

Azimet Portföy Yönetimi A.Ş.

ve

Azimet Portföy Yönetimi A.Ş. Üçüncü Gayrimenkul Yatırım Fonu

ile

Yatırımcılar

arasında

İHRAÇ SÖZLEŞMESİ

/ /2026

İÇİNDEKİLER

1. TARAFLAR.....	1
2. TANIMLAR ve YORUM KURALLARI.....	1
3. KONU	1
4. FON'UN YATIRIM STRATEJİSİ ile YATIRIM SINIRLAMALARI	1
5. RİSK BİLDİRİMİ ve BEYANLAR	2
6. PAY ALIM TALİMATI ve KATILMA PAYLARI'NIN SATIŞI.....	6
7. FON'A YATIRIMCI KABULÜ, KATILMA PAYLARI'NIN DEVRİ ile FON'A İADESİNE İLİŞKİN ESASLAR.....	7
8. FON PORTFÖYÜ'NÜN YÖNETİMİ.....	14
9. FON MALVARLIĞI ve HARCAMALAR.....	15
10. DAĞITIMLAR.....	15
11. FON PORTFÖYÜ'NÜN SAKLANMASINA İLİŞKİN ESASLAR	17
12. FON PORTFÖYÜ'NÜN DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN ESASLAR	18
13. YATIRIMCI'NIN BİLGİLENDİRİLMESİNE İLİŞKİN ESASLAR	18
14. FON'UN TASFİYESİ	18
15. DİĞER HUSUSLAR.....	18
EKLER	22
EK 1 – TANIMLAR VE YORUM KURALLARI	22
EK 2 – PAY ALIM TALİMATI FORMU	31
EK 3 – SÖZLEŞMEYE KATILIM FORMU.....	33
EK 4 – NİTELİKLİ YATIRIMCI BEYANI	35
EK 5 – DEVİR PROTOKOLÜ	37
EK 6 – AYNİ DEĞER KARŞILIĞI KATILMA PAYI SATIŞI VEYA FON'A İADESİNE İLİŞKİN ONAY FORMU	39
EK 7 – PERFORMANS ÜCRETİNE İLİŞKİN BEYAN	40
İMZA SAYFASI	43

1. TARAFLAR

İşbu / /2026 tarihli İhraç Sözleşmesi (“**İhraç Sözleşmesi**”),

- a) Kanun ve SPK’nın III-52.3 sayılı Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği uyarınca Kurucu tarafından bir gayrimenkul yatırım fonu olarak kurulan Azimut Portföy Yönetimi A.Ş. Üçüncü Gayrimenkul Yatırım Fonu (“**Fon**”);
- b) Pay Alım Talimatı’nda bulunmak veya Katılma Payı devralmak veya İhraç Sözleşmesi’ni imzalamak suretiyle İhraç Sözleşmesi’ne taraf olan; (i) İmza Sayfası’nda veya (ii) Pay Alım Talimatı Formu’nda veya (iii) Sözleşmeye Katılım Formu’nda veya (iv) Devir Protokolü’nde, adı-soyadı/ticari unvanı, yerleşim yeri/ticari merkez adresi ve bildirimler için kullanılacak elektronik posta adresi bulunan Yatırımcı (“**Yatırımcı**”)

arasında, aşağıda detayları hüküm alınan şart ve koşullar üzerinde tamamen mutabık kalınarak imzalanmıştır.

Bundan böyle Fon ve Yatırımcı hep birlikte “**Taraflar**” ve her biri ayrı ayrı “**Taraf**” olarak anılacaktır.

2. TANIMLAR ve YORUM KURALLARI

- 2.1. İhraç Sözleşmesi’nde aksi düzenlenmedikçe, **Ek-1**’de yer alan kelime ve kavramlar, belirtilen anlamlara sahip olacaktır.
- 2.2. Yorum kuralları bakımından, aksi İhraç Sözleşmesi’nde düzenlenmedikçe, **Ek-1**’de yer alan yorum kuralları İhraç Sözleşmesi’nin yorumlanmasına ilişkin kurallar olacaktır.
- 2.3. İçtüzük, İhraç Belgesi veya İhraç Sözleşmesi arasında herhangi bir çelişki olması hâlinde İçtüzük hükümleri üstün kabul edilecektir.
- 2.4. Taraflar arasındaki ilişkilere ilişkin olarak Yürürlükteki Mevzuat’ta, Bilgilendirme Dokümanları’nda ve İhraç Sözleşmesi ile Yatırımcı Sözleşmesi’nde hüküm bulunmayan hâllerde TBK’nın 502 ilâ 514. maddeleri kıyasen uygulanacaktır.

3. KONU

- 3.1. Bu İhraç Sözleşmesi, GYF Tebliği’nde asgari unsurları belirlenen konularda Yatırımcı’nın ve Fon’un birbirlerine karşı hak ve yükümlülükleri ile Fon’un idaresine ve Fon Portföyü’nün yönetimine ilişkin usul ve esasları belirlemek amacıyla akdedilmiştir.

4. FON’UN YATIRIM STRATEJİSİ ile YATIRIM SINIRLAMALARI

Fon’un Niteliği

- 4.1. Fon, SPKn hükümleri uyarınca Nitelikli Yatırımcılar’dan Katılma Payları karşılığında toplanan nakit ile Ayni Değer karşılığında, Yatırımcılar hesabına inançlı mülkiyet esaslarına göre Fon Portföyü’nü Katılım Finans İlke ve Esasları’na uygun olarak işletmek amacıyla işletmek amacıyla İçtüzük ile süresiz olarak kurulan ve tüzel kişiliği bulunmayan malvarlığıdır.

Yatırım Hedef ve Stratejisi

- 4.2. Fon, GYF Tebliği, Bilgilendirme Dokümanları, İhraç Sözleşmesi ile Yatırımcı Sözleşmesi’nde belirtilen esaslar ile Katılım Finans İlke ve Esasları’na uygun olarak Gayrimenkul Yatırımları yapmayı hedeflemektedir.

- 4.3. Fon Portföyü'ne dahil edilecek Gayrimenkul Yatırımları'nın belirlenmesinde; Katılım Finans İlke ve Esasları başta olmak üzere Yürürlükteki Mevzuat'a uyum, yatırımın hukuki durumu ve mülkiyet yapısı, imar ve ruhsat süreçleri, bölgesel gelişim potansiyeli, fizibilite çalışmaları, nüfus artışı ve gelir seviyesi dinamikleri, konut ve/veya ticari gayrimenkul arz-talep dengesi, kamu ve özel sektör yatırımları, mevcut ve muhtemel rekabet koşulları, altyapı ve ulaşım projeleri, bölgesel kalkınma planları, gayrimenkul fiyat endekslerindeki değişimler, yatırıma konu gayrimenkulün fiziksel ve teknik özellikleri ile değer artış potansiyeli dikkate alınacaktır. Ayrıca piyasa koşulları, sektörel gelişmeler, demografik trendler ve saha tecrübesine dayalı analizler çerçevesinde çok boyutlu bir değerlendirme yapılacaktır.
- 4.4. Fon Portföyü'ne dahil edilen veya dahil edilmesi planlanan Gayrimenkul Yatırımları'nın gelirlerinin artırılması ile uzun vadeli değer artışı sağlanması amacıyla, gerekli görülmesi hâlinde uzman kuruluşlardan danışmanlık hizmeti alınabilecektir. Bu kapsamda; en iyi ve en verimli kullanım analizi (*highest and best use*), marka ve kiracı karması analizi, marka konumlandırma ve yerleştirme çalışmaları, maliyet optimizasyonu ve gider azaltıcı analizler ile operasyonel verimliliği artırmaya yönelik çalışmalar yürütülebilecektir.
- 4.5. Mevcut veya akdedilmesi planlanan kira sözleşmeleri çerçevesinde; ticari gayrimenkul yönetim giderleri, bakım ve onarım giderleri, sigorta giderleri, ortak alan giderleri ve benzeri operasyonel maliyet kalemleri detaylı şekilde analiz edilecektir. Bu doğrultuda, kira sözleşmelerinin finansal etkileri değerlendirilerek vergi yükümlülükleri, amortisman hesaplamaları ve nakit akış projeksiyonları oluşturulacaktır.
- 4.6. Gayrimenkul Yatırımları'nda Yatırımcılar'a daha yüksek ve sürdürülebilir getiri sağlanması amacıyla; hizmet kalitesinden ödün verilmeksizin (özellikle ticari birimlerde tüketici nezdinde değer gören ve talep yaratan markaların yer alması sağlanarak), kiralanabilir alanın etkin kullanımı, metrekare başına kira bedelinin artırılması, yüksek doluluk oranlarının korunması ve birim işletme giderlerinin azaltılması hedeflenmektedir. Kiralama stratejisi oluşturulurken, çevrede yer alan benzer gayrimenkuller analiz edilerek rekabetçi ve dengeli bir kira karması oluşturulacak; böylece hem kiracı çeşitliliği hem de gelir optimizasyonu sağlanacaktır.

Yatırım Sınırlamaları

- 4.7. Fon, her türlü yatırımında ve yaptığı tüm işlemlerde Katılım Finans İlke ve Esasları'na uyumluluğu gözetecektir ve Fon'un ve yatırımlarının Katılım Finans İlke ve Esasları'na uygunluğuna ilişkin İcazet Belgesi alınacaktır. Alınan İcazet Belgesi KAP'ta ve Kurucu'nun resmî internet sitesinde yayımlanacaktır.
- 4.8. Gayrimenkul Yatırımları ile Gayrimenkul Yatırımları dışındaki yatırımlara ilişkin GYF Tebliği'nde belirlenen diğer yatırım sınırlamaları ile Katılım Finans İlke ve Esasları'na uyulur.

5. RİSK BİLDİRİMİ ve BEYANLAR

Risk Bildirimi

- 5.1. Fon Portföyü, Yatırımcı'dan önceden teyit veya onay alınmadan Yönetici tarafından Katılım Finans İlke ve Esasları'na uygun olarak oluşturulacağından, Fon Portföyü'nün oluşturulması ve yönetimi risk esasına dayalı olup Yatırımcı'ya herhangi bir şekilde kâr garantisi verilmemektedir. Fon Portföyü'nü oluşturan varlıkların değerinde olumlu veya olumsuz değişimler olabilecek ve buna bağlı olarak Fon Portföy Değeri artabileceği gibi azalabilecektir.
- 5.2. Yönetici, Fon Portföyü'nde yer alan varlıkların yatırım kazancı elde etmek amacıyla yönetilmesi görevini üstlenmiş olup Yatırımcı'ya taahhüt ettiği veya garanti verdiği bir kazanç oranından söz

edilemez. Diğer bir deyişle, Kurucu veya Yönetici, Fon'un önceden saptanmış belirli bir getiriye sağlayacağına dair bir garanti vermemektedir.

- 5.3. Yönetici, bu görevi yerine getirirken GYF Tebliği'ne, Portföy Yönetim Tebliği'ne ve ilgili Yürürlükteki Mevzuat hükümleri başta olmak üzere Bilgilendirme Dokümanları, İhraç Sözleşmesi ve Yatırımcı Sözleşmesi ile Katılım Finans İlke ve Esasları'na uygun hareket edecektir.
- 5.4. Fon'un temel yatırım hedef ve stratejisi Bilgilendirme Dokümanları ve bu İhraç Sözleşmesi'nde belirlenen hâliyle Katılım Finans İlke ve Esasları'na uygun Gayrimenkul Yatırımları'ndan oluşacağından Fon tarafından yapılan Gayrimenkul Yatırımları'nın başarılı olamaması hâlinde Fon'un ve dolaylı olarak Yatırımcı'nın zarara uğraması riski mevcuttur.

Fon'un Riskleri

5.5. Fon'un riskleri aşağıdaki gibidir:

- a) **Değerleme Riski:** Yatırım yapılan varlıkların yatırım süresi boyunca değerlerinin makul ve doğru bir şekilde tespit edilememesiyle ilgili riskleri kapsar.
- b) **Finansman Riski:** Fon'un ihtiyaç duyduğu finansman kaynaklarına zamanında ulaşamaması ve/veya finansman maliyetinin yüksek olması nedeniyle zarara uğrama ihtimalidir.
- c) **Gayrimenkul Değerine İlişkin Riskler:** Fon Portföyü'nde yer alan Gayrimenkul Yatırımları'nın değerlerinde veya kira getirilerinde ortaya çıkabilecek düşüş riskidir.
- d) **Kâr Payı Oranı Riski:** Fon Portföyü'ne kardan pay almaya dayalı kira sertifikası, katılma hesabı vb. menkul kıymetlerin ve işlemlerin dahil edilmesi hâlinde, söz konusu varlıkların değerinde piyasalarda yaşanabilecek getiri oranları değişimi nedeniyle oluşan riski ifade eder.
- e) **Karşı Taraf Riski:** Genel olarak Fon'un taraf olduğu mal ve hizmet alım veya satımı sözleşmelerinde; sözleşmenin karşı tarafının, sözleşme gereklerine uymayarak, yükümlülüğünü kısmen veya tamamen zamanında yerinde getirememesinden dolayı Fon'un zarara uğrama riskini ifade etmektedir.
- f) **Katılım Esaslı İşlem Riski:** Fon Portföyü'ne yalnızca riskten korunmak amacıyla forward, swap gibi en az bir tarafın cayma hakkın içeren vadeli işlem sözleşmelerinin dahil edilmesi, ileri valörlü kira sertifikası işlemlerinde ve diğer herhangi bir yöntemle kaldıraç yaratan benzeri işlemlerde bulunulması hâlinde, başlangıç yatırımı ile başlangıç yatırımının üzerinde pozisyon alınması sebebi ile Fon'un başlangıç yatırımından daha yüksek zarar kaydedebilme olasılığı kaldıraç riskini ifade eder.
- g) **Kur Riski:** Fon'daki yabancı para cinsinden varlıklar ve yükümlülükler bazında yabancı para birimlerinin birbirlerine ve/veya Türk Lirasına karşı değer kazanma ve kaybetmeleri sonucunda ortaya çıkan zarar ihtimalini ifade eder.
- h) **Likidite Riski:** Fon'un, nakit çıkışlarını tam olarak ve zamanında karşılayacak düzeyde ve nitelikte nakit mevcuduna veya nakit girişine sahip bulunmaması nedeniyle maruz kalabileceği zarar ihtimalidir.
- i) **Operasyonel Riskler:** Fon'un operasyonel süreçlerindeki aksamalar, yetersiz veya istenmeyen iç süreçler, insan kaynağı, sistemler ya da dış etkenler nedeniyle ortaya çıkabilecek kayıp riskidir.

- j) **Ortaklık Payı Fiyat Riski:** Fon Portföyü'ne ortaklık payı dahil edilmesi hâlinde, Fon Portföyü'nde bulunan ortaklık paylarının fiyatlarında meydana gelebilecek değişiklikler nedeniyle Fon Portföyü'nün maruz kalacağı zarar olasılığını ifade etmektedir.
- k) **Piyasa Riski:** Kira sertifikalarının ve diğer menkul kıymetlerin, finansal araçlara dayalı vaad sözleşmelerine ilişkin taşınan pozisyonların değerinde, kâr payı oranlarındaki dalgalanmalar nedeniyle meydana gelebilecek zarar riskini ifade eder.
- l) **Yasal Riskler:** Katılma Payları'nın satışından sonra Yürürlükteki Mevzuat'ta ve düzenleyici otoritelerin düzenlemelerinde meydana gelen değişikliklerden Fon'un olumsuz etkilenmesi riskidir. Özellikle Vergi ve gayrimenkul mevzuatında ortaya çıkabilecek değişiklikler Fon Toplam Değeri'ni ve net getirisini etkileyebilir.
- m) **Yoğunlaşma Riski:** Fon Portföyü'nün önemli bir kısmının tek bir ihraççının yatırım araçlarına veya aynı gruba dahil ihraççılar tarafından ihraç edilen yatırım araçlarına yatırım yapılması sonucu oluşan risktir. Belli bir varlık veya varlık grubuna yoğun yatırım yapılması sonucu yatırımların bu varlık veya varlık grubunun içerdiği risklere maruz kalmasıdır. Varlıklar yeteri kadar çeşitlendirilmediği durumlarda, eldeki varlıkların kötü performansından Fon Portföyü'nün getirisi önemli ölçüde olumsuz etkilenebilir.
- 5.6. Fon'un maruz kalabileceği risklerin ölçümünde kullanılan yöntemlere ilişkin detaylı bilgilere KAP'ta yer alan sürekli bilgilendirme formundan (www.kap.org.tr) ulaşılması mümkündür.

Beyanlar

5.7. Yatırımcı, İhraç Sözleşmesi'ne taraf olarak,

- a) İhraç Sözleşmesi'ni akdetmeden önce Fon, Bilgilendirme Dokümanları ve İhraç Sözleşmesi'ne ilişkin gerekli ve yeterli araştırmayı yaptığını, risklerin farkında olduğunu, Fon üzerinden yapılacak yatırımlar sonucu doğabilecek kayıplar hakkında başta finansal olmak üzere her türlü bilgi ve tecrübeye sahip olduğunu, Fon'a yaptığı yatırımın risklerini ve olası finansal kayıplarını hesap ederek İhraç Sözleşmesi'ni imzaladığını;
- b) İhraç Sözleşmesi'ne “Yatırımcı” sıfatıyla taraf olmanın ve Fon'da Katılma Payı'na sahip bir Yatırımcı olmanın taşıdığı risklerin farkında olduğunu, Fon üzerinden yapılacak yatırımlar ve sair diğer işlemler sonucunda kâr elde edebileceği gibi zarar riskinin de bulunduğunu, Fon üzerinden yapılacak yatırımlar sonucunda zarar riskini üstlendiğini;
- c) Gayrimenkul Yatırımları'nın ve Türk hukukuna göre Türkiye'de regüle edilmiş bir gayrimenkul yatırım fonunda Katılma Payı'na sahip bir Yatırımcı olmanın taşıdığı riskler hakkında bilgi sahibi olarak Fon'a ve Fon üzerinden yapılacak yatırımlara katılmak istediğini;
- d) Fon'un temel yatırım stratejisini Bilgilendirme Dokümanları ve İhraç Sözleşmesi'nde belirlenen hâliyle incelediğini; Fon'un ağırlıklı olarak Katılım Finans İlke ve Esasları'na uygun olarak Gayrimenkul Yatırımı yapacağını bildiğini, Fon'un yatırım yapacağı Gayrimenkul Yatırımı'nın başarılı olamaması hâlinde Fon'un ve dolaylı olarak Yatırımcı'nın zarara uğrayacağını bildiğini;
- e) Yatırımcı, bu İhraç Sözleşmesi'nde işaret edilen yatırım risklerini bilerek ve göz önüne alarak bu sözleşmeye girdiğini ve mali durumunun bu riskleri kaldırabilecek ölçüde iyi olduğunu;

- f) İhraç Sözleşmesi'ni imzalamak; İhraç Sözleşmesi ile bağlanmak ve İhraç Sözleşmesi altındaki her türlü işlemi ve yükümlülüğü yerine getirmek konusunda gerekli tüm hak, yetki ve hukuki ehliyetle sahip olduğunu;
- g) Nitelikli Yatırımcı olduğunu ve Nitelikli Yatırımcı sıfatını kaybetmesi hâlinde gecikmeksizin ve en geç 3 (üç) İş Günü içerisinde Yönetici'yi bilgilendireceğini;
- h) Nitelikli Yatırımcı olduğunu kanıtlamak için gerekli bilgi ve belgeleri, talep edildiği takdirde, Kurucu'ya/Yönetici'ye ve/veya Portföy Saklayıcısı'na gecikmeksizin temin edeceğini;
- i) Fon Süresi sonrasında da geçerli olmak üzere, Nitelikli Yatırımcı olmadığının ortaya çıkması veya Nitelikli Yatırımcı olduğunu kanıtlar belgeleri temin etmekte gecikmesi hâllerinde, Fon'un veya Kurucu'nun uğrayacağı doğrudan ve dolaylı tüm zararları tazmin etmekle yükümlü olduğunu;
- j) Yürürlükteki Mevzuat gereği zorunlu olarak veya SPK dâhil ancak bununla sınırlı olmamak üzere herhangi bir Resmî Makam tarafından kendisinden talep edilebilecek Fon'a ilişkin her türlü bilgi ve belgeyi gecikmeksizin Yönetici'ye vereceğini ve gerekli bilgi ve belgenin ilgili Resmî Makam'a sunulması, gerekli izin ve onayların alınması ve bildirimlerin yapılması konularında Yönetici ile tam bir iş birliği içerisinde hareket edeceğini;
- k) Yatırımcı sıfatı ile Fon'a veya Yönetici'ye sunacağı her türlü bilgi ve belgenin doğru ve eksiksiz olacağını ve yanıltıcı olmayacağını;
- l) Bu İhraç Sözleşmesi ve/veya Pay Alım Talimatı'nı imzalamak suretiyle, mevcut Yatırımcılar'ın onayı olmaksızın Fon'a yeni Yatırımcı alınabileceğini, bu konudaki işlemleri yapmak için Yönetici'yi yetkilendirdiğini;
- m) Yaptırım Listesine Giren Yatırımcı olması durumunda İhraç Sözleşmesi'nde belirlenen sonuçların kendisine uygulanacağını ve bu konuda Yönetici'yi yetkilendirdiğini;
- n) Yönetici veya Yatırım Komitesi'nin, herhangi bir Devir'i kendince makul göreceği bir gerekçe ile İhraç Sözleşmesi'nde düzenlenen esaslar dâhilinde onaylamamasının mümkün olduğunu ve bu sebeple Yatırım Komitesi'ne, Yönetici'ye veya Fon'a karşı herhangi bir hak, iddia, talep veya tazminat talebinde bulunmamayı;
- o) İhraç Sözleşmesi'nde belirlenen esaslar dâhilinde Yönetici'nin Erken Dağıtım yapabileceğini ve buna onay verdiğini;
- p) Yatırım Komitesi ve Yönetici kararı ile Fon'da Ayni Değer karşılığında Katılma Payı satışı gerçekleştirilmesi veya Katılma Payları'nın Fon'a iadesinin Ayni Değer karşılığında gerçekleştirilmesi durumunda standardı İhraç Sözleşmesi ile belirlenen onayı vereceğini;
- q) Yönetici'nin, En Uygun Haberleşme Vasıtası ile Yatırımcı'ya yazılı bildirimde bulunmak suretiyle, İhraç Sözleşmesi kapsamında Fon'un Yatırımcı'dan doğmuş veya doğacak her türlü alacaklarını, Fon'un Yatırımcı'ya karşı mevcut veya ileride doğabilecek borçları ile tek taraflı olarak takas ve mahsup etmeye yetkili olduğunu; Yönetici'nin bu hakkı kullanmasının Yatırımcı'nın açık rızasına tabi olmadığını bildiğini;
- r) İhraç Sözleşmesi'ni okuyup anlayarak, lüzumlu gördü ise uzman danışmanlarıyla müzakere ederek kabul ettiğini, İhraç Sözleşmesi'nin imzalanması hususunda tamamen özgür iradesiyle hareket ettiğini, Taraflar'ın hiçbir zaman birbirini ikna etme çabası içinde

olmadıklarını, Kurucu tarafından; Fon'un önceden saptanmış bir getiri sağlayacağına, Yatırımcı'nın anaparasının korunacağına dair kendisine herhangi bir sözlü ya da yazılı taahhüt ya da garanti verilmediğini, Yönetici'nin bir getiri sağlama yönünde ilan ve reklamlar yayımlamadığını, bu yönde herhangi bir imada dâhi bulunmadığını;

kabul, beyan ve taahhüt eder.

6. PAY ALIM TALİMATI ve KATILMA PAYLARI'NIN SATIŞI

Pay Alım Talimatı

- 6.1.** Yatırımcı, İlk Talep Toplama Dönemi'nde ve Yatırım Dönemi'nde Kurucu'nun onayı ile **Ek-2'**de yer alan Pay Alım Talimatı Formu'nu imzalamak ve **Ek-4'**te yer alan Nitelikli Yatırımcı Beyanı'nı vermek suretiyle Yatırım Komitesi'nin belirleyeceği dönemlerde nakit veya Ayni Değer olarak Pay Alım Talimatı verebilir. Yatırım Komitesi'nin Pay Alım Talimatı toplama dönemi belirlediği kararlarda; ihraca esas Katılma Payı birim fiyatı hesaplama tarihi, ihraca esas Katılma Payı birim fiyatı açıklanma tarihi ve dönem içerisinde toplanan Pay Alım Talimatlarının gerçekleşme tarihi ayrı ayrı belirlenir ve bu hususlar Yönetici tarafından Yatırımcılar'a En Uygun Haberleşme Vasıtası ile bildirilir.

Pay Alım Talimatı İptal Esasları

- 6.2.** Yatırımcılar, Yatırım Komitesi'nin belirleyeceği Pay Alım Talimatı toplama dönemlerine uygun olarak verdikleri Pay Alım Talimatı'nı, en geç ilgili talimat toplama döneminin son İş Günü'nden 5 (beş) İş Günü öncesine kadar Yönetici'ye yazılı olarak bildirmekle iptal edebilir.

Katılma Payı Satışı

- 6.3.** Katılma Payı satışı, Fon Birim Pay Değeri'nin tam olarak nakden ödenmesi veya Yatırım Komitesi'nin onayı ile bu değere karşılık gelen Ayni Değer'in Fon'a devri suretiyle gerçekleştirilir. Ancak 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.
- 6.4.** Katılma Payı satışının Ayni Değer karşılığında gerçekleştirilmesi durumunda;
- (i) Fon Portföyü'ne alınacak Gayrimenkul Yatırımları'nın seçimindeki kriterler, Fon'un yatırım hedef ve stratejisi, yatırım sınırlamaları ve Katılım Finans İlke ve Esasları uygulanır.
 - (ii) Katılma Payı satışının Ayni Değer olarak yapılabilmesi ve Ayni Değer karşılığında Katılma Payı satışına ilişkin uygulama esasları Kurucu'nun alacağı yönetim kurulu kararı ile belirlenir. Bu bakımdan Katılma Payı satışının Ayni Değer karşılığında gerçekleştirilebilmesi Yatırım Komitesi'nin ön onayı ile Kurucu'nun onayına tabidir
 - (iii) Her işlem öncesinde varsa Fon'un mevcut tüm Yatırımcıları'nın **Ek-6'**da standardı belirlenen şekilde onayları alınır.
 - (iv) GYF Tebliği'nde belirtilen esaslar çerçevesinde Katılma Payı karşılığında Yatırımcılar'dan Fon'a devredilecek ilgili Ayni Değer'in değer tespitine yönelik olarak, Kurul tarafından uygun görülen gayrimenkul değerlendirme kuruluşlarına rapor hazırlatılır. Bahsi geçen rapora ilişkin masraflar Fon Portföyü'nden değil; Fon'dan Ayni Değer karşılığında Katılma Payı satın alan Yatırımcı tarafından karşılanır. Katılma Payı satışında, ihraç edilecek Katılma Payı adedinin hesaplanmasında esas alınacak değer, hazırlanan değerlendirme raporunda ulaşılan değerden fazla olamaz.

- (v) Pay Alım Talimatları'nın Fon'a iletilmesine ve bu talimatların gerçekleştirilme dönemlerine ilişkin olarak, nakit karşılığında Katılma Payı satın alınmasına dair belirlenen usul ve esaslara uyulur.
- 6.5. İlk Talep Toplama Dönemi'nin son İş Günü'nde saat 17:00'ye kadar verilen Pay Alım Talimatları, İlk Kapanış'ta Katılma Payı başlangıç değeri olan 1.000 (bin) Türk Lirası üzerinden yerine getirilecektir.
- 6.6. İlk Kapanış'ın ardından Yatırım Dönemi süresince, 6.1. madde uyarınca Yatırım Komitesi tarafından belirlenen Pay Alım Talimatı toplama dönemleri çerçevesinde iletilen Pay Alım Talimatları, yine anılan madde kapsamında Yatırım Komitesi tarafından belirlenen gerçekleşme tarihinde; ilgili Yatırım Komitesi kararında belirlenen ihraca esas Katılma Payı birim fiyatı hesaplama tarihi itibarıyla belirlenen Katılma Payı birim fiyatı üzerinden yerine getirilecektir.
- 6.7. Yatırımcı'dan tahsil edilen Alım Bedeli karşılığında tahsil edilen tutarlar işlem gerçekleştirilinceye kadar Yatırımcı adına Yatırım Komitesi'nin karar verdiği Katılım Finans İlke ve Esasları'na uygun yatırım araçlarında değerlendirilmek suretiyle nemalandırılacaktır. Şu kadar ki, İş Günleri'nde saat 12:00'a kadar verilen Pay Alım Talimatları'nın yatırım araçlarında değerlendirilmesi aynı gün; saat 12:00'dan sonra verilenlerin ise takip eden İş Günü başlar. Katılma Payı alımına yatırım araçlarından elde edilen getiri tutarı dâhil edilmez; Pay Alım Talimatı'nın gerçekleştirildiği günü takip eden ilk İş Günü Yatırımcılar'ın hesabına nakit olarak iade edilir.
- 6.8. Uygun yatırım fırsatları bulunmadığını, Fon'a girecek nakdin atıl kalacağını veya Fon Portföyü'nün veriminin düşebileceğini gerekçe göstererek Kurucu, Yatırım Komitesi'nin onayı ile Katılma Payı satışını kısmen veya tamamen sınırlandırabilir.
- 6.9. Katılma Payları'nın itibari değeri yoktur; kaydi değer olarak tutulur ve MKK nezdinde Yatırımcı bazında izlenir. Fon Katılma Payları bastırılamaz ve fiziken teslim edilemez.
- 6.10. Alım Bedelleri'nin Fon'a aktarılması karşılığında Yatırımcı hesaplarına aktarılabacak Katılma Payı sayısının küsuratlı çıkması durumunda, Fon'da küsuratlı Katılma Payı ihraç edilemeyeceğinden, Yatırımcı'ya ihraç edilecek Katılma Payı sayısı aşağıya doğru yuvarlanacaktır.

Katılma Payı Grupları

- 6.11. Yatırımcılar'a tanınan hak ve/veya yükümlülükleri farklılaştırmak amacıyla Fon'da farklı Katılma Payı grupları ihraç edilmeyecektir.

Yatırımcı'nın Temerrüdü

- 6.12. Herhangi bir Yatırımcı'nın Bilgilendirme Dokümanları veya İhraç Sözleşmesi'nde üstlendiği yükümlülükleri kısmen veya tamamen yerine getirmemesi hâlinde, aksi Yürürlükteki Diğer mevzuatta belirtilmediği sürece, TBK'nun temerrüde ilişkin hükümleri uygulanır.

7. FON'A YATIRIMCI KABULÜ, KATILMA PAYLARI'NIN DEVRİ ile FON'A İADESİNE İLİŞKİN ESASLAR

Fon'a Yatırımcı Kabulü

- 7.1. Fon'a,
- İlk Kapanış'tan Yatırım Dönemi'nin sonuna kadar Katılma Payı ihracı suretiyle veya,
 - İlk Kapanış'tan Fon Süresi'nin sonuna kadar Katılma Payı Devirler'ine ilişkin hükümlere uygun olarak veya,

- iii. Yürürlükteki Mevzuat, Bilgilendirme Dokümanları ile İhraç Sözleşmesi gereği olarak ve bu gerekliliklere ilişkin düzenlemelere uygun olarak, yeni Yatırımcı alınabilir.
- 7.2. Yürürlükteki Mevzuat, Bilgilendirme Dokümanları ile İhraç Sözleşmesi gereği olarak hukuken zorunlu Katılma Payı Devirler'i saklı kalmak kaydıyla, Fon'a yeni Yatırımcı, Yatırım Komitesi ön kararı ile Yönetici tarafından kabul edilebilecektir.

Katılma Payı Devirleri

- 7.3. Katılma Payları kısmen veya tamamen, Nitelikli Yatırımcılar'a İhraç Sözleşmesi'nde belirlenen esaslar çerçevesinde aşağıdaki durumlarda devredilebilir:
 - i. Devrin, Yürürlükteki Mevzuat, Bilgilendirme Dokümanları ile İhraç Sözleşmesi ile uyarınca hukuken zorunlu olması veya bunların bir gereği olarak gerçekleşmesi,
 - ii. Devir'in Yatırım Komitesi kararı ve Yönetici tarafından onaylanması üzerine Devir Protokolü'nün Yönetici tarafından Yatırımcılar adına devralana ibrazı ve imzası ile devralan tarafından İhraç Sözleşmesi'ne taraf olunması.
- 7.4. Fon'a Katılma Payı devri yoluyla yeni Yatırımcılar'ın alınması durumunda Yatırım Komitesi veya Yönetici'nin; Yönetici'nin, Fon'un veya Yatırımcılar'ın repütasyonuna zarar verme riski taşıyan makul nedenlerin varlığı hâlinde, Katılma Payı'nın devrini reddetme hakkını haizdir. Yatırım Komitesi'nin veto hakkını kullandığı hâllerde Yönetici, Katılma Payı devrini reddeder.
- 7.5. Katılma Payı devirlerinde aşağıdaki hükümler uygulama alanı bulacaktır:
 - i. Yönetici, Devir Protokolü'nün onaylanması için gerekli işlemleri gerçekleştirmekle yükümlüdür. Yatırımcılar ise, işbu madde kapsamında, devreden diğer Yatırımcılar olduğu durumlarda devralan ile kendi adlarına Devir Protokolü'nü imzalama yetkisi de dâhil olmak üzere, devrin tamamlanması için gerekli her türlü yetkiyi Yönetici'ye vermektedir.
 - ii. Devralan Kişi'nin Nitelikli Yatırımcı vasıflarına haiz olduğuna ilişkin tevsik edici bilgi ve belgelerin devreden tarafından Yönetici'ye iletilmesi zorunludur.
 - iii. Devralanın İhraç Sözleşmesi'ne taraf olmasından sonra, Katılma Payı devirlerine ilişkin bilgiler Yönetici tarafından MKK'ya iletilir.
 - iv. Performans ücreti gibi Katılma Payları'nın elde tutulduğu süreye göre hesaplanması ve benzeri bir nedenle devredilen Katılma Payları'na sahip olmaktan kaynaklanan ertelenmiş hak veya yükümlülükler bulunması durumunda, bu hak ve yükümlülükler de devredilen Katılma Payları ile birlikte devralana geçer. Devir tarihine kadar devredilen Katılma Payları'na ilişkin olarak devredene yapılan tüm dağıtımlar, Eşik Getiri hesaplamasında dikkate alınır ve devralan devreden hâlefi olur.
 - v. Yatırımcılar'ın birbirleri arasında veya yeni Yatırımcılar'a gerçekleştirecekleri Katılma Payı devirlerinden doğabilecek olası tüm masraf ve Vergiler devrin tarafı Yatırımcılar tarafından karşılanacaktır.
- 7.6. Katılma Payı devirlerine ilişkin İhraç Sözleşmesi'nde belirlenen esaslara uygun olmayan, Katılma Payı devirleri geçerli kabul edilmez, söz konusu devirler Yatırım Komitesi ve/veya Yönetici tarafından onaylanmaz ve bu çerçevede devralan,
 - i. Fon'un Yatırımcı'sı sıfatını kazanamaz;

- ii. İhraç Sözleşmesi'ne taraf olamaz ve bunlar kapsamında Fon'a ilişkin hiçbir yönetim hakkı ve mali hak elde edemez.
- iii. Diğer Yatırımcılar'a veya Fon'a karşı söz konusu Katılma Payı'nın iktisabı ile ilgili olarak İhraç Sözleşmesi'nden kaynaklanan herhangi bir hak, menfaat veya yetki iddiasında bulunamaz ve devreden İhraç Sözleşmesi kapsamında Yatırımcı olarak sahip olduğu sorumluluk ve yükümlülüklerle bağlı kalmaya devam eder.

Katılma Payları'nın Fon'a İadesi

7.7. Yatırımcılar satın aldıkları Katılma Payları'nı, her Katılma Payı alımı yaptıkları tarihten itibaren 5 (beş) yıldan önce, Bilgilendirme Dokümanları ve İhraç Sözleşmesi'nde esasları belirtilen;

- i. Katılma Payı'nın miras yolu ile intikali hâlleri,
- ii. Yaptırım Listesine Giren Yatırımcı durumu,
- iii. Erken Dağıtım durumu,
- iv. Yatırım sınırlamalarının GYF Tebliği başta olmak üzere Bilgilendirme Dokümanları ile İhraç Sözleşmesi'nde öngörülen sınırları aşması hâlinde Yönetici tarafından zorunlu pay bozumu yapılması gereken durumlar,
- v. Yürürlükteki Mevzuat uyarınca Yatırımcı'nın taraf olduğu cebri icra işlemleri nedeniyle zorunlu pay bozumu yapılması gereken durumlar,
- vi. Bilgilendirme Dokümanları veya İhraç Sözleşmesi'nde gerçekleştirilecek değişikliklerin Yatırımcılar'ın Fon'a yatırım yapma kararını etkileyebilecek ve önceden bilgi sahibi olması gerektirecek nitelikte olması (aşağıda "*Önemli Olumsuz Etki Nedeniyle İade*" olarak düzenlenmiştir) nedeniyle, Yönetici yönetim kurulu kararıyla Yatırımcı'nın yaptığı Katılma Payı iadeleri,
- vii. Tasfiye dönemi,

dışında sadece Fon Süresi'nin sonunda iade edilebilir. Bahsi geçen 5 (beş) yıllık süre, Yatırım Komitesi ön onayı sonrasında Kurucu tarafından 3 (üç) yıldan az olmamak üzere kısaltılabilir. Her durumda belirlenen iade yasağı süresi, farklı tarihlerde alınan tüm Katılma Payları'na uygulanır.

7.8. Yatırımcı, 7.11. madde ve devamında düzenlenen dönemsel katılma payı iadeleri ile 7.7. maddede sayılanlar dışında, Fon Süresi boyunca kural olarak Katılma Payı'nı iade edemeyeceğinden, bahsi geçenler dışında Kurucu, kendisine yapılan iade taleplerini reddedebilir. Yatırımcı'nın bu nedenle uğradığını iddia ettiği bir zarar söz konusu ise, Kurucu veya Fon bundan sorumlu tutulamaz.

7.9. Katılma Payları'nın Fon'a iadesinin gerçekleştirilebileceği hâllerde, Katılma Payları'nın Fon'a iade edilebilmesi için gerekli likiditenin sağlanamadığını ve Fon Portföyü'ndeki Gayrimenkul Yatırımları'ndan çıkışın Yatırımcı'nın zararına olacağını Kurucu tarafından tespiti hâlinde, Kurucu, Katılma Payları'nın iadesini erteleyebilir. Ancak bu süre 1 (bir) yılı aşamaz ve ertelemeye ilişkin karar derhal Kurul'a bildirilir.

7.10. Yaptırım Listesine Giren Yatırımcı hâllerinde Yatırımcı'nın Katılma Payları'nı Fon'a iadesinde Fon'dan çıkış komisyonu uygulanabilir. Elde edilecek komisyon tutarları, Fon'a gelir olarak kaydedilir. Kurucu ya da Kurucu'nun yönettiği diğer fonların Katılma Payı iadelerinde, Fon Süresi'nin sonundaki Katılma Payı iadesinde ve emeklilik yatırım fonlarının Katılma Payı iadelerinde çıkış komisyonu uygulanmaz.

Dönemsel Katılma Payı İadesi

7.11. Yatırımcı, her sahip olduğu Katılma Payı için ayrı ayrı hesaplanmak üzere 7.7. maddede belirlenen sürenin dolması üzerine aşağıdaki dönemlere uygun olarak Kurucu'nun İhraç Belgesi'nde belirttiği alım-satım talimatlarının Kurucu'ya iletileceği yerlere başvurarak Katılma Payları için satım talimatı verebilir. Bu tabloda belirlenen tarihlerin tatil günlerine denk gelmesi durumunda takip eden İş Günü, ilgili tarih için esas alınacaktır.

Satım Talimatı Toplama Dönemi	İadeye Esas Katılma Payı Birim Fiyatı Hesaplama Tarihi	İadeye Esas Katılma Payı Birim Fiyatı Açıklanma Tarihi	Dönem İçerisinde Toplanan Satım Talimatlarının Gerçekleşme Tarihi
1 Ocak – 15 Şubat	15 Şubat	Katılma Payı Birim Fiyatı hesaplama tarihini takip eden 10. İş Günü	Katılma Payı Birim Fiyatı açıklama tarihini takip eden 5 İş Günü içerisinde
1 Temmuz – 15 Ağustos	15 Ağustos		

7.12. Yatırımcı'nın satım talimatı çerçevesinde tahsil edilen tutarlar işlem gerçekleştirilinceye kadar Yatırımcı adına Yatırım Komitesi'nin karar verdiği Katılım Finans İlke ve Esasları'na uygun yatırım araçlarında değerlendirilmek suretiyle nemalandırılacaktır. Şu kadar ki, İş Günleri'nde saat 12:00'a kadar girilen satım talimatlarının yatırım araçlarında değerlendirilmesi aynı gün; saat 12:00'dan sonra girilenlerin ise takip eden İş Günü başlar ve nema tutarı en geç satım talimatının gerçekleştirildiği günü takip eden ilk İş Günü Yatırımcılar'ın hesabına nakit olarak iade edilir.

7.13. Yatırım Dönemi içerisinde, Yatırım Komitesi'nin karar alması durumunda, 7.11. maddede belirlenen dönemlerin de dışında, belirli bir tarih aralığında ya da herhangi bir tarihte, Yatırım Komitesi'nin kararında belirlenecek tarihte hesaplanacak ve ilan edilecek Fiyat Raporu üzerinden Fon'dan çıkış kabul edilebilecektir. Katılma Payı alım-satımına esas teşkil eden bu fiyat, her işlem öncesinde Yatırımcılar'a Yönetici tarafından En Uygun Haberleşme Vasıtaları ile bildirilir.

7.14. Katılma Payları'nın Fon'a iade edilebildiği dönem veya Yatırım Komitesi kararı çerçevesinde İhraç Sözleşmesi'nin 7.11. maddesi çerçevesinde gerçekleştirilecek Katılma Payı iade dönemleri için ayrı ayrı uygulanmak üzere, Yatırımcılar'ın satım talimatları nedeniyle Yatırımcılar'a ödenmesi gereken toplam tutarın, en güncel hesaplanan Fon Toplam Değeri'nin %20 (yüzde yirmi)'sinden fazla olması hâlinde, Yatırım Komitesi'nin ön onayı ile Kurucu aşan kısma denk gelen miktarda satım talebini karşılamama hakkına sahiptir. Bu durumda Fon'a Katılma Payı iade etmek isteyen Yatırımcılar'ın satım talepleri iade etmek istedikleri Katılma Payları ile orantılı olarak karşılanacaktır. İlgili dönemde karşılanamayan satım talepleri ise bir sonraki dönemde öncelikli olarak dikkate alınacaktır.

Satım Talimatı İptal Esasları

7.15. Yatırımcılar, verdikleri satım talimatını, en geç iadeye esas Katılma Payı birim fiyatı hesaplama tarihinden 5 (beş) İş Günü öncesine kadar Yönetici'ye yazılı olarak bildirmekle iptal edebilir.

Zorunlu Katılma Payı İadesi

7.16. Gayrimenkul Yatırımları dışında kalan yatırımların, Yürürlükteki Mevzuat'ta öngörülen azami sınırlamaları aşması durumunda Kurucu yeni Gayrimenkul Yatırımı yapmayıp, söz konusu nakdin, zorunlu Katılma Payı geri alımı (zorunlu Katılma Payı iadesi) yapılmak suretiyle, Yatırımcılar'a dağıtılmasına karar verebilir. Bu durumda, Kurucu yönetim kurulunun Fon'a zorunlu Katılma Payı iadesine ilişkin karardan sonra açıklanan ilk Fiyat Raporu'nda hesaplanan Katılma Payı birim fiyatı kullanılır ve ilgili bildirim alan Yatırımcılar en geç, bildirim aldıkları tarihi takip eden 3 (üç) İş Günü içerisinde satım talimatlarını Yönetici'ye iletmekle yükümlüdür.

Aksi takdirde satım talimatları Yönetici tarafından oluşturulur. Zorunlu Katılma Payı iadesi hâlinde, iade alınan Katılma Payları'na karşılık gelen tutar, Yatırımcılar'ın hesaplarına, Katılma Payları'nın geri alımında kullanılacak Katılma Payı birim fiyatının açıklanmasından itibaren 5 (beş) İş Günü içinde yatırılır.

- 7.17. Yatırımcı'nın taraf olduğu cebri icra işlemleri nedeniyle sahip olduğu Katılma Payları'nın nakde çevrilerek ödenmesine ilişkin Resmî Makam emrinin Yönetici'ye tebliğ edilmesi hâlinde, Yönetici ilgili Yatırımcı'nın, Resmî Makam emrine konu Katılma Payları'nın zorunlu olarak Fon'a iadesini yapmak suretiyle, Resmî Makam emrine uygun yerlere ödenmesine karar verebilir. Bu durumda, Resmî Makam emrinin Yönetici'ye tebliğ tarihinden sonra açıklanan ilk Fiyat Raporu'nda hesaplanan Katılma Payı birim fiyatı kullanılır ve Yatırımcı adına satım talimatları Yönetici tarafından oluşturulur. Zorunlu Katılma Payı iadesi hâlinde, iade alınan Katılma Payları'na karşılık gelen tutar, Resmî Makam emrine uygun yerlere Katılma Payları'nın geri alımında kullanılacak Katılma Payı birim fiyatının açıklanmasından itibaren 5 (beş) İş Günü içinde yatırılır.

Katılma Payı'nın Miras Yolu ile İntikali Hâlinde İade

- 7.18. Yatırımcılar'dan herhangi birinin vefatıyla Katılma Payları'nı iktisap eden Halef'inin Nitelikli Yatırımcı olması durumunda,

- i. Yönetici'nin, Halef'e intikal eden Katılma Payı'nın, güncel Fiyat Raporu'nda belirlenen değeri üzerinden satın almayı teklif etmemesi ve,
- ii. Halef İhraç Sözleşmesi'ne taraf olmayı reddetmemesi,

koşullarının birlikte gerçekleşmesi şartıyla, Yönetici, Katılma Payı'nın Halef'e geçişine onay vermekten kaçınmaz. Halef'in yapılan teklifi kabul etmemesi durumunda,

- b. Nitelikli Yatırımcı vasfına haiz olduğunu tevsik edici bilgi ve belgeler Halef tarafından Yönetici'ye iletilir.
- c. Halef, İhraç Sözleşmesi'ne taraf olmasına ilişkin işlemleri tamamlar.
- d. Katılma Payı'nın Halef'e intikaline ilişkin diğer işlemler Yönetici tarafından tamamlanır.

- 7.19. Halef'in Nitelikli Yatırımcı olmaması durumunda,

- i. İntikale konu Katılma Payı'nın güncel Fiyat Raporu'nda belirlenen değeri üzerinden, Yönetici tarafından Fon'un mevcut Yatırımcılar'ına teklif edilecektir. Bu durumda, Yatırımcılar Katılma Payı'nı, Fon'da hâlihazırda sahip oldukları Katılma Payları ile orantılı olarak satın alabileceklerdir.
- ii. İntikale konu Katılma Payları'nın güncel Fiyat Raporu'nda belirlenen değerden daha düşük bir bedelle Üçüncü Kişi'ye devredilmek istenmesi hâlinde, mevcut Yatırımcılar Üçüncü Kişi'ye teklif edilen düşük fiyat üzerinden satışa konu Katılma Payı üzerinde öncelikli alım hakkına sahip olacaklardır.

- 7.20. Halef'in, Nitelikli Yatırımcı olmadığı ve mevcut Yatırımcılar'dan hiçbirinin intikale konu Katılma Payı'nı satın almak istemediği durumda Fon'a yeni Yatırımcı alınabilir. Bu durumda İhraç Sözleşmesi'nin Fon'a yeni Yatırımcı alınmasına ilişkin hükümleri kıyasen uygulanır. Yeni Yatırımcı bulunamaması durumunda ise Yatırım Komitesi mevcut koşullar çerçevesinde Fon'un ve Yatırımcılar'ın menfaatini gözeterek intikale konu Katılma Payı'nın Fon'a iadesi dâhil olmak üzere uygulanacak en uygun yönteme karar verir.

7.21. Katılma Payları'nın 7.21. madde çerçevesinde Fon'a iade edilmesine karar verilmesi hâlinde, Yatırım Komitesi'nin Fon'a Katılma Payı iadesine karar verdiği tarihten sonra açıklanan ilk Fiyat Raporu'nda yer alan güncel Katılma Payı birim fiyatı kullanılır ve ilgili bildirim alan Halef en geç, bildirim aldığı tarihi takip eden 3 (üç) İş Günü içerisinde satım talimatını Yönetici'ye iletmekle yükümlüdür. Aksi takdirde satım talimatları Yönetici tarafından oluşturulur. Bu madde çerçevesinde gerçekleşecek Katılma Payı iadesi hâlinde, iade alınan Katılma Payları'na karşılık gelen tutar, Halef'in hesabına, Katılma Payları'nın geri alımında kullanılacak Fiyat Raporu'nun açıklanmasından itibaren 5 (beş) İş Günü içinde yatırılır.

Yatırımcı'nın Yaptırım Listesine Girmesi

7.22. Yatırımcı, kendisinin veya Gerçek Faydalanıcısı'nın Yaptırım Listesine Giren Yatırımcı hâline gelmesi durumunda, bu durumu 3 (üç) İş Günü içerisinde Yönetici'ye yazılı olarak bildirmekle yükümlüdür. Yatırımcı'nın bu bildirim yapması ya da Yönetici veya Yatırım Komitesi üyeleri tarafından yapılan tespit sonucunda böyle bir durumun ortaya çıkması hâlinde, ilgili Yatırımcı bu madde kapsamında "Yaptırım Listesine Giren Yatırımcı" olarak kabul edilir.

7.23. Yönetici, Yaptırım Listesine Giren Yatırımcı durumunun tespiti tarihinden itibaren en geç 5 (beş) İş Günü içerisinde, Yatırımcılar arasında eşitsizliğe yol açmayacak ve Fon'un ve diğer Yatırımcılar'ın repütasyon ve menfaatlerini de gözeterek şekilde, Yatırım Komitesi'nin alacağı karar doğrultusunda aşağıdaki yollara müracaat edebilecektir:

- a) Pay Alım Talimatı'nda bulunmuş olmakla beraber, henüz hiç Katılma Payı satın almamış olan Yaptırım Listesine Giren Yatırımcı'nın Pay Alım Talimatı, Yönetici tarafından iptal edilebilir ve ilgili Yatırımcı'nın taraf olduğu İhraç Sözleşmesi haklı sebeple feshedilebilir.
- b) Hâlihazırda Katılma Payı bulunan Yaptırım Listesine Giren Yatırımcı'nın,
 - i. Öncelikle, Katılma Payları'nın Yaptırım Listesine Giren Yatırımcı tarafından Üçüncü Kişiler'e İhraç Sözleşmesi'nin "*Katılma Payları'nın Devri*" hükümlerine uygun olarak 10 (on) İş Günü içerisinde devredilmesi için süre verilmesine karar verilebilir.
 - ii. Yaptırım Listesine Giren Yatırımcı'nın yukarıdaki (i) bendinde çerçevesinde Katılma Payları'nı devretmemesi hâlinde, sahip olduğu Katılma Payları'nın, Yaptırım Listesine Giren Yatırımcı olduğunun tespit edildiği tarihten sonra açıklanan ilk Fiyat Raporu'nda yer alan güncel Katılma Payı birim fiyatının %40 (yüzde kırk)'ına kadar iskontolu olarak,
 - a. Fon tarafından geri alınmasına veya,
 - b. Diğer mevcut Yatırımcılar'dan talep edenlere, Katılma Payları oranında Devir'ine,karar verilebilir.
- c) İşbu (b) bendindeki (i) ve (ii) alt bentlerindeki sonuçları ile birlikte uygulanacak şekilde, ilgili Yatırımcı'nın taraf olduğu İhraç Sözleşmesi haklı sebeple feshedilebilir.

7.24. Tüm Yatırımcılar, bu madde çerçevesinde alınacak kararlar için gerekmesi hâlinde Yatırımcı olarak vermeleri gerekli yazılı onayın veya olumlu oyun verilmesi gibi yerine getirilmesi gereken hususları Yönetici'nin yönlendirmesine uygun olarak tamamlayacaklarını kabul, beyan ve taahhüt ederler.

- 7.25. Yönetici, Yatırım Komitesi'nin kararı ile yukarıda bahsi geçen tedbirlerden herhangi birine başvuramayacağı da tercih edebilir. Fakat Yönetici'nin Yatırım Listesine Giren Yatırımcı durumunun tespiti tarihinden sonra herhangi bir süre sessiz kalması, bu hükümler çerçevesinde alınabilecek kararlara ilişkin yetkisinden feragat ettiği şeklinde yorumlanamaz.

Önemli Olumsuz Etki Nedeniyle İade

- 7.26. Bilgilendirme Dokümanları ve İhraç Sözleşmesi'nde gerçekleştirilecek değişikliklerin Yatırımcılar'ın yatırım yapma kararını etkileyebilecek ve önceden bilgi sahibi olmasını gerektirecek nitelikte olması hâlinde, Yatırımcı'nın ilgili değişikliğin bildirilmesinden itibaren 30 (otuz) gün içinde kullanılmak üzere sahip olduğu Katılma Payları'nın tamamını Fon'a iade hakkı olacaktır. Yatırımcı'nın bu hakkını belirtilen süre içinde kullanmaması hâlinde, söz konusu hak, sürenin sona ermesiyle veya Yatırımcı tarafından bu hakkın kullanılmayacağını bildirilmesi ile daha erken bir tarihte kendiliğinden sona erecektir.
- 7.27. Yönetici, Yatırımcı'nın yatırım yapma kararını etkileyebilecek değişikliğin gerçekleştiği gerekçesiyle yaptığı iade talebini aldıktan sonra en geç 5 (beş) İş Günü içerisinde, Yatırımcı'nın Katılma Payları'nın iadesine ilişkin kararını Yatırımcı'ya yazılı olarak bildirmek zorundadır. Değişikliğin Önemli Olumsuz Etki değişikliği olması hâlinde, karine olarak Yatırımcı'nın yatırım yapma kararının etkilendiği kabul edilir.
- 7.28. Önemli Olumsuz Etki nedeniyle iade hâlinde Yatırımcı'nın Katılma Payları'na karşılık gelen tutar, ilgili Yatırımcı'nın sahip olduğu Katılma Payları'nın Fon'a iadesine ilişkin Yönetici'nin kararından sonra açıklanan ilk Fiyat Raporu'nda hesaplanan Katılma Payı birim fiyatı uyarınca belirlenir ve Yatırımcı'nın satım talimatı Yönetici tarafından oluşturularak, iade alınan Katılma Payları'na karşılık gelen tutar, Katılma Payı'nı iade etmek isteyen Yatırımcı'nın hesabına, Katılma Payları'nın geri alımında kullanılacak fiyatın açıklanmasından itibaren 5 (beş) İş Günü içinde yatırılır.

Tasfiye Dönemi İadeleri

- 7.29. Katılma Payları'nın Fon Süresi'nin sonunda Fon'a iadesinde fiyat olarak Fon Süresi'nin son günü itibarı ile hazırlanan bağımsız denetimden geçmiş Fiyat Raporları'nda hesaplanan Katılma Payı birim fiyatı kullanılır. İade tutarları, Fon Süresi'nin sonu itibarıyla hazırlanacak bağımsız denetimden geçmiş Fiyat Raporu ve finansal raporların hazırlanmasını takip eden 10 (on) İş Günü içerisinde Yatırımcılar'ın hesabına yatırılır.
- 7.30. Tasfiye döneminde Fon'da yeterli nakit bulunmaması durumunda Katılma Payları'nın Fon'a iadesi, Katılma Payları'na karşılık gelen Ayni Değer'in Yatırımcılar'a devredilmesi suretiyle gerçekleştirilebilir. Tasfiye döneminde Katılma Payı'nın Fon'a iadesinin Ayni Değer karşılığında gerçekleştirilmesi durumunda, GYF Tebliği'nin bu husustaki düzenlemeleri ile İhraç Sözleşmesi hükümlerine ne uyulur.

Ayni Değer Karşılığında Katılma Payı İadesi

- 7.31. Katılma Payları'nın Fon'a iadesinin gerçekleştirilebileceği hâllerde, iade nakit veya Ayni Değer karşılığında gerçekleştirilebilir.
- 7.32. Katılma Payı iadesinin Ayni Değer karşılığında gerçekleştirilmesi durumunda;
- (i) Katılma Payı iadesinin Ayni Değer olarak yapılabilmesi ve iadeye ilişkin uygulama esasları Yatırım Komitesi'nin ön onayı ve Kurucu'nun alacağı yönetim kurulu kararı ile belirlenir. Bu bakımdan Katılma Payı iadesinin Ayni Değer karşılığında gerçekleştirilebilmesi Kurucu'nun onayına tabidir.

- (ii) Her işlem öncesinde varsa Fon'un mevcut tüm Yatırımcıları'nın **Ek-6**'da standardı belirlenen şekilde onayları alınır.
- (iii) GYF Tebliği'nde belirtilen esaslar çerçevesinde Katılma Payı karşılığında Fon'dan Yatırımcılar'a devredilecek ilgili Ayni Değer'in değer tespitine yönelik olarak, Kurul tarafından uygun görülen gayrimenkul değerlendirme kuruluşlarına rapor hazırlatılır. Bahsi geçen rapora ilişkin masraflar Fon Portföyü'nden değil; Fon'a Ayni Değer karşılığında Katılma Payı iade eden Yatırımcı tarafından karşılanır. Katılma Payı iadesinde, iade edilecek Katılma Payı adedinin hesaplanmasında esas alınacak değer, hazırlanan değerlendirme raporunda ulaşılan değerden az olamaz.
- (iv) Ayni Değer'in Fon'a devir işlemi (iii) bendi çerçevesinde alınan değerlendirme raporu tarihinden itibaren 30 (otuz) gün içerisinde tamamlanır.

8. FON PORTFÖYÜ'NÜN YÖNETİMİ

Yatırım Komitesi

- 8.1.** Kurucu, Fon'un Gayrimenkul Yatırımları'nın yönetimi başta olmak üzere İhraç Sözleşmesi'nde öngörülen kararları almak ve yetkileri kullanmak üzere GYF Tebliği uyarınca Kurucu tarafından atanması zorunlu 3 (üç) üye de dahil olmak üzere toplam 4 (dört) üyeden oluşan bir Yatırım Komitesi kuracaktır.
- 8.2.** Yatırım Komitesi başta, Fon yönetiminin, Fon'un İhraç Sözleşmesi'nde belirlenen yatırım hedef ve stratejisine ve Katılım Finans İlke ve Esasları'na uygun olarak yürütülüp yürütülmediğini gözetlemekle yükümlüdür.

Kurucu/Yönetici

- 8.3.** Yönetici, Katılma Payları karşılığı Yatırımcı'dan tahsil edilen Alım Bedelleri ile Yatırım Dönemi boyunca GYF Tebliği hükümlerine, Fon'un temel yatırım hedef ve stratejisi ve yatırım sınırlamaları ile Katılım Finans İlke ve Esasları'na ve Yatırım Komitesi kararlarına uygun olarak Fon Portföyü'nü oluşturacak ve yönetecektir.
- 8.4.** Kurucu, Fon'un Yatırımcıları'nın haklarını koruyacak şekilde temsili, yönetimi, yönetiminin denetlenmesi ile faaliyetlerinin Bilgilendirme Dokümanı hükümlerine uygun olarak yürütülmesinden sorumludur. Kurucu Fon'a ait varlıklar üzerinde kendi adına ve Fon hesabına Yürürlükteki Mevzuat, Bilgilendirme Dokümanları, İhraç Sözleşmesi ile Yatırımcı Sözleşmesi'ne uygun olarak tasarrufta bulunmaya ve bundan doğan hakları kullanmaya yetkilidir.
- 8.5.** Fon, Fon ihtiyaçlarını veya Fon Portföyü ile ilgili maliyetlerini karşılamak amacıyla Yatırım Komitesi kararı ile Fon Toplam Değeri'nin azami %50 (yüzde elli)'si oranında faizsiz finansman kullanabilir. Faizsiz finansman kullanımının gerçekleştiği Hesap Dönemi ile sonrasındaki Hesap Dönemleri sonunda açıklanan Fiyat Raporları'nda söz konusu orana uyum sağlanması gereklidir. Faizsiz finansman kullanılması hâlinde faizsiz finansmanın tutarı, ödenen komisyon ve masraflar, alındığı tarih ve geri ödeme tarihine ilişkin bilgiler Hesap Dönemi'ni takip eden 30 (otuz) gün içinde Yönetici tarafından En Uygun Haberleşme Vasıtası ile Yatırımcılar'a bildirilir.
- 8.6.** Fon Portföyü'nde yer alan Gayrimenkul Yatırımları dışında kalan sermaye piyasası araçlarının yönetiminde Kurul'un yatırım fonlarına ilişkin düzenlemelerinde yer alan ihraççı sınırlamaları ile Fon'un yatırım hedef ve stratejileri ve yatırım sınırlamaları ile Katılım Finans İlke ve Esasları'na uyulur.

9. FON MALVARLIĞI ve HARCAMALAR

- 9.1.** Fon kuruluş masraf ve giderleri ile Fon Portföyü'nün oluşturulmasına ilişkin her türlü danışmanlık hizmeti alımlarından doğan ücretler de dâhil olmak üzere Fon'a İlişkin Giderler, Fon malvarlığından karşılanır. Şüpheyi mahal vermemek adına, Yönetici veya iştirakleri, Fon'un kuruluşuna ilişkin masrafları Fon toplam gider oranı içerisinde kalmak kaydıyla Fon'a rücu edebilir.
- 9.2.** Bilgilendirme Dokümanları veya İhraç Sözleşmesi'nde aksi belirtilmedikçe, Yönetici'nin Fon dışındaki faaliyetleriyle ilgili olan genel giderleri ve idari masraflarından, Yönetici'nin ve iştiraklerinin çalışanlarının maaşları gibi giderlerden sorumlu olmayacaktır.
- 9.3.** Fon'dan karşılanan Yönetim Ücreti dâhil tüm giderlerin toplamının Fon Toplam Değeri'ne göre üst sınırı yıllık %50 (yüzde elli)'dir. Performans ücreti bu sınıra dâhil değildir.
- 9.4.** Her Hesap Dönemi'nin son İş Günü itibarıyla, belirlenen yıllık Fon toplam gideri oranının ilgili döneme denk gelen kısmının aşıp aşılmadığı, ilgili dönem için hesaplanan günlük ortalama Fon Toplam Değeri esas alınarak Kurucu tarafından kontrol edilir. Yapılan kontrolde belirlenen oranın aşıldığının tespiti hâlinde aşan tutar ilgili Hesap Dönemi'nin son İş Günü itibarıyla Kurucu tarafından Fon'a ödenmek üzere tahakkuk ettirilir ve tahakkuk tarihini takip eden 5 (beş) İş Günü içerisinde Kurucu tarafından Fon'a iade edilir. İade edilen tutar, ilgili yıl içinde takip eden Hesap Dönem'inin toplam gider oranı hesaplanmasında, toplam giderlerden düşülür.

Yönetim Ücreti

- 9.5.** Yönetici, Fon'un yönetim hizmetlerinin karşılığı olarak, Fon toplam gider oranı içerisinde kalmak kaydıyla, Fon Toplam Değeri'nin, BSMV dahil, günlük %0,00575'i (yüz binde beş virgöl yetmiş beş)'i; diğer bir ifadeyle, Fon Toplam Değeri'nin, BSMV dahil, yıllık yaklaşık %2,10 (iki virgöl onu)'u oranında yıllık Yönetim Ücreti'ne hak kazanacaktır.
- 9.6.** İlk Kapanış'tan itibaren ilgili Hesap Dönemi sonuna denk gelen yıllık Yönetim Ücreti oransal olarak hesaplanır.
- 9.7.** Yönetim Ücreti günlük olarak tahakkuk ettirilecek ve tahsil edileceği aylık dönemin son İş Günü'nden itibaren 7 (yedi) İş Günü Yönetici'ye Fon'dan ödenecektir.
- 9.8.** Yönetim Ücreti'ne ilişkin BSMV ve varsa diğer Vergiler de dâhil olmak üzere tüm masraflar Fon tarafından karşılanır.

10. DAĞITIMLAR

- 10.1.** Fon'da oluşan kâr, Katılma Payları'nın Bilgilendirme Dokümanları'nda belirtilen esaslara göre tespit edilen Fon Birim Pay Değeri'ne yansır. Fon Portföyü'nde bulunan ortaklık paylarının kâr payları, kâr payı dağıtım tarihinin başlangıç gününde tahsil edilmesine bakılmaksızın muhasebeleştirilir.
- 10.2.** Yatırımcılar, sahip oldukları Katılma Payları'nı İhraç Sözleşmesi'nde öngörülen Katılma Payı itfa usullerine uygun olarak Fon'a iade ettiklerinde, işleme esas fiyatın içerdiği Fon'da oluşan kârdan paylarını almış olurlar. Bunun dışında Yatırım Komitesi kararı ile Fon'un finansal durumunu ve geleceğe dönük yatırım planlarını göz önüne alınarak kâr dağıtımı yapılabilir. Dağıtım yapılması hâlinde, dağıtım tarihleri ve oranları da bu çerçevede Yatırım Komitesi tarafından belirlenir ve Yatırımcılar; dağıtılacak tutar, dağıtım tarihi ve söz konusu dağıtımın Fon Birim Pay Değeri'ne etkisi hakkında Yönetici tarafından bilgilendirilir.
- 10.3.** Yönetici, Fon'da oluşan nakit fazlasını,

- i. Yatırım Dönemi içinde kalmak koşuluyla, Yatırım Komitesi'nin kararı ile yeni yatırımlara yönlendirilebilir.
 - ii. Yatırımcılar'a dağıtmadan önce Fon malvarlığından yapılabilecek harcamalara ve Fon'un yükümlülüklerine istinaden rezerv ayırabilir.
- 10.4.** Her bir Yatırımcı, Fon Portföyü'nden doğan tüm gelir üzerinde Fon'un yasal Vergi yükümlülükleri düşüldükten sonra Katılma Payı oranında hak sahibi olacaktır.
- 10.5.** Aksi İhraç Sözleşmesi'nde belirtilmediği sürece, Fon'dan Yatırımcılar'a yapılan dağıtımlar, tasfiyesi sırasında yapılanlar da dahil olmak üzere, nakit, Türk Lirası cinsinden ve banka transferi ile yapılacaktır.

Dağıtım Anahtar ve Performans Ücreti

- 10.6.** Fon'un varlıklarının satışı, Gayrimenkul Yatırımları'ndan elde edilen her türlü gelir ve benzeri gelirler olması, alacakların tahsiliyle, sonrasında alım-satım harcı, değerlendirme giderleri, masraf, ücret, komisyon, Gayrimenkul Yatırımı'nın Fon Portföyü'ne alınmasından itibaren işlemiş ilgili yönetim giderleri ile Fon'un yasal Vergi yükümlülükleri de dâhil olmak üzere her türlü borcun düşülmesi sonucu Fon'da nakit fazlası oluşması durumunda;
- a) Katılım Finans İlke ve Esasları'na aykırı gelirlerin olması hâlinde bu gelirler ayrıştırılarak Yatırımcılar'a dağıtılmaksızın Katılım Finans İlke ve Esasları çerçevesinde değerlendirilir.
 - b) Oluşan dağıtılabilir tutar, Yatırım Komitesi kararı ile Yönetici tarafından Yatırımcılar'a Fon'daki Katılma Payları oranında tahsis edilir. Yapılan tahsisat sonrası her bir Yatırımcı için aşağıdaki dağıtım anahtarı çerçevesinde Yönetici'nin performans ücretine hak kazanıp kazanmadığı tespit edilir ve bu doğrultuda aşağıdaki şekilde dağıtım yapılır:
 - i) İlk olarak, dağıtılabilir tutarın %100 (yüzde yüz)'ü Yatırımcı'ya, işbu bent kapsamında yapılan kümülatif dağıtımların toplamı Yatırımcı'nın toplam Alım Bedeli'ne eşit oluncaya kadar;
 - ii) İkinci olarak, kalan dağıtılabilir tutarın %100 (yüzde yüz)'ü Yatırımcı'ya, işbu bent kapsamında yapılan kümülatif dağıtımların toplam tutarı söz konusu Yatırımcı'nın Eşik Getirisi'ne eşit oluncaya kadar;
 - iii) Üçüncü olarak, kalan dağıtılabilir tutarın %100 (yüzde yüz)'ü Yönetici'ye, bu bent uyarınca yapılan dağıtımların toplamı (ii) bendi uyarınca Yatırımcı'ya yapılan toplam dağıtım tutarının %25 (yüzde yirmi beş)'ine eşit oluncaya kadar;
 - iv) Daha sonra, kalan dağıtılabilir tutarın %20 (yüzde yirmi)'si Yönetici'ye performans ücreti olarak; %80 (yüzde seksen)'i Yatırımcı'ya Fon'daki Katılma Payı oranında, dağıtılır.
- 10.7.** Yürürlükteki Mevzuat, Bilgilendirme Dokümanları ile İhraç Sözleşmesi'nde belirtilen durumlardan kaynaklanan Katılma Payı iadelerinde gerçekleştirilecekler de dâhil olmak üzere yapılacak her dağıtımda; dağıtım anahtarına uygun olarak Yönetici'nin performans ücretine hak kazanıp kazanmadığı kontrol edilir ve herhangi bir dağıtımda olarak performans ücreti oluşmaması durumunda, bir sonraki dağıtımda önceki dağıtım tutarları da dağıtılabilir tutara eklenerek hesaplama yapılır.
- 10.8.** Performans ücreti her bir Yatırımcı'nın farklı tarihlerde Katılma Payı alımı yaptığı tutar üzerinden ayrı ayrı takip edilir ve Katılma Payı iadesinde bulunulması durumunda iadede bulunan Yatırımcı için Fon'a iade edilen Katılma Payları üzerinden hesaplanır.

- 10.9. Performans ücreti Fon'dan karşılanır ve performans ücretine ilişkin BSMV ve varsa diğer Vergiler de dâhil olmak üzere tüm masraflar Fon tarafından karşılanır.

Erken Dağıtım

- 10.10. Erken Dağıtım kararı alınması durumunda, Yönetici bu kararı en geç kararın alınmasını takip eden 5 (beş) İş Günü içerisinde Yatırımcılar'a En Uygun Haberleşme Vasıtaları ile bildirir.
- 10.11. Erken Dağıtım hâllerinde, her bir Yatırımcı'nın Erken Dağıtım çerçevesinde Fon'a iade edeceği Katılma Payları için Fon'a satım talimatı vermiş olduğu kabul edilir ve Erken Dağıtım hâllerinde satım talimatları Yatırımcılar adına Yönetici tarafından oluşturulur. Yönetici, herhangi bir Yatırımcı'yı, Katılma Payı oranına tekabül eden iade adedinden farklı adette iade yapması için zorlayamaz.
- 10.12. Erken Dağıtım döneminde, Yatırım Komitesi ön kararı doğrultusunda Yönetici'nin Erken Dağıtım kararı aldığı tarihi takip eden ilk Fiyat Raporu'nda hesaplanan Katılma Payı birim pay fiyatı, Katılma Payı geri alım fiyatı olarak kullanılır ve dağıtılacak tutar Yatırımcılar'ın hesaplarına, Katılma Payları'nın geri alımında kullanılacak Katılma Payı birim pay fiyatının açıklanmasından itibaren 5 (beş) İş Günü içinde yatırılır.
- 10.13. Erken Dağıtım, Katılma Payları'nın Fon'a iadesi sonucunda söz konusu Katılma Payları'na karşılık gelen Ayni Değer'in Yatırımcılar'a devredilmesi suretiyle de gerçekleştirilebilir. Katılma Payı'nın Fon'a iadesi karşılığında Ayni Değer üzerinden gerçekleştirilecek dağıtımlarda, GYF Tebliği'nin konuya ilişkin düzenlemeleri ile İhraç Sözleşmesi hükümlerine uyularak yapılacak değerlendirme sonrası bulunacak Ayni Değer'in değeri 10.6. maddede belirlenen dağıtım anahtarının işletilmesinde dikkate alınır. Yapılacak hesaplama neticesinde Yönetici'nin performans ücretine hak kazandığı tespit edilirse, Ayni Değer'in dağıtımı da dağıtım anahtarında belirlenen sıra ve öncelikte yapılır.

Tasfiye Dönemi Dağıtımları

- 10.14. Tasfiye döneminde dağıtımlar, Katılma Payları'nın Fon'a iadesi sonucunda söz konusu Katılma Payları'na karşılık gelen Ayni Değer'in Yatırımcılar'a devredilmesi suretiyle de gerçekleştirilebilir. Tasfiye döneminde, Katılma Payı'nın Fon'a iadesi karşılığında Ayni Değer üzerinden gerçekleştirilecek dağıtımlarda, GYF Tebliği'nin konuya ilişkin düzenlemeleri ile İhraç Sözleşmesi hükümlerine uyularak yapılacak değerlendirme sonrası bulunacak Ayni Değer'in değeri 10.6. maddede belirlenen dağıtım anahtarının işletilmesinde dikkate alınır. Yapılacak hesaplama neticesinde Yönetici'nin performans ücretine hak kazandığı tespit edilirse, Ayni Değer'in dağıtımı da dağıtım anahtarında belirlenen sıra ve öncelikte yapılır.
- 10.15. Tasfiye döneminin sonunda yapılacak hesaplama sonucunda Yönetici'nin Fon'dan tahsil etmiş olduğu performans ücreti toplamının, ilgili dağıtımların Fon'un yaptığı tüm yatırımların getirileri/zararları dikkate alınarak, tasfiye dönemi sonunda yapılıyorsa Yönetici'nin tahsil edeceği performans ücretini aşması durumunda, aşan kısım Yönetici tarafından tahsil oranlarına mütenasip olarak BSMV'si ile birlikte, sahip oldukları Katılma Payları oranında Yatırımcılar'a dağıtılmak üzere Fon'a iade edilecektir.

11. FON PORTFÖYÜ'NÜN SAKLANMASINA İLİŞKİN ESASLAR

- 11.1. Fon'un Portföyü'ndeki varlıklar Saklama Tebliği düzenlemeleri çerçevesinde Portföy Saklayıcısı nezdinde saklanacaktır.

- 11.2. Yürürlükteki Mevzuat kapsamında Portföy Saklayıcısı'nın görev ve sorumluluğu altında olan tüm işlemlerden ve Yatırımcı'ya verebileceği zararlardan, Portföy Saklayıcısı sorumlu olacaktır.
- 11.3. Fon Portföyü'ndeki varlıkların saklanması hakkında Bilgilendirme Dokümanları ile Yürürlükteki Mevzuat hükümleri uygulanır.

12. FON PORTFÖYÜ'NÜN DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN ESASLAR

- 12.1. Fon Portföyü'nde yer alan varlıkların değerlendirme esaslarına ilişkin olarak GYF Tebliği ile Finansal Raporlama Tebliği'nde yer alan değerlemeye ilişkin esaslara uyulur.
- 12.2. Fon Portföy Değeri'nin belirlenmesi esasları hakkında Yürürlükteki Mevzuat, Bilgilendirme Dokümanları ve İhraç Sözleşmesi hükümleri uygulanır.

13. YATIRIMCI'NIN BİLGİLENDİRİLMESİNE İLİŞKİN ESASLAR

- 13.1. İhraç Sözleşmesi kapsamında Yatırımcılar'a gönderilecek tüm bildirimler, talepler, talimatlar, onaylar veya yazışmalar Yürürlükteki Mevzuat, Bilgilendirme Dokümanları ile İhraç Sözleşmesi'nde aksi düzenlenmedikçe yazılı olarak ve Yönetici tarafından tercih edilen En Uygun Haberleşme Vasıtası'yla iletilecektir.
- 13.2. Fon'un periyodik raporlarının ve finansal tabloların hazırlanması ile bunların Yatırımcılar'a bildirimini Kurul'un Finansal Raporlama Tebliği'ne ilişkin düzenlemelerinde yer alan hükümlere tabidir.

14. FON'UN TASFİYESİ

- 14.1. Yatırım Komitesi'nin ön kararı ve Yönetici'nin onayı ile Kurul'a yapılacak bildirim üzerine en az 6 (altı) ay öncesinden Yatırımcılar'a En Uygun Haberleşme Vasıtası ile duyurulmak kaydıyla tasfiye kararı alınabilir
- 14.2. İhraç Sözleşmesi'nde tasfiye dönemine ilişkin gerçekleştirilen diğer düzenlemeler saklı kalmak kaydıyla, Fon'un sona ermesi ve Fon Portföyü'nün tasfiyesi konusunda Yürürlükteki Mevzuat ile Bilgilendirme Dokümanları hükümleri doğrudan; Kurul'un yatırım fonlarına ilişkin düzenlemeleri ise kıyasen uygulanır.

15. DİĞER HUSUSLAR

İhraç Sözleşmesi'nin Değiştirilmesi

- 15.1. İhraç Sözleşmesi'nde yapılabilecek değişikliklerin,

- Yatırımcılar'ın Fon'a yatırım yapma kararını etkileyebilecek ve önceden bilgi sahibi olmasını gerektirecek nitelikte olması;
- Yatırımcı haklarını ciddi şekilde zedeleyici ve Kurucu/Yönetici lehine tek taraflı olağanüstü haklar sağlayan hükümlere yer verilmesi;
- İspat külfetini Yatırımcı'ya yükleyen kayıtlara yer verilmesi;

hariç olmak üzere, her türlü değişiklik Yatırım Komitesi onayı ve Kurucu yönetim kurulu kararı ile yapılarak Yatırımcılar'a En Uygun Haberleşme Vasıtası'yla bildirilir. Bildirim ile birlikte yeni düzenlemeler, değişikliğe ilişkin Kurucu yönetim kurulu karar tarihinden itibaren yürürlüğe girecektir. Şüpheyi mahal vermemek adına Yönetici, Yürürlükteki Mevzuat, bir hakem heyeti veya ilk derece mahkemesi kararı veya Resmî Makam karar veya talimatı gibi hususlardan kaynaklanan yükümlülüklerini yerine getirmek amacıyla İhraç Sözleşmesi'nin herhangi bir

hükmünün tadilinin gerekmesi hâlinde, diğer Taraflar’a önceden En Uygun Haberleşme Vasıtası ile bildirilmek suretiyle tek taraflı olarak söz konusu değişiklikleri yapma yetkisini haizdir.

- 15.2.** İhraç Sözleşmesi’nde yapılacak değişikliklerin, herhangi bir Yatırımcı’nın haklarını değişiklik öncesine kıyasla adil davranış (*fair treatment*) ilkesine aykırı biçimde diğer Yatırımcılar’a nazaran ayrımcı şekilde olumsuz etkilemesi veya ilgili Yatırımcı bakımından Önemli Olumsuz Etki yaratması hâlinde, söz konusu değişiklik ilgili Yatırımcı’nın yazılı onayı olmaksızın o Yatırımcı açısından geçerli olmayacaktır.
- 15.3.** Fon’un KAP sayfasında bu İhraç Sözleşmesi’nin bir örneğine yer verilir. İhraç Sözleşmesi şartlarında değişiklik yapılması hâlinde değişiklikleri içeren sözleşme de KAP’ta ilan edilecek ve Portföy Saklayıcısı’na gönderilecektir.

Bilgilendirme Dokümanları’nın Değiştirilmesi

- 15.4.** Bilgilendirme Dokümanları’nda GYF Tebliği hükümlerine uygun olarak gerçekleştirilen değişiklikler Yatırımcı’yı bağlar.

Gizlilik

- 15.5.** Taraflar’dan her biri, Taraflar’ın birbirleriyle paylaştıkları diğer Gizli Bilgiler’in gizli olduğunu kabul eder. Taraflarca aksi kabul edilmedikçe, Taraflar’dan hiçbirisi diğer Taraf’ın önceden yazılı muvafakatini almaksızın hiçbir Gizli Bilgi’yi herhangi bir şekilde bir diğer Kişi’ye vermemeyi, herhangi bir şekilde ifşa etmemeyi ve kullanmamayı kabul etmektedir.
- 15.6.** Herhangi bir Taraf (“İhlal Eden Taraf”), diğer Taraf’a (“Gizli Bilgi Sahibi”) ait herhangi bir Gizli Bilgi’yi izinsiz bir şekilde ifşa ederse, bu durumu durumdan haberdar olduğunda Gizli Bilgi Sahibi’ne derhâl ve yazılı olarak rapor edecektir. İhlal Eden Taraf, ifşasına neden olduğu Gizli Bilgi ile ilgili olarak açılacak hukuki ve cezai davalarda Gizli Bilgi Sahibi ile iş birliğinde bulunacaktır. İhlal Eden Taraf, Gizli Bilgi’nin izinsiz bir şekilde ifşa edilmesinin, kullanılmasının veya elden çıkarılmasının, Gizli Bilgi Sahibi açısından, tamiri olanaksız zarara ve önemli hasara yol açacağını bilmektedir. Bu nedenle, gizlilik yükümlülüğünün ihlali hâlinde, İhlal Eden Taraf, belirtilenlerle sınırlı olmamak kaydıyla, Gizli Bilgi Sahibi’nin bu ihlalden doğan giderlerinin, masraflarının, vekalet ücretlerinin tazmin edilmesi dâhil olmak üzere her türlü doğrudan ve dolaylı zararını ilk talepte tazmin etmeyi kabul ve taahhüt etmektedir.

Devir Yasağı

- 15.7.** Aksi İhraç Sözleşmesi’nde belirtilmediği sürece, herhangi bir Yatırımcı’nın İhraç Sözleşmesi ile belirlenen hak ve yükümlülükleri Fon adına Yönetici’nin yazılı ön onayı olmaksızın devredilemez.

Süre ve Sona Erme

- 15.8.** Bu İhraç Sözleşmesi, değişikliklere ilişkin yukarıda düzenlenen 15.1. madde hükmü saklı kalmak üzere, kural olarak, Fon ticaret sicilinden terkin edilmediği veya Taraflar’ın tamamının İhraç Sözleşmesi’nin sona erdirilmesi hususunda yazılı mutabakat metni imzalamadığı sürece, Fon Süresi boyunca geçerli olacaktır.
- 15.9.** İmza Sayfası’nda bahsi geçen Yatırımcı’nın herhangi bir nedenle Yatırımcı sıfatını kaybetmesi veya İhraç Sözleşmesi’nin Yatırımcı açısından Yönetici tarafından İhraç Sözleşmesi’nde öngörülen sebeplere dayalı olarak sona erdirilmesi hâlinde İhraç Sözleşmesi, ilgili Yatırımcı için kendiliğinden sona erecektir.

Feragat

- 15.10.** Taraflar'dan herhangi birinin İhraç Sözleşmesi kapsamındaki hak, salahiyet veya imtiyazını kullanmaması veya kullanmakta gecikmesi, söz konusu hak, salahiyet veya imtiyazdan feragat teşkil etmeyeceği gibi, bunların bir kere veya kısmi kullanılmış olması, gelecekte ve tekrar kullanılmalarını veya başka bir hak, salahiyet veya imtiyazın kullanılmasını engellemez. İhraç Sözleşmesi'nin bir hüküm, şart veya koşulundan feragat edilmesi söz konusu hüküm, şart veya koşuldan sürekli feragat teşkil etmeyecek ve bu şekilde yorumlanmayacaktır.

Sözleşmeye Katılım

- 15.11.** Yatırımcı, yeni Yatırımcılar'ın İhraç Sözleşmesi'nde esasları düzenlenen usule uygun olarak Fon'a girişine rıza göstermektedir ve Fon'a yeni Yatırımcı kabulü için Yönetici tarafından makul ölçüde talep edilebilecek işlemleri yerine getirmeyi, Yönetici'nin yeni Yatırımcı'nın Fon'a kabulü için gerekli olan işlemleri Fon adına ve diğer Yatırımcılar'ın onayı olmaksızın tek başına yapabileceğini, yeni Yatırımcı'nın bu İhraç Sözleşmesi'ni ve/veya Pay Alım Talimatı Formu'nu ve/veya Sözleşmeye Katılım Formu'nu imzalamak suretiyle mevcut Yatırımcılar'ın onayı olmaksızın Fon'un Yatırımcı'sı ve bu İhraç Sözleşmesi'nin tarafı olabileceğini, bu konudaki işlemleri yapmak için Yönetici'yi yetkilendirdiğini kabul ve beyan etmiştir.

Uygulanacak Hukuk ve Uyuşmazlıkların Çözümü

- 15.12.** İhraç Sözleşmesi, Türkiye Cumhuriyeti kanunlarına tabidir.
- 15.13.** Taraflar arasında İhraç Sözleşmesi'nden kaynaklanan veya İhraç Sözleşmesi ile ilişkili olan tüm uyuşmazlıklar aşağıda belirtilen usul ve esaslar çerçevesinde oluşturulacak hakem heyeti tarafından İstanbul Tahkim Merkezi Tahkim Kuralları uyarınca nihai olarak 3 (üç) Kişilik hakem kurulu tarafından tahkim yoluyla çözüme kavuşturulur. Tahkim yeri İstanbul'dur. Tahkim dili Türkçe'dir.
- 15.14.** Tahkim talebinde bulunan Taraf veya Taraflar, tahkim talebiyle ve kendisine karşı tahkim talebinde bulunulan Taraf veya Taraflar, tahkim talebinin tebliğinden itibaren 30 (otuz) gün içinde birer hakem tayin edeceklerdir. Kendisine karşı tahkim talebinde bulunulan Taraf veya Taraflar, bu süre içinde bir hakem tayin edemezse, tahkim talebinde bulunan Taraf dâhil Taraflar'dan herhangi birinin talebi üzerine, İstanbul Tahkim Merkezi Tahkim Divanı tarafından bir hakem atanacaktır. Şüpheyi mahal vermemek adına, davacı ve/veya davalı tarafta birden fazla Kişi bulunuyorsa aynı tarafta bulunan Taraflar, bir hakem tayin edeceklerdir ve aynı tarafta bulunan bu Taraflar hakem seçimi konusunda anlaşamıyorsa, hakem seçemeyen Taraflar yerine hakemi İstanbul Tahkim Merkezi atayacaktır.
- 15.15.** Bu usul çerçevesinde, görevlendirilen 2 (iki) hakem, her 2 (iki) hakemin de tayin edildiği tarihten itibaren 30 (otuz) gün içinde 3. (üçüncü) hakemi belirleyecektir. İlk 2 (iki) atanmış hakem bu süre içinde 3. (üçüncü) bir hakemi tayin edemezse, taraflardan herhangi birinin talebi üzerine üçüncü hakem İstanbul Tahkim Merkezi tarafından atanacaktır. Üçüncü hakem, tahkim heyetinin başkanlığı görevini yapacaktır.

Ekler

- 15.16.** Her biri bu İhraç Sözleşmesi'nin ayrılmaz bir parçasını teşkil eden ekler aşağıdakilerden ibarettir:

Ek-1: Tanımlar ve Yorum Kuralları

Ek-2: Pay Alım Talimatı Formu

Ek-3: Sözleşmeye Katılım Formu

Ek-4: Nitelikli Yatırımcı Beyanı

Ek-5: Devir Protokolü Taslağı

Ek-6: Ayni Değer Karşılığı Katılma Payı Satışı veya Fon'a İadesine İlişkin Onay Formu

Ek-7: Performans Ücretine İlişkin Beyan

İmza

15.17. Bu İhraç Sözleşmesi Yatırımcı tarafından,

- i. İmza Sayfası'nda belirtilen tarihte veya,
- ii. Alım Talimatı Formu ve Sözleşmeye Katılım Formu'nda belirtilen tarihte veya,
- iii. Devir Protokolü'nde belirtilen tarihte,

Taraflar'ın yetkili temsilcileri tarafından imzalanarak 1 (bir) nüshası Yatırımcı'ya teslim edilmiştir.

EKLER

EK 1 – TANIMLAR VE YORUM KURALLARI

1. Tanımlar

Aksi açıkça düzenlenmedikçe, aşağıdaki kelimeler ve terimler hem tekil hem de çoğul formlarını içerecek biçimde bu madde uyarınca kendilerine atfedilen anlamları ifade ederler.

- Alım Bedeli** : Pay Alım Talimatı veren herhangi bir Yatırımcı'nın İhraç Sözleşmesi Sözleşmesi'nde belirlenen koşullara uygun olarak, fiilen Fon'a aktardığı ödemeyi veya bu tutara karşılık Fon'a devrettiği Ayni Değer'in bedelini ifade eder.
- Ayni Değer** : GYF Tebliği uyarınca, gayrimenkul yatırım fonları tarafından nakit dışındaki varlıklarla Katılma Payı satın alınmasını mümkün kılan; gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri kapsamındaki bağımsız bölümler ya da bu bağımsız bölümlerin satın alınmasına ilişkin sözleşmeler veya gayrimenkule dayalı hakların Fon'a devri suretiyle aynı katılıma izin verilen unsurlar ile bu unsurlara ilişkin her türlü tadil, değişiklik, ek, konsolidasyon, yenileme ve yeniden düzenlemeyi, SPK ve/veya diğer Resmî Makamlar tarafından bu konuya ilişkin yapılan yorumlar ile duyuruları ve bununla ilgili olarak zaman zaman yürürlüğe konulan ve yerini alan düzenlemelerde yer alan tanımları ifade eder.
- Bilgilendirme Dokümanları** : Fon'un İçtüzük ile İhraç Belgesi'ni ifade eder.
- Danışma Komitesi** : Fon'un kuruluş, işleyiş, sunduğu ürün ve hizmetlerinin Katılım Finans İlke ve Esasları'na uygunluğu hususunda danışmanlık hizmeti aldığı danışma kurulunu ifade eder.
- Devir** : Katılma Payları'na ilişkin herhangi bir mali ve/veya yönetsel hakkın, mülkiyet hakkının, rüçhan hakkının, opsiyon hakkının veya oy hakkının veya intifa hakkının herhangi bir Kişi'ye devri veya Katılma Payları'nın tamamının veya bir kısmının satış, temlik, tahsis, takas veya sair benzeri bir nitelikte bir işleme tabi olması ya da üzerinde herhangi bir takyidatın kurulmasını veya bu amaçlarla sözleşme imzalanmasını ifade eder. Bu bakımdan “devreden”, “devralan” veya “devretmek” gibi Devir ile ilgili terimler bu tanıma uygun olarak yorumlanacaktır.
- Devir Protokolü** : Yatırım Komitesi'nin ön kararı ve Yönetici'nin Katılma Payı'nın devrine ilişkin onay kararı almasından sonra devralanın İhraç Sözleşmesi ve Yatırımcı Sözleşmesi'ne taraf olabilmesi için, Yönetici ile devralan arasında imzalanacak olan Ek-5'te yer alan protokolü ifade eder.

En Uygun Haberleşme Vastası	GYF Tebliği çerçevesinde en uygun haberleşme vasıtası olarak düzenlenen KAP, elektronik posta, kısa mesaj, telefon, faks ve benzeri iletişim araçlarını ile ve buna ilişkin tadil, değişiklik, ek, konsolidasyon, yenileme ve yeniden düzenlemeyi, SPK ve/veya diğer Resmî Makamlar tarafından bu konuya ilişkin yapılan yorumlar ile duyuruları ve bununla ilgili olarak zaman zaman yürürlüğe konulan ve yerini alan düzenlemelerde yer alan tanımı ifade eder.
Erken Dağıtım	: Fon'un varlıklarının satışı, Gayrimenkul Yatırımları'ndan elde edilen her türlü gelir ve benzeri gelirler olması, alacakların tahsiliyle, sonrasında alım-satım harcı, değerlendirme giderleri, masraf, ücret, komisyon, Gayrimenkul Yatırımı'nın Fon Portföyü'ne alınmasından itibaren işlemiş ilgili yönetim giderleri ile Fon'un yasal Vergi yükümlülükleri de dâhil olmak üzere her türlü borcun düşülmesi sonucu Fon'da nakit fazlası oluşması durumunda dağıtılabilir tutarın, Katılma Payı sahiplerinin Katılma Payları'nı Fon'a iade etmeleri suretiyle Katılma Payları oranında Katılma Payı sahiplerine Yönetici yönetim kurulu kararı ile dağıtılmasını ifade eder.
Eşik Getiri	: Her bir Yatırımcı bazında ayrı ayrı takip edilen; Yatırımcı'nın farklı tarihlerde ödediği Alım Bedeli tutarlarının, Fon'dan yapılan dağıtımlar ile geri ödendiği tarihe kadar geçen süre için BİST-KYD 1 Aylık Mevduat TL Endeksi'nin 1,20 katı esas alınarak hesaplanan birikimli getiriye ifade eder.
Finansal Raporlama Tebliği	: 30.12.2013 tarih ve 28867 (Mükerrer) sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan, II-14.2 sayılı Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliğ ile bu Tebliğde değişiklik ve eklemeler yapan veya onun yerine geçen Tebliğ ve düzenlemeleri ifade eder.
Fon	: Azimut Portföy Yönetimi A.Ş. Üçüncü Gayrimenkul Yatırım Fonu'nu ifade eder.
Fon Birim Pay Değeri	: Son değerlendirme raporunda belirlenen Fon Toplam Değeri'nin Fon'un toplam Katılma Payları'nın sayısına bölünmesiyle elde edilen değeri ifade eder.
Fon Portföy Değeri	: Kurucu tarafından Finansal Raporlama Tebliği çerçevesinde hesaplanan Fon Portföyü'ndeki varlıkların değerlerinin toplamıdır.
Fon Portföyü	: GYF Tebliği'ne uygun olarak Fon'un finansal varlıkları ile herhangi bir kâr payı, komisyon, gecikme zammı ve bunlarla

ilgili tazminat talepleri de dâhil olmak üzere Fon tarafından tutulan tüm varlıkları ve yatırım portföyünü ifade eder.

- Fon Süresi** : İhraç Belgesi’nde belirlenen Fon’un süresini ifade eder.
- Fon Toplam Değeri** : Fon Portföyü’ndeki varlıkların SPK’nın ilgili düzenlemeleri çerçevesinde değerlendirilmesi neticesinde bulunan Fon Portföy Değeri’ne varsa diğer varlıkların ve alacakların eklenmesi ve borçların düşülmesi suretiyle ulaşılan değeri ifade eder.
- Fon’a İlişkin Giderler** : Fon Portföyü’nün yönetimi ile ilgili olarak Fon Portföyü’nden karşılanacak ve Yönetim Ücreti dâhil Fon’a birebir gerçek maliyet değeri üzerinden yansıtılacak olan İktisadî’te belirtilen giderleri ifade eder.
- Gerçek Faydalanıcı** : Herhangi bir Kişi için kullanıldığında, gerçek Kişi ya da tüzel Kişi olup olmadığına veya tüzel kişiliği bulunup bulunmadığına bakmaksızın ilgili Kişi’yi nihai olarak sahipliğinde veya Kontrol’ünde bulunduran veya ilgili Kişi tarafından hesabına işlem ya da faaliyet yürütülen gerçek kişiyi ifade eder.
- Gayrimenkul Yatırımı** : GYF Tebliği’ne göre gayrimenkul yatırım fonlarının Gayrimenkul Yatırımı olarak kabul edilen yatırımlarını ve bu terime ilişkin tadil, değişiklik, ek, konsolidasyon, yenileme ve yeniden düzenlemeyi, SPK ve/veya diğer Resmî Makamlar tarafından bu konuya ilişkin yapılan yorumlar ile duyuruları ve bununla ilgili olarak zaman zaman yürürlüğe konulan ve yerini alan düzenlemelerde yer alan tanımı ifade eder.
- Gizli Bilgi** : Yazılı hâlde, sözlü veya elektronik olarak veya sair yolla iletilen Yönetici’nin, Taraflar’dan herhangi birinin, ilgili işletmelerin faaliyeti, iş planları, pazarlama planları, Hesaplar’ı, finansal ve hukuki konuları, finansal sonuçları, operasyonları, mali tabloları, gelir tabloları, nakit akış tahminleri, ticari sırları, finansal ve operasyonel tahminleri, projeksiyonları, kayıtları, varlıkları, fikri mülkiyet varlıkları, izinleri, lisansları, onayları, üretim süreçleri, iş süreçleri, işletme süreçleri, ürünleri, hizmetleri, tedarikçileri, alt yüklenicileri, teknolojileri, know-how, teknikleri, bağlı kuruluşları, iştirakleri, hissedarları, ana şirketleri, kardeş şirketleri, grup şirketleri, çalışanları, danışmanları, üst düzey yönetimi ile ilgili bilgiler ile birlikte, işbu Sözleşme ve herhangi bir formattaki diğer işlem belgeleri de dâhil, Yönetici, Taraflar’dan herhangi biri ve ilgili işletmelere ait diğer her türlü bilgiyi ifade eder.

GYF Tebliği	: 03.01.2014 tarihli ve 28871 sayılı Resmî Gazete’de yayınlanan, III–52.3 sayılı Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği ile bu Tebliğ’de değişiklik ve eklemeler yapan veya onun yerine geçen Tebliğ ve düzenlemeleri ifade eder.
Halef	: Yürürlükteki Mevzuat uyarınca Kişiler’in malvarlığının miras yolu ile geçişi hükümleri çerçevesinde Yatırımcı’nın vefatıyla, vefat eden Yatırımcı’nın Katılma Payları’nı külli halefiyet yoluyla iktisap eden, varis, mirasçı veya vasiyet alacaklısını ifade eder.
Hesaplar	: Yönetici tarafından Türk Lirası cinsinden TMS/TFRS’ye uygun olarak hazırlanan mali tabloları ve dipnotlarını, sorumluluk beyanlarını, portföy raporlarını ve bağımsız denetçinin denetimini de içeren 6 (altı) aylık ve yıllık finansal raporları ifade eder. Bu tanım çerçevesinde finansal tablolar; bilanço, gelir tablosu, nakit akış tablosu ve dipnotlarıyla beraber Fon Toplam Değeri değişim tablosundaki değişiklikleri; portföy raporları ise fiyat raporlarını ve portföy dağılım raporlarını içerir.
Hesap Dönemi	: Her yıl 1 Ocak tarihinde başlayıp, 31 Aralık tarihinde biten 12 (on iki) aylık dönemi ve ilk Hesap Dönemi’ne ilişkin olarak İlk Kapanış tarihinde başlayan ve aynı takvim yılının 31 Aralık tarihinde sona eren dönemi ifade eder.
İcazet Belgesi	: Danışma Komitesi’nce incelenen Bilgilendirme Dokümanları, İhraç Sözleşmesi hükümleri uyarınca, Fon’un Katılım Finans İlke ve Esasları’na uygun olarak kurulduğu ve yönetildiğine dair Danışma Komitesi tarafından düzenlenen belgeyi ifade eder.
İçtüzük	: Fon’un SPK onaylı içtüzüğünü ve bu İçtüzük’te değişiklik ve eklemeler yapan veya onun yerine geçen tadilleri ve düzenlemeleri ifade eder.
İhraç Belgesi	: Fon’un ihraç belgesini ve bu İhraç Belgesi’nde değişiklik ve eklemeler yapan veya onun yerine geçen tadilleri ve düzenlemeleri ifade eder.
İlk Kapanış	: Fon’dan yapılan ilk Katılma Payı satışı tarihini ifade eder.
İlk Talep Toplama Dönemi	: İhraç Belgesi’nde belirtilen satış başlangıç tarihinden itibaren 12 (on iki) aylık süreyi veya daha kısa bir sürede gerekli asgari Fon büyüklüğüne ulaşılması ya da uygun bir yatırım fırsatı

tespit edilmesi hâlinde Kurucu tarafından daha kısa sürede sonlandırılacak süreyi ifade eder.

İlişkili Taraf

- : i. Herhangi bir tüzel kişi ile ilgili kullanıldığında, bu tüzel kişinin iştiraklerini, grup şirketlerini, bu tüzel kişiyi doğrudan veya dolaylı olarak Kontrol edenleri, yönetim kurulu üyelerini, bu kişilerin iştiraklerini ve kurduğu ve/veya yöneticisi olduğu fonları; ayrıca söz konusu tüzel kişinin Kontrol'ü altında olan veya bu tüzel kişi ile birlikte ortak Kontrol altında bulunan herhangi bir diğer Kişi'yi;
- ii. Herhangi bir gerçek kişi ile ilgili kullanıldığında, bu gerçek kişinin aile üyelerini (eş, çocuk, ebeveyn), bu kişiyi doğrudan veya dolaylı olarak Kontrol edenleri, bu kişinin kurduğu ve/veya yönettiği fonları, bu kişinin Kontrol'ü altında olan veya bu kişi ile birlikte ortak Kontrol altında bulunan herhangi bir diğer Kişi'yi;
- iii. Herhangi bir fon ile ilgili kullanıldığında, bu fonu yöneten, Kontrol eden veya Fon'un kurucusu veya yönetici olan Kişiler'i; Fon'un yatırım yaptığı ve Kontrol'ü altında olan Kişiler'i veya bu fon ile birlikte ortak Kontrol altında bulunan herhangi bir diğer Kişi'yi;

ifade eder.

İmza Sayfası

: İmza Sayfası olarak yer alan bölümü ifade eder.

İş Günü

: Türkiye Cumhuriyeti'nde bankaların (Cumartesi ve Pazar günleri ile dini ve resmî tatil günleri hariç olmak üzere) faaliyet göstermek üzere açık bulunduğu günleri ifade eder.

Kanun veya SPKn

: 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nu ile bu kanunda değişiklik ve eklemeler yapan veya onun yerine geçen kanun ve düzenlemeleri ifade eder.

Katılım Finans İlke ve Esasları

: Türkiye Katılım Bankaları Birliği nezdindeki danışma kurulu tarafından belirlenen ilke ve standartlar ile alınan genel nitelikli kararlar ve Fon'un Danışma Komitesi tarafından belirlenen ilke ve standartlar ile alınan genel nitelikli kararlar ile bunlarda değişiklik ve eklemeler yapan veya onun yerine geçenleri ifade eder. Şüpheyi mahal vermemek adına, Danışma Komitesi bu kapsamda yalnızca,

- (i) Türkiye Katılım Bankaları Birliği nezdindeki danışma kurulu tarafından alınan genel nitelikli kararlar bulunması durumunda bu kararlar çerçevesinde kalacak ya da genel kararlara ilişkin yorumlarda bulunarak bu

kararların uygulanmasına ilişkin detayları belirleyecektir.

- (ii) Türkiye Katılım Bankaları Birliği nezdindeki danışma kurulu tarafından alınan genel nitelikli kararlar bulunmaması durumunda ise doğrudan kendisi karar alabilecektir.

Katılma Payı	: Fon'un ihraç edeceği her bir Yatırımcı'nın sahip olduğu hakları taşıyan ve Fon'a katılımını gösteren, kayden izlenen sermaye piyasası aracını ifade eder.
KAP	: Kamuyu Aydınlatma Platformu'nu ifade eder.
Kişi	: Herhangi bir gerçek kişiyi, tüzel kişiyi, şirketi, derneği, vakfı, ortaklığı, adi ortaklığı, tüzel kişiliği bulunmayan kuruluşu, fonu, işletmeyi, müşterek teşebbüsü, Resmî Makamı veya bir alt kuruluşu ile Yürürlükteki Mevzuat gereği tüzel kişiliği bulunmadığı addedilmekle birlikte sınırlı hâllerde hak veya fiil veya tasarruf ehliyetine sahip olduğu kabul edilen herhangi bir oluşumu ifade eder.
Kontrol	: Bir Kişi'nin yönetime ilişkin kararlarının alınmasında etkili olmayı; herhangi bir şüpheyi mahal vermemek adına, bir tüzel kişinin sermayesinin %50 (yüzde elli)'sinden daha fazlasına sahip olunması ile bu tanım kapsamında " <i>Kontrol</i> " sözcüğü (" <i>kontrol etme</i> ", " <i>kontrol edilme</i> " ve " <i>ortak kontrolü altında</i> " terimleri de dâhil) herhangi bir taraf bakımından kullanıldığında, söz konusu tarafın ister oy hakkına sahip menkul kıymetler isterse sermayedeki pay, anlaşma yoluyla veyahut başka şekilde doğrudan veya dolaylı olarak yönetim ilkelerini yönetme veya yönettirme tam yetkisine sahip olmasını ifade eder.
Kurucu	: Fon'un kurucusu olan Azimut Portföy Yönetimi A.Ş.'yi ifade eder.
Kurul veya SPK	: Sermaye Piyasası Kurulu'nu ifade eder.
MASAK	: Mali Suçları Araştırma Kurulu'nu ifade eder.
MKK	: Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.'yi ifade eder.
Nitelikli Yatırımcı	: Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği (II-5.2) ve SPK'nın yatırım kuruluşlarına ilişkin düzenlemelerinde tanımlanan ve talebe dayalı olarak profesyonel kabul edilenler de dâhil profesyonel yatırımcılar ile 15.02.2013 tarihli ve 28560 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan Bireysel Katılım Sermayesi Hakkında Yönetmelik'te tanımlanan bireysel

katılım yatırımcısı lisansına sahip Kişiler'i ve bunlara ilişkin tadil, değişiklik, ek, konsolidasyon, yenileme ve yeniden düzenlemeyi, SPK ve/veya diğer Resmî Makamlar tarafından bu konuya ilişkin yapılan yorumlar ile duyuruları ve bununla ilgili olarak zaman zaman yürürlüğe konulan ve yerini alan düzenlemelerde yer alan tanımı ifade eder.

Önemli Olumsuz Etki

- : Fon şartlarında yapılan değişiklikler sonucunda Yatırımcı'nın, Fon'a yaptığı yatırımdan beklediği finansal getirinin önemli ölçüde azalmasına; Fon yatırımı çerçevesinde maruz kaldığı risk seviyesinin önemli ölçüde neden olan beklenmeyen ve önemli bir olumsuz etki yaşamasını ifade eder. Bu çerçevede, aşağıdaki durumlar Önemli Olumsuz Etki'ye yol açabilir:
- Fon'un yatırım stratejisinde daha riskli varlıklara yönelinecek değişiklikler yapılması,
 - Fon'a İlişkin Giderler'e yeni kalemler eklenmesi,
 - Fon toplam gider oranının artırılması,
 - Yönetim Ücreti'nin artırılması veya hesaplama yönteminin Yatırımcılar'ın aleyhine sonuç doğurabilecek şekilde değiştirilmesi,
 - Performans ücretinin artırılması veya hesaplama yönteminin Yatırımcılar'ın aleyhine sonuç doğurabilecek şekilde değiştirilmesi,
 - Fon'dan yapılacak dağıtımlara ilişkin şartların, Yatırımcı'nın değişiklik öncesindeki durumuna göre daha kötü hale gelmesi,
 - Fon'da mevcut olan Yatırımcı itfa haklarının kısıtlanması,
 - Katılma Payları'nın Devir'inin ağırlaştırılması,
 - Fon Süresi'nin uzatılması.

Pay Alım Talimatı

- : Fon Katılma Payı'nın satın alınması amacıyla, Ek-2'de belirtilen formu imzalamak suretiyle, Alım Bedeli'nin Yatırımcı tarafından tek seferde Fon'a aktarılması sonucunu doğuran talimatı ifade eder.

Portföy Saklayıcısı

- : Saklama Tebliği düzenlemeleri çerçevesinde Fon Portföyü'ndeki varlıkları saklayacak olan Bilgilendirme Dokümanları'nda açıklanan saklama kuruluşunu ifade eder.

Portföy Yönetim Tebliği

- : 02.07.2013 tarih ve 28695 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan, III-55.1 sayılı Portföy Yönetim Şirketleri ve Bu Şirketlerin Faaliyetlerine İlişkin Esaslar Tebliği ile bu Tebliğ'de

değişiklik ve eklemeler yapan veya onun yerine geçen Tebliğ ve düzenlemeleri ifade eder.

- Resmî Makam** : Yetkili devlet, idari, denetleyici, düzenleyici, adli, belirleyici, cezalandırıcı, icra veya vergi daireleri, ulusal, bölgesel ya da yerel makam, temsilcilik, kurul, komisyon, daire, bakanlık, herhangi bir yargı yetkisine ait mahkeme veya yargıç kürsüsü ve/veya bunların alt bölümlerini ifade eder.
- Saklama Tebliği** : 02.07.2013 tarihli ve 28695 sayılı Resmî Gazetede yayınlanan, III-56.1 sayılı Portföy Saklama Hizmetine ve Bu Hizmette Bulunacak Kuruluşlara İlişkin Esaslar Tebliği ile bu Tebliğ’de değişiklik ve eklemeler yapan veya onun yerine geçen Tebliğ ve düzenlemeleri ifade eder.
- TBK** : 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu’nu ile bu kanunda değişiklik ve eklemeler yapan veya onun yerine geçen kanun ve düzenlemeleri ifade eder.
- TTK** : 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu’nu ile bu kanunda değişiklik ve eklemeler yapan veya onun yerine geçen kanun ve düzenlemeleri ifade eder.
- Üçüncü Kişi** : Kullanıldığı yere göre İhraç Sözleşmesi’nin veya Yatırımcı Sözleşmesi’nin Taraf’ı olmayan Kişi’yi ifade eder.
- Vergi** : Kurumlar Vergisi, Katma Değer Vergisi, Damga Vergisi, Emlak Vergisi, Gelir Vergisi veya Kurumlar Vergisi tevkifatı, harçlar, Kaynak Kullanımı Destekleme Fonu ve BSMV de dâhil 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 zammı da dâhil olmak üzere) ifade eder.
- Yatırım Listesine Giren Yatırımcı** : Kendi veya Gerçek Faydalanıcı’sı; Birleşmiş Milletler Güvenlik Konseyi, Amerika Birleşik Devletleri, Avrupa Birliği, Birleşik Krallık, Dünya Bankası ya da diğer yetkili otoriteler tarafından belirlenen bir yatırım listesine giren Yatırımcı’yı ifade eder.
- Yatırım Dönemi** : İlk Kapanış’tan itibaren Fon’un tasfiye dönemine kadar olan süreyi ifade eder.
- Yatırım Komitesi** : GYF Tebliği’nin 11. maddesi uyarınca gerekli olan ve Bilgilendirme Dokümanları ile İhraç Sözleşmesi’nde belirlenen esaslar dâhilinde Kurucu tarafından kurulan yatırım komitesini ifade eder.

Yatırımcı	:	Fon'dan Katılma Payları satın alarak Fon'a katılan ve İhraç Sözleşmesi'nin tarafı olan yatırımcıyı ifade eder.
Yönetici	:	Fon'un yöneticisi olan Azimut Portföy Yönetimi A.Ş.'yi ifade eder.
Yönetim Ücreti	:	Fon'un yönetim hizmetleri ile ilgili olarak Fon Portföyü'nden karşılanarak Yönetici'ye ödenecek olan ücreti ifade eder:
Yürürlükteki Mevzuat	:	Yürürlükte olan ve mahkeme dışında herhangi bir düzenleyici kurum tarafından kanunla düzenlenmiş, benimsenmiş, yayımlanmış, uygulanmış veya takip edilen ilgili Türk hukuku, tebliğ, kural, karar, yönetmelik, yönerge, emir, karar veya usulü ifade eder.

2. Yorum Kuralları

- 2.1.** Herhangi bir yükümlülüğün belirli bir zamanda veya tarihte ifa edilmesinin şart koşulması hâlinde ilgili zaman veya tarih söz konusu yükümlülüğün ifasının esaslı bir koşulunu teşkil eder.
- 2.2.** Sözleşme eklerinin ve belgelerin içeriği bütünün ayrılmaz bir parçasını teşkil eder ve atıf suretiyle bütüne dâhil edilmiştir.
- 2.3.** Aksi düzenlenmedikçe, Yürürlükteki Mevzuat'ın herhangi birine veya bir kısmına veya hukuki anlaşma, sözleşme ya da benzeri yasal belgeye yapılan atıf, atıf yapılan Yürürlükteki Mevzuat veya hukuki anlaşma, sözleşmenin ya da benzeri yasal belgenin zaman zaman tadil edilen, eklenen veya değiştirilen şekli olarak yorumlanır.
- 2.4.** Ne sıfat altında olursa olsun, herhangi bir Kişi'ye yapılan atıflar söz konusu Kişi'nin külli ve cüzi haleflerini de içerir ve herhangi bir Resmî Makam ile ilgili olarak yapılan atıflar bunun görev ve yetkilerini üstlenen haleflerini de kapsar.
- 2.5.** Kurucu'ya atıfta bulunulan herhangi bir maddenin Yürürlükteki Mevzuat ve/veya Bilgilendirme Dokümanları tahtında Yönetici ile ilgili veya onun tasarrufunda bir hak veya sorumluluk ile ilgili olması hâlinde, ilgili madde Yönetici'ye atıf yapılmış şekilde yorumlanacaktır. Yönetici'ye atıfta bulunulan herhangi bir maddenin Yürürlükteki Mevzuat ve/veya Bilgilendirme Dokümanları tahtında Kurucu ile ilgili veya onun tasarrufunda bir hak veya sorumluluk ile ilgili olması hâlinde, ilgili madde Kurucu'ya atıf yapılmış şekilde yorumlanacaktır. Sadece Kurucu'ya veya Yönetici'ye atıfta bulunulan herhangi bir maddenin Yürürlükteki Mevzuat ve/veya Bilgilendirme Dokümanları tahtında hem Kurucu hem de Yönetici ile ilgili veya her ikisinin tasarrufunda bir hak veya sorumluluk ile ilgili olması hâlinde, ilgili madde hem Kurucu'ya hem de Yönetici'ye atıf yapılmış şekilde yorumlanacaktır.
- 2.6.** İş Günü olduğu belirtilmediği sürece, günlere yapılan atıflar takvim günlerini, haftalara, aylara veya yıllara yapılan atıflar ise takvim haftalarını, aylarını veya yıllarını ifade eder.

EK 2 – PAY ALIM TALİMATI FORMU

TARİH :		
YATIRIMCI BİLGİLERİ		
İsim / Unvan	:	
Adres	:	
Vergi Dairesi ve Vergi No	:	
Telefon	:	
Elektronik Posta	:	
YATIRIMCI KATEGORİSİ		
Bireysel Nitelikli Yatırımcı ☐		Kurumsal Nitelikli Yatırımcı ☐
ÖDEME ŞEKLİ		
Nakit ☐		Aynı Değer ile Ödeme ☐
Pay Alım Talimatı Tutarı _____ (yazı ile) – Türk Lirası TARİH – KAŞE – İMZA		
* Bu formu imzalamakla: Sermaye Piyasası Kanunu çerçevesinde bir gayrimenkul yatırım fonu olarak kurulan Azimut Portföy Yönetimi A.Ş. Üçüncü Gayrimenkul Yatırım Fonu'na ("Fon") Pay Alım Talimatı verdiğimi ve işbu Formu imzalayarak Fon ve diğer Fon yatırımcıları arasında imzalanmış / /2026 tarihli İhraç Sözleşmesi'nin tarafı hâline geldiğimi; İhraç Belgesi ve İhraç Sözleşmesi'nde belirlenen süre ve koşullara uygun olarak bu verdiğim Pay Alım Talimatı uyarınca Fon'a ödeyeceğimi taahhüt ettiğim nakdi ödeyeceğimi ya da bu değere karşılık gelen Aynı Değer'i Fon'a devredeceğimi; Fon'dan tahsil edilecek performans ücretine ilişkin usul ve esasların tarafıma bildirildiğini ve bu esasları kabul ettiğimi ve Ek'li nitelikli yatırımcı beyanının doğruluğunu kabul, beyan ve taahhüt ederim.		
Ek – 1 : Nitelikli Yatırımcı Beyanı		
Ek – 2 : İhraç Sözleşmesi		
İmza		Kaşe

(Bir nüshası Portföy Saklayıcısı'na teslim edilecektir.)

Azimet Portföy Yönetimi A.Ş. Üçüncü Gayrimenkul Yatırım Fonu

adına Yönetici olarak;

Azimet Portföy Yönetimi A.Ş.

Adı – Soyadı ve Unvanı :

İmza :

Kaşe :

EK 3 – SÖZLEŞMEYE KATILIM FORMU

TARİH	:	
YATIRIMCI BİLGİLERİ		
İsim / Unvan	:	
Adres	:	
Vergi Dairesi ve Vergi No	:	
Telefon	:	
Elektronik Posta	:	
SÖZLEŞMEYE KATILIM		
1. Amaç ve Yorum Kuralları		
İşbu form, formda bilgileri verilen Yatırımcı'nın, Fon'un / /2026 tarihli İhraç Sözleşmesi'ne taraf olması ve İhraç Sözleşmesi'nin tüm hükümlerinin Yatırımcı için bağlayıcı olmasını sağlamak amacıyla hazırlanmıştır. Formda imzası bulunan Taraflar, formun Fon'un İhraç Sözleşmesi'nin ayrılmaz bir parçasını oluşturduğunu ve aksi belirtilmediği sürece İhraç Sözleşmesi'nde yer alan tanımlar ve yorumların burada da aynen geçerli olacağı konusunda mutabıktır.		
2. Sözleşmelere Katılım		
Yatırımcı,		
a. İhraç Sözleşmesi'nin bir kopyasının kendisine temin edildiğini, b. İhraç Sözleşmesi'nin tamamını okuduğunu, c. İhraç Sözleşmesi'nin tarafı olduğunu ve d. İhraç Sözleşmesi'nin tüm hükümlerine uygun davranacağını, e. İşbu Pay Alım Talimatı Formu'nu imzalanmasını takiben, Portföy Saklayıcısı yahut dağıtım kuruluşu tarafından, anılan kuruluşlar nezdinde hesap açılmasının MASAK düzenlemelerine ve/veya Yürürlükteki Mevzuat'a aykırılık nedeni ile ve/veya herhangi bir nedenle reddedilmesi hâlinde Katılma Payı iktisabının mümkün olamayacağını bildiğini ve bu hâlde verdiği Pay Alım Talimatı'nın kendiliğinden geçersiz hale geleceğini; İhraç Sözleşmesi'nin kendiliğinden sona ereceğini ve tüm sorumluluğun kendine ait olacağını;		
kabul, beyan ve taahhüt etmiştir.		
3. Yürürlük		
Fon'un İhraç Sözleşmesi, Yatırımcı'nın Fon'a kabulünün usulüne uygun olarak tamamlanması ile Yatırımcı için yürürlüğe girecektir.		
Ek – 1 : İhraç Sözleşmesi		
İmza		Kaşe

(Bir nüshası Portföy Saklayıcısı'na teslim edilecektir.)

Azimet Portföy Yönetimi A.Ş. Üçüncü Gayrimenkul Yatırım Fonu

adına Yönetici olarak;

Azimet Portföy Yönetimi A.Ş.

Adı – Soyadı ve Unvanı :

İmza :

Kaşe :

EK 4 – NİTELİKLİ YATIRIMCI BEYANI

KAşağıda imzası bulunan ben, [XXX], Azimut Portföy Yönetimi A.Ş. Üçüncü Gayrimenkul Yatırım Fonu'na ("Fon") yatırım yapma ve Fon'un Katılma Payları'nı ("Katılma Payları") iktisap etme niyetinde olduğumdan aşağıdaki beyanlarımı Fon'un Kurucu'su konumundaki Azimut Portföy Yönetimi A.Ş.'ye sunar,

- 1) Fon Katılma Payları'nın ihracına ilişkin Fon İhraç Belgesi'nin Sermaye Piyasası Kurulu ("Kurul") tarafından onaylanmasının, ihraççının veya İhraç Belgesi'nde yer alan bilgilerin Kurul tarafından tekeffülü anlamına gelmeyeceğini ve ilgili Katılma Payları'na ilişkin bir tavsiye niteliğinde olmadığını bildiğimi,
- 2) İhraç edilen Katılma Payları'nın devlet güvencesi altında olmadığını ve anaparanın yitirilmesi dâhil çeşitli yatırım riskleri içerdiğini bildiğimi,
- 3) Sermaye piyasası mevzuatında belirtilmiş olan ve "Nitelikli Yatırımcı" tanımında yer alan şartları sağladığımı,
- 4) "Nitelikli Yatırımcı" tanımında yer alan şartları kaybettiğimde derhal Yönetici ile ilgili ve yetkili kuruluşa haber vereceğimi, bilgi vermemem durumunda sermaye piyasası mevzuatına aykırılık nedeniyle sorumlu tutulacağımı bildiğimi,
- 5) Katılma Payları'nın Nitelikli Yatırımcılar'a ihracı nedeniyle izahname düzenlenmesinin mevzuat uyarınca zorunlu olmadığını ve bu yatırımı yaparken ihraç edilen Katılma Payları ve ihraççı hakkında bilgileri ihraççıdan, Fon İçtüzük ve İhraç Belgesi'nden ve İhraç Sözleşmesi'nden öğrenme hakkımın olduğunu bildiğimi,
- 6) İhraç edilen Katılma Payları'nın 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 kâr payı oranı, anapara ödemesi vb. gibi ihraç edilen Katılma Payları'na ilişkin yükümlülüklerini yerine getirmemesi durumunda haklarımı TTK, İcra İflas Kanunu, TBK ve ilgili diğer mevzuat çerçevesinde aramam gerektiğini bildiğimi,
- 9) Katılma Payları'nın piyasa riski, kâr payı oranı riski, likidite riski, ülke riski ve geri ödeme riski gibi çeşitli riskler içerebileceğini, bu riskleri ilgili Katılma Payı'nı, ihraççıyı, piyasayı, ekonomiyi ve ülke koşullarını dikkate alarak, ihraççıdan ve diğer kaynaklardan da bilgi almak suretiyle gerekli şekilde değerlendirdiğimi ve kendi irademle yaptığım yatırım ve üstlendiğim risk nedeniyle uğrayabileceğim zarardan sorumlu olduğumu,
- 10) Kurul'un kamuyu aydınlatma ve finansal raporların hazırlanmasına ilişkin düzenlemelerinin, Katılma Payları'nı halka arz etmeksizin ihraç eden ihraççılar bakımından sınırlı olduğunu, ihraççı hakkında bilgi almak istediğimde ihraççıya başvurmam gerektiğini bildiğimi,
- 11) Satın aldığım Katılma Payları'nın aktif veya likit bir ikincil piyasasının bulunmadığını bildiğimi,
- 12) Nitelikli Yatırımcılar'a ihraç edilme zorunluluğu bulunan Katılma Payları'nın, halka arz tanımı kapsamına girebilecek şekilde yeniden satılamayacağını bildiğimi,
- 13) Nitelikli Yatırımcılar'a ihraç edilen Katılma Payları'nın ihraçtan sonra da sadece Kurucu'nun onayına bağlı olarak Nitelikli Yatırımcılar arasında tedavül edebileceğini, Nitelikli Yatırımcılar

dışındaki kişilere satılamayacağını bildiğimi, satın aldığım Katılma Payları'nın herhangi bir şekilde Nitelikli Yatırımcı olmayan birine veya Kurucu'nun onayı bulunmaksızın bir Nitelikli Yatırımcı'ya devri hâlinde sorumluluğun tarafıma ait olacağını ve bu nedenle Kurucu'ya bir sorumluluk yüklemeyeceğimi,

- 14) Bu beyanların tamamının doğru olduğunu ve yanıltıcı olmadığını, bu beyanı özgür iradem ile imzaladığımı,

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

BEYANDA BULUNAN NİTELİKLİ YATIRIMCI:

Adı/Sovadı – Unvanı :

T.C. Kimlik Numarası :

Vergi Kimlik Numarası :

Adresi :

Tarih :

İmza :

EK 5 – DEVİR PROTOKOLÜ

6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu ve SPK'nın III-52.3 sayılı Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği uyarınca Azimut Portföy Yönetimi A.Ş. ("**Kurucu**") tarafından gayrimenkul yatırım fonu olarak kurulan Azimut Portföy Yönetimi A.Ş. Üçüncü Gayrimenkul Yatırım Fonu'na ("**Fon**") Yatırımcı olarak yatırım yapma niyetiyle aşağıda imzası bulunan [XXX] ("**Devralan**") [XXX]'den ("**Devreden**") [XXX] tarihi itibarıyla [XXX] [YAZI] birim Katılma Payı satın almıştır.

Devralan, aşağıda yer alan imzası ile Kurucu, Fon ve Yatırımcılar'ı arasında geçerli olan / /2026 tarihli İhraç Sözleşmesi'ne Taraf olma niyetinde olduğunu kabul, beyan ve taahhüt eder.

İş burada büyük harfle başlayan ancak tanımlanmamış olan terimler İhraç Sözleşmesi'ne kendilerine verilen anlamı ifade edecektir.

Yönetici'nin, Devralan'ın [XXX] [YAZI] birim Katılma Payı'nı satın alması ve İhraç Yatırımcı Sözleşmesi'ne Taraf olmasını Fon'un Yatırımcılar'ı adına kabul etmesi durumunda, Devralan;

1. Devreden'den edindiği Katılma Payı miktarının [XXX] [YAZI] adet olacağını,
2. İhraç Sözleşmesi'nden doğan tüm yükümlülük ve sorumluluklarına uygun davranacağını;
3. Tarafına yapılacak bildirimler için aşağıdaki bilgilerimin geçerli olacağını;

Adres :

İlgili Kişi :

Faks No :

E-Posta :

kabul, beyan ve taahhüt eder.

Kurucu, Devralan'ın [XXX] [YAZI] adet Katılma Payı'nı [XXX] [YAZI] karşılığı Devreden'den devraldığını ve İhraç Sözleşmesi'nin Taraf'ı hâline geldiğini Fon ve mevcut Yatırımcılar adına kabul eder.

KATILMA PAYI DEVRALAN YATIRIMCI

Adı/Soyadı – Unvanı :

T.C. Kimlik Numarası :

Vergi Kimlik Numarası :

Elektronik Posta Adresi :

İmza – Kaşe :

Bu Devir Protokolü Yatırımcı tarafından yukarıda belirtilen tarihte tarafların yetkili temsilcileri tarafından imzalanarak 1 (bir) nüshası Devralan'a teslim edilmiştir.

FON

Azimet Portföy Yönetimi A.Ş. Üçüncü Gayrimenkul Yatırım Fonu

adına

Azimet Portföy Yönetimi A.Ş.

KURUCU/YÖNETİCİ

Azimet Portföy Yönetimi A.Ş.

EK 6 – AYNİ DEĞER KARŞILIĞI KATILMA PAYI SATIŞI VEYA FON'A İADESİNE İLİŞKİN ONAY FORMU

TARİH :		
YATIRIMCI BİLGİLERİ		
İsim / Unvan	:	
Adres	:	
Vergi Dairesi ve Vergi No	:	
Telefon	:	
Elektronik Posta	:	
ONAYLANAN AYNİ DEĞER İŞLEMİ		
Fon'dan Katılma Payı Satışı ☐		Fon'a Katılma Payı İadesi ☐
* Bu onay formunu imzalamakla: Sermaye Piyasası Kanunu çerçevesinde bir gayrimenkul yatırım fonu olarak kurulan Azimut Portföy Yönetimi A.Ş. Üçüncü Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun ("Fon") Yatırımcı'sı sıfatıyla; - III-52.3 sayılı Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği ("Tebliğ") uyarınca, gayrimenkul yatırım fonları tarafından nakit dışındaki varlıklarla katılma payı satın alınması veya Fon'a katılma payı iadesi yapılmasını mümkün kılan; gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri kapsamındaki bağımsız bölümler ya da bu bağımsız bölümlerin satın alınmasına ilişkin sözleşmeler veya gayrimenkule dayalı hakların Fon'a devri suretiyle ayni katılma izin verilen unsurların ("Ayni Değer") Fon'a devri veya Fon'dan yatırımcılara devri suretiyle, Ayni Değer karşılığında Fon'dan katılma payı satın alınması veya Fon'a katılma payı iade edilmesine izin verilen unsurlar kapsamında, Fon'dan katılma payı satışı yapılmasını veya Fon'a katılma payı iadesi gerçekleştirilmesini onayladığımı, - Ayni Değer karşılığında Fon'dan katılma payı satışı yapılması veya Fon'a katılma payı iadesi yapılmasının usul ve esasları ile sonucuna ilişkin olarak Fon'un Kurucu'su/Yönetici'si Azimut Portföy Yönetimi A.Ş. tarafından detaylıca bilgilendirildiğimi ve, - Bu onayımın hukuki sonuçları değerlendirerek verdiğimi, kabul ve beyan ederim.		
İmza		Kaşe

EK 7 – PERFORMANS ÜCRETİNE İLİŞKİN BEYAN

Performans ücretine ilişkin bu beyanı imzalayarak yatırımcısı olduğum, Sermaye Piyasası Kanunu uyarınca bir gayrimenkul yatırım fonu olarak kurulan Azimut Portföy Yönetimi A.Ş. Üçüncü Gayrimenkul Yatırım Fonu'na ("Fon") ilişkin olarak;

1. Fon'un içtüzük, ihraç belgesi ve İhraç Sözleşmesi'nin performans ücretine ilişkin hükümlerini inceleyerek bilgilendirildiğimi,
2. Performans ücretinin tahakkuku ve tahsiline ilişkin usul ve esasları içeren ve Kurucu'nun yönetim kurulu kararını ve performans ücreti hesaplama örneğini incelediğimi ve hüküm ve koşullarını kabul ettiğimi,
3. Performans ücreti ve performans ücretine ilişkin BSMV'nin (ve varsa sair vergiler), Fon'dan tahsil edileceği hususunda bilgilendirildiğimi,

Kurucu'ya ve Fon'a karşı kabul, beyan ve taahhüt ederim.

Performans Ücreti Tahsiline İlişkin Esaslar:

Fon'dan performans ücreti tahsiline ilişkin esaslar, Kurucu tarafından 26.02.2026 tarih ve 2026/026 sayılı yönetim kurulu kararı ile aşağıdaki şeklide belirlenmiştir:

Fon'un varlıklarının satışı, gayrimenkul yatırımlarından elde edilen her türlü gelir ve benzeri gelirler olması, alacakların tahsiliyle, sonrasında alım-satım harcı, değerlendirme giderleri, masraf, ücret, komisyon, gayrimenkul yatırımının Fon Portföyü'ne alınmasından itibaren işlemiş ilgili yönetim giderleri ile Fon'un yasal vergi yükümlülükleri de dâhil olmak üzere her türlü borcun düşülmesi sonucu Fon'da nakit fazlası oluşması durumunda oluşan dağıtılabilir tutar, Yönetici tarafından yatırımcılara Fon'daki katılma payları oranında tahsis edilir. Yapılan tahsisat sonrasında, her bir yatırımcı bakımından aşağıdaki dağıtım anahtarı çerçevesinde Yönetici'nin performans ücretine hak kazanılıp kazanılmadığı belirlenir ve bu doğrultuda aşağıdaki şekilde dağıtım gerçekleştirilir:

- (i) İlk olarak, dağıtılabilir tutarın %100'ü yatırımcıya, işbu bent kapsamında yapılan kümülatif dağıtımların toplamı yatırımcının toplam alım bedeline eşit oluncaya kadar;
- (ii) İkinci olarak, kalan dağıtılabilir tutarın %100'ü yatırımcıya, işbu bent kapsamında yapılan kümülatif dağıtımların toplam tutarı söz konusu yatırımcının eşik getirisi'ne eşit oluncaya kadar;
- (iii) Üçüncü olarak, kalan dağıtılabilir tutarın %100'ü bu bent kapsamında yapılan kümülatif dağıtımların toplamı (ii) bendi uyarınca yatırımcıya yapılan toplam dağıtım tutarının %25'ine ulaşıncaya kadar Yönetici'ye;
- (iv) Daha sonra, kalan dağıtılabilir tutarın %20'si Yönetici'ye performans ücreti olarak, %80'i ise Yatırımcı'ya, sahip olduğu katılma payı sayısının Fon'un dolaşımdaki toplam katılma paylarına oranı nispetinde dağıtılır;

dağıtılır.

Yürürlükteki mevzuat, Fon'un içtüzük, ihraç belgesi ve İhraç Sözleşmesi'nde belirtilen durumlardan kaynaklanan katılma payı iadelerinde gerçekleştirilecekler de dâhil olmak üzere yapılacak her dağıtımda; yukarıdaki dağıtım anahtarına uygun olarak Yönetici'nin performans ücretine hak kazanıp kazanmadığı kontrol edilir ve herhangi bir dağıtımda performans ücreti oluşmaması durumunda, bir sonraki dağıtımda önceki dağıtım tutarları da dağıtılabilir tutara eklenerek hesaplama yapılır.

Performans ücreti, her bir yatırımcının farklı tarihlerde katılma payı alımı yaptığı tutar üzerinden ayrı ayrı takip edilir ve katılma payı iadesinde bulunulması durumunda iadede bulunan yatırımcı için Fon'a iade edilen katılma payları üzerinden hesaplanır.

Performans ücreti ve performans ücretine ilişkin BSMV ve varsa diğer vergiler de dâhil olmak üzere tüm masraflar Fon tarafından karşılanır.

Tasfiye döneminin sonunda yapılacak hesaplama sonucunda Yönetici'nin Fon'dan tahsil etmiş olduğu performans ücreti toplamının, ilgili dağıtımların Fon'un yaptığı tüm yatırımların getirileri/zararları dikkate alınarak, tasfiye dönemi sonunda yapılsaydı Yönetici'nin tahsil edeceği performans ücretini aşması durumunda, aşan kısım Yönetici tarafından BSMV'si ile birlikte, sahip oldukları Katılma Payları oranında Yatırımcılar'a dağıtılmak üzere Fon'a iade edilecektir.

Performans Ücreti Hesaplama Örneği:

A	Gayrimenkul Alım Bedeli		1.000.000 TL
B	Gayrimenkul Satış Bedeli		2.000.000 TL
C	Gayrimenkule Ait Tüm Giderler		100.000 TL
D	Net Getiri	$D = B - (A + C)$	900.000 TL
E	Getiri Performans (%)	$E = D / A$	%90
F	Başarı Eşiği		%10
	Dağıtılabilir Tutar	$B - C$	1.900.000 TL

Kalan Dağıtılabilir Tutar

(i)	Yatırımcının Fon'a ödediği toplam alım bedeli yatırımcıya ödenir	1.000.000 TL	900.000 TL
(ii)	Yatırımcının eşik getirisi yatırımcıya ödenir	100.000 TL	800.000 TL
(iii)	(ii) bendi uyarınca yatırımcıya yapılan toplam dağıtım tutarının %25'ine ulaşıncaya kadar Yönetici'ye ödeme yapılır	25.000 TL	775.000 TL
(iv)	Kalan dağıtılabilir tutarın %20'si Yönetici'ye performans ücreti olarak, %80'i ise yatırımcıya ödenir	Yönetici: 155.000 TL Yatırımcı 155.000 TL	0

Net Performans Ücreti	25.000 TL + 155.000 TL	180.000 TL
------------------------------	-------------------------------	-------------------

BEYANDA BULUNAN YATIRIMCI	
Adı/Soyadı – Unvanı	:
Pasaport Numarası	:
T.C. Kimlik Numarası	:
Vergi Kimlik Numarası:	
Tarih	:
İmza	:

İMZA SAYFASI

FON

Azimet Portföy Yönetimi A.Ş. Üçüncü Gayrimenkul Yatırım Fonu

adına

Azimet Portföy Yönetimi A.Ş.

KURUCU/YÖNETİCİ

Azimet Portföy Yönetimi A.Ş.

YATIRIMCI

Adı/Soyadı – Unvanı :

T.C. Kimlik Numarası :

Vergi Kimlik Numarası :

Elektronik Posta Adresi :

İmza – Kaşe :