



**NATURA GAYRİMENKUL VE
GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY
YÖNETİMİ A.Ş.**

**GAYRİMENKUL ŞEMSİYE FONU'NA
BAĞLI NATURA GAYRİMENKUL VE
GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY
YÖNETİMİ A.Ş.**

**DÖRDÜNCÜ PROJE GAYRİMENKUL
YATIRIM FONU**

FON İHRAÇ SÖZLEŞMESİ

NATURA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
GAYRİMENKUL ŞEMSIYE FONU'NA BAĞLI
NATURA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
DÖRDÜNCÜ PROJE GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
FON İHRAÇ SÖZLEŞMESİ

1. TARAFLAR

- 1.1.** İşbu Natura Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Gayrimenkul Şemsiye Fonu'na bağlı Natura Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Dördüncü Proje Gayrimenkul Yatırım Fonu fon ihraç sözleşmesi ("**Sözleşme**") Türkiye Cumhuriyeti yasalarına uygun olarak kurulmuş ve Kurul'un (*aşağıda tanımlandığı üzere*) 26.04.2024 tarihli ve GGSPYŞ/PY.13/552 sayılı portföy yönetim lisansı ile faaliyet göstermekte olan, kayıtlı merkezi Barbaros Mah. İhlamur Bul. No: 3 İç Kapı No: 89 Ataşehir/ İstanbul / Türkiye adresinde bulunan ve İstanbul Ticaret Sicili Memurluğu nezdinde 472457-5 sicil numarası ile kayıtlı olan **Natura Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.** ("**Yönetici**" veya "**Kurucu**") tarafından GYF Tebliği'ne (*aşağıda tanımlandığı üzere*) uygun olarak kurulmuş olan **Natura Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Gayrimenkul Şemsiye Fonu'na bağlı Natura Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Dördüncü Proje Gayrimenkul Yatırım Fonu ("Fon")** adına Yönetici ile

- 1.2.** _____ adresinde mukim _____
T.C. Kimlik Numaralı ve _____ isimli ("**Yatırımcı**")
arasında akdedilmiştir.

- 1.3.** Natura ile Yatırımcı işbu Sözleşme'de bundan böyle ayrı ayrı "**Taraf**" ve birlikte "**Taraflar**" olarak anılacaktır.

2. TANIMLAR

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

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

"**EUR**", Euro resmi para birimini ifade eder.

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

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

"**Fon Bilgilendirme Dokümanları**", SPK tarafından onaylanan İçtüzük ve İhraç Belgesi'ni ifade eder.

"**Fon Birim Pay Değeri**", Fon toplam değerinin son değerleme raporunda belirlenen değer üzerinden Katılma Payları'nın sayısına bölünmesiyle elde edilen tutarı ifade eder.

"**Gizli Bilgi(ler)**", işbu Sözleşme'nin 23.1. maddesinde kendisine verilen anlamı ifade eder.

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

"**İçtüzük**", standardı SPK tarafından belirlenen, Katılma Payı sahipleri ile Kurucu ve Portföy Saklayıcısı arasında Fon'a ait portföyün inancılı mülkiyet esaslarına göre işletilmesini, Kanun kapsamında saklanması ve vekâlet akdi hükümlerine göre yönetimini konu alan genel işlem şartlarını içeren iltihaki sözleşmeyi ifade eder.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

“**PYŞ Tebliği**”, 2 Temmuz 2013 tarih ve 28695 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Portföy Yönetim Şirketleri ve Bu Şirketlerin Faaliyetlerine İlişkin Esaslar Tebliği (III-55.1) ile bu tebliği tadil eden veya bu tebliğ yerine geçen her türlü düzenlemeyi ifade eder.

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

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

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

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

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

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

“**TL**”, Türk lirasını ifade eder.

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

“**TMK**”, 8 Aralık 2001 tarih ve 24607 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 4271 sayılı Türk

Medeni Kanunu ile bu kanunu tadil eden veya bu kanun yerine geçen her türlü düzenlemeyi ifade eder.

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

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

“**USD**”, Amerika Birleşik Devletleri resmi para birimini ifade eder.

“**Vergi**”, kurumlar vergisi, katma değer vergisi, damga vergisi, emlak vergisi, gelir vergisi veya kurumlar vergisi tevkifatı, harçlar, Kaynak Kullanımı Destekleme Fonu (KKDF) ve BSMV de dahil ve fakat bunlarla sınırlı olmamak üzere, her türlü vergiyi, tarhiyatı, fonu, rüsumu, harcı veya benzer nitelikteki mükellefiyet, stopaj veya sosyal sigorta primini (bunların ödenmemesi ya da ödenmesinde gecikilmesi ile ilgili ceza veya gecikme faizi/zammı da dahil olmak üzere) ifade eder.

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

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

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

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

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

3. SÖZLEŞME’NİN AMACI

- 3.1. İşbu Sözleşme’de Kurucu tarafından SPK Mevzuatı çerçevesinde, İçtüzük ve İhraç Belgesi hükümlerine göre yönetilmek üzere kurulan Natura Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Gayrimenkul Şemsiye Fonu’na bağlı Natura Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Dördüncü Proje Gayrimenkul Yatırım Fonu Katılma Payı alımı karşılığında Kurucu ve Yatırımcı’nın birbirlerine ve Fon’a karşı hak ve yükümlülerine ve Fon’a ait portföyün yönetimi ile Fon’un idaresine ilişkin hususlar düzenlenmiştir.

4. FON SÜRESİ

- 4.1. Fon süresizdir. Fon süresi, İhraç Belgesi’nin Fon süresine ilişkin maddesinin değiştirilmesi şartı ile değiştirilebilir.

5. FON’UN YATIRIM STRATEJİSİNE İLİŞKİN ESASLAR

- 5.1. Fon’un yatırım stratejisi; GYF Tebliği’nin 18/A maddesi kapsamında münhasıran, bağımsız bölüm toplam brüt alanının yarısından fazlasının konut kullanımına ayrılmış olduğu bağımsız gayrimenkul değerlendirme kuruluşlarınca hazırlanacak bir rapor ile tespit edilen gayrimenkul projelerine, üst hakkı tesis ettirmek veya devam eden projelerden konut niteliğindeki bağımsız bölümler satın almak suretiyle gayrimenkul projelerine ve GYF Tebliği 18/A maddesinin (ç) bendi kapsamındaki para ve sermaye piyasası araçlarına sadece fona likidite sağlanması amacıyla yatırım yapmak ve GYF Tebliği’nde izin verilen diğer tüm faaliyetleri yürütmektir.
- 5.2. GYF Tebliği uyarınca gayrimenkul projeleri kapsamında Fon portföyüne alınan gayrimenkuller önceden belirlenmiş bir vade sonunda elden çıkarma amacıyla satın alınabileceği gibi belirli bir vade getirilmeksizin, kira ve hasılat gibi düzenli gelir sağlamak amacıyla satın alınabilir.
- 5.3. Fon, üzerinde ipotek bulunan veya gayrimenkulün değerini etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olan bina, arsa, arazi ve buna benzer nitelikteki gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı haklar Fon portföyüne alınabilir.

6. FON'UN YATIRIM SINIRLAMALARI VE RİSKLERİNE İLİŞKİN ESASLAR

6.1. Fon Yatırım Sınırlamaları

- (i) Fon portföyü, SPK Mevzuatı'na uygun olarak yönetilir ve GYF Tebliği'nde belirtilen gayrimenkul yatırımlarından oluşacaktır.
- (ii) SPK Mevzuatı uyarınca aksi belirtilmedikçe Fon'un, hesap dönemi sonunda fon toplam değer tablosu itibarıyla tabi olduğu yatırım sınırlamalarına uyum sağlanması zorunludur.
- (iii) Fon portföyüne ilişkin olarak aşağıdaki sınırlamalara uyulur:
 - (a) Fon portföyü yalnızca üzerinde proje geliştirilecek olan arsalar, gayrimenkul projeleri ve GYF Tebliği'nde belirtilen para ve sermaye piyasası araçlarından oluşacaktır. Fon tarafından yatırım yapıldığı tarih itibarıyla tamamlanmamış olan gayrimenkuller, tamamlanmalarını takip eden dönemlerde de Fon portföyünde yer alabilir.
 - (b) Fon portföyünde bulunan nakit, yalnızca unvanında kısa vadeli veya para piyasası ibaresi bulunan yatırım fonları katılma payları, ters repo, T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı Varlık Kiralama Anonim Şirketi tarafından ihraç edilen kira sertifikaları, kamu borçlanma araçları, vadeli mevduat ve katılma hesaplarında değerlendirilebilir.
 - (c) Fon mülkiyetindeki arsaların yanı sıra, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı arsa satışı sözleşmeleri akdettiği başka kişilere veya kamuya ait arsalar üzerinde gerçekleştirilen gayrimenkul projelerini Fon portföyüne dahil edebilir, üst hakkı tesis edebilir veya devam eden projelerden konut niteliğindeki bağımsız bölümler satın almak suretiyle gayrimenkul projelerine yatırım yapabilir. Fon adına tapuda tescil edilen arsalar üzerinde en geç 3 (üç) yıl içinde GYF Tebliği'nde belirtilen şartları sağlayan gayrimenkul projesinin inşaatına başlanması için tüm yasal gerekliliklerin yerine getirilmiş olması zorunludur. Fon'un taraf olacağı hasılat paylaşımı sözleşmelerinden doğan haklarının ipotek, garanti, kefalet veya SPK tarafından uygun görülecek nitelikte diğer bir teminata bağlanmış olması zorunludur. Ancak Fon'un yapacağı sözleşmenin tarafının 4603 sayılı Türkiye Cumhuriyeti Ziraat Bankası, Türkiye Halk Bankası Anonim Şirketi ve Türkiye Emlak Bankası Anonim Şirketi Hakkında Kanun veya 6219 sayılı Türkiye Vakıflar Bankası Türk Anonim Ortaklığı Kanunu kapsamında kurulan bankalar, Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonu, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, İller Bankası A.Ş., belediyeler ile bunların bağlı ortaklıkları, iştirakleri ve/veya yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazının bulunduğu şirketler olması halinde herhangi bir teminat şartı aranmayacaktır.
 - (d) Fon portföyüne dahil edilecek olan gayrimenkul projelerinin yürürlükteki ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaat başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olduğu hususlarının bağımsız gayrimenkul değerlendirme kuruluşları tarafından tespit edilmiş olması gerekmektedir. Fon tarafından yatırım yapılacak olan gayrimenkul projelerinin bina tamamlama sigortası, banka teminat mektubu, hak ediş sistemi veya SPK tarafından uygun görülecek nitelikteki yöntemlerden en az biriyle teminatlandırılması zorunludur.
 - (e) Fon'un yatırım yapacağı gayrimenkul projelerinin her türlü inşaat işleri ile ihzarat, imalat, sondaj, tesisat, değiştirme, iyileştirme, yenileştirme, geliştirme, montaj ve benzeri yapım işlerinin GYF Tebliği'ne istinaden hazırlanmış ve Taraflar'ın inşaat işlerinden doğan karşılıklı hak ve yükümlülüklerini içeren bir sözleşme dahilinde müteahhitlerce yapılması zorunludur.
 - (f) GYF Tebliği hükümleri çerçevesinde Fon portföyüne alınabilecek varlıklar karşılığında Katılma Payı satışı ve Katılma Payı iadesi aynı olarak gerçekleştirilebilecektir.

- (g) GYF Tebliği'nin 23. maddesinde düzenlenen hükmü saklı kalmak üzere Fon, üzerinde ipotek bulunan veya gayrimenkulün değerini etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olan bina, arsa, arazi ve buna benzer nitelikteki gayrimenkullere ve gayrimenkule dayalı haklara Fon toplam değerinin %30'unu (yüzde otuz) aşacak şekilde yatırım yapamaz.
- (h) Yürürlükteki mevzuat hükümleri saklı olmak üzere, Fon tarafından üst hakkının devredilebilmesine ilişkin olarak bu hakkı doğuran sözleşmelerde herhangi bir sınırlama getirilemez.
- (i) Fon, proje gayrimenkul yatırımları kapsamında ödeme takviminin önceden yazılı bir sözleşmeye bağlanması kaydıyla, bahse konu gayrimenkullerin taksitli alımını gerçekleştirebilir. Yatırımcı tarafından taksit tutarlarına denk gelen kısmın vade tarihlerinde Fon'a ödeneceğine dair bir taahhüt yazısı almak şartı ile değerlendirme günleri beklenmeksizin ilgili taksit tutarlarını Yatırımcı'dan tahsil ederek taksit ödemelerini gerçekleştirebilir. Bu gibi durumlarda taksit ödemelerine ilişkin Yatırımcı'dan alınan taahhütlerde belirtilen tutarlar, fon muhasebesinde, fon alacak/borç hesaplarında ve pay satış alacaklı hesaplarında izlenir.
- (j) Fon, GYF Tebliği kapsamında sermaye piyasası araçlarını açığa satamaz, kredili menkul kıymet işlemi yapamaz ve sermaye piyasası araçlarını ödünç alamaz.
- (k) Fon, operasyonel ihtiyaçlar ve işlemler nedeniyle oluşabilecek likidite ihtiyacının karşılanması amacıyla nakit tutabilir.

6.2. Fon'un Taşıdığı Riskler

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

(i) Finansal pozisyonlar nedeniyle maruz kalınan riskler

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

- Finansman Riski: Fon'un ihtiyaç duyduğu finansman kaynaklarına zamanında ulaşamaması nedeniyle zarara uğrama riskidir.
- Piyasa Riski: Fon portföyünde yer alan varlıkların değerinin gayrimenkul sektörü, döviz kurları, faiz oranları, pay senedi ve benzeri ekonomik faktörler sebebiyle meydana gelebilecek değişimler sonucunda piyasa değerinin düşmesi, yükümlülüklerin piyasa değerinin artması sonucunda zarar oluşması riskidir. Piyasa riskine ilişkin detaylandırma aşağıda dört başlık altında sıralanmıştır:
 - Fiyat Riski: Gayrimenkul sektörü, yatırım fonları ve endeks fiyatlarındaki dalgalanmalardan kaynaklanan zarar riskidir. Fon portföyünde yer alan gayrimenkullerin fiyatları arz-talep dengesi ve ekonomik koşullara göre değişebilir. Bu kapsamda portföyde bulunan gayrimenkul projesinin değer kaybetmesi, Fon'un değerini düşürebilir.
 - Spesifik Risk: Fon portföyünde yer alan finansal enstrümanların ihraççılarıyla ilgili olası olumsuzluklardan kaynaklanabilecek zarar riskidir. İşbu kapsamda Fon portföyünde yer alan pay senedini ihraç eden şirketin mali durumunun kötüleşmesi halinde yatırım değerini düşürebilir.
 - Faiz Oranı Riski: Faiz oranlarındaki dalgalanmalar sebebiyle Fon'un faiz pozisyonuna bağlı olarak değer kaybına yol açma riskidir.

- Kur Riski: Yabancı para cinsinden alacak ve borçların, bu paraların TL karşısında muhtemel değer değişimlerinden doğabilecek zarar riskidir.
 - Likidite Riski: Nakit çıkışlarını tam olarak ve zamanında karşılayacak düzeyde ve nitelikte nakit mevcuduna veya nakit girişine sahip bulunmaması nedeniyle Fon nezdinde doğabilecek zarar olasılığını 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.
- (ii) **Yatırım yapılan gayrimenkuller nedeniyle maruz kalınan riskler**
- Değerleme Riski: Yatırım yapılan gayrimenkullerin yatırım yapılan süre boyunca değerindeki makul ve doğru bir şekilde tespit edilememesi riskidir.
 - Likidite Riski: Gayrimenkul yatırım fonlarında likidite riski taşıyan finansal pozisyonlar ve gayrimenkullerin kaynaklanmaktadır. Fonun nakit akışındaki dengesizlik sonucunda nakit çıkışlarını tam olarak ve zamanında karşılayacak düzeyde ve miktarda nakde veya hazır değerlere sahip olunamaması durumunda zarar oluşabilir.

(iii) **Diğer maruz kalınan riskler**

- Likidite Riski: Nakit çıkışlarını tam olarak ve zamanında karşılayacak düzeyde nakit miktarına veya nakit girişine sahip olunamaması nedeniyle maruz kalınabilecek risktir.
- Operasyonel Risk: Fonun operasyonel süreçlerindeki aksamalar sonucunda zarar oluşması olasılığını ifade eder. Operasyonel riskin kaynakları arasında kullanılan sistemlerin yetersizliği, başarısız yönetim, personelin hatalı ya da hileli işlemleri gibi Şirket içi etkenlerin yanı sıra doğal afetler, rekabet koşulları, politik rejim değişiklikleri gibi Şirket dışı etkenler de olabilir. İç kontrol ve teftiş tarafından yapılan düzenli denetimlerle takip edilir.
- Yasal Risk: Fonun katılma paylarının satıldığı dönemden sonra mevzuatta ve düzenleyici otoritelerin düzenlemelerinde meydana gelebilecek değişiklikler nedeniyle oluşan riskleri içerir.

7. PORTFÖY YÖNETİMİNE VE SAKLANMASINA İLİŞKİN ESASLAR

- 7.1. Fon, SPK Mevzuatı uyarınca tasarruf sahiplerinden Katılma Payı karşılığında toplanan para ya da diğer varlıklarla, tasarruf sahipleri hesabına, inançlı mülkiyet esaslarına göre SPK tarafından belirlenen varlık ve haklardan oluşan portföy veya portföyleri işletmek amacıyla portföy yönetim şirketleri tarafından İktisadî ile kurulan ve tüzel kişiliği bulunmayan mal varlığı topluluğudur. Fon, Fon Bilgilendirme Dokümanları ve işbu Sözleşme'ye göre, inançlı mülkiyet esaslarına ve yürürlükteki mevzuat hükümlerine uygun olarak yönetilecektir.
- 7.2. Fon'un Katılma Payı sahiplerinin haklarını koruyacak şekilde temsili, yönetimi ve yönetimin denetlenmesi ile faaliyetlerinin Fon Bilgilendirme Dokümanları'na uygun olarak yürütülmesinden Kurucu sorumludur. Fon'un faaliyetlerinin yürütülmesi esnasında portföy yöneticiliği hizmeti dâhil dışarıdan sağlanan hizmetlerden yararlanılması, Kurucu'nun sorumluluğunu ortadan kaldırmaz. Kurucu, Fon'a ait varlıklar üzerinde kendi adına ve Fon hesabına yürürlükteki ilgili mevzuat, Fon Bilgilendirme Dokümanları ve bu Sözleşme'ye uygun olarak tasarrufta bulunmaya ve bundan doğan hakları kullanmaya yetkilidir.

7.3. Kurucu nezdinde;

- (i) Kurucu'nun gayrimenkul alım satım işi haricinde gayrimenkul yatırımları konusunda en az 5 (beş) yıllık tecrübeye sahip bir yönetim kurulu üyesi, genel müdürü ve Kurucu nezdinde görev yapan ve Kurul'un lisanslamaya ilişkin düzenlemeleri uyarınca gayrimenkul değerlendirme lisansına sahip bir değerlendirme uzmanı ve A grubu katılma payı sahiplerinin belirlediği, Kurucu tarafından atanan 2 yatırım komitesi üyesi dahil olmak üzere 5 (beş) kişiden oluşan bir Yatırım Komitesi bulunur.
- (ii) A grubu katılma payı sahiplerinin belirlediği 2 yatırım komitesi üyesinin her birinin iki oy hakkı bulunmaktadır. Kurucu tarafından Tebliğ uyarınca atanması zorunlu olan üç

üyeden en az ikisinin ve A grubu katılma payı sahibi yatırımcılar tarafından belirlenen üyelere en az birinin toplantıda hazır bulunması şartıyla üyelerin çoğunluğunun katılımıyla toplanır ve kararlar toplantıya katılan üyelerin çoğunluğunun olumlu oyları ile alınır.

- (iii) Fon Katılma Payı sahiplerini temsilen A grubu pay sahipleri tarafından belirlenen Yatırım Komitesi üyeleri, yürürlükteki mevzuata uygun olacak şekilde A grubu pay sahiplerinin talebi üzerine değiştirebilecektir. Fon'un gayrimenkul portföyünün yönetimiyle ilgili işlemler Yatırım Komitesi tarafından yürütülür.

- 7.4.** Fon, tüm faaliyetlerinin icrasında, Kurucu'nun yönetim kurulu tarafından temsil edilir. Yönetim kurulu bu yetkisini 1 (bir) veya daha fazla üyeye veya Kurucu'nun birinci derece imza yetkilisine devretme hakkı bulunmaktadır.
- 7.5.** Fon'a ilişkin düzenlemelere, Fon Bilgilendirme Dokümanları'nda ve işbu Sözleşme'de yer verilir. Fon Bilgilendirme Dokümanları ile Sözleşme arasında herhangi bir çelişki olması halinde, işbu Sözleşme hükümleri esas alınacaktır. Taraflar, SPK Mevzuatı kapsamında işbu Sözleşme'ye taraf olmayan üçüncü kişileri ilgilendiren konularda, İçtüzük veya İhraç Belgesi hükümlerinin işbu Sözleşme hükümlerinden üstün tutulacağını kabul, beyan ve taahhüt eder. Taraflar, Fon'a ilişkin İçtüzük ve İhraç Belgesi arasında herhangi bir çelişki olması halinde, İçtüzük hükümlerinin esas alınacağını kabul, beyan ve taahhüt eder. Öte yandan, SPK Mevzuatı da dâhil olmak üzere ilgili mevzuatta veya Fon Bilgilendirme Dokümanları ve işbu Sözleşme'de hüküm bulunmayan hallerde, Kurucu ile Yatırımcı arasındaki ilişkiye TBK'nın 502. ile 514. maddeleri arasındaki hükümleri kıyasen tatbik olunacaktır.
- 7.6.** Fon hizmet birimi Nurol Yatırım Bankası A.Ş. nezdinde oluşturulmuştur. Fon hizmet birimi asgari olarak, Fon muhasebe kayıtlarının tutulması, nakit mutabakatlarının yapılması, Katılma Payı alım-satım emirlerinin kontrol edilmesi, gün sonlarında Fon raporlarının, Fon'un mizan, bilanço, gelir-gider tablosunun hazırlanması gibi görevleri yerine getirir. Fon hizmet birimi bünyesinde Fon müdürü ve Fon işlemleri için gerekli mekân, teknik donanım ve muhasebe sistemi ile yeterli sayıda ihtisas personelinin bulundurulması zorunludur. Fon müdürü asgari olarak Fon hizmet biriminin organizasyonunun sağlanması, Fon ile ilgili yasal ve diğer işlemlerin koordinasyonu, yürütülmesi ve takibinden sorumludur. Fon müdürü, portföy yöneticiliği faaliyetinde bulunamaz. Fon müdürünün herhangi bir sebepten dolayı görevden ayrılması halinde 6 (altı) iş günü içinde yeni bir Fon müdürü atanır ve Kurul'a bildirilir.
- 7.7.** İhraç edilen Katılma Payları'nın kaydına mahsus olmak üzere TTK'nın 64. maddesine göre tasdik ettirilen "Katılma Payları Defteri" tutulur. Katılma Payları defterinde Katılma Payları'nın alım satımları izlenir. Fon'a ilişkin alınan her tür karar onaylı olarak "yönetim kurulu karar defterine" yazılır. Bunlar dışında Fon işlemlerine ilişkin olarak TTK, VUK ve Kanun hükümleri çerçevesinde; yevmiye defteri (günlük defter) ile defter-i kebir (büyük defter) Nurol Yatırım Bankası A.Ş. tarafından tutulur. T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığınca istenebilecek VUK'tan kaynaklanan zorunlu defterler de ayrıca tutulur.
- 7.8.** Kurucu, kaydi değer olarak tutulan Katılma Payları'nı Yatırımcı bazında izleyebilecek bir sistemi kurmak ve bu bilgileri 5 (beş) yıl boyunca saklamak zorundadır.
- 7.9.** Fon'un muhasebe, denetim, hesap ve işlemleri Kanun, TTK, VUK ve TBK'nın ilgili hükümlerine uygun olarak, Kurucu'nun ve Yönetici'nin hesapları dışında özel hesaplarda izlenir. Fon muhasebesine ilişkin olarak, Kurul'un Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliğ'inde belirtilen esaslara uyulur.
- 7.10.** Kurucu Fon'un yönetiminde aşağıdaki ilkelere uyar:
- (i) Yönetici'nin yönettiği her fonun çıkarını ayrı ayrı gözetmesi zorunludur. Yönetici, yönetimindeki fonlar veya diğer yatırımcıları arasında biri lehine diğeri aleyhine sonuç verecek işlemlerde bulunamaz. Fon portföyü ile ilgili alım satım kararlarında objektif bilgi ve belgelere ve sözleşme ile belirlenen yatırım ilkelerine uyulması zorunludur. Bu bilgi ve belgeler ile alım satım kararlarına mesnet teşkil eden araştırma ve raporların en az 5 (beş) yıl

süreyle Yönetici nezdinde saklanması zorunludur. Fon portföyüne ilişkin yatırım kararını veren Portföy Yöneticisi alım satım kararlarını imzalı olarak kaydeder.

- (ii) Mevcut piyasa veya ödeme koşulları dikkate alınarak yapılacak alım işlemlerinde değerlendirme faaliyeti sonucu bulunan değerlerden daha yüksek, satım ve kiralama işlemlerinde ise daha düşük değerler esas alınır, bu durumun ilgili yıl içerisinde en uygun haberleşme vasıtasıyla Katılma Payı sahiplerine bildirilmesi zorunludur.
- (iii) BİAŞ'ta işlem gören varlıkların alım satımının BİAŞ kanalıyla yapılması zorunludur. Fon adına Katılma Payları'nın alım satımı nedeniyle, BİAŞ Borçlanma Araçları Piyasası'ndan aynı gün valörü ile aynı gün valörlü işlem saatleri dışında Fon portföyüne alım veya Fon portföyünden satım zorunluluğu bulunduğu durumda, BİAŞ tarafından belirlenen işlem kurallarına uyulur. Yönetici'nin, Fon portföyüne alım satım işlemlerinde, işlemi gerçekleştiren aracı kuruluşun, Fon'u temsil eden müşteri numarasıyla BİAŞ'ta işlem yapmasını temin etmesi zorunludur.
- (iv) Yönetici, Fon adına portföy için yapılan bir alım satım işleminden dolayı lehine komisyon, iskonto ve benzeri menfaat sağlarsa, bu durum Kurucu tarafından öğrenildiği tarihten itibaren 10 (on) iş günü içinde en uygun haberleşme vasıtasıyla Yatırımcı'ya bildirilir.
- (v) Herhangi bir şekilde Yönetici'nin kendisine veya üçüncü kişilere çıkar sağlamak amacıyla Fon portföyünde bulunan varlıkların alım satımı yapılamaz. Fon adına verilecek emirlerde gerekli özen ve basiretin gösterilmesi zorunludur. Fon adına yapılacak alım satımlarda portföy yönetim sözleşmesinde belirlenen genel fon stratejilerine ve Kurucu'nun genel kararlarına uyulur.
- (vi) Fon portföyünün önceden saptanmış belirli bir getiri sağlayacağına dair yazılı veya sözlü bir garanti verilemez.
- (vii) Kurucu ve Fon'un yönetimi ile ilgili olarak veya görevlerini ifa etmeleri sırasında bilgi sahibi olabilecek durumdaki kişiler, bu bilgileri kendileri veya üçüncü tarafın menfaati doğrultusunda kullanamazlar.
- (viii) Kurucu, yönetim veya sermaye bakımından Kurucu ile doğrudan ya da dolaylı olarak ilişkili olanlar tarafından kurulan veya yönetilen fonların Katılma Payları'nın Fon portföyüne dâhil edilmesi halinde bu fonlara giriş ya da çıkış komisyonu ödenemez.

7.11. Fon aşağıdaki işlemleri de yapmaya yetkilidir:

- (i) Fon, Katılma Payları'nın geri dönüşlerinde oluşan nakit ihtiyacının karşılanması amacıyla Fon portföyünde yer alan repo işlemine konu olabilecek menkul kıymetlerin rayiç bedelinin %10'una (yüzde on) kadar, BİAŞ veya BİAŞ dışında repo yapabilir veya borçlanma amacıyla Takasbank Para Piyasası işlemleri yapabilir.
- (ii) Fon, Fon toplam değerinin azami %50'si (yüzde elli) oranında kredi veya faizsiz finansman kullanılabilir. Bu oranın, kredi veya faizsiz finansman kullanımının gerçekleştiği hesap dönemi ve sonrasındaki hesap dönemleri sonunda açıklanan fiyat raporlarında sağlanması gereklidir. Kredi veya faizsiz finansman kullanılması halinde bunların niteliği, tutarı, faizi, kar payı oranı, ödenen komisyon ve masraflar, alındığı tarih ve kuruluş ile geri ödendiği tarihe ilişkin bilgiler hesap dönemini takip eden 30 (otuz) gün içinde en uygun haberleşme vasıtasıyla Katılma Payı sahiplerine bildirilir.
- (iii) Kurucu veya Yönetici, gayrimenkul yatırımlarına ilişkin dışarıdan danışmanlık hizmeti alabilir.

7.12. Kurucu veya Yönetici, kendi bünyesinde risk yönetim hizmetini sağlayan bir birim oluşturabileceği gibi risk yönetimi konusunda yatırım kuruluşlarından ve uzmanlaşmış diğer kuruluşlardan da hizmet alabilir. Risk yönetim hizmetini sağlayan birim, Fon portföyünün yönetiminden sorumlu birimden bağımsız olacaktır. Fon'un maruz kalabileceği risklere ve

risklerin ölçümünde kullanılan yöntemlere ilişkin detaylı bilgilere Fon'un KAP sayfasından ulaşılması mümkündür.

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

7.14. 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.

8. FON MALVARLIĞINDAN YAPILABİLECEK HARCAMALARA İLİŞKİN ESASLAR

8.1. Fon'a ilişkin kuruluş masrafları da dahil tüm giderler Fon malvarlığından karşılanır. Fon'dan karşılanan, portföy yönetim ücreti dahil ve performans ücreti hariç tüm giderlerin toplamının Fon toplam değerine göre üst sınırı %20'dir (yüzde yirmi).

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

(i) Katılma Payları ile ilgili harcamalar

(ii) Portföy işletmesi ile ilgili harcamalar

- (a) Mevzuat gereği yapılması zorunlu tescil ve ilan giderleri,
- (b) Fon'un yasal defterlerine ilişkin giderler dahil olmak üzere noter ücretleri,
- (c) Fon portföyündeki varlıkların sigorta ücretleri,
- (d) Fon portföyündeki varlıkların veya bunları temsil eden belgelerin nakil veya nakle bağlı sigorta ücretleri,
- (e) Fon portföyündeki varlıkların saklanması, Fon operasyon ve değerlendirme hizmetleri için ödenen her türlü ücretler,
- (f) Fon portföyündeki varlıkların nakde çevrilmesi ve transferinde ödenen ve bunun dışında Fon'un mükellefi olduğu her türlü vergi, resim ve komisyonlar,
- (g) Fon'a ait finansman giderleri, komisyon, masraf ve kur farkları,
- (h) Fon portföyüne alımlarda ve Fon portföyünden satımlarda ödenen kurtajlar ve komisyonlar ile alım veya satım gerçekleşmesi dahi bu amaçla yapılan ve Fon'un faaliyetleri ile ilgili olduğu yönetim kurulu kararı ile belirlenen masraflar (yabancı para cinsinden yapılan giderler TCMB döviz satış kuru üzerinden TL'ye çevrilerek kaydolunur.),
- (i) İhraç Belgesi'nde belirtilen tüm danışmanlık hizmet ve ücretleri,
- (j) Aracı kurum komisyon ücreti ve masrafları,
- (k) Fon adına yapılan sözleşmelere ilişkin ilişkin her türlü gider ve masraf, harç ve noter ücretleri,
- (l) MKK ve Takasbank'a Fon için ödenen ücret, komisyon ve masraflar,
- (m) Fon portföyündeki varlıkların pazarlanması ve satışı için katlanılan giderler,
- (n) Fon portföyündeki gayrimenkuller ile ilgili her türlü bakım, onarım, tadilat ve yenileme giderleri,
- (o) Fon portföyündeki gayrimenkullerin her türlü aidat, bina ortak gideri, temel hizmet giderleri ve sair giderler,
- (p) İşletmeci firmalara ödenen hizmet bedelleri,
- (q) (Varsa) Katılma Payları'nın BİAŞ'ta işlem görmesi için ödenen ücretler ve yapılan masraflar,
- (r) (Varsa) Endeks kullanım giderleri,
- (s) Defter tasdik, fatura basımı, e-fatura, e-defter gibi belge ve kayıt düzeni ile ilgili harcamalar,

- (t) Tüzel kişi kimlik kodu (LEI) giderleri,
- (u) KAP giderleri,
- (v) Kurulca uygun görülen diğer harcamalar.

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

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

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

- 9.1.** Fon'un hesap dönemi takvim yılıdır. Ancak ilk hesap dönemi Fon'un kuruluş tarihinden başlayarak o yılın Aralık ayının sonuna kadar olan süredir.
- 9.2.** Fon'da oluşan kar, Katılma Payları'nın İçtüzük'te belirtilen esaslara göre tespit edilen Katılma Payı fiyatlarına yansır. Katılma Payı sahipleri, söz konusu Katılma Payları'nı Fon'a geri sattıklarında, ellerinde tuttukları süre için Fon'da oluşan kardan paylarını almış olacaktır.
- 9.3.** Fon, Yatırım Komitesi'nin ve Kurucu'nun yönetim kurulunun karar alması durumunda, bu kararda belirtilen tarih ve tutarda Fon'dan kar payı ödemesi yapabilir.
- 9.4.** Fon'a ilişkin kuruluş masrafları da dahil tüm giderler Fon malvarlığından karşılanır.

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

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

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

11.1. Genel Esaslar

- (i) Katılma Payı satın alınması ve Katılma Payı'nın Fon'a iadesinde, Kurucu'nun İhraç Belgesi'nde ilan ettiği Katılma Payı alım satımının yapılacağı yerlere başvurularak alım satım talimatı verilir. Katılma Payları'nın satışı esnasında, Yatırımcı'dan İhraç Belgesi'nde belirtilen risklerin okunup algılandığına ilişkin beyan alınır.
- (ii) Katılma Payı satışı, Katılma Payı bedelinin tam olarak nakden veya gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı hakların tapu siciline Fon adına tescil ettirilmesi suretiyle veya GYF Tebliği'nin 18. maddesinin 3. fıkrasında belirtilen gayrimenkul projeleri kapsamındaki bağımsız bölümlerin tapu siciline Fon adına tescil ettirilmesi ya da bu bölümlerin satın alınmasına ilişkin sözleşmelerin Fon'a devredilmesi suretiyle aynı olarak ödenmesi; Katılma Payı'nın Fon'a iadesi, Yatırımcı'nın Katılma Payları'nın Fon'a iade edilmek suretiyle nakde çevrilmesi veya Katılma Payları'na karşılık gelen gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı hakların Yatırımcı'ya devredilmesi suretiyle gerçekleştirilebilir.
- (iii) Kurucu tarafından Katılma Payları'nın Fon adına alım satımı esastır. Katılma Payları'nın Yatırımcı'ya satışına başlanmadan önce Kurucu tarafından Fon Katılma Payları kendi portföyüne alınabilir ve/veya gerekçeli yönetim kurulu kararı alınarak Fon'a borç verilebilir.

Katılma Payları'nın Yatırımcı'ya satışına başlanmasından sonra da Kurucu, Fon'un Katılma Payları'nı kendi portföyüne dahil edebilir.

- (iv) Kurucu, Fon Katılma Payları'nın Fon'a iade edilmesinde gerekli likiditenin sağlanmasından sorumludur. Ancak, gerekli likiditenin sağlanamadığını ve Fon portföyündeki varlıkların satışının Yatırımcı'nın zararına olacağını Kurucu tarafından tespiti halinde, Kurucu, Katılma Payları'nın geri alımını erteleyebilir. Bu durumda derhal SPK'ya bilgi verilir. Kurucu tarafından yapılan ertelemenin süresi 1 (bir) yılı aşamaz.
- (v) Savaş, doğal afetler, ekonomik kriz, iletişim sistemlerinin çökmesi, portföydeki varlıkların ilgili olduğu piyasaların kapanması, bilgisayar sistemlerinde meydana gelebilecek sorunlar, Fon toplam değerini etkileyebilecek önemli bir bilginin ortaya çıkması gibi olağanüstü durumların meydana gelmesi halinde, Fon'un değerlemesine ilişkin esaslarının tespiti hususunda Kurucu'nun yönetim kurulu karar alabilir. Bu durumda değerlendirme esaslarının gerekçeli olarak karar defterine yazılarak, SPK'ya ve Portföy Saklayıcısı'na bildirilmesi zorunludur. Ayrıca söz konusu olaylarla ilgili olarak en uygun haberleşme vasıtasıyla Katılma Payı sahiplerine bildirim yapılacaktır.

11.2. Fon'a Katılmaya İlişkin Esaslar

- (i) Katılma Payı satın alınması, devri veya Fon'a iadesinde Kurucu'nun merkezine başvurularak talimat verilebilir. 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.
- (ii) Katılma Payları MKK nezdindeki hesaplarda, her yatırımcının kimlik bilgileri ve buna bağlı hesap kodları ile fon bilgileri bazında takip edilir. Katılma Payları'nın itibari değeri yoktur ve Fon tutarını temsil eden Katılma Payları kaydı olarak MKK nezdinde yatırımcı bazında izlenir. Fon Katılma Payları bastırılamaz ve fiziki olarak teslim edilemez. Katılma Payı işlemleri gerçekleştiği günlerde MKK'ya bildirilir.
- (iii) Katılma Payları'nın alımında asgari işlem limitleri uygulanmamaktadır.

11.3. Katılma Payı Alım Bedelinin Tahsiline İlişkin Esaslar

- (i) Yatırımcı'nın Katılma Payı'na ilişkin alım talimatı vermesi halinde, işbu Katılma Payı'na karşılık talep edilen Katılma Payı bedeli, yatırımcı tarafından ödenecektir. İşbu madde kapsamında düzenlenen tahsilat işlemi gerçekleştirilinceye kadar Katılma Payı alım bedeli nemalandırma vb. yollarla Katılma Payı sahibi hesabında herhangi bir şekilde değerlendirilemez.

11.4. Fon'dan Ayrılmaya İlişkin Esaslar

- (i) Fon Katılma Payları'nın Fon'a iadesi, Şirket'in takdirinde olmak üzere, Yatırımcı'nın Katılma Payları'nın işbu Sözleşme'de düzenlenen esaslara göre Fon'a iade edilmesi suretiyle nakde çevrilmesi veya paylarına karşılık gelen gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin, gayrimenkul projeleri kapsamındaki bağımsız bölümlerin ve gayrimenkule dayalı hakların Yatırımcı'ya devredilmesi suretiyle gerçekleştirilebilir.
- (ii) Kurucu, Fon Katılma Payları'nın Fon'a iade edilmesi sırasında gerekli likiditenin sağlanmasından sorumludur. Bu kapsamda Fon'a iade edilen Katılma Payları Fon'un Katılma Payı sayısının %50'sini (yüzde elli) aşmayacak şekilde Kurucu tarafından kendi portföyüne alınabilir. Bu şekilde Kurucu portföyüne alınan Katılma Payları alım tarihinden itibaren en geç 2 (iki) yıl içinde Fon'a iade edilir.
- (iii) Katılma Payları'nın Fon'a iade edilebilmesi için gerekli likiditenin sağlanamadığını ve portföydeki varlıkların satışının pay sahiplerinin zararına olacağını tevsik edici bilgi ve belgeler ile konuya ilişkin Kurucu yönetim kurulu kararının Kurul'a iletilmesi ve Kurulca uygun görülmesi halinde, Kurucu Katılma Payları'nın geri alımını erteleyebilir.

11.5. Nitelikli Yatırımcılar Arasında Katılma Payı Devri

- (i) Katılma Payları'nın Nitelikli Yatırımcılar arasında devri mümkündür. Nitelikli Yatırımcılar arasında Katılma Payı devrinin gerçekleştirilebilmesi için devralan kişi ve/veya kuruluşların Nitelikli Yatırımcı vasıflarını haiz olduğuna ilişkin bilgi ve belgelerin devir işlemlerini yürüten kuruluşa iletilmesi zorunludur. Devir işlemlerini yürüten kuruluş, söz konusu bilgi ve belgeleri temin etmek ve bunları Fon süresi ve takip eden en az beş yıl boyunca muhafaza etmek zorundadır. Nitelikli Yatırımcılar arasındaki Katılma Payı devirleri, Katılma Payları'nın hak sahibi yatırımcıların hesapları arasındaki aktarım ile tamamlanır. Katılma Payı devirlerine ilişkin bilgilerin MKK'ya iletilmesinden devir işlemlerini yürüten kuruluş sorumludur. Nitelikli Yatırımcılar arasındaki katılma payı devirleri Kurucu'nun onayına tabidir.
- (ii) Fon Katılma Payları satılacak yatırımcılar veya herhangi bir tarihte Fon Katılma Payları'nı devir veya intikal yoluyla iktisap edecek kişilerin Kurucu ile bir sözleşme imzalayarak işbu Sözleşme'ye taraf olmaları zorunludur.

11.6. Katılma Payı İhraç veya İadesinin Ayni Olarak Gerçekleştirilmesi ve Değerleme

- (i) Fon Katılma Payları'nın ihracının veya Katılma Payları'nın Fon'a iadesinin ayni olarak gerçekleştirilmek istenmesi halinde, her işlem öncesinde varsa fonun mevcut tüm katılma payı sahiplerinin mutabakatlarının alınması, bu hususun Portföy Saklayıcısı tarafından da teyit edilmesi ve söz konusu belgelerin Fon süresi ve takip eden 5 (beş) yıl boyunca Kurucu nezdinde muhafaza edilmesi zorunludur.
- (ii) Katılma Payı ihracının veya Fon'a iadesinin ayni olarak gerçekleştirilmesi durumunda, GYF Tebliği'nin beşinci bölümünde belirtilen esaslar çerçevesinde Katılma Payı karşılığında yatırımcılardan Fon'a veya Fon'dan yatırımcılara devredilecek gayrimenkuller, GYF Tebliği'nin 18. maddesinin üçüncü fıkrasında belirtilen gayrimenkul projeleri kapsamındaki bağımsız bölümler ve gayrimenkule dayalı hakların değer tespitine yönelik olarak, GYF Tebliği'nin 29. maddesinin ikinci fıkrası kapsamında değerlendirme hizmeti alınacak kuruluş olarak belirlenen gayrimenkul değerlendirme kuruluşuna bir rapor hazırlatılır. Yatırımcılardan 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. Üzerinde ipotek bulunan veya gayrimenkulün değerini etkileyecek ve/veya devrini kısıtlayacak nitelikte herhangi bir takyidat bulunan gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı haklar Katılma Payı satışı karşılığında Fon'a devredilemez.

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

12.1. Katılma Payları'nın Alımına İlişkin Esaslar

- (i) Katılma Payı satışı, Fon Birim Pay Değeri'nin tam olarak nakden veya gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı hakların tapu siciline Fon adına tescil ettirilmesi suretiyle veya 18'inci maddenin üçüncü fıkrasında belirtilen gayrimenkul projeleri kapsamındaki bağımsız bölümlerin tapu siciline Fon adına tescil ettirilmesi ya da bu bölümlerin satın alınmasına ilişkin sözleşmelerin Fon'a devredilmesi suretiyle ayni olarak ödenmesi; Katılma Payı'nın Fon'a iadesi, yatırımcıların paylarının ihraç belgesinde belirlenen esaslara göre nakde çevrilmesi veya paylarına karşılık gelen gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı hakların yatırımcılara devredilmesi suretiyle gerçekleştirilir.
- (ii) İhraç Belgesi'nde belirlenen satış başlangıç tarihinden itibaren 6 (altı) aylık süre ilk talep toplama dönemi olarak belirlenmiştir. Bu 6 (altı) aylık ilk talep toplama döneminde verilen katılma payı alım talimatları her iş gününde, bir adet birim pay değeri 1 nominal değer üzerinden gerçekleştirilir. Söz konusu 6 (altı) aylık ilk talep toplama dönemi boyunca,

Katılma Payı alım talimatları öncesinde Fon'a katılacak yatırımcılardan, yukarıda belirtilen birim pay değeri esas alınarak Fon'a katılacaklarını kabul eder.

- (iii) İlk talep toplama dönemi sonrasında gerçekleştirilen pay alım ödemeleri karşılığında Yatırımcı'ya verilecek Fon Katılma Payı sayısı ise ödemenin gerçekleşmesini veya talimat bedelinin ödenmesini takip eden ilk fiyat raporunda hesaplanan ve açıklanan Fon Birim Pay Değeri üzerinden hesaplanır.
- (iv) Yatırımcı tarafından verilecek alım talimatları sadece tutar olarak verilebilir. Alım talimatında belirtilen tutar tahsil edilerek, bu tutara denk gelen Katılma Payı sayısı Fon fiyatı açıklandıktan sonra hesaplanır.
- (v) Aşağıdaki tabloda alım talimatlarına ilişkin ihbar dönemleri ve her bir ihbar döneminde iletilen talimatların yerine getirileceği tarihler aşağıdaki gibidir:

Alım Talimatları İhbar Dönemi	Pay Fiyatının Hesaplanma Dönemi	Pay Fiyatının Açıklanma Tarihi	Alım Talimatlarının Gerçekleşme Tarihi
1 Ocak-31 Ocak	31 Ocak	Pay fiyatının hesaplanma dönemini takip eden 3. (üçüncü) iş günü	Pay fiyatının açıklanma tarihinden sonraki her iş günü içerisinde, açıklanan pay fiyatı üzerinden gerçekleştirilir.
1 Şubat- 28 Şubat	28 Şubat		
1 Mart- 31 Mart	31 Mart		
1 Nisan -30 Nisan	30 Nisan		
1 Mayıs- 31 Mayıs	31 Mayıs		
1 Haziran-30 Haziran	30 Haziran		
1 Temmuz-31 Temmuz	31 Temmuz		
1 Ağustos-31 Ağustos	31 Ağustos		
1 Eylül- 30 Eylül	30 Eylül		
1 Ekim- 31 Ekim	31 Ekim		
1 Kasım- 30 Kasım	30 Kasım		
1 Aralık- 31 Aralık	31 Aralık		

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

12.2. Katılma Payları'nın Satımına İlişkin Esaslar

- (i) Katılma Payı iade talimatları yılda bir kez olmak üzere aralık ayı içerisinde verilebilir. Verilen talimatlar aralık sonu itibarıyla hesaplanan ve bir sonraki ayın 3. İş günü ilan edilen birim pay fiyatı üzerinden yerine getirilir.
- (ii) Her bir yatırımcı yatırım tarihinden itibaren 4 yıldan önce paylarını iade edemez.
- (iii) Satım talimatları, Katılma Payı adedi olarak verilebilir. Adet olarak verilmesi durumunda ise denk gelen tutar Fon fiyatı açıklandıktan sonra hesaplanır.
- (iv) Tasfiye döneminde satım bedeli Fon tarafından Yatırımcı'nın bireysel saklama hizmeti veren kuruluştaki hesabına ödenir. Bireysel saklama hizmeti veren kuruluş da aynı tarihte satışa konu Katılma Payları'nı Kurucu'ya MKK nezdinde devreder. Söz konusu Katılma Payları Kurucu tarafından iptal edilir.
- (v) Katılma Payı iadesine konu tutarlar için herhangi bir nemalandırma yapılmaz.

13. PAY GRUPLARININ HAK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİNE İLİŞKİN ESASLAR

- 14. Fon, katılma payı sahiplerine tanınan hak ve/veya yükümlülükleri farklılaştırmak amacıyla A ve B Grubu katılma payı ihraç edecektir. A Grubu Katılma Payları yatırım komitesine üye atama imtiyazına sahiptir.

15. PORTFÖYÜN DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN ESASLAR

- 15.1.** Fon portföyündeki varlıklar GYF Tebliği, Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliğ ve Türkiye Sermaye Piyasaları Birliği'nin Kolektif Yatırım Kuruluşu Portföylerinde Yer Alan Varlıkların Değerleme Esasları Yönergesi'nde belirlenen esaslara göre değerlendirilir.
- 15.2.** Fon portföyüne alınacak varlıkların ve hakların rayiç değerleri ile rayiç kira bedellerinin değer tespitinin gayrimenkul değerlendirme kuruluşlarına yaptırılması zorunludur. Fon portföyünde yer alan varlıkların yıl sonu değerlerinin tespitinin yaptırılması zorunludur. Söz konusu değer tespitine ilişkin değerlendirme raporu hazırlanması öngörülen durumlarda, işlem tarihinden önceki 3 (üç) ay içerisinde hazırlanmış bir değerlendirme raporu bulunması halinde değerlendirme raporu hazırlanması ihtiyaridir.
- 15.3.** Gayrimenkule ilişkin değerlendirme çalışmalarının bitiş tarihi ile rapor tarihi arasındaki sürenin 5 (beş) iş gününü aşmaması ve gayrimenkul değerlendirme raporunun rapor tarihini takip eden 2 (iki) iş günü içinde Kurucu'ya teslim edilmesi zorunludur. Değerleme raporları değerlendirme tarihinden itibaren en az 10 (on) yıl boyunca, ihtilaf olması durumunda ihtilaf sonuçlanıncaya kadar Kurucu nezdinde saklanır.
- 15.4.** Fon portföyünde yer alan diğer varlık, işlem ve yükümlülüklerin değerlendirme esaslarına ilişkin olarak, Kurul'un Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliğ'inde belirtilen esaslara uyulur.
- 15.5.** Fon portföyüne alım işlemleri, Fon portföyünden satış işlemleri ve kiralamalar bu madde çerçevesinde tespit edilen değerleri dikkate alınarak gerçekleştirilir. 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.
- 15.6.** Fonlar, aşağıda sayılan işlemler için işle me konu olan varlıkların ve hakların rayiç değerlerini ve rayiç kira bedellerini tespit ettirmekle yükümlüdürler.

- (i) Portföyde yer alan gayrimenkullerin ve gayrimenkule dayalı hakların satımı, bunların niteliğinin veya cinsinin değiştirilmesi veya portföye gayrimenkullerin ve gayrimenkule dayalı hakların alımı,
- (ii) Portföyde yer alan gayrimenkullerin kiraya verilmesi,
- (iii) Kiraya verilmek üzere gayrimenkul kiralanması,
- (iv) Portföyde yer alan gayrimenkullerden kiraya verilenlerin kira sözleşmelerinin yenilenmesi veya uzatılması,
- (v) Gayrimenkul ipoteği tesis edilmesi,
- (vi) Portföye Kurulca değerlendirme yaptırılması zorunlu tutulan diğer varlıkların dâhil edilmesi ve portföyden çıkarılması,
- (vii) Portföyde yer alan varlıkların yılsonu değerlerinin tespiti,
- (viii) Katılma Payı ihracının gayrimenkuller, GYF Tebliği'nin 18. maddenin üçüncü fıkrasında belirtilen gayrimenkul projeleri kapsamındaki bağımsız bölümler ve gayrimenkule dayalı hakların fona devri suretiyle gerçekleştirilmesi,
- (ix) Katılma Payları'nın Fon'a iadesinin Fon portföyündeki gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı hakların yatırımcılara devri suretiyle gerçekleştirilmesi,
- (x) Portföyde yer alan gayrimenkuller için 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16. maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınması.

16. GİRİŞ ÇIKIŞ KOMİSYONUNA İLİŞKİN ESASLAR

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

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

- (i) Kurucu tarafından performans ücreti Tebliğ'in 26. maddesi çerçevesinde Fon'a tahakkuk ettirilecek ve Fon'dan tahsil edilecektir. Performans ücretinin tahakkuku ve tahsiline ilişkin usul ve esaslar Katılma Payı satışına başlanmadan Kurucu'nun yönetim kurulu kararı ile belirlenir.
- (ii) Katılma Payı pazarlama ve dağıtım faaliyetini yürüten kuruluş tarafından, Katılma Payı satışı yapılacak yatırımcılara performans ücretinin tahakkuk ve tahsiline ilişkin usul ve esasların yazılı olarak bildirilmesi ve Katılma Payı satışı yapılacak yatırımcılardan performans ücretinin tahakkuk ve tahsiline ilişkin usul ve esasları kabul ettiklerine dair yazılı beyan alınması ve bu beyanın Fon'un süresince ve Fon'un tasfiye tarihini takip eden 5 (beş) yıl boyunca saklanması zorunludur.

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

18.1. Fon Katılma Payları'nın Fon'a iadesi, Yatırımcı'nın Katılma Payları'nın Fon'a iade edilmek suretiyle nakde çevrilmesi veya Katılma Payları'na karşılık gelen gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı hakların Yatırımcı'ya devredilmesi suretiyle gerçekleştirilebilir.

18.2. Katılma Payları'nın Fon'a iadesinin aynı olarak gerçekleştirilmesi durumunda, GYF Tebliği'nin beşinci bölümünde belirtilen esaslar çerçevesinde Katılma Payı karşılığında Fon'dan Yatırımcı'ya devredilecek gayrimenkuller, GYF Tebliği'nin 18. maddesinin 3. fıkrasında belirtilen gayrimenkul projeleri kapsamındaki bağımsız bölümler ve gayrimenkule dayalı hakların değer tespitine yönelik olarak, GYF Tebliği'nin 29. maddesinin 2. fıkrası kapsamında değerlendirme hizmeti alınacak kuruluş olarak belirlenen gayrimenkul değerlendirme kuruluşuna bir rapor hazırlatılır. Katılma Payı iadesinde geri alınacak Katılma Payı adedinin hesaplanmasında esas alınacak değer hazırlanan değerlendirme raporunda ulaşılan değerden az olamaz.

18.3. Fon Katılma Payları'nın Fon'a iadesinin aynı olarak gerçekleştirilmek istenmesi durumunda, her işlem öncesinde varsa Fon'un mevcut tüm Katılma Payı sahiplerinin mutabakatlarının alınması, bu hususun Portföy Saklayıcısı tarafından da teyit edilmesi ve söz konusu belgelerin Fon süresi ve takip eden 5 (beş) yıl boyunca Kurucu nezdinde muhafaza edilmesi zorunludur.

18.4. Fon Katılma Payları'nın iadesinin aynı olarak gerçekleştiği durumlarda, Yatırımcı'nın karşılığını aynı olarak tahsil etmek üzere verdikleri Katılma Payı iade talimatları, Katılma Payı karşılığı olan ayınların Yatırımcı'ya devredildiği tarihte gerçekleştirilir ve bu tarihte Katılma Payları Yatırımcı hesaplarından geri alınır.

19. FON TOPLAM GİDER ORANI VE YÖNETİM ÜCRETİ

19.1. 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 yıllık %20'dir (yüzde yirmi).

19.2. Kurucu, Fon'un toplam gideri içinde kalmak kaydıyla, Fon portföy değerinin yaklaşık günlük %0,00411'i (onbindedörtüyüzonbir) (BSMV hariç) (yıllık olarak %1,5 (binde onbeş)) tutarındaki yönetim ücretini Fon'a tahakkuk ettirir ve Fon'da yeterli nakit olduğunda aylık olarak Fon'dan tahsil eder. Buna ek olarak, 2026 Yılı için tek seferlik olmak üzere 500.000 TL+BSMV yönetim ücreti 2026 yılının ilk üç ayı içerisinde fona tahakkuk ve fondan tahsil edilir.

19.3. Her hesap döneminin (takvim yılının) son iş günü itibarıyla, yıllık Fon toplam gideri oranının aşılıp aşılmadığı, ilgili dönem içinde hesaplanan Fon toplam değerlerinin ortalaması esas alınarak Kurucu tarafından kontrol edilir. Yapılan kontrolde belirlenen oranın aşıldığının tespiti halinde, aşan tutar yılın son iş günü itibarıyla Kurucu tarafından Fon'a ödenmek üzere tahakkuk ettirilir ve takip eden 5 (beş) iş günü içinde Kurucu tarafından Fon'a ödenir.

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

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

20.1. Katılma Payı alım satımının Fon Birim Pay Değeri'nden farklı bir fiyat üzerinden gerçekleştirilmesi mümkündür. Katılma Payı alım satımına esas teşkil eden bu fiyat, her işlem öncesinde Katılma Payı sahiplerine Kurucu tarafından en uygun haberleşme aracıyla bildirilir.

21. YATIRIMCI'NIN BİLGİLENDİRİLMESİNE İLİŞKİN ESASLAR

21.1. Yatırımcı'nın bilgilendirilmesi Kurucu'nun internet sitesi olan www.naturaportfoy.com.tr adresi ve KAP üzerinden yapılacak duyuru vasıtasıyla gerçekleştirilecektir.

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

22.1. Fon'un KAP sayfasında işbu Sözleşme'nin 1 (bir) örneğine yer verilir. Kurucu tarafından Sözleşme şartlarında herhangi bir değişiklik yapılması halinde değişiklikleri içeren sözleşme KAP'ta ilan edilecek olup ilgili sözleşme Portföy Saklayıcısı'na gönderilecektir.

23. FON'UN TASFİYESİNE İLİŞKİN BİLGİ

23.1. Fon'un sona ermesinde ve tasfiyesine ilişkin olarak GYF Tebliği'nde belirtilen esaslara uyulur.

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

23.3. Tasfiye dönemine girildiğinde SPK'ya ve en uygun haberleşme vasıtasıyla Yatırımcı'ya haber verilir. Tasfiye döneminde hiçbir Katılma Payı ihraç edilemez ve yeni gayrimenkul yatırımı yapılmaz. Uygun piyasa koşulları oluştuğunda Fon'un varlıkları satılarak nakde çevrilir, alacakları tahsil edilir ve borçları ödenir. Bakiye tutarlar İhraç Belgesi'nde belirlenen esaslara göre Katılma

Payı sahiplerine dağıtılır ve tüm Katılma Payları iade alınır. Tedavüldeki tüm Katılma Payları'nın iade alınması sonrasında SPK'ya 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 6 (altı) iş günü içinde Kurul'a gönderilir.

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

24. SÖZLEŞME'NİN SÜRESİ VE SONA ERMESİ

- 24.1.** Bu Sözleşme, Taraflarca imzalanması ile süresiz olarak yürürlüğe girer.
- 24.2.** Taraflar'dan herhangi biri, bu Sözleşme'yi SPK Mevzuatı'nda belirtilen hallerde veya bu Sözleşme'ye aykırılık durumunda feshedebilir.
- 24.3.** İşbu Sözleşme, Yatırımcı'nın iflası, aciz haline girmesi veya Sözleşme ile üstlendiği yükümlülüklerini ifa etmek için gerekli olan yasal koşulları kaybetmesi halinde, Sözleşme Kurucu'nun tek taraflı fesih ihbarıyla derhal sona erdirilebilir.
- 24.4.** Sözleşmenin feshi ve kendiliğinden son bulması halinde dahi, Taraflar'ın o tarihe kadar Kanun, GYF Tebliği, İçtüzük, İhraç Belgesi ve işbu Sözleşme'de belirtilen yükümlülüklerinden doğan sorumlulukları devam eder.

25. GİZLİLİK

- 25.1.** Taraflar, işbu Sözleşme'nin ifası amacıyla yapılacak faaliyetler esnasında doğrudan veya dolaylı olarak birbirlerinden edindikleri, Taraflar ile ilgili yazılı veya sözlü veya görsel her türlü bilgiyi ("**Gizli Bilgi(ler)**") sadece işbu Sözleşme'nin konusunun gerçekleştirilmesi amacıyla kullanacak olup bunun haricinde, Taraflar'ın yazılı rızası olmaksızın hiçbir şekilde üçüncü kişilere ifşa etmeyecektir. Ne var ki, Taraflar, Gizli Bilgi'yi mevcut ilişkinin sürdürülebilmesi için gerekli olduğu hallerde kendi pay sahiplerine, temsilcilerine, müdürüne, çalışanlarına, danışmanlarına (hukuki danışmanlar, mali müşavirler ve finansal danışmanlar da dahil olmak üzere),

denetçilerine ve diğer iş ilişkisi ile ilgili üçüncü kişilere (hepsi birlikte “**Temsilciler**”) Gizli Bilgi’yi ifşa eden Taraf’ın rızası gerekmeksizin ifşa edebilir.

25.2. Taraflar, Fon’a ilişkin paylaşılan her türlü bilgiyi gizli tutmayı kabul eder.

25.3. Taraflar, özellikle Sözleşme ilişkisi sırasında elde etmiş olduğu veya olabileceği Taraflar’ın ticari sırlarının veya diğer Gizli Bilgiler’ini hiçbirini herhangi bir kişiye açıklamayacak, ifşa etmeyecek ve kullanmayacaktır. Bu kısıtlama, Sözleşme’nin sona erme sebebinden bağımsız olarak Sözleşme’nin sona ermesinden sonra da devam edecektir.

25.4. Bununla birlikte aşağıda sayılan bilgiler Gizli Bilgi tanımı dışındadır:

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

26. KİŞİSEL VERİLERİN KORUNMASI

26.1. Taraflar’dan her biri, diğer Taraf tarafından kendisine işlemesi amacıyla aktarılan kimliği belirli veya belirlenebilir gerçek kişiye ilişkin her türlü veriyi (“**Kişisel Veri**”) KVKK, yürürlükteki ve Taraflar’a uygulanabilir sair ikincil düzenlemeler ve Kişisel Verileri Koruma Kurulu’nun kararları (“**KVK Mevzuatı**”) ile işbu Sözleşme kapsamı ile sınırlı olarak işleyecektir. Taraflar, Kişisel Veriler’in hukuka aykırı olarak işlenmesini ve Kişisel Veriler’e hukuka aykırı olarak erişilmesini önleyecektir ve Kişisel Veriler’in muhafazasını sağlamak amacıyla Kişisel Veri’nin niteliğine göre uygun güvenlik düzeyini temin etmeye yönelik gerekli her türlü teknik ve idari tedbirleri alacaktır. Taraflar, Kişisel Veriler’i, diğer Taraf’ın ön yazılı onayı olmaksızın işbu Sözleşme kapsamı dışında herhangi bir şekilde işlemeyecektir.

26.2. Taraflar, yürürlükteki hukukta aksi belirtilen haller hariç, Sözleşme’nin sona ermesi ile birlikte; bir Taraf tarafından diğer Taraf’a aktarılan Kişisel Veriler’i silecek, yok edecek veya anonim hale getirecektir. Burada yer alan hükümlerinin ihlali de dahil olmak bir Taraf’tan kaynaklanan nedenlerle diğer Taraf’ın herhangi bir zarara uğraması, yasal, idari veya cezai bir yaptırıma tabi tutulması ya da herhangi bir zararı tazminle mükellef kılınması halinde, zarar gören Taraf söz konusu tutarları diğer Taraf’a rücu edecek ve rücu edilen Taraf, zarar gören Taraf’ın ilk talebinde bu tutarı diğerine derhal ve defaten ödeyecektir.

26.3. İlgili Taraf, diğer Tarafça kendisine iletilen Kişisel Veri sahibi taleplerini derhal yerine getirecektir. Kişisel Veri sahibinin herhangi bir şekilde doğrudan ilgili Taraf’a talepte bulunması halinde, ilgili Taraf söz konusu talebe ilişkin olarak derhal diğer Taraf’a yazılı bildirimde bulunacaktır.

26.4. Taraflar’dan her biri, Kişisel Veriler’e herhangi bir şekilde yetkisiz erişim gerçekleşmesi veya Kişisel Veriler’in herhangi bir şekilde işbu Sözleşme’ye aykırı şekilde üçüncü taraflarca erişilebilir hale gelmesi durumunda bu durumu derhal diğer Taraf’a bildirecek ve bu durumdan

doğan zararın minimize edilmesi için diğer Tarafça talep edilen her türlü bilgi, belge ve desteği gecikmeksizin sağlayacaktır.

- 26.5. Taraflar'dan her biri, Kişisel Veriler'i kendi nezdinde saklayacak, üçüncü taraf hizmetlerinin kullanılması nedeniyle verilerin üçüncü bir tarafa aktarılması da dahil olmak üzere Taraflar arasında aksi yönde bir yazılı mutabakat sağlanmadığı sürece Kişisel Veriler'i tarafından yurt içi ve yurt dışındaki üçüncü kişilere aktarmayacaktır.
- 26.6. Taraflar'dan her biri, Kişisel Veriler'in işlenmesine ilişkin burada yer alan yükümlülükleri hakkında personelini ve varsa alt yüklenicisinin personelini de bilgilendirecektir.
- 26.7. Taraflar'dan herhangi biri, kendisine aktarılan Kişisel Veriler'in kanuni olmayan yollarla başkaları tarafından elde edilmesi halinde, bu durumu en kısa sürede diğer Taraf'a bildirilecektir.
- 26.8. Taraflar'dan her biri, kendisi tarafından diğer Taraf'a herhangi bir Kişisel Veri aktarması halinde bu veriler ile ilgili olarak KVK Mevzuatı'na uygun davrandığını ve davranacağını, bu kapsamda gerekli tedbirleri alarak elinden gelen makul çabayı göstereceğini, Sözleşme konusu Kişisel Veriler'in işlenmesi ile ilgili KVK Mevzuatı kapsamındaki yükümlülüklerini yerine getirmemesi nedeniyle ortaya çıkabilecek zarardan diğer Taraf'ı ari tutacağını kabul, beyan ve taahhüt etmektedir. Şu kadar ki Taraflarca birbirlerine sağlanan verilerden, başka verilerle eşleştirmek de dahil olmak üzere kimliği belirli veya belirlenebilir bir gerçek kişiyle ilişkilendirilemeyecek hale getirilenler Kişisel Veri olarak değerlendirilmeyecektir.

27. UYGULANACAK HUKUK VE YETKİLİ MAHKEME

- 27.1. Bu Sözleşme, Türkiye Cumhuriyeti kanunlarına tabi olacak ve bu kanunlara göre yorumlanacaktır. İşbu Sözleşme'den veya buna bağlı olarak doğan tüm ihtilafların çözümünde İstanbul Anadolu mahkemeleri ve icra müdürlükleri münhasır yetkilidir.
- 27.2. Taraflar, iş ve işlemlerden kaynaklanabilecek anlaşmazlıklarda, işbu Sözleşme kapsamında düzenlenecek belgeler, sertifikalar, ilgili yasal düzenlemeler çerçevesinde Taraflar'ın ortak girişimi ve/veya işbu Sözleşme ile uyumlu olarak yapılan diğer anlaşmalarda ilgili ortaya çıkabilecek ihtilaflar ve/veya işbu Sözleşme ile diğer sözleşmeler arasındaki farklardan kaynaklanabilecek ihtilaflarda işbu Sözleşme'nin esas alınmasını kabul etmişlerdir.

28. BİLDİRİMLER

- 28.1. Taraflar, her türlü tebligat ve bildirimlerini Sözleşme'de belirtilen şekillere uygun düştüğü ölçüde Sözleşme'nin 1.1. maddesinde belirtilen adreslere gönderilmekle geçerli sayılacağını kabul, beyan ve taahhüt eder. Şu kadar ki, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun 18/3. maddesinde belirtilen bildirimler (esas olarak temerrüt, fesih veya iptal bildirimlerinden oluşan) yalnızca noter aracılığıyla, iadeli taahhütlü mektup, telgraf veya güvenli elektronik imza kullanılarak kayıtlı elektronik posta sistemi (alındı teyidi alınmak kaydıyla) ile gönderilmesi durumunda usulüne göre ve yürürlükteki mevzuata uygun olarak tebellüğ edildikleri tarih itibarıyla yapılmış addedilecektir.
- 28.2. Taraflar'ın adreslerindeki değişiklik ilgili Taraf tarafından diğer Taraf'a yazılı olarak bildirilmedikçe Sözleşme'nin 1.1. maddesinde yer verilen adreslere yapılan tüm bildirimler, işbu Sözleşme hükümleri uyarınca usulüne uygun olarak yapılmış sayılacaktır.

29. MUHTELİF HÜKÜMLER

- 29.1. İşbu Sözleşme'de yapılacak herhangi bir değişiklik, Taraflar arasında yazılı olarak yapılmalı ve imzalanmalıdır. İşbu Sözleşme, Taraflar arasında bir ortaklık veya ortak girişim oluşturmaz.
- 29.2. İşbu Sözleşme'de düzenlenen madde hükümlerinden bir kısmının uygulanmasının fiilen imkansız hale gelmesi veya ilgili mevzuat hükümlerine aykırılığı nedeniyle uygulanamayacak olması durumunda Sözleşme'nin diğer maddeleri aynen yürürlükte kalacaktır.

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

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

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

30. YÜRÜRLÜK

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

Natura Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Gayrimenkul Şemsiye Fonu'na bağlı Natura Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Dördüncü Proje Gayrimenkul Yatırım Fonu ("Fon") adına Natura Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.	
İsim: Unvan: İmza: _____	İmza: _____
İsim: Unvan: İmza: _____	

EKLER

EK-1 PAY ALIM TALİMAT FORMU

EK 2 NİTELİKLİ YATIRIMCI BEYANI

EK 3 KATILMA PAYLARI DEVİR PROTOKOLÜ

Ek-1 Pay Alım Satım Talimat Formu

İşlemin Hangi Tarihteki Birim Pay Fiyat İle Gerçekleşeceği	:	
İşlemin Türü	:	☐ Alış ☒ Satış
Müşteri'nin MKK Sicil No	:	
Müşteri'nin Adı Soyadı / Unvanı	:	
Fon Unvanı	:	
Fonun ISIN Kodu	:	
İşlem Konusu Katılma Payı Adedi	:	
Alım Satım Bedeli Üzerinden Tahsil Edilecek Komisyon Oranı	:	---

• “Güncel içtüzük”, “güncel ihraç belgesi”, “güncel ihraç sözleşmesini” ve “Performans ücretinin tahakkuku ve tahsiline ilişkin usul ve esasları” okuyup anladığımı kabul, beyan ve taahhüt ederim.

<u>Müşteri'nin</u>	<u>Talimatı Alan Şirket Yetkilisi'nin</u>
Adı Soyadı/Unvanı	Adı Soyadı/Unvanı
İmzası	İmzası

Ek-2 Nitelikli Yatırımcı Beyanı

..... T.C. Kimlik Numaralı
.....
..... adresinde mukim (“**Yatırımcı**”), İstanbul Ticaret Müdürlüğü nezdinde 472457-5 sicil numarası ile kayıtlı ve Barbaros Mah. İhlamur Bul. No: 3 İç Kapı No: 89 Ataşehir/İstanbul adresinde mukim Natura Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi Anonim Şirketi (“**Natura**”) ile Natura nezdinde kurulacak olan **Natura Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Gayrimenkul Şemsiye Fonu’na bağlı Natura Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Dördüncü Proje Gayrimenkul Yatırım Fonu** (“**Fon**”) katılma paylarının alım satımını yapmak amacıyla:

1. Fon katılma paylarının ihracına ilişkin izahname veya ihraç belgesinin Sermaye Piyasası Kurulu (“**Kurul**”) tarafından onaylanmasının, ihraççının veya katılma paylarının Kurul tarafından tekeffülü anlamına gelmeyeceğini bildiğimi,
2. İhraç edilen katılma paylarının devlet güvencesi altında olmadığını ve anaparanın yitirilmesi dahil çeşitli yatırım riskleri içerdiğini bildiğimi,
3. Sermaye piyasası mevzuatında belirtilen “Nitelikli Yatırımcı” tanımında yer alan şartları sağladığımı,
4. Nitelikli yatırımcı tanımında yer alan şartları kaybettiğimde derhal ilgili yetkili kuruluşa bilgi vereceğimi, bilgi vermemem durumunda sermaye piyasası mevzuatına aykırılık nedeniyle sorumlu tutulacağımı bildiğimi,
5. Katılma paylarının nitelikli yatırımcılara satışı nedeniyle izahname düzenlenmesinin mevzuat uyarınca zorunlu olmadığını ve bu yatırımı yaparken ihraç edilen katılma payları ve ihraççı hakkında bilgileri ihraççıdan talep etme hakkımın olduğunu bildiğimi,
6. İhraç edilen katılma paylarının 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 faiz, anapara ödemesi vb. gibi ihraç edilen sermaye piyasası araçlarına ilişkin yükümlülüklerini yerine getirmemesi durumunda haklarımı 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu, 2004 sayılı İcra İflas Kanunu, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu ve ilgili diğer mevzuat uyarınca genel hükümler çerçevesinde aramam gerektiğini bildiğimi,
9. Katılma paylarının piyasa riski, faiz 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 değerlendirdiğimi ve kendi irademle yaptığım yatırım ve üstlendiğim risk nedeniyle uğrayabileceğim zararlardan sorumlu olduğumu,
10. Kurul’un 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,
11. Satın aldığım katılma paylarının tümünün veya bir kısmının her zaman paraya çevrilemeyebileceğini, bu araçlar borsada işlem görmeyebileceğinden bunların aktif veya likit bir ikincil piyasasının bulunmayabileceğini bildiğimi,
12. Nitelikli yatırımcılara satılan katılma paylarının halka arz tanımı kapsamına girebilecek şekilde yeniden satılamayacağını ve bu sermaye piyasası araçlarının 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu’nun 3’üncü maddesinde yer alan halka arz tanımı kapsamına girecek şekilde yeniden satışa sunulmaları halinde izahname düzenlenmesinin zorunlu olduğunu bildiğimi,

13. Bu beyanı özgür iradem sonucu imzaladığımı,
kayıtsız, şartsız ve gayri kabil-i rücu olarak kabul, beyan ve taahhüt ederim.

Yatırımcının;

Adı Soyadı / Unvanı :

Tarih :

MKK Sicil Numarası :

İmza :

Ek-3 Katılma Payı Devir Talimat Formu

Tarih	:	
Devreden Müşteri'nin MKK Sicil No	:	
Devreden Müşteri'nin Adı Soyadı / Unvanı	:	
Devralan Müşteri'nin MKK Sicil No	:	
Devralan Müşteri'nin Adı Soyadı / Unvanı	:	
Fon Unvanı	:	
Fonun ISIN Kodu	:	
İşlem Konusu Katılma Payı Adedi	:	
İşlem Bedeli	:	

Güncel “İçtüzük”, güncel “İhraç Belgesi” ve Performans Ücretinin Tahakkuku ve Tahsiline İlişkin Esaslar’ı okuyup anladığımı, “Fon İhraç Sözleşmesi”ni ayrıca okuyup imza etmem gerektiğini anladığımı kabul, beyan ve taahhüt ederim.

DEVREDEN MÜŞTERİ	DEVRALAN MÜŞTERİ	TALİMATI ALAN ŞİRKET YETKİLİSİ
.....		
Tarih:	Tarih:	Tarih:
İmza: _____	İmza: _____	İmza: _____