUSE 16 ENTRY AND EXIT COMMISSION

No entry or exit commission is applied on the sale or redemption of Fund Units.

CLAUSE 17 INVESTMENT STRATEGY

17.1. The Founder may collect a performance fee.

17.2. The performance fee, without being subject to the Total Expense Ratio, is accrued to the Fund Portfolio

MADDE 16 GİRİŞ ÇIKIŞ KOMİSYONU

Katılma Paylarının satışında veya Fon'a iadesinde giriş çıkış komisyonu uygulanmaz.

MADDE 17 PERFORMANS ÜCRETİ

17.1. Kurucu tarafından performans ücreti tahsil edilebilir.

17.2. Performans ücreti, Toplam Gider Oranı'na tabi olmaksızın, Fon Portföyüne tahakkuk ettirilir ve Fon Portföyünden tahsil edilerek Kurucu'ya ödenir.

and is collected from the Fund Portfolio and paid to the Founder.

17.3. The procedures and principles for the accrual and collection of the performance fee shall be determined by the Founder's board of directors before the sale of Fund Units begins.

17.4. The Founder is required to provide written notification to the Investors who will purchase Fund Units regarding the procedures and principles for the accrual and collection of the performance fee.

17.5. Written confirmation is obtained from the Investors purchasing Fund Units, stating that they accept the procedures and principles for the accrual and collection of the performance fee. This confirmation shall be retained by the Founder for the duration of the Fund and for five (5) years following the Fund's liquidation date.

17.6. If the Fund Units are listed on BIST, the board decision of the Founder regarding the procedures and principles for the accrual and collection of the performance fee will also be disclosed on the PDP.

17.7. For Investors purchasing Fund Units through BIST, it is not mandatory to obtain a written statement confirming their acceptance of the procedures and principles for the accrual and collection of the performance fee.

17.3. Performans ücretinin tahakkuku ve tahsiline ilişkin usul ve esaslar Katılma Payı satışına başlanmadan Kurucu'nun yönetim kurulu kararı ile belirlenir.

17.4. Kurucu tarafından, Katılma Payı satışı yapılacak Yatırımcılara performans ücretinin tahakkuk ve tahsiline ilişkin usul ve esasların yazılı olarak bildirilmesi zorunludur.

17.5. Katılma Payı satışı yapılacak Yatırımcılardan performans ücretinin tahakkuk ve tahsiline ilişkin usul ve esasları kabul ettiklerine dair yazılı beyan alınır ve bu beyan Fon süresince ve Fon'un tasfiye tarihini takip eden beş (5) yıl boyunca Kurucu nezdinde saklanır.

17.6. Katılma Paylarının BİST'te işlem görmesi halinde performans ücretinin tahakkuk ve tahsiline ilişkin usul ve esasların belirlendiği Kurucu yönetim kurulu kararı KAP'ta ayrıca açıklanır.

17.7. BİST aracılığıyla Katılma Payı alan Yatırımcılar için performans ücretinin tahakkuk ve tahsiline ilişkin usul ve esasları kabul ettiklerine dair yazılı beyanın alınması zorunlu değildir.

CLAUSE 18 PROFIT DISTRIBUTION

18.1. The profit generated in the Fund will be reflected in the prices of the Fund Units, as determined in accordance with the principles set forth in this Agreement.

18.2. 10.2. When Investors redeem their units on the dates specified in Clause 12.4 (**Redemption Orders**), they will receive their share of the profit generated in the Fund, as reflected in the transaction price.

18.3. The Fund may also distribute profits with the decision of the Investment Committee. The Investment Committee makes the profit distribution decision considering the Fund's financial position and future investment plans.

18.4. Before distributing the cash surplus in the Fund to the Investors, the Founder may set aside reserves based on the expenses that can be made from the Fund's assets and the Fund's liabilities.

18.5. The profit distribution dates and rates are determined by the Investment Committee.

18.6. Any profit distribution made during a period shall not be considered an expense in the profit distribution account for that period.

MADDE 18 KAR DAĞITIMI

18.1. Fon'da oluşan kâr, Katılma Paylarının işbu Sözleşme'de belirtilen esaslara göre tespit edilen Katılma Payı fiyatlarına yansır.

18.2. Yatırımcılar, paylarını Madde 12.4'te (**Satım Talimatları**) gösterilen tarihlerde Fon'a iade ettiklerinde, işleme esas fiyatın içerdiği Fon'da oluşan kârdan paylarını almış olurlar.

18.3. Fon; bunun dışında Yatırım Komitesi kararı ile ayrıca kâr dağıtımını yapabilir. Yatırım Komitesi, Fon'un finansal durumunu ve geleceğe yönelik yatırım planlarını göz önüne alarak kar dağıtım kararını verir.

18.4. Kurucu, Fon'da oluşan nakit fazlasını Yatırımcılara dağıtmadan önce Fon malvarlığından yapılabilecek harcamalara ve Fon'un yükümlülüklerine istinaden rezerv ayırabilir.

18.5. Kar dağıtım tarihleri ve oranları Yatırım Komitesi tarafından belirlenir.

18.6. Herhangi bir dönem içerisinde yapılan kar dağıtımı, ilgili dönemin kar dağıtımı hesabında gider olarak dikkate alınmaz.

CLAUSE 19
TOTAL EXPENSE RATIO AND MANAGEMENT
FEE

19.1. Total Expense Ratio

19.1.1. All expenses related to the Fund, including establishment costs, shall be covered by the Fund Portfolio. The total of all expenses, including the Management Fee (excluding the performance fee), is capped at an **annual limit of 20%** of the Fund Total Value ("**Total Expense Ratio**").

19.1.2. As of the last business day of each Accounting Period, the Founder will check whether the relevant portion of the Total Expense Ratio for that period has been exceeded, based on the daily average Fund Total Value calculated for the period. If it is determined that the limit has been exceeded during the check, the excess amount will be accrued by the Founder as of the last business day of the period to be paid to the Fund, and it will be refunded to the Fund by the Founder within five (5) business days following the end of the relevant period.

19.1.3. Even if the Total Expense Ratio is adhered to, no expenses can be accrued for the Fund outside of those that can be made from the Fund Portfolio, and such expenses cannot be covered by the Fund Portfolio.

19.2. Management Fee

19.2.1. The Founder, within the limits of the Total Expense Ratio, is entitled to a management fee equal to 3% of the Fund Total Value annually, in exchange for the management and representation of the Fund, as well as the allocation of equipment and personnel to the Fund.

19.2.2. The Management Fee is accrued monthly to the Fund Portfolio and is collected from the Fund Portfolio and paid to the Founder within five (5) business days following the end of the relevant calendar month.

19.2.3. If the total Management Fee paid to the Founder is less than:

- (a) USD 52,500 for the first Accounting Period;
- (b) USD 80,000 for the subsequent Accounting Periods;

in each case, or the equivalent amount in other currencies based on the annual average USD exchange rate of the TCMB, the remaining balance to cover this amount will be accrued to the Fund Portfolio by the end of the year. The accrued amount will then be collected from the Fund Portfolio and paid to the Founder within five (5) business days.

19.2.4. The Management Fee does not include BITT and any other applicable taxes, duties, or fees. Any taxes that accrue on the Management Fee will be paid in addition to

MADDE 19
TOPLAM GİDER ORANI
VE YÖNETİM ÜCRETİ

19.1. Toplam Gider Oranı

19.1.1. Fon'a ilişkin kuruluş masrafları da dahil tüm giderler Fon Portföyü'nden karşılanır. Yönetim Ücreti de dahil olmak üzere (performans ücreti hariç) tüm giderlerin toplamının Fon Toplam Değeri'ne göre üst sınırı **yıllık %20** ("**Toplam Gider Oranı**") olarak belirlenmiştir.

19.1.2. Her Hesap Dönemi'nin son iş günü itibarıyla, Toplam Gider Oranı'nın ilgili döneme denk gelen kısmının aşıp aşılmadığı, ilgili dönem için hesaplanan günlük ortalama Fon Toplam Değeri esas alınarak Kurucu tarafından kontrol edilir. Yapılan kontrolde belirlenen oranın aşıldığının tespiti halinde aşan tutar ilgili dönemin son iş günü itibarıyla Kurucu tarafından Fon'a ödenmek üzere tahakkuk ettirilir ve ilgili dönemi takip eden beş (5) işgünü içerisinde Kurucu tarafından Fon'a iade edilir.

19.1.3. Toplam Gider Oranı içinde kalırsa dahi Fon Portföyünden yapılabilecek harcamalar dışında Fon'a gider tahakkuk ettirilemez ve bu giderler Fon Portföyünden karşılanamaz.

19.2. Yönetim Ücreti

19.2.1. Kurucu, Toplam Gider Oranı içerisinde kalmak kaydıyla, Fon'un yönetim ve temsili ile Fon'a tahsis edilen donanım ve personel karşılığında, Fon Toplam Değeri'nin **yıllık %3**'ü oranında yönetim ücretine ("**Yönetim Ücreti**") hak kazanır.

19.2.2. Yönetim Ücreti aylık olarak Fon Portföyüne tahakkuk ettirilir ve ilgili takvim ayını takip eden beş (5) iş günü içinde Fon Portföyünden tahsil edilerek Kurucu'ya ödenir.

19.2.3. Kurucu'ya ödenen toplam Yönetim Ücreti'nin:

- (a) ilk Hesap Dönemi için 52.500 ABD Doları; ve
- (b) takip eden Hesap Dönemleri için 80.000 ABD Doları;

veya yıllık ortalama TCMB ABD Doları alış kuruna göre diğer para birimlerinde bu tutara tekabül edecek tutarın henüz ödenmemiş olması halinde, bu tutarı karşılayacak tutardaki bakiye Yönetim Ücreti yıl sonu itibarı ile Fon Portföyüne tahakkuk ettirilir ve beş (5) iş günü içinde Fon Portföyünden tahsil edilerek Kurucu'ya ödenir.

19.2.4. Yönetim Ücreti'ne BSMV ve (varsa) diğer vergi, resim ve harçlar dahil olmayıp, Yönetim Ücreti üzerinden tahakkuk edecek söz konusu vergilerin tamamı, Yönetim

the Management Fee, and will be covered by the Fund Portfolio and paid to the Founder.

CLAUSE 20
PURCHASE AND SALE OF FUND UNITS AT A
PRICE DIFFERENT FROM THE UNIT VALUE

20.1. With the decision of the Investment Committee, a special price report may be prepared, and the Unit Value may be calculated to fulfil the share purchase requests of existing Investors or new Investors wishing to purchase Fund Units in accordance with the sales method specified in this Agreement, or in the case of profit distribution and Early Distribution decisions.

20.2. The price used for the purchase and sale of Fund Units shall be communicated to the Investors through the appropriate communication means prior to each transaction.

CLAUSE 21
LIQUIDATION OF THE FUND

21.1. In the termination and liquidation of the Fund, the relevant provisions of the Investment Funds Communiqué shall be applied by analogy.

21.2. Upon entering the liquidation period, the CMB and Investors will be notified. During the liquidation period, no new Fund Units will be issued, and no new Real Estate Investments will be made.

21.3. In the event that the Fund is terminated for reasons specified in the Investment Funds Communiqué, the assets in the Fund Portfolio will be sold by the Founder on BIST. Assets in the Fund Portfolio that cannot be sold in this manner may be liquidated through public auction, private sale, or a combination of both, based on a board decision taken upon the recommendation of the Investment Committee. The proceeds from the liquidation of these assets will be distributed to the Investors in proportion to their holdings.

21.4. In the event that the Fund is terminated for the reasons specified in Article 28, paragraph 1, subparagraph (ç) of the Investment Funds Communiqué, the procedures for the liquidation of the Fund will be determined by the authority that decides on the bankruptcy or liquidation of the Founder and/or the Portfolio Custodian.

21.5. During the liquidation period, as favourable market conditions arise, the Fund's assets will be sold and converted into cash, receivables will be collected, and liabilities will be paid, in accordance with a board decision made by the Founder upon the recommendation of the Investment Committee. The remaining balance will then be distributed to the Investors according to the principles outlined in this Agreement, and the Fund Units will be redeemed.

Ücreti'ne ek olarak Fon Portföyünden karşılanır ve Kurucu'ya ödenir.

MADDE 20
BİRİM PAY DEĞERİNDEN FARKLI BİR FİYAT
ÜZERİNDEN KATILMA PAYI ALIM SATIMI
YAPILMASI

20.1. Yatırım Komitesi kararıyla, mevcut Yatırımcıların veya işbu Sözleşme'de belirtilen satış yöntemine uygun olarak Katılma Payı almak isteyen yeni yatırımcıların pay alım taleplerinin karşılanması amacıyla veya kar dağıtımı ve Erken Dağıtım kararları verilmesi halinde, özel fiyat raporu hazırlanarak Birim Pay Değeri hesaplanabilir.

20.2. Katılma Payı alım satımına esas teşkil eden bu fiyat, her işlem öncesinde Yatırımcılara en uygun haberleşme vasıtası ile bildirilir.

MADDE 21
FONUN TASFİYESİ

21.1. Fon'un sona ermesi ve tasfiyesinde, Yatırım Fonları Tebliği'nin ilgili düzenlemeleri kıyasen uygulanır.

21.2. Tasfiye dönemine girildiğinde SPK'ya ve Yatırımcılara bilgi verilir ve tasfiye döneminde yeni Katılma Payı ihraç edilemez ve yeni bir Gayrimenkul Yatırımı yapılmaz.

21.3. Fon'un Yatırım Fonu Tebliği'nde belirtilen nedenlerle sona ermesi durumunda Fon Portföyündeki varlıklar Kurucu tarafından BİST'te satılır. Bu şekilde satışı mümkün olmayan Fon Portföyündeki varlıklar, Yatırım Komitesi önerisi ile alınan yönetim kurulu kararı doğrultusunda açık artırma veya pazarlık veya her iki usulün uygulanması suretiyle satılarak paraya çevrilebilir. Bu yolla nakde dönüşen fon varlığı, Yatırımcılara payları oranında dağıtılır.

21.4. Fon'un Yatırım Fonu Tebliği'nin 28'inci maddesinin birinci fıkrasının (ç) bendinde yer alan nedenlerle sona ermesi halinde, Fon'un tasfiyesinde uygulanacak usul, Kurucu'nun ve/veya Portföy Saklayıcısı'nın iflasına veya tasfiyesine karar veren makam tarafından belirlenir.

21.5. Tasfiye dönemi içerisinde, uygun piyasa koşulları oluştuğunda Yatırım Komitesi önerisi ile Kurucu tarafından alınan yönetim kurulu kararı doğrultusunda fonun varlıkları satılarak nakde çevrilir, alacakları tahsil edilir ve borçları ödenir. Bakiye tutarlar ise, işbu Sözleşme'de belirlenen esaslara göre Yatırımcılara dağıtılır ve Katılma Payları iade alınır.

21.6. As the sale of the Fund's assets, collection of receivables, and payment of liabilities result in a cash surplus, this surplus will be distributed to the Investors in proportion to their holdings. For this purpose, on the dates specified in this Agreement for the disclosure of the Unit Value, the Founder will determine the total amount to be distributed to the Investors, considering the cash balance in the Fund, and will calculate the amount each Investor is entitled to receive based on their holdings. All Investors will be deemed to have placed redemption orders for the amounts determined for them.

21.7. If all Investors agree on the in-kind distribution, the liquidation process may be carried out by transferring the real estate and real estate-based rights corresponding to the Investors' shares to the Investors.

21.8. The Fund cannot be merged with another fund or converted into another fund.

CLAUSE 22 NOTICES

22.1. Information regarding the members of the Investment Committee, Portfolio managers, external valuation and advisory services, the institutions that will audit the Fund, and the methods used to measure the risks to which the Fund may be exposed, can be accessed through the continuous information form on the Fund's PDP page.

22.2. All notifications, requests, instructions, approvals, or correspondence to be sent to the Investors under this Agreement shall be delivered in writing and through the most appropriate communication means determined by the Founder, unless otherwise specified by the Capital Markets Regulation, the Fund Documents, or this Agreement.

22.3. Any notification under this Agreement will be sent to the Investor's address specified above in accordance with the Capital Markets Regulation or delivered against a signature. The Investor acknowledges that the specified address is the legal notification address and agrees to notify the Founder in writing of any change to this address. Otherwise, the Investor accepts and undertakes that notifications delivered to the specified address will have the full legal effect of valid notifications.

CLAUSE 23 AMENDMENTS TO THE AGREEMENT

23.1. A copy of the fund issuance agreement will be available on the Fund's PDP page.

23.2. Any amendments to the Agreement, except for those made:

21.6. Fon'un varlıklarının satışı, alacaklarının tahsili ve borçlarının ödenmesi sonucu nakit fazlası oluştuğu, oluşan nakit fazlası Yatırımcılara payları oranında dağıtılır. Bu amaçla işbu Sözleşme'de belirtilen Birim Pay Değeri açıklanma tarihlerinde Kurucu, Fon'daki nakit mevcudunu dikkate alarak Yatırımcılara dağıtılacak toplam tutarı ve sahip olduğu Katılma Payları nispetinde her bir Katılma Payı Sahibi'nin alması gereken tutarı belirler. Tüm Yatırımcılar, kendileri için belirlenmiş olan tutar kadar satım talimatı vermiş kabul edilir.

21.7. Tüm Yatırımcıların aynı dağıtım konusunda mutabakatının bulunması durumunda, tasfiye işlemi, Yatırımcıların paylarına karşılık gelen gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı hakların Yatırımcılara devredilmesi suretiyle de gerçekleştirilebilir.

21.8. Fon başka bir fonla birleştirilemez veya başka bir fona dönüştürülemez.

MADDE 22 BİLDİRİMLER

22.1. 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 sayfasında yer alan sürekli bilgilendirme formundan ulaşılabilir.

22.2. İşbu Sözleşme kapsamında Yatırımcılara gönderilecek tüm bildirimler, talepler, talimatlar, onaylar veya yazışmalar aksi Sermaye Piyasası Mevzuatı, Fon Dokümanları veya işbu Sözleşme'de düzenlenmedikçe yazılı olarak ve Kurucu tarafından tespit edilen en uygun haberleşme vasıtası ile Yatırımcılara iletilir.

22.3. İşbu Sözleşme kapsamındaki her türlü bildirim, Yatırımcı'nın yukarıda belirtilen adresine Sermaye Piyasası Mevzuatı'na uygun şekilde gönderilecek ya da imza karşılığında teslim edilir. Yatırımcı, belirtilen adreslerin kanuni tebligat adresi olduğunu ve bu adreste bir değişiklik olması halinde bu değişikliği Kurucu'ya yazılı olarak bildireceğini aksi halde, belirtilen adresine teslim edilen bildirimlerin geçerli bir tebligatın tüm kanuni sonuçlarını doğuracağını kabul ve taahhüt eder.

MADDE 23 SÖZLEŞME DEĞİŞİKLİKLERİ

23.1. Fon'a ait KAP sayfasında fon ihraç sözleşmesinin bir örneğine yer verilir.

23.2. Sözleşme'de:

(a) to include information that could affect the Investors' decision to invest in the Fund and requires prior knowledge;

(b) to include provisions that seriously impair Investor rights and grant unilateral extraordinary rights in favour of the Founder; and

(c) to include provisions that impose the burden of proof on the Investor;

can be made with the approval of the Investment Committee and a decision by the Founder's board of directors.

23.3. In the event of changes to the terms of the Agreement, such changes will be communicated to the Investors through the most appropriate communication means, and a copy of the amended agreement will be published on the PDP and sent to the Portfolio Custodian. The new regulations and amendments will come into effect from the date of the Founder's board decision, along with the notification.

CLAUSE 24 CONFIDENTIALITY

The Parties agree that, as a result of the execution of this Agreement, they will maintain the confidentiality of information relating to the Agreement as well as any information received from the other Party, both under this Agreement and independently thereof. They further agree that, except in cases where disclosure is required by legal obligations, or pursuant to decisions of competent courts, public authorities, or legally authorized bodies, they will not disclose, divulge, distribute, reproduce, or use such confidential information for personal benefit or the benefit of any third party, and that they will ensure compliance with this confidentiality obligation by their personnel and individuals associated with them.

CLAUSE 25 GOVERNING LAW AND JURISDICTION

25.1. Turkish law shall apply in the enforcement and interpretation of this Agreement and any non-contractual obligations arising from or related to the Agreement.

25.2. Any and all disputes arising from or in connection with this Agreement, including those concerning its existence, validity, or termination, shall be finally resolved by the courts of Istanbul.

CLAUSE 26 LEGAL PROVISIONS

26.1. Provisions of this Agreement that are in conflict with the Capital Markets Regulation shall not be enforced. In the absence of provisions in this Agreement, the

(a) Yatırımcıların Fon'a yatırım yapma kararını etkileyebilecek ve önceden bilgi sahibi olmasını gerektirecek nitelikte olması;

(b) Yatırımcı haklarını ciddi şekilde zedeleyici ve Kurucu lehine tek taraflı olağanüstü haklar sağlayan hükümlere yer verilmesi; ve

(c) İspat külfetini Yatırımcı'ya yükleyen kayıtlara yer verilmesi;

amacıyla yapılan değişiklikler hariç olmak üzere her türlü değişiklik, Yatırım Komitesi onayı ve Kurucu'nun yönetim kurulu kararı ile yapılabilir.

23.3. Sözleşme şartlarında değişiklik yapılması halinde, söz konusu değişiklikler Yatırımcılara en uygun haberleşme vasıtası ile bildirilir ve değişiklikleri içeren sözleşmenin bir örneği KAP'ta ilan edilerek ve Portföy Saklayıcısı'na gönderilir. Bildirim ile birlikte yeni düzenlemeler, değişikliğe ilişkin Kurucu'nun yönetim kurulu kararı tarihinden itibaren yürürlüğe girecektir.

MADDE 24 GİZLİLİK

Taraflar, işbu Sözleşme'nin imzalanması sebebiyle gerek Sözleşme'ye ilişkin gerekse de Sözleşme'den bağımsız olarak diğer Taraf'tan bilgilerin gizli niteliğini muhafaza edeceğini ve, mevzuattan doğan yükümlülüklerinin ifası veya yetkili mahkemelerin, resmi makamları veya hukuken yetkili diğer makamların kararları doğrultusunda açıklanmasının gerekli olması durumları hariç olmak üzere, gizli bilgileri üçüncü kişilere açıklamamayı, ifşa etmemeyi, dağıtmamayı, çoğaltmamayı, şahsi çıkarları veya herhangi bir üçüncü şahsın çıkarı için kullanmamayı ve kullandırmamayı ve gizlilik yükümlülüğüne personelinin ve kendisi ile ilgili kişilerin de uyacağını peşinen kabul eder.

MADDE 25 UYGULANACAK HUKUK VE YETKİLİ MAHKEME

25.1. İşbu Sözleşme ve Sözleşme'den kaynaklanan veya Sözleşme ile ilişkili olan sözleşme dışı yükümlülüklerin uygulanması ve yorumlanmasında Türk hukuku uygulanır.

25.2. İşbu Sözleşme'nin varlığı, geçerliliği veya sona ermesine ilişkin ihtilaflar da dahil olmak üzere işbu Sözleşme'den kaynaklanan, bu Sözleşme ile ilişkili veya bağlantılı olan tüm uyuşmazlıklar, nihai olarak İstanbul mahkemeleri tarafından çözülür.

MADDE 26 KANUNİ HÜKÜMLER

26.1. Sözleşme'nin Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine aykırı hükümleri uygulanmaz. Sözleşme'de hüküm bulunmayan hallerde Sermaye Piyasası

relevant regulations of the Capital Markets Regulation shall apply; and in cases where the Capital Markets Regulation does not provide any provisions, general legal principles shall apply.

26.2. The Investor declares that they are aware of all provisions of the Capital Markets Regulation and agree to the application of any future amendments to the Regulation to this Agreement.

CLAUSE 27 MISCELLANEOUS

27.1. Language: This Agreement is made in both English and Turkish languages. In case of any conflict or discrepancy between the English and Turkish versions, the Turkish version shall be considered as conclusive evidence and binding between the Parties.

27.2. Entire Agreement: This Agreement constitutes the whole agreement between the Parties and supersedes any previous arrangements or agreements between them relating to this matter.

27.3. Severance: If any provision of this Agreement is or becomes illegal, invalid or unenforceable in any respect under the law of any jurisdiction, it shall be deemed to be severed from this Agreement and the Parties shall use all reasonable endeavours to replace such provision with one having an effect as close as possible to the deficient provision. The remaining provisions will remain in full force in that jurisdiction and all provisions will continue in full force in any other jurisdiction.

27.4. Assignment: Save as otherwise expressly permitted under this Agreement, the Investor may not assign its rights and/or liabilities under this Agreement without prior written consent of the Founder.

27.5. Waivers: No failure or delay by either Party in exercising any right, power or privilege under this Agreement shall operate as a waiver thereof, and no single or partial exercise thereof shall preclude any other or further exercise thereof or the exercise of any other right, power or privilege. No waiver of any term, provision or condition of this Agreement shall be deemed to be or construed as a further or continuous waiver of such term, provision or condition, unless specifically agreed in writing by the Parties, and introduced as an amendment to this Agreement.

Mevzuatı'nın ilgili düzenlemeleri, Sermaye Piyasası Mevzuatı'nda hüküm bulunmayan hallerde ise genel hükümler uygulanır.

26.2. Yatırımcı, Sermaye Piyasası Mevzuatı'nın sair her türlü hükümlerini bildiğini, söz konusu Mevzuatta ilerde yapılacak her türlü değişikliğin işbu Sözleşme'ye uygulanmasını kabul ettiğini beyan eder.

MADDE 27 DİĞER HÜKÜMLER

27.1. Dil: İşbu Sözleşme İngilizce ve Türkçe olarak düzenlenmiş ve imzalanmıştır. İngilizce ve Türkçe metinler arasında herhangi bir çelişki veya farklılık halinde, Türkçe metin, Taraflar arasında kesin delil teşkil edecek ve bağlayıcı olacaktır.

27.2. Sözleşmenin Bütünlüğü: İşbu Sözleşme, Sözleşme'nin konusuyla ilgili Taraflar arasındaki anlaşmanın tamamını oluşturur ve aynı konuya ilişkin Taraflar arasında varılan önceki tüm düzenleme ve anlaşmaların yerini alır.

27.3. Bölünebilirlik: İşbu Sözleşme'nin herhangi bir kısmının geçersiz veya icra edilemez addedilmesi halinde, bu durum, bu Sözleşme'nin diğer hükümlerini geçersiz hale getirmeyecektir. Ancak Taraflar, iyi niyetli müzakereler yoluyla, işbu Sözleşme'nin geçersiz veya icra edilemez addedilen kısmı yerine yeni bir hüküm tesis etmek için çaba sarf edeceklerdir. Tarafların, yeni bir hüküm üzerinde anlaşmaya varamaması halinde, bu Sözleşme'nin geri kalan kısmının geçerliliği bu durumdan etkilenmeyecektir.

27.4. Sözleşme'nin Devri: Yatırımcı, işbu Sözleşme'de aksi açıkça izin verilmedikçe, işbu Sözleşme'yi veya Sözleşme'den doğan hak veya yükümlülüklerini, Kurucu'nun yazılı izni olmaksızın üçüncü taraflara devredemez.

27.5. Feragat: Herhangi bir Taraf'ın işbu Sözleşme kapsamındaki hak, yetki veya imkanını kullanmaması veya kullanmakta gecikmesi, söz konusu hak, yetki ve imkândan feragat teşkil etmeyeceği gibi, bunların bir kere veya kısmi kullanılmış olması gelecekte ve tekrar kullanılmalarını veya başka bir hak, yetki veya imkânın kullanılmasını engellemez. İşbu Sözleşme'nin bir hüküm, şart veya koşulundan feragat edilmesi söz konusu hüküm, şart veya koşuldan sürekli feragat teşkil etmeyecek ve bu şekilde yorumlanmayacaktır.

SCHEDULE 1
QUALIFIED INVESTOR DECLARATION

I, the undersigned [●], hereby submit the following declarations to ANATOLIA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. (the “**Founder**”), in its capacity as the founder, as I intend to invest in ANATOLIA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. MG HARBOUR REAL ESTATE INVESTMENT FUND (the “**Fund**”) and to acquire fund units of the Fund (the “**Fund Units**”):

1. I acknowledge that the approval of the prospectus or issuance document relating to capital market instruments by the Capital Markets Board of Türkiye (the “**CMB**”) does not constitute a guarantee by the CMB of the issuer or the capital market instruments.

3. I acknowledge that the issued capital market instruments are not covered by any state guarantee and involve various investment risks, including the risk of loss of principal.

1. I declare that I meet the criteria set forth under the definition of a “qualified investor” as specified in the capital markets legislation.

3. I acknowledge that I will immediately inform the Founder if I cease to meet the criteria of a qualified investor, and that I will be held liable for any breach of capital markets legislation should I fail to provide such notice

4. I acknowledge that, pursuant to the applicable legislation, the preparation of a prospectus is not mandatory for the sale of capital market instruments to qualified investors, and that I have the right to request information from the issuer regarding the issued capital market instruments and the issuer when making this investment.

5. I acknowledge that I have the right to request information from the issuer regarding the rights conferred and the obligations imposed by the issued capital market instruments.

6. I acknowledge that, prior to making this investment decision, I have the right to request information from the issuer regarding its activities, financial and legal status, and the economic risks it bears.

7. I acknowledge that, in the event the issuer fails to fulfil its obligations relating to the issued capital market instruments—such as profit distribution or principal repayment—due to reasons including the cessation of its activities, deterioration of its financial structure, or bankruptcy, I must seek my rights within the framework of general provisions pursuant to the Turkish Commercial Code No. 6102, the Enforcement and Bankruptcy Code

EK 1
NİTELİKLİ YATIRIMCI BEYANI

Aşağıda imzası bulunan ben, [●], ANATOLIA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. MG HARBOUR GAYRİMENKUL YATIRIM FONU’na (“**Fon**”) yatırım yapma ve Fon’un Katılma Payları’nı (“**Katılma Payları**”) iktisap etme niyetinde olduğumdan aşağıdaki beyanlarımı Fon’un kurucusu konumundaki ANATOLIA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.’ye (“**Kurucu**”) sunar,

2. Sermaye piyasası araçlarına ilişkin izahname veya ihraç belgesinin Sermaye Piyasası Kurulu (“**SPK**”) tarafından onaylanmasının, ihraççının veya sermaye piyasası araçlarının SPK tarafından tekeffülü anlamına gelmeyeceğini bildiğimi,

4. İhraç edilen sermaye piyasası araçlarının devlet güvencesi altında olmadığını ve anaparanın yitirilmesi dâhil çeşitli yatırım riskleri içerdiğini bildiğimi,

2. Sermaye piyasası mevzuatında belirtilen “nitelikli yatırımcı” tanımında yer alan şartları sağladığımı,

4. Nitelikli yatırımcı tanımında yer alan şartları kaybettiğimde derhal Kurucu’ya bilgi vereceğimi, bilgi vermemem durumunda sermaye piyasası mevzuatına aykırılık nedeniyle sorumlu tutulacağımı bildiğimi,

5. Sermaye piyasası araçlarının nitelikli yatırımcılara satışı nedeniyle izahname düzenlenmesinin mevzuat uyarınca zorunlu olmadığını ve bu yatırımı yaparken ihraç edilen sermaye piyasası araçları ve ihraççı hakkında bilgileri ihraççıdan talep etme hakkımın olduğunu bildiğimi,

6. İhraç edilen sermaye piyasası araçlarının sağladığı haklar ve yüklediği yükümlülükler konusunda bilgileri ihraççıdan talep etme hakkımın olduğunu bildiğimi,

7. Bu yatırıma karar vermeden önce ihraççının faaliyetleri, finansal ve hukuki durumu ve taşıdığı ekonomik riskler hakkında bilgileri ihraççıdan talep etme hakkımın olduğunu bildiğimi,

8. İhraççının faaliyetlerinin sona ermesi, mali yapısının bozulması, iflas etmesi gibi nedenlerle kar payı, anapara ödemesi vb. gibi ihraç edilen sermaye piyasası araçlarına ilişkin yükümlülüklerini yerine getirmemesi durumunda haklarımı 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu, 2004 sayılı İcra ve İflas Kanunu, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu ve ilgili diğer mevzuat uyarınca genel hükümler çerçevesinde aramam gerektiğini bildiğimi,

No. 2004, the Turkish Code of Obligations No. 6098, and other relevant legislation.

8. I acknowledge that capital market instruments may involve various risks, including market risk, profit rate risk, liquidity risk, country risk, and non-payment risk; that I have duly assessed these risks by taking into account the relevant capital market instrument, the issuer, the market, the economy, and country conditions, and by obtaining information from the issuer and other relevant sources; and that I am responsible for any losses I may incur as a result of my investment decision made of my own free will and the risks I have assumed.

9. I acknowledge that, prior to making the investment decision, I have personally investigated and assessed the risk of the issuer's failure to fulfil its obligations relating to the issued capital market instruments, as well as other risks; that I may seek assistance from my professional advisors in this regard; that I have made my investment decision of my own free will as a result of my investigations; and that I am personally responsible for any losses I may incur due to the risks I have assumed in this respect.

10. I acknowledge that the CMB's regulations on public disclosure and the preparation of financial reports are limited with respect to issuers whose capital market instruments are issued without a public offering, and that I must apply to the issuer to obtain information about the issuer.

11. I acknowledge that all or part of the capital market instruments I have purchased may not be readily convertible into cash at all times, and that, as these instruments may not be traded on an exchange, there may be no active or liquid secondary market for them.

12. I acknowledge that capital market instruments sold to qualified investors may not be resold in a manner that would fall within the definition of a public offering, and that, should such instruments be offered for resale in a manner falling within the scope of the definition of a public offering set forth in Article 3 of the Capital Markets Law No. 6362, the preparation of a prospectus would be mandatory.

13. I declare that I have signed this declaration as a result of my own free will.

I hereby irrevocably, unconditionally, and without reservation accept, declare, and undertake the foregoing.

INVESTOR

Name Surname / Title:

.....

Signature:

9. Sermaye piyasası araçlarının piyasa riski, kar payı oranı riski, likidite riski, ülke riski ve geri ödememe riski gibi çeşitli riskler içerebildiğini, bu riskleri ilgili sermaye piyasası aracını, ihraççıyı, piyasayı, ekonomiyi ve ülke koşullarını dikkate alarak, ihraççıdan ve ilgili diğer kaynaklardan da bilgi almak suretiyle gerekli şekilde değerlendirdiğini ve kendi irademle yaptığım yatırım ve üstlendiğim risk nedeniyle uğrayabileceğim zararlardan sorumlu olduğumu,

10. Yatırım kararı vermeden önce ihraççının ihraç edilen sermaye piyasası araçlarına ilişkin yükümlülüklerini yerine getirmemesi riskini ve sair diğer riskleri bizzat araştırdığımı ve değerlendirdiğimi, bu konuda profesyonel danışmanlarımdan yardım alabileceğimi bildiğimi, yatırım kararımı araştırmalarım neticesinde özgür iradem ile verdiğimi ve bu konuda üstlendiğim riskler nedeniyle uğrayabileceğim zararlardan şahsen sorumlu olduğumu,

11. SPK'nın kamuyu aydınlatma ve finansal raporların hazırlanmasına ilişkin düzenlemelerinin sermaye piyasası araçları halka arz edilmeksizin ihraç edilen ihraççılar bakımından sınırlı olduğunu; ihraççı hakkında bilgi almak istediğimde ihraççıya başvurmam gerektiğini bildiğimi,

12. Satın aldığım sermaye piyasası araçlarının tümünün veya bir kısmının her zaman paraya çevrilemeyeceğini, bu araçlar borsada işlem görmeyebileceğinden bunların aktif veya likit bir ikincil piyasasının bulunmayabileceğini bildiğimi,

13. Nitelikli yatırımcılara satılan sermaye piyasası araçlarının halka arz tanımı kapsamına girebilecek şekilde yeniden satılamayacağını ve bu sermaye piyasası araçlarının 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun 3. maddesinde yer alan halka arz tanımı kapsamına girecek şekilde yeniden satışa sunulmaları hâlinde izahname düzenlenmesinin zorunlu olduğunu bildiğimi,

14. Bu beyanı özgür iradem sonucu imzaladığımı,

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

YATIRIMCI

Adı Soyadı / Unvanı:

.....

İmza:

**SCHEDULE 2
ORDER FORM**

**EK 2
TALİMAT FORMU**

Date Tarih	:				
Transaction İşlem	:	Subscription Alış		Redemption Satış	
Investor Yatırımcı	:				
Investment Fund Yatırım Fonu	:				
Number of Fund Units Katılma Payı Adedi	:				
Purchase Amount Alım Bedeli	:				
Sale Amount Satış Bedeli	:				

This Order Form constitutes an integral part of the Fund Issuance Agreement has been read, confirmed and executed by the Investor.

İşbu Talimat Formu, Fon İhraç Sözleşmesi'nin ayrılmaz bir parçası olup, Yatırımcı tarafından okunup, anlaşıl原因 olarak imzalanmıştır.

INVESTOR

YATIRIMCI

Name Surname / Title:

Adı Soyadı / Unvanı:

Signature:

İmza:

**EXECUTION PAGE TO
FUND ISSUANCE AGREEMENT**

**FON İHRAÇ SÖZLEŞMESİ
İMZA SAYFASI**

This Agreement has been duly executed and delivered in two (2) originals by the Parties on the Effective Date.

İşbu Sözleşme, iki (2) asıl olacak şekilde İmza Tarihi'nde Taraflarca imzalanmış ve teslim edilmiştir.

**ANATOLIA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ
PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ**

**ANATOLIA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
MG HARBOUR REAL ESTATE INVESTMENT FUND**

[INVESTOR / YATIRIMCI]
