

# ONE PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. DÖRDÜNCÜ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU İHRAÇ SÖZLEŞMESİ

## 1. SÖZLEŞME’NİN TARAFLARI

İşbu Fon İhraç Sözleşmesi (“Sözleşme”), .../.../... tarihinde (“İmza Tarihi”);

(1) Bir tarafta; One Portföy Yönetimi Anonim Şirketi tarafından 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu’nun 52’nci ve 54’üncü maddelerine dayanılarak, III-52.3 sayılı Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği çerçevesinde gayrimenkul yatırım fonu olarak kurulmuş olan **One Portföy Yönetimi Anonim Şirketi Dördüncü Gayrimenkul Yatırım Fonu** (bundan böyle “Fon” olarak anılacaktır) ile;

(2) Diğer tarafta;

- a. [\*\*\*] adresinde mukim, [\*\*\*] T.C. Kimlik Numaralı [\*\*\*];
- b. [\*\*\*] adresinde mukim, [\*\*\*] Vergi Kimlik Numaralı, [\*\*\*] Ticaret Sicil Müdürlüğü’ne [\*\*\*] sicil numarası ile kayıtlı [\*\*\*] (bundan böyle ayrı ayrı “Yatırımcı” ve birlikte “Yatırımcılar” olarak anılacaktır) arasında; aşağıdaki şart ve koşullar altında tanzim ve imza olunmuştur.

Fon ve Yatırımcılar ayrı ayrı “Taraflar” ve birlikte “Taraflar” olarak anılacaktır.

## 2. TANIMLAR VE KISALTMALAR

|                                   |                                                                                                             |
|-----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Bilgilendirme Dokümanları</b>  | : Fon içtüzüğü ve ihraç belgesi’ni                                                                          |
| <b>BIST</b>                       | : Borsa İstanbul A.Ş.’yi                                                                                    |
| <b>Finansal Raporlama Tebliği</b> | : II-14.2 sayılı Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliğ’i                          |
| <b>Fon</b>                        | : One Portföy Yönetimi A.Ş. Dördüncü Gayrimenkul Yatırım Fonu’nu                                            |
| <b>Kanun</b>                      | : 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu’nu                                                                    |
| <b>KAP</b>                        | : Kamuyu Aydınlatma Platformu’nu                                                                            |
| <b>Kurucu ve/veya Yönetici</b>    | : One Portföy Yönetimi A.Ş.’yi                                                                              |
| <b>Kurul</b>                      | : Sermaye Piyasası Kurulu’nu                                                                                |
| <b>MKK</b>                        | : Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.’yi                                                                            |
| <b>Portföy Saklayıcısı</b>        | : İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş.’yi                                                                 |
| <b>PYŞ Tebliği</b>                | : III-55.1 sayılı Portföy Yönetim Şirketleri ve Bu Şirketlerin Faaliyetlerine İlişkin Esaslar Tebliği’ni    |
| <b>Saklama Tebliği</b>            | : III-56.1 sayılı Portföy Saklama Hizmetine ve Bu Hizmette Bulunacak Kuruluşlara İlişkin Esaslar Tebliği’ni |

|                             |                                                                                                                                                                                                       |
|-----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Takasbank</b>            | : İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş.'yi                                                                                                                                                           |
| <b>Tebliğ</b>               | : III-52.3 sayılı Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği'ni                                                                                                                            |
| <b>TMS/TFRS</b>             | : Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Muhasebe Standartları/Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile bunlara ilişkin ek ve yorumları |
| <b>Yatırımcı Sözleşmesi</b> | : One Portföy Yönetimi A.Ş. Dördüncü Gayrimenkul Yatırım Fonu Yatırımcı Sözleşmesi'ni ifade eder.                                                                                                     |

### 3. SÖZLEŞME'NİN KONUSU

İşbu Sözleşme; Yatırımcılar ve Fon arasındaki karşılıklı hak ve yükümlülükleri ve Fon malvarlığının yönetimine ilişkin esasları belirlemek amacıyla akdedilmiştir. İşbu Sözleşme'nin bir örneği Saklama Tebliği kapsamındaki sorumluluklarının yerine getirilebilmesini teminen Portföy Saklayıcısı'na iletilecek olup, bir örneği ise KAP sayfasında ([www.kap.org.tr](http://www.kap.org.tr)) yayımlanacaktır.

#### Şöyle ki;

- i. İşbu Sözleşme'de bulunan hükümlerin fon içtüzüğü ve ihraç belgesi ile çelişmesi halinde, içtüzük ve ihraç belgesi hükümleri üstün tutulacaktır.
- ii. İchtüzük ve ihraç belgesi arasında herhangi bir çelişki olması halinde içtüzük üstün kabul edilecektir.
- iii. İşbu Sözleşme'de bulunan hükümlerin Yatırımcı Sözleşmesi ile çelişmesi halinde işbu Sözleşme hükümleri üstün tutulacaktır.
- iv. İşbu Sözleşme'de hüküm bulunmayan hususlarda sırasıyla Bilgilendirme Dokümanları ve Yatırımcı Sözleşmesi'nde belirtilen hükümler uygulanacaktır. Ayrıca Taraflar; Bilgilendirme Dokümanları, Yatırımcı Sözleşmesi, Kanun'da ve ilgili mevzuatta hüküm bulunmayan hallerde 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun Genel Hükümler'inin kıyasen uygulanacağını kabul, beyan ve taahhüt etmişlerdir.
- v. Fon; diğer Yatırımcılar'ın işbu Sözleşme'den doğan haklarına hâle getirilmeksizin, bir kısım Yatırımcılar ile ek protokol akdederek bu Yatırımcılar'a özel yan haklar ve yükümlülükler tahsis edebilecektir.

Bu kapsamda Taraflar aşağıda yer alan hükümler konusunda mutabık kaldıklarını kabul, beyan ve taahhüt etmişlerdir.

### 4. FON'UN YATIRIM STRATEJİSİNE İLİŞKİN ESASLAR

Fon'un yatırım stratejisi kapsamında, değer artışı, alım satım karı ve/veya kira geliri elde etmek amacıyla; ticari gayrimenkul, arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, iş merkezi, otel, lojistik merkezi, endüstriyel tesis, depo, antrepo, fabrika, park, otopark, yurt, hastane, yaşlı bakım merkezi, okul ve Kurul tarafından uygun görülen her türlü gayrimenkul ve gayrimenkule dayalı

haklar satın alınabilir, satılabilir, kiralanabilir, kiraya verilebilir ve/veya satın alım veya satım vaadinde bulunulabilir; bu gayrimenkullerin vadeli olarak satılmasından kaynaklanan alacakları portföye dahil edilebilir.

Yatırımcı'nın menfaatlerine uygun olması durumunda, satın alınan varlıkların alış bedeli satıcılara vadeli olarak ödenebilir ve satın alınan varlıkların satış bedeli alıcılardan vadeli olarak tahsil edilebilir.

Tüm yatırımlar, Tebliğ'in 18. ve 19. maddelerinde belirtilen esaslar ve sınırlamalar dikkate alınarak yapılacaktır. Ayrıca, genel yatırım stratejisi kapsamında aşağıdaki hususlara dikkat edilecektir:

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

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

Yapılan ya da yapılacak olan kira sözleşmelerine ilişkin ticari gayrimenkul yönetim giderleri, bakım onarım giderleri, sigorta giderleri vb. belirlenerek vergi ve amortisman analizleri yapılacaktır. Ayrıca, finansal danışmanlardan alınacak raporlar doğrultusunda ise nüfus dinamikleri, yatırım yapılacak gayrimenkullerin çevresindeki kamusal ve özel yatırımlar ve muhtemel rekabet ortamlarının analizleri doğrultusunda fizibilite çalışmaları yürütülecektir.

## **5. FON'UN YATIRIM SINIRLAMALARI VE RİSKLERİNE İLİŞKİN ESASLAR**

### **5.1. Fon'un Yatırım Sınırlamaları**

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

### **5.2. Fon'un Taşıdığı Riskler**

#### **a) Piyasa Riski**

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

#### **i. Faiz Oranı Riski**

Faiz oranlarındaki hareketler nedeniyle Fon'un faiz pozisyon durumuna bağlı olarak maruz kalabileceği zarar olasılığıdır.

#### **ii. Kur Riski**

Yabancı para cinsinden alacak ve borçların, bu paraların TL karşısında muhtemel değer değişimlerinden doğabilecek zarar olasılığıdır.

#### **iii. Spesifik Risk**

Fon portföyünde yer alan finansal enstrümanların ihraççıları nedeniyle Fon'un maruz kalabileceği zarar olasılığıdır.

#### **iv. Fiyat Riski**

Gayrimenkul piyasası, yatırım fonu ve endeks fiyatlarındaki muhtemel değer değişimlerinden doğabilecek zarar olasılığıdır.

#### **b) 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.

#### **c) Finansman Riski**

Fon'un ihtiyaç duyduğu finansman kaynaklarına zamanında ulaşamaması nedeniyle zarara uğrama ihtimalidir.

#### **d) 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.

#### **e) Yasal Risk**

Fon katılma paylarının satışından sonra yasal mevzuatta ve düzenleyici otoritelerin düzenlemelerinde meydana gelen değişikliklerden Fon'un olumsuz etkilenmesi riskidir. Özellikle vergi ve gayrimenkul mevzuatında ortaya çıkabilecek değişiklikler fon değerini ve net getirisini etkileyebilir.

#### **f) Değerleme Riski**

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

#### **g) Kaldıraç Yaratan İşlem Riski**

Fon portföyüne yapılan türev araç işlemlerinden kaynaklanan açık pozisyonların içerdiği riskleri kapsamaktadır. Vadeli alım/satım yapmak suretiyle de fonun kaldıraç kullanması mümkündür. Olumsuz piyasa koşullarında, varlık fiyatlarının önemli ölçüde değer kaybetmesi sonucunda fonun kullandığı kaldıracın fon toplam değerine oranı yükseleceğinden, kaldıracın etkisi de artacaktır. Bu gibi durumlarda olası kaldıracın, olumsuz piyasa koşullarında fon fiyatına kaldıraç çarpanıyla yansıma riski vardır.

#### **ğ) 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 yerine getirememesinden dolayı fonun zarara uğrama riskini ifade etmektedir.

#### **h) Operasyonel Risk**

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

#### **i) Kâr Payı Oranı Riski**

Kâr payı oranlarındaki hareketler nedeniyle Fon'un kâr payı pozisyon durumuna bağlı olarak maruz kalabileceği zarar olasılığıdır.

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

## **6. FON PORTFÖYÜNÜN YÖNETİMİNE VE SAKLANMASINA İLİŞKİN ESASLAR**

### **6.1. – Portföyün Yönetimine İlişkin Esaslar**

Fonun katılma payı sahiplerinin haklarını koruyacak şekilde temsili, yönetimi, yönetiminin denetlenmesi ile faaliyetlerinin içtüzük ve ihraç belgesi hükümlerine uygun olarak yürütülmesinden Kurucu sorumludur. Kurucu fona ait varlıklar üzerinde kendi adına ve fon hesabına mevzuat ve içtüzük ile ihraç belgesine uygun olarak tasarrufta bulunmaya ve bundan doğan hakları kullanmaya yetkilidir. Fonun faaliyetlerinin yürütülmesi esnasında kurucu tarafından fonun yönetiminin bir portföy yöneticisine devredilmesi veya dışarıdan sağlanan hizmetlerden yararlanılması, Kurucu'nun sorumluluğunu ortadan kaldırmaz. Fon portföyü, Kurucu tarafından, içtüzük ve Tebliğ hükümleri dahilinde yönetilir.

Fon'un muhasebe, denetim, hesap ve işlemleri Kanun, TTK, VUK ve Borçlar Kanunu'nun ilgili hükümlerine uygun olarak, kurucunun ve yöneticinin hesapları dışında özel hesaplarda izlenir. Fon muhasebesine ilişkin olarak, Kurul'un Finansal Raporlama Tebliği'nde belirtilen esaslara uyulur.

Yöneticinin yönettiği her fonun çıkarını ayrı ayrı gözetmesi zorunludur. Yönetici, yönetimindeki fonlar veya diğer müşterileri arasında biri lehine diğeri aleyhine sonuç verecek işlemlerde bulunamaz. Fon portföyü ile ilgili alım satım kararlarında objektif bilgi ve belgelere ve sözleşme ile belirlenen yatırım ilkelerine uyulması zorunludur. Bu bilgi ve belgeler ile alım satım kararlarına mesnet teşkil eden araştırma ve raporların en az 5 (beş) yıl süreyle yönetici nezdinde saklanması zorunludur. Fon portföyüne ilişkin yatırım kararını veren portföy yöneticisi alım satım kararlarını imzalı olarak kaydeder.

Mevcut piyasa veya ödeme koşulları dikkate alınarak yapılacak alım işlemlerinde değerlendirme faaliyeti sonucu bulunan değerlerden daha yüksek, satım ve kiralama işlemlerinde ise daha düşük değerler esas alınır, bu durumun ilgili yıl içerisinde en uygun haberleşme vasıtasıyla katılma payı sahiplerine bildirilmesi zorunludur.

Borsada işlem gören varlıkların alım satımının borsa kanalıyla yapılması zorunludur. Fon adına katılma paylarının alım satımı nedeniyle, Borsa İstanbul A.Ş. (BİAŞ) Borçlanma Araçları Piyasası'ndan aynı gün valörü ile aynı gün valörlü işlem saatleri dışında fon portföyüne alım veya fon portföyünden satım zorunluluğu bulunduğu anda, BİAŞ tarafından belirlenen işlem kurallarına uyulur. Yöneticinin, fon portföyüne pay alım satım işlemlerinde, işlemi gerçekleştiren aracı kuruluşun, fonu temsil eden müşteri numarasıyla BİAŞ'ta işlem yapmasını temin etmesi zorunludur.

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

Herhangi bir şekilde yöneticinin kendisine veya üçüncü kişilere çıkar sağlamak amacıyla fon portföyünde bulunan varlıkların alım satımı yapılamaz. Fon adına verilecek emirlerde gerekli özen ve basiretin gösterilmesi zorunludur. Fon adına yapılacak alım satımlarda portföy yönetim sözleşmesinde belirlenen genel fon stratejilerine ve kurucunun genel kararlarına uyulur.

Fon portföyünün önceden saptanmış belirli bir getiri sağlayacağına dair yazılı veya sözlü bir garanti verilmez.

Kurucu, yönetici ve fonların yönetimi ile ilgili olarak veya görevlerini ifa etmeleri sırasında bilgi sahibi olabilecek durumda iseler bu bilgileri kendi veya üçüncü tarafın menfaati doğrultusunda kullanamazlar.

Kurucu; fon portföyünü, fon içtüzüğü, ihraç belgesi, Kanun ve ilgili mevzuat hükümlerine göre yönetmekle yükümlüdür.

Kurucu ile katılma payı sahipleri arasındaki ilişkilerde işbu sözleşme hükümleri, içtüzük hükümleri, Kanun ve ilgili mevzuat, hüküm bulunmayan hallerde ise Borçlar Kanunu'nun vekalet akdi hükümleri uygulanır. Fon içtüzüğü, katılma payı sahipleri ile kurucu, saklayıcı arasında fon portföyünün inançlı mülkiyet esaslarına göre işletilmesini Kanun ve Saklama Tebliği kapsamında saklanması ve vekalet akdi hükümlerine göre yönetimini konu alan, genel işlem şartlarını içeren iltihaki bir sözleşmedir.

Ayrıca Fon için aşağıdaki işlemler yapılabilir:

1. Katılma paylarının geri dönüşlerinde oluşan nakit ihtiyacının karşılanması amacıyla, portföyde yer alan repo işlemine konu olabilecek menkul kıymetlerin rayiç bedelinin %10'una kadar, borsada veya borsa dışında repo yapılabilir veya borçlanma amacıyla Takasbank Para Piyasası işlemleri yapılabilir.
2. Fon toplam değerinin azami %50'si oranında kredi veya faizsiz finansman kullanılabilir. Bu oranın, kredi veya faizsiz finansman kullanımının gerçekleştiği hesap dönemi ve sonrasındaki hesap dönemleri sonunda açıklanan fiyat raporlarında sağlanması gereklidir. Kredi veya faizsiz finansman kullanılması halinde bunların niteliği, tutarı, faizi, ödenen komisyon ve masraflar, alındığı tarih ve kuruluş ile geri ödendiği tarihe ilişkin bilgiler hesap dönemini takip eden 30 (otuz) gün içinde en uygun haberleşme vasıtasıyla katılma payı sahiplerine bildirilir.
3. Kurucu gayrimenkul yatırımlarına ilişkin dışarıdan danışmanlık hizmeti alabilir.

## **6.2. – Yatırım Komitesi'ne İlişkin Esaslar**

Fonun gayrimenkul portföyünün yönetimiyle ilgili işlemler yatırım komitesi tarafından yürütülür.

Yatırım Komitesi; Kurucu tarafından atanan yönetim kurulu üyelerinden en az birinin gayrimenkul alım satım işi haricinde gayrimenkul yatırımları konusunda en az 5 (beş) yıllık tecrübeye sahip olan, ayrıca Kurucu nezdinde Kurul'un lisanslamaya ilişkin düzenlemeleri uyarınca gayrimenkul değerlendirme lisansına sahip bir değerlendirme uzmanı, genel müdür ve bu maddede belirtilen yönetim kurulu yatırım komitesi üyesi olmak üzere 3 (üç) üye ile A Pay Grubu Yatırımcı tarafından atanan 2 (iki) üye olmak üzere toplam 5 (beş) üyeden oluşur.

Yatırım Komitesi, 2'si Kurucu tarafından ve 1'i A Pay Grubu Yatırımcılar tarafından atanan en az 3 üyenin katılımıyla toplanır ve kararlar toplantıya katılan üyelerin olumlu oy çoğunluğu ile alınır. A Pay Grubu Yatırımcılar tarafından her bir üyenin oyu 4 oy yerine geçmektedir.

Mevzuata uyumun süreye bağı olduğu durumlarda; Kurucu'nun bu durumu yapacağı çağrıda belirtmesi koşuluyla, 3 (üç) iş günlük süreye uymadan Kurucu'nun Yönetim Kurulu, bu kararları doğrudan bizatihi kendisi alabilecektir. Kurucu, süreye bağı kararlar için mümkün olan en kısa sürede Yatırım Komitesi'ni toplantı için çağırır.

A Pay Grubu Yatırımcılar; Yatırım Komitesi'nin toplanmasını Kurucu'dan talep etmesi durumunda, Kurucu en geç 10 (on) iş günü içerisinde toplantının gerçekleştirilmesi için gerekli organizasyonu yapacaktır.

### **6.3. – Portföyün Saklanması İlişkin Esaslar**

Fon portföyündeki varlıklar yapılacak bir sözleşme ile Saklama Tebliğı düzenlemeleri çerçevesinde portföy saklayıcısı nezdinde saklanır. Portföy Saklayıcısı; fona ait finansal varlıkların saklanması ve/veya kayıtların tutulması, diğer varlıkların aidiyetinin doğrulanması ve takibi, kayıtlarının tutulması, varlık ve nakit hareketlerine ilişkin işlemlerin yerine getirilmesinin kontrolü ile mevzuatta belirtilen diğer görevlerin yerine getirilmesinden sorumludur.

Fon; tapuya tescil, değişiklik, terkin ve düzeltme talepleri dâhil olmak üzere her türlü sicil işlemleri ile ortağı olacağı anonim ortaklıkların kuruluş, sermaye artırımı veya pay devri işlemleri dâhil her tür ticaret sicili işlemleri ile sınırlı olarak tüzel kişiliğı haiz addolunur. Fon portföyünde bulunan gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı haklar ve gayrimenkule dayalı senetler tapu kütüğüne fon adına tescil edilir. Tapuda ve ticaret sicilinde fon adına yapılacak işlemler kurucu ile portföy saklayıcısını temsil eden birer yetkilinin müşterek imzaları ile gerçekleştirilir. Bu hükmün uygulanmasında yetkililer, kurucu ve portföy saklayıcısının yönetim kurulu başkan ve üyeleri ile yönetim kurulunca yetkilendirilecek en az ikinci derece imza yetkisine sahip kişilerdir.

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

Gayrimenkul yatırımlarının yapılması veya bu yatırımların fon portföyünden çıkarılması öncesinde işlemlere ilişkin bilgi ve belgelerin örnekleri işlemlerin gerçekleştirilmesinden makul bir süre önce portföy saklama tebliğı kapsamındaki sorumluluklarının yerine getirilebilmesini teminen kurucu/portföy yöneticisi tarafından portföy saklayıcısına gönderilir. Makul süre tanımına ve işlemlere ilişkin bilgi ve belgelerin gönderim usullerine portföy saklama sözleşmesinde yer verilir.

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 veya söz konusu bilgilere Takasbank'ın erişimine imkân sağlanır.

Fon malvarlığı; fon hesabına olması ve içtüzükte hüküm bulunması şartıyla kredi alınması, koruma amaçlı türev araç işlemleri veya fon adına taraf olunan benzer nitelikteki işlemlerde bulunmak haricinde teminat gösterilemez ve rehnedilemez. Fon malvarlığı kurucunun ve portföy saklayıcısının yönetiminin veya denetiminin kamu kurumlarına devredilmesi halinde

dahi başka bir amaçla tasarruf edilemez, kamu alacaklarının tahsili amacı da dahil olmak üzere haczedilemez, üzerine ihtiyati tedbir konulamaz ve iflas masasına dahil edilemez.

Kurucunun ve/veya portföy yöneticisinin üçüncü kişilere olan borçları ve yükümlülükleri ile fonun aynı üçüncü kişilerden olan alacakları birbirleriyle mahsup edilemez.

Sermaye piyasası araçlarının el değıştirmediği ve sadece takas merkezlerinin belgeleri ile işlem yapılan ülkelerin sermaye piyasası araçlarına yatırım yapılması halinde söz konusu araçlara ilişkin saklama hizmeti ilgili aracı kuruluş tarafından sağlanır. Saklama hizmeti veren aracı kuruluş tarafından muhafazadaki sermaye piyasası araçlarının son durumu itibariyle, tamamını gösterecek şekilde düzenlenmiş belgelerin veya bunların bir örneğinin kurucu nezdinde sürekli olarak bulundurulması zorunludur.

Yatırımcı ile imzalanan işbu Sözleşme'nin bir örneğı Portföy Saklama Tebliğı kapsamındaki sorumluluklarının yerine getirilebilmesini teminen portföy saklayıcısına iletilir.

## **7. FON MALVARLIĞINDAN YAPILABİLECEK HARCAMALARA İLİŞKİN ESASLAR**

Portföy yönetim ücretine ve Fon'a tahakkuk ettirilecek ise performans ücretine ek olarak Fon'dan aşağıdaki harcamalar yapılabilir:

a) Katılma Payları ile ilgili harcamalar

b) Portföy işletmesi ile ilgili harcamalar:

- Mevzuat gereğı yapılması zorunlu tescil ve ilan giderleri,
- Fon'un yasal defterlerine ilişkin giderler dâhil olmak üzere noter ücretleri,
- Portföydeki varlıkların sigorta ücretleri,
- Portföydeki varlıkların veya bunları temsil eden belgelerin nakil veya nakle bağı sigorta ücretleri,
- Portföydeki varlıkların saklanması, fon operasyon ve değerleme hizmetleri için ödenen her türlü ücretler,
- Varlıkların nakde çevrilmesi ve transferinde ödenen ve bunun dışında Fon'un mükellefi olduğu her türlü vergi, resim ve komisyonlar,
- Finansman giderleri, komisyon, masraf ve kur farkları,
- Portföye alımlarda ve portföyden satımlarda ödenen kurtajlar ve komisyonlar ile alım veya satım gerçekleşmese dahi bu amaçla yapılan ve Fon'un faaliyetleri ile ilgili olduğu yönetim kurulu kararı ile belirlenen masraflar (yabancı para cinsinden yapılan giderler TCMB döviz satış kuru üzerinden Türk Lirasına çevrilerek kaydolunur.),
- Portföyde yer alan ve Fon portföyünün oluşturulması sürecinde nihai olarak portföye dahil edilmesine karar verilenlerle sınırlı olmak üzere gayrimenkul yatırımlarına ilişkin fon ihraç sözleşmesinde belirtilen değerleme, teknik, hukuki, vergisel ve mali danışmanlık hizmeti ücretleri, noter ücreti ve fatura basım ücreti vb. ücretler,
- Aracı kurum komisyon ücreti ve masrafları,

- Fon adına yapılan sözleşmelere ilişkin her türlü gider ve masraf, harç ve noter ücretleri,
- MKK ve Takasbank'a fon için ödenen ücret, komisyon ve masraflar,
- Portföydeki varlıkların pazarlanması ve satışı için katlanılan giderler,
- Portföydeki gayrimenkuller ile ilgili her türlü bakım, onarım, tadilat ve yenileme giderleri,
- Portföydeki gayrimenkullerin her türlü aidat, bina ortak gideri, temel hizmet giderleri ve sair giderler,
- İşletmeci firmalara ödenen hizmet bedelleri,
- (Varsa) Katılma paylarının BİAŞ'ta işlem görmesi için ödenen ücretler ve yapılan masraflar,
- (Varsa) Endeks kullanım giderleri,
- Defter tasdik, fatura basımı, e-fatura, e-defter, mali mühür gibi belge ve kayıt düzeni ile ilgili harcamalar,
- Tüzel Kişi Kimlik Kodu (LEI) giderleri,
- KAP giderleri,
- Katılım finans ilke ve esaslarına uyuma ilişkin (varsa) alınan danışmanlık hizmetleri için ödenen her türlü ücretler,
- Portföydeki gayrimenkul projelerine ilişkin imzalanacak sözleşmeler kapsamında yapılacak ödemeler,
- Portföydeki gayrimenkullerin tapu tescil işlemlerine ilişkin harcamalar,
- Fon'un taraf olduğu sözleşmelerde sözleşmeden kaynaklanan yükümlülüklerini yerine getirmeyen karşı taraf aleyhine başlatılan hukuki işlemlere ilişkin avukatlık, yargılama ve icra takibi giderleri,
- Fon'un taraf olduğu dava, tahkim, arabuluculuk, takip, yargılama giderleri ve söz konusu yargılamalar sonucunda Fon aleyhine oluşacak tazminat ve/veya cezalar ile sair yasal harcamalar,
- Kurulca uygun görülen diğer harcamalar.

c) Mevzuat gereği yapılması zorunlu ilan giderleri ve diğer harcamalar:

- Fon'un mükellefi olduğu vergi ve Vergi Usul Kanunu gereği yapılan mali müşavirlik giderleri,
- Bağımsız denetim, serbest muhasebeci mali müşavir ve yeminli mali müşavirlik ve diğer hizmet alımlarından doğan ücretler,
- Takvim yılı esas alınarak üçer aylık dönemlerin son iş gününde fon toplam değerinin yüz binde beşi oranında kurucu tarafından hesaplanan ve portföy saklayıcısı tarafından onaylanarak Kurula ödenen Kurul ücreti ve
- Mevzuat gereği yapılması zorunlu ilan ve diğer giderler.

## **8. FON GELİR GİDER FARKININ KATILMA PAYI SAHİPLERİNE AKTARILMASINA İLİŞKİN ESASLAR**

Fon'un hesap dönemi takvim yılıdır. Ancak ilk hesap dönemi Fon'un kuruluş tarihinden başlayarak o yılın Aralık ayının sonuna kadar olan süredir.

Fon'da oluşan kar, katılma paylarının işbu Sözleşme'de belirtilen esaslara göre tespit edilen fon fiyatına yansır. Fon portföyünde bulunan ortaklık paylarının kar payları, kar payı dağıtım tarihinin başlangıç gününde tahsil edilmesine bakılmaksızın muhasebeleştirilir. Katılma payı sahipleri, paylarını işbu Sözleşme'de belirtilen sürelerle Fon'a geri sattıklarında, işleme esas fiyatın içerdiği Fon'da oluşan kardan paylarını almış olurlar.

İşbu fon ihraç sözleşmesinde yer verilen esaslar çerçevesinde, katılma payı sahiplerine kâr payı dağıtılabilir.

## **9. FON KATILMA PAYLARININ DEĞERLERİNİN YATIRIMCILARA BİLDİRİM ESAS VE USULLERİ**

Fon birim pay değeri ihraç belgesinde belirlenen tarihlerde ve en az yılda 12 (oniki) kere olmak üzere hesaplanır.

Aksi Yatırımcılar tarafından yazılı olarak talep edilmedikçe, Fon katılma paylarının değerleri Yatırımcılar'a e-posta yoluyla bildirilecektir. Talep eden yatırımcılara ayrıca faks ve posta yoluyla da bildirim yapılacaktır.

Savaş, doğal afetler, ekonomik kriz, iletişim sistemlerinin çökmesi, portföydeki varlıkların ilgili olduğu pazarın, piyasanın, platformun kapanması, bilgisayar sistemlerinde meydana gelebilecek arızalar, Fon toplam değerini etkileyebilecek önemli bir bilginin ortaya çıkması gibi olağanüstü durumların meydana gelmesi halinde, değerleme esaslarının tespiti hususunda kurucunun yönetim kurulu karar alabilir. Bu durumda değerleme esaslarının gerekçeli olarak karar defterine yazılarak, Kurula ve portföy saklayıcısına bildirilmesi zorunludur. Ayrıca söz konusu olaylarla ilgili olarak en uygun haberleşme vasıtasıyla (telefon, elektronik posta v.b. iletişim kanalları) katılma payı sahiplerine bildirim yapılır.

## **10 - PAY GRUPLARININ HAK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİNE İLİŞKİN ESASLAR**

Fon'da 2 (iki) adet pay grubu bulunmaktadır:

- i. Yatırım Komitesi'nin Kurucu tarafından atanan 3 (üç) üyesi dışındaki ilave 2 (iki) üyesini aday gösterme imtiyazı ile nakit fazlasının dağıtımında imtiyaz hakkı bulunan A Grubu Katılma Payları ve
- ii. Fon'da herhangi bir imtiyazı haiz olmayan "B Grubu Katılma Payları"dır.

## **11. KATILMA PAYLARININ ALIM SATIMINA İLİŞKİN USUL VE ESASLAR**

Fon katılma payları sadece Kurul düzenlemelerinde tanımlanan nitelikli yatırımcılara satılabilir. Katılma paylarının pazarlama ve dağıtım faaliyetlerini yürütecek olan kuruluş, satış yapılan yatırımcıların Tebliğde belirlenen nitelikli yatırımcı vasıflarını haiz olduklarına dair bilgi ve belgeleri temin etmek ve bunları fon süresince ve asgari olarak 5 (beş) yıl boyunca muhafaza etmek zorundadır. Belirtilen hususlara aykırılık nedeniyle doğabilecek yatırımcı zararlarından katılma payı pazarlama ve dağıtım faaliyetini yürüten kuruluş sorumludur.

### **11.1. Alım Talimatlarına İlişkin Açıklamalar**

Alım talimatları her gün kabul edilir ve verilen katılma payı alım talimatları bir önceki iş gününe ait fiyat üzerinden yerine getirilir.

Alım talimatları tutar veya katılma payı adedi olarak verilebilir. Tutar olarak verilmesi durumunda denk gelen katılma pay adedi, adet olarak verilmesi durumunda da denk gelen tutar Fon fiyatı açıklandıktan sonra hesaplanır. Alım talimatları ayrıca aynı gayrimenkul karşılığında da gerçekleştirilir. Aynı gayrimenkul karşılığındaki pay alımları ve pay iadelerine ilişkin bilgilere Sözleşme'nin 15. maddesinde yer verilmektedir.

### **11.2. Satış Talimatları ve Satış Bedellerinin Ödenmesi Esasları**

Katılma payları Fon süresinin sonunda nakde dönüştürülür. Şu kadar ki, Fon süresinden önce gayrimenkul yatırımlarından çıkış olması, temettü geliri, menkul kıymet geliri, faiz geliri vb. gelirler olması, alacakların tahsili ve sonrasında borçların ödenmesi sonucu nakit fazlası oluşması durumunda, Kurucu yönetim kurulu kararıyla, oluşan nakit fazlası katılma payı sahiplerine payları oranında nakden dağıtılabileceği gibi (Erken Dağıtım), Yatırım Komitesi'nin karar alması durumunda belirli bir tarih aralığında ya da herhangi bir tarihte, Yatırım Komitesi'nin kararında belirlenecek tarihte hesaplanacak ve ilan edilecek fiyat üzerinden fondan çıkış kabul edilebilecektir (Pay Bozumu).

İlave olarak 4. yıldan sonra Yatırımcı'lar tarafından satım talimatı verilebilecek, Yatırım Komitesi ve Kurucu yönetim kurulu kararıyla fona iade gerçekleştirilebilecektir. Satım talimatları 4. yıl dolduktan sonra ayın son haftası verilebilecek ve takip eden ayın ilk haftası işleme alınacaktır.

Satım talimatları tutar veya katılma payı adedi olarak verilebilir. Tutar olarak verilmesi durumunda denk gelen katılma pay adedi, adet olarak verilmesi durumunda da denk gelen tutar Fon fiyatı açıklandıktan sonra hesaplanır.

Gerçekleşme tarihinde satım bedeli Fon tarafından yatırımcıların bireysel saklama hizmeti veren kuruluştaki hesabına ödenir. Bireysel saklama hizmeti veren kuruluş da aynı tarihte satışa

konu katılma paylarını Kurucu'ya MKK nezdinde devreder. Söz konusu katılma payları Kurucu tarafından iptal edilir.

Ayrıca, verilen satım talimatlarının iptali yalnızca Kurucu onayı ile mümkün olabilecektir.

### **11.3. Katılım Paylarının Devri**

Katılma paylarının nitelikli yatırımcılar arasında devri mümkündür. Nitelikli yatırımcılar arasında katılma payı devrinin gerçekleştirilebilmesi için devralan kişi ve/veya kuruluşların nitelikli yatırımcı vasıflarını haiz olduğuna ilişkin bilgi ve belgelerin devir işlemlerini yürüten kuruluşa iletilmesi zorunludur. Devir işlemlerini yürüten kuruluş, söz konusu bilgi ve belgeleri temin etmek ve bunları fon süresince ve asgari olarak 5 (beş) yıl boyunca muhafaza etmek zorundadır. Nitelikli yatırımcılar arasındaki katılma payı devirleri, katılma paylarının hak sahibi yatırımcılar arasında aktarılması ile tamamlanır. Katılma payı devirlerine ilişkin bilgilerin MKK'ya iletilmesinden devir işlemlerini yürüten kuruluş sorumludur.

Nitelikli yatırımcılar arasındaki katılma payı devirleri kurucunun onayına tabidir. Nitelikli yatırımcılar arasındaki katılma payı devir bedelleri serbestçe belirlenebilir.

## **12. FON PORTFÖYÜNDE YER ALAN VARLIKLARIN DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN ESASLAR**

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

## **13. GİRİŞ ÇIKIŞ KOMİSYONU UYGULANIP/UYGULANMAYACAĞI HAKKINDAKİ ESASLAR**

Katılma paylarının satışı ve Fon'a iadesinde giriş çıkış komisyonu uygulanmamaktadır.

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

### **14.1. Performans Ücretlendirmesine İlişkin Esaslar**

Performans ücreti uygulanmayacaktır.

### **14.2. Kar Payı Dağıtımına İlişkin Esaslar**

Katılma payı sahiplerine Fon'da oluşan kar ve nakit durumu dikkate alınarak, Kurucu yönetim kurulu kararıyla belirlenen tarihlerde, nakit kâr payı dağıtılabilir.

Kurucu yönetim kurulunun kâr payı dağıtımına karar verdiği tarihten itibaren söz konusu kararı 10 iş günü içerisinde en uygun haberleşme vasıtasıyla yatırımcılara bildirilir. Kâr payı, dağıtım

tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın eşit olarak dağıtılır. Katılma payı sahiplerinin paylarına denk gelen kâr payı tutarları, bireysel saklama hizmeti veren kuruluştaki hesaplarına yatırılır.

A Grubu Katılma Payı Sahibi Yatırımcı(lar) haricindeki her bir Yatırımcı'ya payları oranında dağıtılabılır olan tutar ayrı ayrı göz önüne alınmak suretiyle, A Grubu Katılma Payı Sahibi Yatırımcı(lar)a yapılacak imtiyazlı dağıtımda aşağıda yer alan usul dikkate alınır:

- i. İlk olarak, her bir Yatırımcı'ya payları oranında dağıtılabılır olan tutarın %100'ü ilgili Yatırımcı'ya, işbu bend kapsamında yapılan kümülatif dağıtımların toplamı ilgili Yatırımcı'nın Fon'a aktarılan Alım Talebi tutarına eşit oluncaya kadar;
- ii. İkinci olarak, her bir Yatırımcı'ya payları oranında dağıtılabılır olan tutarın %100'ü ilgili Yatırımcı'ya, işbu bend kapsamında yapılan kümülatif dağıtımların toplamı Eşik Getiri'ye eşit oluncaya kadar;
- iii. Üçüncü olarak, dağıtılabılır tutarın kalanının %10'u (yüzdeonu) A Grubu Katılma Payı Sahibi Yatırımcı(lar)a (A Grubu Katılma Payı sahipliği oranına mütenasip olarak);
- iv. Son olarak, dağıtılabılır tutarın kalanı A ve B Grubu Katılma Payı sahiplerine sahiplik oranlarına mütenasip olarak dağıtılır.

Eşik getiri; TÜİK tarafından açıklanan TÜFE (yıllık % değişim) oranı uygulanarak günlük olarak hesaplanan getiri tutarıdır.

## **15. FON'A KATILMA VE FON'DAN AYRILMA ŞARTLARI**

### **15.1. Fon'a Katılmaya İlişkin Esaslar**

Kurucu tarafından katılma paylarının fon adına alım satımı esastır. Kurucu, fonun katılma paylarını kendi portföyüne dahil edebilir.

Fon katılma payları sadece Kurul düzenlemelerinde tanımlanan nitelikli yatırımcılara satılabilir. Katılma paylarının pazarlama ve dağıtım faaliyetlerini yürütecek olan kuruluş, satış yapılan yatırımcıların Tebliğ'de belirlenen nitelikli yatırımcı vasıflarını haiz olduklarına dair bilgi ve belgeleri temin etmek ve bunları fon süresince ve asgari olarak 5 (beş) yıl boyunca muhafaza etmek zorundadır. Belirtilen hususlara aykırılık nedeniyle doğabilecek yatırımcı zararlarından katılma payı pazarlama ve dağıtım faaliyetini yürüten kuruluş sorumludur.

Katılma payı satın alınması veya fona iadesinde, Kurucunun ihraç belgesinde ilan edeceği katılma payı alım satımının yapılacağı yerlere başvurularak alım satım talimatı verilir.

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

Katılma payları sadece Fon süresinin sonunda iade edilebilir. Şu kadar ki, Fon süresinden önce gayrimenkul yatırımlarından çıkış olması, temettü geliri, menkul kıymet geliri, faiz geliri vb. gelirler olması, alacakların tahsili ve sonrasında borçların ödenmesi sonucu nakit fazlası oluşması durumunda, Kurucu yönetim kurulu kararıyla, oluşan nakit fazlası katılma payı sahiplerine payları oranında nakden dağıtılabilir (Erken Dağıtım). Ayrıca ihraç sözleşmesiyle düzenlenen denkleştirme hali ve yatırımcıların temerrüt halinde katılma payları nakde dönüştürülebilir.

İlave olarak 4. yıldan sonra Yatırımcı'lar tarafından satım talimatı verilebilecek, Yatırım Komitesi ve Kurucu yönetim kurulu kararıyla fona iade gerçekleştirilebilecektir. Satım talimatları 4. yıldan sonra ayın son haftası verilebilecek ve takip eden ayın ilk haftası işleme alınacaktır.

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

## **16. FON KATILMA PAYLARININ FON'A İADESİNİN NAKDİ VE/VEYA GAYRİMENKULLER VE GAYRİMENKULE DAYALI HAKLARIN YATIRIMCILARA DEVRİ YOLUYLA YAPILIP YAPILMAYACAĞINA İLİŞKİN ESASLAR**

İşbu Sözleşme'nin 11. ve 15. maddelerinde düzenlenen Fon'a katılma, Fon'dan ayrılma ve katılma paylarının devrine ilişkin esaslar çerçevesinde; katılma payı ihracının veya Fon'a iadesinin aynı olarak gerçekleştirilmesi durumunda, Tebliğ'in beşinci bölümünde belirtilen esaslar çerçevesinde katılma payı karşılığında Yatırımcılar'dan Fon'a veya Fon'dan Yatırımcılar'a devredilecek gayrimenkuller, şartların varlığı halinde Tebliğ'in 18/3 maddesinde belirtilen gayrimenkul projeleri kapsamındaki bağımsız bölümler ve gayrimenkule dayalı hakların değer tespitine yönelik olarak, Tebliğ'in 29/2 maddesi kapsamında değerlendirme hizmeti alınacak kuruluş olarak belirlenen gayrimenkul değerlendirme kuruluşuna bir rapor hazırlatılır. Yatırımcılar'dan Fon'a devredilecekler için hazırlanacak değerlendirme raporuna ilişkin masraflar Fon portföyünden karşılanamaz. Katılma payı satışında, ihraç edilecek katılma payı adedinin hesaplanmasında esas alınacak değer, hazırlanan değerlendirme raporunda ulaşılan değerden fazla, katılma payı iadesinde geri alınacak katılma payı adedinin hesaplanmasında esas alınacak değer ise hazırlanan değerlendirme raporunda ulaşılan değerden az olamaz.

## **17. FON TOPLAM GİDER ORANI VE YÖNETİM ÜCRETİ**

Fon'a ilişkin kuruluş masrafları da dahil tüm giderler Fon malvarlığından karşılanır. Fon'dan karşılanan, portföy yönetim ücreti dahil tüm giderlerin toplamının fon toplam değerine göre üst sınırı %20'dir.

Her hesap döneminin son iş günü itibarıyla, belirlenen yıllık Fon toplam gideri oranının ilgili döneme denk gelen kısmının aşılıp 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 itibariyle Kurucu tarafından Fon'a ödenmek üzere tahakkuk ettirilir ve ilgili dönemi takip eden beş iş günü içerisinde Kurucu tarafından Fon'a iade edilir. İade edilen tutar, ilgili yıl içinde takip eden dönemlerin toplam gider oranı hesaplanmasında toplam giderlerden düşülür.

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

Fon'un toplam gideri içinde kalmak kaydıyla, günlük Fon'un aktif toplam değerinin yaklaşık  $0,00274 + \text{BSMV}$  (on milyonda iki yüz yetmiş dört) [yıllık yaklaşık  $1 + \text{BSMV}$  (yüzde iki)] oluşan bir yönetim ücreti Fon'a tahakkuk ettirilir ve bu ücret her ay sonunu izleyen 5 iş günü içerisinde Kurucu'ya Fon'dan ödenir.

Fon'daki varlıkların değerinden bağımsız olarak Kurucu'nun alacağı Yönetim Ücreti tutarı asgari olarak aylık en az net ilk 6 ay 175.000 TL (YüzyetmişbeşbinTürkLirası) sonraki aylar 275.000 TL (İkiyüzyetmişbeşbinTürkLirası)(“**Aylık Asgari Yönetim Ücreti**”) olacaktır. Fondaki varlıkların değerinden bağımsız olarak One Portföy'ün alacağı Yönetim Ücreti tutarı azami olarak yıllık en fazla 8.000.000 TL (SekizmilyonTürkLirası) olacaktır. (“**Yıllık Azami Yönetim Ücreti**”) Bu tutarlar her yıl başında yıllık TÜFE oranında artacaktır.

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

İşbu Sözleşme'de hesaplama ve uygulama esaslarına yer verilmek suretiyle, katılma payı alım satımının birim pay değerinden farklı bir fiyat üzerinden gerçekleştirilmesi mümkündür. Katılma payı alım satımına esas teşkil eden bu fiyat, her işlem öncesinde katılma payı sahiplerine Kurucu tarafından bildirilir.

## **19. YATIRIMCI'NIN BİLGİLENDİRİLMESİNE İLİŞKİN ESASLAR**

İşbu Sözleşme kapsamında gönderilecek katılma payı değeri bildirimleri, kaynak çağrısına ilişkin bildirimler, finansal raporlama ve bilgilendirmeye ilişkin bildirimler de dahil olmak üzere tüm bildirimler, talepler, talimatlar, onaylar veya yazışmalar, aksi Sözleşme'de düzenlenmedikçe, Taraflar'ın e-posta hesaplarına yazılı olarak iletilecektir. Bu kapsamda Fon'un e-posta adresi [operasyon@oneportfoy.com.tr](mailto:operasyon@oneportfoy.com.tr) 'dir. Yatırımcı'nın e-posta adresi ise [\*\*\*]'dir.

6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu 18/3 maddesi uyarınca feshe ve temerrüde ilişkin olarak yapılacak bildirimler de dahil olmak üzere, aksi herhangi bir mevzuat tarafından düzenlenmiş ise veya Yatırımcı'nın talebi üzerine ve masrafları Yatırımcı tarafından karşılanmak koşuluyla; bildirimlerin, (i) elden teslim, (ii) iadeli taahhütlü mektup veya muteber uluslararası bir kurye şirketi (teslim teyidi ile) veya (iii) noter aracılığıyla yapılması mümkündür.

Bu kapsamda işbu Sözleşme uyarınca Taraflar yukarıda yer alan adres veya e-posta adreslerini Tebligat Kanunu hükümlerine göre, kanuni ikametgâh ve tebligat adresi olarak kabul ettiklerini; işbu adreslere yapılacak tebligatları ilgisine yapılmış olarak kabul edeceklerini beyan kabul ve taahhüt ederler. Taraflar yasal adreslerinde meydana gelecek değişiklikleri, değişikliğin meydana geldiği tarihten itibaren en geç 10 (on) iş günü içerisinde, yazılı olarak karşı tarafa bildirmeyi aksi takdirde eski adreslere yapılacak tebligatları ilgisine yapılmış olarak kabul edeceklerini beyan, kabul ve taahhüt etmişlerdir.

## **20. SÖZLEŞMEDE DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA VE YAPILAN DEĞİŞİKLİKLERİN YATIRIMCILARA DUYURULMASINA İLİŞKİN ESASLAR**

İşbu Sözleşme’de atıf yapılan mevzuatların tadil edilmesi veya ilga edilmesi halinde, söz konusu referans tadil edilen veya yürürlükten kaldıran yeni mevzuata atıf yapılmış kabul edilecektir.

Tebliğ ve/veya Bilgilendirme Dokümanları ve/veya işbu Sözleşme kapsamında, belirlenmesi ve/veya değiştirilmesi için Kurucu yönetim kurulu ve/veya yatırımcı komitesi tarafından karar alınmasını gerektiren durumlarda *-sayılanlarla sınırlı olmamak üzere; performans ücretinin tahakkuk ve tahsiline ilişkin usul ve esasların belirlenmesi, değerlendirme kurulu ve esaslarının belirlenmesi, katılma payı ihracı, tasfiye işlemleri, yönetim ücretinin artırılması, yatırım komitesinin değiştirilmesi gibi Fon yönetimine ilişkin konularda-* Yatırımcılar’ın onayının alınması zorunlu değildir.

Bunun dışında işbu Sözleşme kapsamında yapılacak değişiklikler için Taraflar’ın yazılı mutabakatı zorunludur. Her halde; işbu Sözleşme özelinde yapılacak değişiklikler, Fon tarafından KAP’ta ilan edilecek ve Portföy Saklayıcısı’na bildirilecektir.

Taraflar’ın karşılıklı mutabakatı ile işbu madde kapsamında belirlenen Sözleşme’de değişiklik yapılmasına ve yapılan değişikliklerin duyurulmasına ilişkin esasların; Tebliğ md. 13/13-a hükmü kapsamında yatırımcı haklarını ciddi şekilde zedeleyici ve Kurucu lehine tek taraflı olağanüstü haklar sağlayan hükümler içermediğini peşinen kabul etmişlerdir.

## **21. FONUN SONA ERMESİ VE TASFİYE ŞEKLİNE İLİŞKİN BİLGİLER**

Mevzuatta ön görülen tasfiye hallerinin oluşması halinde Fon, mevzuatta yer verilen esaslara ve sürelerle uygun olarak tasfiye edilir. Kurucu tarafından tasfiyeye karar verilmesi halinde, tasfiyeye ilişkin alınan Kurucu yönetim kurulu kararı Yatırımcılar’a bildirilir.

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

Fon’un, III-52.1 sayılı Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği’nin 28. maddesinde belirtilen nedenlerle sona ermesi durumunda, Fon portföyündeki varlıklar Kurucu tarafından borsada

satılır. Bu şekilde satışı mümkün olmayan Fon varlıkları, açık artırma veya pazarlık veya her iki usulün uygulanması suretiyle satılarak paraya çevrilebilir. Bu yolla nakde dönüşen Fon varlığı, katılma payı sahiplerine payları oranında dağıtılır.

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

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

Fon'un III-52.1 sayılı Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 28. maddesinin birinci fıkrasının (ç) bendinde belirlenen nedenlerle sona ermesi halinde, tasfiyesinde uygulanacak usul, Kurucu'nun ve/veya Portföy Saklayıcısı'nın iflasına veya tasfiyesine karar veren makam tarafından belirlenir.

Fon başka bir fonla birleştirilemez veya başka bir fona dönüştürülemez.

## **22. KURULCA BELİRLENECEK DİĞER UNSURLAR**

Kurul tarafından belirlenen ve işbu Sözleşme için zorunlu kılınacak asgari unsurların oluşturulması veya bir standart fon ihraç sözleşmesinin ilan edilmesi halinde; Taraflar, önceden ve kayıtsız şartsız olarak, işbu Sözleşme'de gerekli tadilatları yapmayı veya yeni bir ihraç sözleşmesi imzalamayı kabul ve taahhüt etmişlerdir.

## **23. BEYAN VE TAAHHÜTLER**

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

- a)** Taraflar, işbu Sözleşme'yi imzalamak ve Sözleşme ile bağlanmak ve Sözleşme altındaki her türlü işlemi ve yükümlülüğü yerine getirmek konusunda gerekli tüm hak, yetki ve hukuki ehliyete sahiptir.
- b)** Fon Bilgilendirme Dokümanları dahil, Fon'a ilişkin imzalanan tüm sözleşmeler, belgeler, beyanlar, taahhütler ve dokümanlar, imzalayan Taraf açısından geçerli ve borç doğurucu şekilde imzalanmıştır ve/veya imzalanacaktır.

- c) Fon Bilgilendirme Dokümanları dahil, Fon'a ilişkin imzalanan tüm sözleşmelerin, belgelerin, beyanların, taahhütlerin ve dokümanların geçerliliğini veya uygulanabilirliğini etkileyebilecek nitelikte, imzalayan Taraf aleyhine açılan derdest herhangi bir yasal takip bulunmamaktadır.
- d) Fon Bilgilendirme Dokümanları, Taraflarca imzalanan başka bir sözleşmeye bir aykırılık teşkil etmemektedir.

#### **23.2. Her bir Yatırımcı;**

- a) Nitelikli Yatırımcı Beyanı'nı imzaladığını (EK-2),
- b) Nitelikli Yatırımcı olduğunu,
- c) Nitelikli Yatırımcı olarak kalacağını,
- d) Nitelikli Yatırımcı olduğunu kanıtlamak için gerekli bilgi ve belgeleri, talep edildiği takdirde, Yönetici'ye ve/veya Sermaye Piyasası Kurulu'na gecikmeksizin temin edeceğini,
- e) Fon süresi sonrasında da geçerli olmak üzere, Nitelikli Yatırımcı olmadığının ortaya çıkması veya Nitelikli Yatırımcı olduğunu kanıtlar belgeleri temin etmekte gecikmesi hallerinde, Fon'un veya Yönetici'nin uğrayacağı doğrudan ve dolaylı tüm zararları tazmin etmekle yükümlü olduğunu, kabul, beyan ve taahhüt eder.

### **24. KARŞILIKLI TAAHHÜTLER**

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

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

#### **24.3. Kişisel Veri**

6698 sayılı Kişisel Verilerin Korunması Kanunu'ndaki "kişisel veri" tanımına giren tüm veriler "Gizli Bilgi" olarak kabul edilecektir. Taraflar, işbu Sözleşme kapsamında işlenen tüm kişisel veriler ile ilgili 6698 sayılı Kişisel Verilerin Korunması Kanunu ve bu kanuna ilişkin ikincil mevzuat hükümlerine uygun hareket edeceklerini ve kişisel verilerin hukuka aykırı olarak işlenmesini önlemek amacıyla her türlü idari, hukuki ve teknik güvenlik önlemlerini alacaklarını kabul, beyan ve taahhüt eder.

### **25. YÜRÜRLÜK TARİHİ VE SONA ERME**

**25.1.** İşbu Sözleşme, İmza Tarihi'nde yürürlüğe girecektir ve aksi işbu Sözleşme'de ve/veya İşbu Sözleşme'de atıf yapılan mevzuatlar ile düzenlenmedikçe yürürlükte kalmaya devam edecektir.

**25.2.** İşbu Sözleşme, aşağıdaki hallerden birinin varlığı halinde, Taraflar'a herhangi ayrı bir bildirim yapılmaksızın kendiliğinden sonra erecektir:

a) Fon'un sona ermesi; veya

b) Taraflar'ın Sözleşme'nin sona ermesi yönünde yazılı olarak anlaşması.

**25.3.** Yatırım Komitesi kararları doğrultusunda Fon tarafından yapılacak işlemler nedeniyle ve/veya yatırım yapılan gayrimenkullere ilişkin; alınabilecek cezalar, taraf olunan hukuki anlaşmazlıklar neticesinde aleyhe verilen kararlardan ötürü ödenmesi gereken rakamlar, bunlara ilişkin avukatlık ücretleri, yargılama, bilirkişi masrafları, vs. dahil ancak bunlarla sınırlı olmamak üzere cezalar ve hukuki uyuşmazlıklara ilişkin tüm harcamalar ("Masraflar") Fon tarafından karşılanacaktır. Fon nakit varlığının bu Masrafların tamamını zamanında ödemeye yeterli olmaması durumunda ihtiyaç duyulan miktar Kurucu tarafından bildirilecek süre içerisinde Yatırımcı tarafından Katılma Payı karşılığında Fon'a ödenecektir. Masrafların Fon'dan ödenmesine izin verilmediği durumlarda veya Yatırımcı'nın Fon'a Kurucu'nun bildirdiği süre içinde ödememesi durumunda Kurucu hukuki sorumluluklarını yerine getirmek için Masraflar'ı kendi hesabından ödeyebilir. Bu durumda Yatırımcı Kurucu'nun durumu belgeleyen ilk yazılı talebi üzerine bu miktarı derhâl, Fon tarafından ödemenin yapılmasına izin verilmediği durumlarda işleyecek faiz ile birlikte Kurucu'nun hesabına, diğer hallerde Kurucu'ya ödenmek üzere Fon'a ödeyecektir. Kurucu'nun aynı zamanda Fon'dan Yatırımcı'ya ödenecek tüm rakamlardan ilgili alacağını işleyecek faiz ile birlikte takas etme hakkı bulunmaktadır. Bu işlemlerde işleyecek faiz, ticari işlemlere uygulanan kanuni faizdir.

## **26. UYGULANACAK HUKUK VE UYUŞMAZLIKLARIN ÇÖZÜMÜ**

**26.1.** İşbu Sözleşme, Türkiye Cumhuriyeti kanunlarına tabidir ve bu kanunlar uyarınca yorumlanacak ve tefsir edilecektir.

**26.2.** İşbu Sözleşme ile ilgili çıkabilecek herhangi bir uyuşmazlıkta, Taraflar, birbirlerine yazılı bir bildirimde bulunarak uyuşmazlığın çözümü için uyuşmazlık Taraflar'ının ve/veya (eğer uygulanabilir ise) söz konusu Taraflar'ın üst düzey yöneticilerinin toplanmasını talep edecektir. Taraflar, uyuşmazlık konusu tahkim yargılamasına gönderilmeden önce, söz konusu bildirimin alınmasından itibaren 15 (on beş) iş günü süre içerisinde uyuşmazlığın çözümü için iyi niyetle çaba göstereceklerdir. Söz konusu uyuşmazlık çözümü toplantılarına, Fon adına yatırım komitesi iştirak edecektir.

**26.3.** Herhangi bir uyuşmazlığın yukarıda madde 26.2'de belirtilen şekilde çözülemediği durumlarda, söz konusu uyuşmazlık münhasıran tahkimde görülür ve nihai çözümü kavuşturulur. Tahkim yargılaması, İstanbul Tahkim Merkezi tarafınca, İstanbul Tahkim Merkezi kurallarına uygun olarak atanmış 3 (üç) hakemden oluşan bir hakem heyeti tarafından yapılacaktır. Tahkim yeri İstanbul, Türkiye'dir ve tahkim dili Türkçe olacaktır. Tahkim kararı Taraflar nezdinde kesin ve bağlayıcı olup; hukuk düzenindeki herhangi bir yargı organı tarafından icra edilebilecektir. Tahkim giderleri ve masrafları, Taraflar arasında, hakem heyetinin verdiği karara göre karşılanacaktır.

## **27. ÇEŞİTLİ HÜKÜMLER**

### **27.1. Mücbir Sebep**

Taraflar'ın işbu Sözleşme'de ön görülen yükümlülüklerinden birinin ifası, ilgili Taraf'ın kontrolünde olmayan ve makul olarak öngörülemez bir mücbir sebepten dolayı ve ilgili Taraf'ın herhangi bir kusur olmaksızın imkânsız hale gelir veya aşırı derecede zorlaşırsa, ilgili Taraf, anılan mücbir sebebin etkisi devam ettiği müddetçe söz konusu mücbir sebepten etkilenen yükümlülüklerini yerine getirmemekten dolayı sorumlu olmayacaktır. Yükümlülükleri herhangi bir mücbir sebepten etkilenen Taraf, söz konusu durumu en kısa zamanda başta Yönetici ve Yatırımcı olmak üzere tüm Taraflar'a yazılı olarak bildirecek ve mümkün olan en kısa zamanda, ancak en fazla söz konusu mücbir sebep olayının vukuundan itibaren 15 (on beş) iş günü içinde yetkili bir kişi ya da kurum tarafından ifşa edilmiş söz konusu mücbir sebep olayını tevsik edici bir belgeyi başta Yönetici ve Yatırımcı olmak üzere diğer Taraflar'a ulaştıracaktır. Taraflar'dan birinin her dereceden kusuru ve teşviki neticesinde gerçekleşen mücbir sebep halleri işbu Sözleşme anlamında mücbir sebep teşkil etmeyecektir.

### **27.2. Sözleşme'nin Bütünlüğü**

Burada atıf yapılan veya işbu Sözleşme ile bağlantılı olarak Taraflar arasında eş zamanlı olarak akdedilen belgeler ve ekleri de dahil olmak üzere, İşbu Sözleşme; Taraflar arasındaki nihai mutabakatı ve Sözleşme'nin tamamını teşkil eder.

### **27.3. Sözleşme'nin Devri**

Taraflar'dan hiçbiri, işbu Sözleşme'den doğan hak ve yükümlülüklerini, diğer Taraf'ın önceden yazılı onayı olmadan devredemez.

### **27.4. Ayrılabilirlik**

İşbu Sözleşme'nin bir hükmünün herhangi bir nedenle geçersiz kılınması halinde, Sözleşme'nin geri kalan kısmı bu geçersizlikten etkilenmeyecek olup yürürlükte kalacaktır. Taraflar, geçersiz kısmın yerine Taraflar'ın iradesini yansıtabilecek şekilde yeni bir hüküm ihdas edecektir.

### **27.5. Feragat**

İşbu Sözleşme ile ilgili verilmiş herhangi bir feragat beyanı yazılı olarak verilir feragat eden tarafından imzalanmadıkça geçerli sayılmayacaktır. Feragatname ancak verildiği spesifik zaman ve veriliş amacıyla sınırlı olarak geçerli olacaktır. Taraflar'dan birinin işbu Sözleşme'den doğan haklarından herhangi birini yerine getirmede ihmali veya gecikmesi feragat anlamına gelmeyeceği gibi herhangi bir hak veya yükümlülüğünü kısmen kullanması geri kalan hak ve yükümlülüğün sonradan kullanılmasını engellemez. Herhangi bir hak, yükümlülük veya temerrüdün giderilmesinden feragat etmek aynı hakkın, yükümlülüğün veya temerrüdün giderilmesinden ilerde de feragat edildiği anlamına gelmez. Herhangi bir Taraf'ın buradaki yükümlülüklerinde temerrüde düşmesi, diğer Taraf'a yükümlülüklerini ifa etmeden kaçınma hakkı vermez.

## 27.6. Yetki Belgeleri

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

## 27.7. Sözleşme'nin Ekleri

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

EK-1: Nitelikli Yatırımcı Beyanı

EK-2: İç Tüzük

EK-3: İhraç Belgesi

Yukarıdaki hususlar muvacehesinde; Taraflar, işbu Sözleşme'yi hür iradeleri ile yukarıda belirtilen İmza Tarihi'nde imzalamış ve birer orijinal kopyayı teslim almışlardır.

**One Portföy Yönetimi Anonim Şirketi**  
**Dördüncü Gayrimenkul Yatırım Fonu**  
adına

**Yatırımcı**  
**[\*\*\*]**

---

---