

ARZ GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. ONBİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU İHRAÇ SÖZLEŞMESİ

İşbu Arz Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Onbirinci Gayrimenkul Yatırım Fonu İhraç Sözleşmesi (“Sözleşme”),

- (i) Merkezi Barbaros Mah. Başak Cengiz Sk. Varyap Meridian Sitesi V6 Blok No: 1F Ataşehir / İstanbul adresinde bulunan **Arz Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.**(“ARZ” veya “Kurucu/Yönetici”),
- (ii) Merkezi Barbaros Mah. Başak Cengiz Sk. Varyap Meridian Sitesi V6 Blok No: 1F Ataşehir / İstanbul adresinde bulunan **Arz Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Onbirinci Gayrimenkul Yatırım Fonu** (“FON”) ile
- (iii) _____ T.C./VKN kimlik numaralı _____ adresinde mukim _____ (“YATIRIMCI”),

Arasında, aşağıda tamamen mutabık kalınan şartlar ve kurallar dâhilinde yapılmıştır.

ARZ, FON ve YATIRIMCI, ayrı ayrı “Taraf”, birlikte ise “Taraflar” olarak anılacaktır.

GİRİŞ

- A. **ARZ**; Türkiye Cumhuriyeti kanunlarına tabi Barbaros Mah. Başak Cengiz Sk. Varyap Meridian Sitesi V6 Blok No: 1F Ataşehir / İstanbul adresinde, SPK tarafından III-55.1 sayılı Portföy Yönetim Şirketleri ve Bu Şirketlerin Faaliyetlerine İlişkin Esaslar Tebliği’ne (“Portföy Yönetim Tebliği”) uygun olarak verilmiş 27/04/2017 tarihli izne dayanarak faaliyet göstermektedir.
- B. **FON**; Sermaye Piyasası Kanunu ve SPK’nın III-52.3 sayılı Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği uyarınca Kurucu tarafından kurulan bir gayrimenkul yatırım fonudur.
- C. **Yatırımcı**, ARZ nezdinde işbu sözleşmede belirtilen esaslar çerçevesinde kurulan gayrimenkul yatırım fonuna yatırım yaparak, Fon portföyüne alınmaya elverişli gayrimenkulleri Fona satın almak ve söz konusu taşınmazları Fondan kiralamak, satmak veya değer artışı için tutmak stratejileriyle Fondan gelir elde etmeyi hedeflemektedir.
- D. **Yatırımcı**, ARZ tarafından kurulan ve yönetilen **Arz Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Onbirinci Gayrimenkul Yatırım Fonu**’na yatırım yapacaktır. Taraflar bu amaçla, söz konusu gayrimenkul yatırım fonu ve gerçekleştirecekleri iş birliğine ilişkin hüküm ve şartların düzenlenmesi ve Tebliğ’e uyumun sağlanması amacıyla, işbu Sözleşme’yi akdetmektedir.

Taraflar, işbu Sözleşme’yi akdetmekle Sözleşme kapsamındaki tüm hüküm ve koşullar ile bağlı olmayı kabul eder.

1. TANIMLAR

“Başvuru Belgeleri”, Bilgilendirme Dokümanları da dâhil ancak bunlarla sınırlı olmaksızın, Fonların kuruluşu ve Katılma Payı ihracı için Kurul’a sunulması gereken veya sunulan başvuru belgelerini ifade eder.

“Bilgilendirme Dokümanları”, GYF’nin Sermaye Piyasası Kurulu tarafından onaylanacak İçtüzük ve İhraç Belgesi’ni ifade eder.

“Gayrimenkul Değerleme Kuruluşu”, GYF ihraç belgesinde belirtilecek veya sermaye piyasası mevzuatı uyarınca ileride yeniden belirlenecek, Sermaye Piyasası Kurulunca gayrimenkul alanında değerlendirilmeye yetkili kılınmış Şirketi ifade eder.

“ Gayrimenkul Yatırım Fonu” veya “GYF” veya “Fon”, Arz Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Onbirinci Gayrimenkul Yatırım Fonu’nu ifade eder.

“Gider”, Fon’a ilişkin tüm giderleri ifade eder.

“İhraç Belgesi”, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından onaylanacak Fon’un ihraç belgesini ifade eder.

“İçtüzük”, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından onaylanacak Fon’un içtüzüğünü ifade eder.

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

“Katılma Pay(lar)ı”, yatırımcının sahip olduğu hakları taşıyan ve Fon’a katılımını gösteren, kayden izlenen sermaye piyasası aracını ifade eder.

“Kurucu” veya “Yönetici”, Arz Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.’yi ifade eder.

“Nitelikli Yatırımcı”, Sermaye Piyasası Kurulu’nun mevzuatında tanımlanan nitelikli yatırımcıları ifade eder.

“Portföy Saklamacısı”, III-56.1 sayılı Portföy Saklama Hizmetine ve Bu Hizmette Bulunacak Kuruluşlara İlişkin Esaslar Tebliği çerçevesinde Fon için portföy saklama hizmetini yürütecek kuruluşu ifade eder.

“Sermaye Piyasası Mevzuatı”, 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından çıkartılan/onaylanan tebliğler, yönetmelikler, ilke kararları, yürürlükteki veya yürürlüğe girecek olan ilgili diğer mevzuat hükümlerini ifade eder.

“SPK” veya “Kurul”, T.C. Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu’nu ifade eder.

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

“Tebliğ”, Sermaye Piyasası Kurulu’nun III-52.3 sayılı Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği’ni ve bu Tebliğ’de yapılacak değişiklikleri ifade eder.

“Toplam Gider Oranı”, Gayrimenkul Yatırım Fonu’ndan karşılanan portföy yönetim ücreti dahil tüm giderlerin toplamının Fon toplam değerine oranına ilişkin üst sınırı ifade eder.

“TTK”, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu’nu ifade eder.

“Yatırımcı veya Yatırımcılar”, Herhangi bir tarihte Fon’un dolaşımında olan katılma payına sahip olan kişi veya kişileri ifade eder.

“Yatırımcı Sözleşmesi”, Fon Yatırımcıları ile ihtiyari olarak imzalanabilecek sözleşmeyi ifade eder.

“Yatırım Komitesi” veya “Komite”, Fon’un içtüzük ve ihraç belgesinde belirtilen esaslara göre teşekkül ettirilen yatırım komitesini ifade eder.

2. GENEL HÜKÜMLER

2.1. Taraflar, Arz’ın kurucusu ve yöneticisi olduğu, Bilgilendirme Dokümanları’nda belirtilen yatırım stratejisine uygun olarak gayrimenkullerden ve mevzuatın öngördüğü diğer hak ve varlıklardan oluşan ve ARZ tarafından kurulan ve yönetilen “Gayrimenkul Yatırım Fonu”na Yatırımcı tarafından yatırım yapılması konusunda mutabıktırlar. Kurucu/Yönetici, Fon ile ilgili her konuda İchtüzük, İhraç Belgesi işbu Sözleşme hükümleri ve Yatırımcı Sözleşmesi hükümleri doğrultusunda ve katılma pay sahipleri hesabına inançlı mülkiyet esaslarına göre hareket edecek olup, Taraflar arasındaki işbirliği, Fon’un yasal belgelerinde değişiklik, işletim, yönetim, tasfiye ve terkin aşamaları da dâhil Fon ile ilgili tüm aşamaları ve her türlü iş ve işlemleri kapsar.

2.2. Fon İhraç Belgesi’nde belirtildiği üzere Fon süresi 30 yıl olup son 2 yılı tasfiye dönemidir.

3. FONUN YATIRIM STRATEJİSİNE İLİŞKİN ESASLAR

3.1. Fon’un yatırım stratejisi değer artışı ve alım satım kazancı elde etmek amacıyla gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı haklar satın almak ve satmaktır. Fon’un önceliği değer artışı ve alım satım kazancı elde etmek olmakla birlikte, Fon varlıklarını elde tuttuğu süre boyunca kira geliri de elde edebilir. Fon, üzerinde ipotek bulunan veya gayrimenkulün değerini etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olan veya hisseli mülkiyet yapısına sahip olan gayrimenkullere de mevzuatta öngörülen sınırlar dahilinde yatırım yapabilir. Fon, tabii oldukları mevzuat hükümlerine göre hazırlanan finansal tablolarında yer alan aktif toplamının devamlı olarak en az %75’i yurtiçi gayrimenkul yatırımlarından oluşan anonim ortaklıkların paylarına mevzuatta öngörülen sınırlar dahilinde yatırım yapabilir. Fon’un menfaatine olması durumunda, satın alınan varlıkların alış bedeli satıcılara vadeli olarak ödenebilir ve satılan varlıkların satış bedeli alıcılardan vadeli olarak tahsil edilebilir. Fon sermaye piyasası mevzuatında izin verilen sınırlamalar dahilinde İslami finans prensiplerine uygun yöntemlerle finansman sağlayabilir veya gayrinakdi finansman kullanabilir veya finansman limitleri tesis ettirebilir. Fon malvarlığı üzerinde, Tebliğ’in 23. maddesi kapsamında rehin ve diğer sınırlı aynı haklar tesis edilebilir.

4. FONUN YATIRIM SINIRLAMALARI VE RİSKLERİNE İLİŞKİN ESASLAR

4.1. Fon portföyünde yer alan gayrimenkul yatırımlarının yönetiminde aşağıdaki esaslara ve yatırım sınırlamalarına uyulur:

- a.** Alım satım karı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilir.
- b.** Mülkiyeti başka kişilere ait olan gayrimenkuller üzerinde tapuya tescil edilmesi şartıyla 22/11/2001 tarihli ve 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu hükümlerine göre fon lehine üst hakkı ve devre mülk irtifakı tesis edebilir ve bu hakları fon adına üçüncü kişilere devredebilir.

- c. Fon portföyünde yer alan gayrimenkuller üzerinde fon adına başka kişiler lehine tapuya tescil edilmesi şartıyla üst hakkı ve devre mülk irtifakı tesis edebilir ve bu hakların üçüncü kişilere devrine izin verebilir.
- d. Üst hakkı ve devre mülk hakkının devredilebilmesine ilişkin olarak bu hakları doğuran sözleşmelerde herhangi bir sınırlama getirilemez. Ancak özel kanun hükümleri saklıdır.
- e. Fon toplam değerinin en az %80'inin gayrimenkul yatırımlarından oluşması zorunludur. Bu oranın hesaplanmasında Tebliğ'in 4. maddesinin üçüncü fıkrasının (a) bendinde belirtilen varlık, hak ve işlemler dikkate alınır. Tabii oldukları mevzuat hükümlerine göre hazırlanan finansal tablolarında yer alan aktif toplamının devamlı olarak en az %75'i yurtiçi gayrimenkul yatırımlarından oluşan anonim ortaklıkların paylarına, Fon toplam değerinin en fazla %20'si oranında yatırım yapılabilir.
- f. Üzerinde ipotek bulunan veya gayrimenkulün değerini etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olan bina, arsa, arazi ve buna benzer nitelikteki gayrimenkullerin ve gayrimenkule dayalı hakların değeri fon toplam değerinin %30'unu aşamaz.
- g. Kurucu ve yönetici Fon adına;
- i.* Gayrimenkul projelerine yatırım yapamaz, gayrimenkullerin inşaat işlerini kendileri üstlenemez, bu amaçla personel ve ekipman edinemez. Gayrimenkul projelerine yatırım bakımından 4.1.h. maddesi hükümleri saklıdır.
- ii.* Kendi personeli vasıtasıyla başka kişi ve kuruluşlara proje geliştirme, proje kontrol, mali fizibilite, yasal izinlerin takibi ve buna benzer hizmetler veremez.
- iii.* Otel, hastane, alışveriş merkezi, iş merkezi, ticari parklar, ticari depolar, konut siteleri, süpermarketler ve bunlara benzer nitelikteki gayrimenkulleri ticari maksatla işletemez ve bu amaçla personel istihdam edemez.
- iv.* Devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabii olan varlıkları ve hakları fon portföyüne dahil edemez.
- v.* Fon portföyünden sürekli olarak kısa vadeli gayrimenkul alım satımı yapamaz.
- vi.* Yurtdışında gayrimenkul alım, satım ve kiralama faaliyetinde bulunamaz.
- h. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, İller Bankası A.Ş., belediyeler ile bunların bağlı ortaklıkları, iştirakleri ve/veya yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazının bulunduğu şirketler tarafından gerçekleştirilen inşaat ruhsatı alınmış projeler kapsamındaki bağımsız bölümler, inşaatın tamamlanma oranına bakılmaksızın, fon portföyüne dahil edilebilir.
- i. Aşağıdaki varlık ve işlemler fon portföyüne dahil edilebilir.
- i.* Özelleştirme kapsamına alınanlar dahil Türkiye'de kurulan anonim ortaklıklara ait paylar, özel sektör ve kamu borçlanma araçları,

- ii.* 7/8/1989 tarihli ve 89/14391 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe konulan Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 sayılı Karar hükümleri çerçevesinde alım satımı yapılabilen, yabancı özel sektör ve kamu borçlanma araçları ve anonim ortaklık payları,
 - iii.* Vadeli mevduat ve katılma hesabı,
 - iv.* Yatırım fonu katılma payları,
 - v.* Repo ve ters repo işlemleri, vaad sözleşmeleri ile taahhütlü işlem pazarında gerçekleştirilen işlemler,
 - vi.* Altın ve diğer kıymetli madenler ile bunlara dayalı para ve sermaye piyasası araçları,
 - vii.* Kira sertifikaları,
 - viii.* Varantlar ve sertifikalar,
 - ix.* Takasbank para piyasası işlemleri ve yurtiçi organize para piyasası işlemleri,
 - x.* Türev araç işlemlerinin nakit teminatları ve primleri,
 - xi.* Kurulca uygun görülen özel tasarlanmış yabancı yatırım araçları,
 - xii.* Kurulca uygun görülen diğer yatırım araçları.
- j.** Fon, altın ve diğer kıymetli madenler dışındaki emtialara ve bunlara dayalı vadeli işlem sözleşmelerine yatırım yapamaz.
- k.** Fon, sermaye piyasası araçlarını açığa satamaz, kredili menkul kıymet işlemi yapamaz ve sermaye piyasası araçlarını ödünç alamaz.
- l.** Türev araçlara sadece portföylerini döviz, faiz ve piyasa riskleri gibi risklere karşı korumak amacıyla taraf olabilir. Türev araçlar nedeniyle maruz kalınan açık pozisyon tutarı fon toplam değerinin %20'sini aşamaz. Bu madde kapsamında yapılacak değerlendirmelerde fonun hesap dönemi sonundaki net varlık değeri esas alınır. Vadeli İşlem ve Opsiyon Piyasası'nda gerçekleştirilen işlemlerin nakit teminatları da fon portföyüne dahil edilir.
- m.** Fon ancak TCMB tarafından alım satımı yapılan para birimleri üzerinden ihraç edilmiş yabancı sermaye piyasası araçlarına yatırım yapılabilir.
- n.** Fon portföyünde bulunan yabancı sermaye piyasası araçları satın alındığı veya kote olduğu diğer borsalarda satılabilir. Bu kıymetler Türkiye içinde, Türkiye'de veya dışarıda yerleşik kişilere satılamaz ve bu kişilerden satın alınamaz.
- o.** Yatırım yapılacak yabancı sermaye piyasası araçlarını ihraç eden kuruluşlar hakkında ve değerlemeye esas olacak fiyat hareketleri konusunda gerekli bilgileri yönetici sağlar. Yönetici fona alınacak yabancı sermaye piyasası araçlarının tabi olduğu ilgili ülke mevzuatına göre borsada satışına ve bedellerinin transferine ilişkin kısıtlamaların bulunup bulunmadığını araştırmak zorundadır. Bu tür kısıtlamaları olan sermaye piyasası araçları portföye alınamaz.

- p. Fonun yabancı ülkelerde yatırım yapacağı sermaye piyasası araçlarına ilişkin işlemleri o ülke düzenlemelerine göre faaliyet gösteren aracı kuruluşlar vasıtasıyla yürütülür. Yabancı borsalara fon adına verilen müşteri emirleri ve bunların gerçekleştiğine ilişkin aracı kuruluşlardan alınmış teyitler, ödeme ve tahsilat makbuzları fon adına muhafaza edilir.
- q. Borsada işlem gören kamu dış borçlanma araçlarının, borsa dışında yapılacak işlemler ile fon portföyüne dahil edilmesi veya fon portföyünden çıkartılması mümkündür.
- r. Fon'un operasyonel işlemleri nedeniyle oluşabilecek likidite ihtiyacının karşılanması amacıyla nakit tutulabilir.

4.2. Risk Bildirimi

4.2.1. Fon'un olası riskleri hakkında bilgiler aşağıdaki gibidir:

- a) Piyasa riski: Fon portföyünde yer alan varlıkların piyasa değerinin düşmesi, yükümlülüklerin piyasa değerinin ise yükselmesi nedeniyle zarara uğrama olasılığıdır.
- b) Likidite riski: Fon varlıklarının gereken sürede piyasa değerinden nakde dönüştürülememesi nedeniyle zarara uğrama olasılığıdır.
- c) Finansman riski: Fon'un ihtiyaç duyduğu finansman kaynaklarına zamanında gerekli ölçüde ulaşamaması nedeniyle zarara uğrama olasılığıdır.
- d) Yoğunlaşma riski: Belli bir varlık veya varlık grubuna yoğun yatırım yapılması sonucu yatırımların bu varlık veya varlık grubunun içerdiği risklere maruz kalmasıdır.
- e) Karşı taraf riski: Karşı tarafın yükümlülüklerini yerine getirememesi nedeniyle zarara uğrama olasılığıdır.

4.3. Fon'un Risk Yönetim Sistemi Hakkında Bilgiler (Gayrimenkul Yatırımları ve Portföyün Sermaye Piyasası Araç ve İşlemlerinden Oluşan Bölümü İçin Kurucunun Yönetim Kurulu Kararına Bağlanmış Risk Limitlerine İlişkin Bilgiler)

- 4.3.1. Kurucu risk yönetim sistemi konusunda Riskaktif Danışmanlık Eğitim ve Yazılım San. Tic. Ltd. Şti.'nden (RiskActive) hizmet almaktadır.
- 4.3.2. Kurucu'nun risk yönetim prosedürü, risk yönetim süreçlerini de kapsayan iş akışları ve risk yönetim biriminin görev tanımlarını da kapsayan görev tanımları yazılı hale getirilmiş ve Yönetim Kurulu'na kabul edilmiştir.
- 4.3.3. Söz konusu prosedürlerde yer alan risk limitleri aşağıdaki gibidir:

a) Piyasa Riski

- i. Fon portföyünde yer alan gayrimenkullerin piyasa değerinin düşmesi olasılığını ifade eder. Aşağıdaki kriter ve limitler çerçevesinde ölçülür:
- ii. Gayrimenkul portföyünün zorunlu tasfiye değerinin piyasa değerine oranı %80'den az olamaz. Zorunlu tasfiye değeri, uygun bir pazarlama için ihtiyaç duyulan süreye göre çok kısa bir zaman içerisinde bir mülkün satışından makul olarak elde edilebilecek tutarı ifade eder. Portföyde yer alacak gayrimenkullere ilişkin olarak hazırlanacak değerlendirme raporlarında, uygun piyasa koşullarında oluşacak değerlerin yanı sıra gösterge niteliğindeki bu değer de takdir edilir.
- iii. Tüm portföyün zorunlu tasfiye değerinin piyasa değerine oranı %85'den az olamaz.

b) Likidite Riski

- i. Fon varlıklarının gereken sürede piyasa değerinden nakde dönüştürülememesi nedeniyle zarara uğrama olasılığıdır. AHS (Analitik Hiyerarşi Süreci) yöntemi ile gayrimenkullerin

ve portföydeki diğer varlıkların “likidite puanları”nın hesaplanması suretiyle ölçülür. AHS Likidite Puanlama tablosu her gayrimenkulün detay özelliklerinin kurulan sisteme girilmesi ve güncel AHS ağırlıkları ile bir likidite puanı atanması ile oluşturulur. Gayrimenkullerin AHS puanlamasında dikkate alınan kriterler ve AHS hiyerarşisi Şirket Yönetim Kurulu kararı ile belirlenir.

- ii.* Likidite riski aşağıdaki kriter ve limitler çerçevesinde ölçülür.
- iii.* Fon’un gayrimenkul portföyünün likidite puanı 80’den az olamaz.
- iv.* Fon portföyünün genel likidite puanı 85’ten az olamaz

c) Finansman Riski

- i.* Fon’un ihtiyaç duyduğu finansman kaynaklarına zamanında gerekli ölçüde ulaşamaması nedeniyle zarara uğrama olasılığıdır. Aşağıdaki kriter ve limitler çerçevesinde ölçülür.
- ii.* Fon’un ihtiyaç duyduğu finansman kaynaklarına zamanında gerekli ölçüde ulaşamaması nedeniyle zarara uğrama olasılığıdır. Aşağıdaki kriter ve limitler çerçevesinde ölçülür.
- iii.* İslami finans prensiplerine uygun yöntemlerle kullanılan finansman, fon toplam değerinin %50’sini geçemez.
- iv.* Hazır değerler ile kullanılmamış finansman limitlerinin toplamı, fon toplam değerinin %20’sinden az olamaz.

d) Yoğunlaşma Riski

- i.* Belli bir varlık veya varlık grubuna yoğun yatırım yapılması sonucu yatırımların bu varlık veya varlık grubunun içerdiği risklere maruz kalmasıdır. Aşağıdaki kriter ve limitler çerçevesinde ölçülür.
- ii.* Herhangi bir gayrimenkulün değeri, fon portföy değerinin %50’sinden fazla olamaz.

e) Karşı Taraf Riski

- i.* Karşı tarafın yükümlülüklerini yerine getirememesi nedeniyle zarara uğrama olasılığıdır. Aşağıdaki kriter ve limitler çerçevesinde ölçülür.
- ii.* Fon’un ticari alacaklar toplamı, fon portföy değerinin %40’ından fazla olamaz.
- iii.* Likidite riskinin ölçülmesinde ayrıca stres testleri ve senaryo analizleri kullanılır. Gayrimenkul portföyüne uygulanan stres testleri likidite puanlamasında önemli ağırlığa sahip olan endekslerin değerleri stres dönemlerini yansıtacak şekilde değiştirilerek ve AHS ağırlıkları da değiştirilerek 2 aşamada yapılır. AHS kriterleri arasında olan baskı endeksi Tüfe, -fonda herhangi bir şekilde faizli işlem yapılmamakla birlikte- 1 yıllık TL faiz oranı ve döviz sepeti baz alınarak hesaplanır. Stres testleri oluşturulurken baskı endeksi ve diğer endekslere RiskActive tarafından belirlenecek standart bazlı değişimler uygulanır.
- iv.* Yukarıda belirtildiği üzere gerçekleştirilen risk ölçümleri RiskActive tarafından günlük olarak Genel Müdür ile İç Kontrol Elemanı’na ve haftalık olarak ayrıca Yönetim Kurulu’na raporlanır.
- v.* Yukarıda belirtilen limitlerin aşılması halinde risklerin azaltılması ve belirlenen limitlerin altına düşürülmesi için alınacak tedbirlere Kurucu’nun Yönetim Kurulu karar verir.
- vi.* Kurucu’nun Risk Yönetimi Prosedürü’nde ve bu prosedür içinde yer alan ve yukarıda özetlenen risk limitlerinde ihtiyaç duyulması halinde Kurucu’nun Yönetim Kurulu kararı ile değişiklik yapılabilir.

5. PORTFÖYÜN YÖNETİMİNE VE SAKLANMASINA İLİŞKİN ESASLAR

- 5.1.** Kurucu, GYF Tebliği hükümlerine, Fon’un temel yatırım hedef ve stratejisine, yatırım sınırlamalarına ile Katılım Finans İlke ve Standartları’na uygun olarak Fon Portföyü’nü oluşturacak ve yönetecektir.
- 5.2.** Fon Portföyü’nün oluşturulması hakkında Bilgilendirme Dokümanları, Katılım Finans İlke ve Standartları ve GYF Tebliği hükümleri uygulanacaktır.
- 5.3.** 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 ve Bilgilendirme Dokümanları'na uygun olarak tasarruflarda bulunmaya ve bundan doğan hakları kullanmaya yetkilidir.

- 5.4.** Fon, Fon ihtiyaçlarını veya Fon Portföyü ile ilgili maliyetlerini karşılamak amacıyla 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 halinde bunların niteliği, tutarı, faizi, ödenen komisyon ve masraflar, alındığı tarih ve kuruluş ile geri ödeme tarihine ilişkin bilgiler Hesap Dönemi'ni takip eden 30 (otuz) gün içinde Yönetici tarafından En Uygun Haberleşme Vasıtası ile Yatırımcılar'a bildirilir.
- 5.5.** 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 sınırlamalarına uyulur.
- 5.6.** Fon portföyündeki varlıkların Kurul'un portföy saklama düzenlemelerine göre saklama sözleşmesinde belirtilen esaslar çerçevesinde saklanması zorunludur.

6. FON MALVARLIĞINDAN YAPILABİLECEK HARCAMALARA İLİŞKİN ESASLAR

6.1. Fon'un toplam gider oranı fon toplam değerinin yıllık %30'u olmak ve toplam gideri içinde kalmak kaydıyla, Kurucu, Fon'un yönetim ve temsili ile Fon'a tahsis edilen donanım ve personel ile muhasebe hizmetleri karşılığı olarak, aylık olarak en son tarihli finansal tablolarda yer alan aktif toplamının en fazla %0,0833'i (yıllık yaklaşık olarak %1) tutarındaki yönetim ücretini Fon'dan tahsil eder. Şu kadarki, Fon'un kurucu tarafından kurulan başka bir yatırım fonunda pay sahibi olması durumunda, yukarıda belirtilen ücretten, yatırım yapılan fon bünyesinde ilgili ayda ödenen yönetim ücretinin Fon'un sahip olduğu paylara isabet eden kısmı kadar indirim yapılır. Ayrıca, her üç aylık dönem itibarıyla yönetim ücretinin fon toplam değerine oranının ne seviyede gerçekleştiğine ilişkin bilgi en uygun haberleşme vasıtasıyla pay sahiplerine ve Kurul'a bildirilir. Performans ücreti toplam gider üst sınırına dahil değildir.

6.2. Portföy yönetim ücretine ve performans ücretine ek olarak Fon'dan aşağıdaki harcamalar yapılabilir:

6.2.1. Katılma Payları ile ilgili harcamalar

6.2.2. Portföy işletmesi ile ilgili harcamalar

- a. Mevzuat gereği yapılması zorunlu tescil ve ilan giderleri,
- b. Fonun yasal defterlerine ilişkin giderler dahil olmak üzere noter ücretleri,
- c. Portföydeki varlıkların sigorta ücretleri,
- d. Portföydeki varlıkların veya bunları temsil eden belgelerin nakil veya nakle bağlı sigorta ücretleri,
- e. Portföydeki varlıkların saklanması, Fon operasyon ve değerlendirme hizmetleri için ödenen her türlü ücretler,
- f. Varlıkların nakde çevrilmesi ve transferinde ödenen ve bunun dışında Fon'un mükellefi olduğu her türlü vergi, resim ve komisyonlar,
- g. Finansman giderleri, komisyon, masraf ve kur farkları,
- h. Portföye alımlarda ve portföyden satımlarda ödenen kurtajlar ve komisyonlar ile alım veya satım gerçekleşmese dahi bu amaçla yapılan ve Fon'un faaliyetleri ile ilgili olduğu yönetim kurulu kararı ile belirlenen masraflar (yabancı para cinsinden yapılan giderler TCMB döviz satış kuru üzerinden Türk Lirasına çevrilerek kaydolunur.),
- i. İşbu ihraç belgesinde belirtilen tüm danışmanlık hizmet ve ücretleri,
- j. Aracı kurum komisyon ücreti ve masrafları,

- k. Fon adına yapılan sözleşmelere ilişkin ilişkin her türlü gider ve masraf, harç ve noter ücretleri,
- l. MKK ve Takasbank'a fon için ödenen ücret, komisyon ve masraflar,
- m. Fon portföyündeki varlıkların pazarlanması ve satışı için katlanılan giderler,
- n. Portföydeki gayrimenkuller ile ilgili her türlü bakım, onarım, tadilat ve yenileme giderleri,
- o. Portföydeki gayrimenkullerin her türlü aidat, bina ortak gideri, temel hizmet giderleri ve sair giderler,
- p. İşletmeci firmalara ödenen hizmet bedelleri,
- q. Fon paylarının borsada işlem görmesi için ödenen ücretler ve yapılan masraflar,
- r. Endeks kullanım giderleri,
- s. Defter tasdik, fatura basımı, e-fatura, e-defter gibi belge ve kayıt düzeni ile ilgili harcamalar,
- t. Tüzel Kişi Kimlik Kodu (LEI) giderleri,
- u. KAP giderleri,
- v. Kurulca uygun görülen diğer harcamalar.

6.2.3. Mevzuat gereği yapılması zorunlu ilan giderleri ve diğer harcamalar,

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

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

- 7.1. Fon'un hesap dönemi takvim yılıdır. Ancak ilk hesap dönemi Fon'un kuruluş tarihinden başlayarak o yılın Aralık ayının sonuna kadar olan süredir.
- 7.2. Fon'da oluşan kar, katılma paylarının içtüzükte belirtilen esaslara göre tespit edilen fon fiyatına yansır. Fon portföyünde bulunan ortaklık paylarının kar payları, kar payı dağıtım tarihinin başlangıç gününde tahsil edilmesine bakılmaksızın muhasebeleştirilir. Katılma payı sahipleri, paylarını ihraç belgesinde belirtilen sürelerle Fon'a geri sattıklarında, işleme esas fiyatın içerdiği Fon'da oluşan kardan paylarını almış olurlar.
- 7.3. Fona ilişkin kuruluş masrafları da dahil tüm giderler fon malvarlığından karşılanır. Fondan karşılanan, portföy yönetim ücreti dahil tüm giderlerin toplamının fon toplam değerine göre üst sınırına ihraç belgesinde yer verilmektedir. Performans ücretinin bu sınıra dahil olup olmadığı hususu fon ihraç belgesinde belirtilir.
- 7.4. Fon malvarlığından yapılabilecek harcamalara ihraç belgesinde yer verilmektedir.
- 7.5. Fon'un yönetim ve temsili ile fona tahsis edilen donanım ve personel ile muhasebe hizmetleri karşılığı olarak, fon malvarlığından karşılanacak yönetim ücretinin hesaplanmasına ilişkin bilgilere ihraç belgesinde yer verilmektedir. Söz konusu ücret kurucu ve yönetici arasında paylaşılabilir.
- 7.6. Fon ihraç belgesinde yer verilen esaslar çerçevesinde, katılma payı sahiplerine kâr payı dağıtılabilir.
- 7.7. Kurucu tarafından performans ücreti tahsil edilebilir. Performans ücreti fona tahakkuk ettirilecek ve fondan tahsil edilecektir. Performans ücretinin tahakkuku ve tahsiline ilişkin usul ve esaslar katılma payı satışına başlanmadan kurucunun yönetim kurulu kararı ile belirlenir. Katılma payı pazarlama ve dağıtım faaliyetini yürüten kuruluş tarafından, katılma payı satışı yapılacak yatırımcılara performans ücretinin tahakkuk ve tahsiline ilişkin usul ve esasların yazılı olarak bildirilmesi ve katılma payı satışı yapılacak yatırımcılardan performans ücretinin tahakkuk ve tahsiline ilişkin usul ve esasları kabul ettiklerine dair yazılı beyan alınması ve bu beyanın fonun süresince ve fonun tasfiye tarihini takip eden 5 yıl boyunca saklanması zorunludur.

8. FON KATILMA PAYLARININ DEĞERLERİNİN YATIRIMCILARA BİLDİRİMİNE İLİŞKİN USUL VE ESASLAR

8.1. Fon katılma paylarının değerleri yatırımcılara aksi talep edilmedikçe e-posta yoluyla bildirilecektir. Talep eden yatırımcılara ayrıca faks ve posta yoluyla da bildirim yapılacaktır.

9. VARSA PAY GRUPLARININ HAK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİNE İLİŞKİN ESASLAR

9.1. Fon nezdinde halihazırda oluşturulmuş herhangi bir pay grubu bulunmamaktadır.

10. PORTFÖYÜN DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN ESASLAR

10.1. Portföyde yer alan varlıkların yılsonu değerlerinin tespiti zorunludur. Söz konusu değer tespitlerinde gayrimenkul değerlendirme faaliyetinin en geç ilgili yılın son günü itibarıyla tamamlanmış olması zorunludur. Değer tespitine ilişkin değerlendirme raporu hazırlanması öngörülen durumlarda, işlem tarihinden önceki üç ay içerisinde hazırlanmış bir değerlendirme raporu bulunması halinde tekrar değerlendirme raporu hazırlanması ihtiyaridir.

10.2. Her durumda gayrimenkulün değerinin değişmesine neden olan olağan dışı durumların Kurucu tarafından tespiti halinde ve Kurul'ca gerekli görülen hallerde bu varlıklar için yeniden değer tespiti yaptırılabilir veya daha önce tespit edilmiş bir değer gözden geçirilebilir.

10.3. Fon portföyünde yer alan diğer varlıkların değerlendirme esaslarına ilişkin olarak, II-14.2 sayılı Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliğ'de yer alan değerlemeye ilişkin esaslara uyulur.

10.4. Fon fiyat raporlarında; Fon portföyünde yer alan gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı haklar ile tabi oldukları mevzuat hükümlerine göre hazırlanan finansal tablolarında yer alan aktif toplamının devamlı olarak en az %75'i yurtiçi gayrimenkul yatırımlarından oluşan ve payları borsada işlem görmeyen anonim ortaklıkların payları haricindeki varlık, işlem ve yükümlülükler Kurul düzenlemelerine uygun olarak günlük olarak değerlendirirken, Fon portföyünde yer alan gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı haklar ile tabi oldukları mevzuat hükümlerine göre hazırlanan finansal tablolarında yer alan aktif toplamının devamlı olarak en az %75'i yurtiçi gayrimenkul yatırımlarından oluşan ve payları borsada işlem görmeyen anonim ortaklıkların payları ise gayrimenkul değerlendirme kuruluşları ve/veya Kurulca uygun görülen kuruluşlar tarafından hazırlanan ve mevcut en güncel tarihli değerlendirme raporlarında yer verilen tutarlar üzerinden değerlemeye konu edilir.

11. GİRİŞ VE ÇIKIŞ KOMİSYONUNA İLİŞKİN ESASLAR

11.1. Katılma paylarının satışı ve fona iadesinde giriş çıkış komisyonu uygulanabilir. Elde edilecek komisyon tutarı fona gelir olarak kaydedilir. Fon süresinin sonundaki katılma payı iadesinde satış komisyonu uygulanmaz.

12. PERFORMANS ÜCRETİNİN FONDAN VEYA KATILMA PAYI SAHİPLERİNDEN TAHSİLİNE VE KAR DAĞITIMINA İLİŞKİN ESASLAR.

12.1. Katılma payı sahiplerine Kurucu Yönetim Kurulu kararıyla belirlenen tarihlerde kar payı dağıtılabilir. Kurucu Yönetim Kurulu'nun kar payı dağıtım kararı 10 işgünü içinde en uygun

haberleşme vasıtasıyla yatırımcılara bildirilir. Kar payı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın eşit olarak dağıtılır. “Fona Katılma ve Fondan Ayrılmaya İlişkin Esaslar” bölümünde yer verilen pay fiyatı hesaplama dönemi ile satım talimatlarının gerçekleşme tarihleri arasındaki günlerde kar payı dağıtımı yapılmaz.

12.2. Kurucu tarafından performans ücreti tahsil edilebilir. Performans ücreti fona tahakkuk ettirilecek ve fondan tahsil edilecektir. Performans ücretinin tahakkuku ve tahsiline ilişkin usul ve esaslar katılma payı satışına başlanmadan kurucunun yönetim kurulu kararı ile belirlenir. Katılma payı pazarlama ve dağıtım faaliyetini yürüten kuruluş tarafından, katılma payı satışı yapılacak yatırımcılara performans ücretinin tahakkuk ve tahsiline ilişkin usul ve esasların yazılı olarak bildirilmesi ve katılma payı satışı yapılacak yatırımcılardan performans ücretinin tahakkuk ve tahsiline ilişkin usul ve esasları kabul ettiklerine dair yazılı beyan alınması ve bu beyanın fonun süresince ve fonun tasfiye tarihini takip eden 5 yıl boyunca saklanması zorunludur.

13. KATILMA PAYLARININ ALIM SATIMINA İLİŞKİN USUL VE ESASLAR, FONDA KATILMA VE FONDAN AYRILMA ŞARTLARI

13.1. Genel Esaslar

13.1.1. Katılma payı satın alınması veya fona iadesinde, Kurucu'nun merkezine başvurularak alım satım talimatı verilir. Katılma payları sadece nitelikli yatırımcılara satılabilir

13.1.2. Fon paylarının sadece Fon süresi sonunda Fon'a iadesi esastır. Şu kadar ki, Fon'da nakit fazlası oluşması ve bunun yeniden bir yatırıma yönlendirilmeyecek olması durumunda, Kurucu pay geri alımına karar verebilir.

13.1.3. Tüm katılma payı alım satım talimatlarına alım ve satım talimatları için ayrı ayrı olmak üzere müteselsil sıra numarası verilir ve işlemler bu öncelik sırasına göre gerçekleştirilir.

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

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

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

13.1.7. Kurucu, uygun yatırım fırsatları bulunmadığını, Fon'a girecek nakdin atıl kalacağını veya portföyün veriminin düşebileceğini gerekçe göstererek, katılma payı satışını kısmen veya tamamen sınırlandırabilir.

13.1.8. Nitelikli yatırımcılar arasında katılma payı devrinin gerçekleştirilebilmesi için Kurucu'nun onayının alınması zorunludur. Nitelikli yatırımcılar arasında katılma payı devrinin gerçekleştirilebilmesi için devralan kişi ve/veya kuruluşların nitelikli yatırımcı vasıflarını haiz olduğuna ilişkin bilgi ve belgelerin devir işlemlerini yürüten kuruluşa iletilmesi zorunludur. Devir işlemlerini yürüten kuruluş, söz konusu bilgi ve belgeleri temin etmek ve bunları fon süresince ve asgari olarak beş yıl boyunca muhafaza etmek zorundadır. Nitelikli yatırımcılar arasındaki katılma payı devirleri, katılma paylarının hak sahibi yatırımcılar arasında aktarılması ile tamamlanır. Katılma payı devirlerine ilişkin bilgilerin MKK'ya iletilmesinden devir işlemlerini yürüten kuruluş sorumludur. Bu madde kapsamında, kurucu ve yönetici sahip olduğu katılma paylarını diğer nitelikli yatırımcılara devredebilir.

13.1.9. Fon'da nakit fazlası oluşması ve bunun yeniden bir yatırıma yönlendirilmeyecek olması durumunda, Kurucu pay geri alımına karar verebilir. Bu durumda, Kurucu Fon'daki nakit mevcudunu dikkate alarak pay sahiplerine dağıtılacak toplam tutarı, sahip olduğu katılma payları nispetinde her bir pay sahibinin alması gereken tutarı ve iade işleminin gerçekleşeceği tarihi belirleyerek, geri alım fiyatını her işlem öncesinde katılma payı sahiplerine en uygun haberleşme vasıtasıyla duyurur. Pay sahipleri ve pay sahiplerine bireysel saklama hizmeti veren kuruluşlar, belirlenen tutarı almaktan ve karşılığında denk gelen miktarda katılma payını iade etmekten imtina edemez. Gerçekleşme tarihinde iade edilen payların bedeli Fon tarafından bireysel saklama hizmeti veren kuruluşa ödenir. Bireysel saklama hizmeti veren kuruluş da aynı tarihte iade edilen payları Kurucu'ya MKK nezdinde devreder. Söz konusu paylar Kurucu tarafından iptal edilir.

13.2. Katılma Payı Alım Satımına Esas Pay Fiyatının Hesaplanma ve Açıklanma Tarihleri ile Alım Satım Talimatlarının Gerçekleşme Tarihleri

13.2.1. Katılma payı alım satımına esas birim pay değeri yılda oniki kere olmak üzere her bir aylık dönemin son gününü takip eden en geç 10. işgünü ilan edilir.

13.2.2. Alım talimatları, bir önceki ay için hesaplanan birim pay değerinin ilan edildiği günden başlayarak içinde bulunulan ayın son iş gününe kadar verilebilir ve her bir aylık dönemin son gününü takip eden en geç 10. işgünü ilan edilen birim değeri üzerinden takip eden 3 iş günü içerisinde yerine getirilir.

13.2.3. Sadece Kurucu tarafından belirlenen ve yatırımcılara duyurulan ihbar dönemlerinde yatırımcıların verdikleri katılma payı satım talimatları, talimatın verilmesini takip eden fon katılma payı satımına esas ilk hesaplamada bulunacak pay fiyatı üzerinden takip eden ayın fiyatı açıklanana kadar yerine getirilir.

13.3. Alım Talimatları ve Alım Bedellerinin Tahsil Esasları

- 13.3.1.** Yatırımcıların belirtilen ihbar dönemlerinde verdikleri katılma payı alım talimatları talimatın verilmesini takip eden fon katılma payı alımına esas ilk hesaplamada bulunacak pay fiyatı üzerinden yerine getirilir.
- 13.3.2.** Alım talimatları - tutar olarak yada aynı olarak verilebilir. Alım talimatında belirtilen tutar tahsil edilerek, bu tutara denk gelen katılma payı sayısı fon fiyatı açıklandıktan sonra hesaplanır. Tahsil edilen tutarlarda nemalandırma olmayacaktır.
- 13.3.3.** Yatırımcı katılma payı bedelini, alım talimatının verilmesi sırasında bireysel saklama hizmeti veren kuruluşa nakden veya gerçekleşme tarihinde ödenecek bir bloke çek tanzim etmek suretiyle öder. Katılma payı bedelinin alım talimatının verilmesi sırasında nakden ödemesi halinde, ödenen tutar gerçekleşme tarihine kadar yatırımcı adına bireysel saklama hizmeti veren kuruluş tarafından nemalandırılır. Bloke çek verilmesi durumunda ise bireysel saklama hizmeti veren kuruluş gerçekleşme tarihinde çek bedelini yatırımcıdan tahsil eder ve katılma payı bedelini fona tam olarak nakden öder. Bloke çek veren bir yatırımcı, çek verdiği tarihten gerçekleşme tarihine kadar geçen süre içinde katılma payı bedelini bireysel saklama hizmeti veren kuruluşa nakden yatırmayı tercih ederse, daha önce vermiş olduğu bloke çek bireysel saklama kuruluşu tarafından yatırımcıya iade edilir.
- 13.3.4.** Gerçekleşme tarihinde alıma konu katılma payları Kurucu tarafından MKK nezdinde oluşturulur ve yatırımcı adına saklanmak üzere bireysel saklama hizmeti veren kuruluşa MKK nezdinde devredilir. Bireysel saklama hizmeti veren kuruluş da aynı tarihte alım bedelini Fon'un Portföy Saklayıcısı nezdindeki hesabına yatırır.

13.4. Satış Talimatları ve Satış Bedellerinin Ödenme Esasları

- 13.4.1.** Katılma paylarının Fon süresi sonunda Fon'a iadesi esastır. Şu kadar ki, Fon'da nakit fazlası oluşması ve bunun yeniden bir yatırıma yönlendirilmeyecek olması durumunda, Kurucu pay geri alımına karar verebilir.
- 13.4.2.** Kurucu pay geri alımı kararı alması halinde, kararını ve geri alım için ayrılan toplam tutarı en geç aylık dönemlerin son gününden 3 işgünü önce yatırımcılara bildirir. Paylarını iade etmek isteyen yatırımcılar, en geç aylık dönemin son gününe kadar satım talimatlarını Kurucu'ya iletir.
- 13.4.3.** Katılma payı satım talimatları nedeniyle yatırımcılara ödenmesi gereken toplam tutar Kurucu tarafından belirlenen ve yatırımcılara bildirilen geri alım için ayrılan toplam tutardan fazla olursa, Kurucu aşan kısma denk gelen miktarda satım talebini karşılamayabilir. Bu durumda pay sahiplerinin satım talepleri eşit oranda karşılanır.
- 13.4.4.** Satım talimatları 13.2. maddede belirlenen usule uygun olarak gerçekleştirilir.
- 13.4.5.** Satım talimatları tutar veya katılma payı adedi olarak verilebilir. Tutar olarak verilmesi durumunda denk gelen katılma payı adedi, adet olarak verilmesi durumunda da denk gelen tutar Fon fiyatı açıklandıktan sonra hesaplanır.

13.4.6. Gerçekleşme tarihinde satım bedeli Fon tarafından bireysel saklama hizmeti veren kuruluşa ödenir. Bireysel saklama hizmeti veren kuruluş da aynı tarihte satışa konu katılma paylarını Kurucu'ya MKK nezdinde devreder. Söz konusu katılma payları Kurucu tarafından iptal edilir.

13.4.7. Katılma paylarının fona iadesinde çıkış komisyonu uygulanmaz.

13.5. Tasfiye Dönemine Dair Özel Hükümler

13.5.1. Fon süresinin son 2 (iki) yılını oluşturan tasfiye döneminde pay sahipleri katılma payı alım veya satım talebinde bulunamaz. Tasfiye döneminde yeni katılma payı ihraç edilemez ve yeni bir gayrimenkul yatırımı yapılmaz. Fon varlıklarının satışı, alacaklarının tahsili ve borçlarının ödenmesi sonucu nakit fazlası oluştuğunda, oluşan nakit fazlası pay sahiplerine payları oranında dağıtılır. Bu amaçla 13.2. maddede yer verilen pay fiyatının açıklanma tarihlerinde, Kurucu Fon'daki nakit mevcudunu dikkate alarak pay sahiplerine dağıtılacak toplam tutarı ve sahip olduğu katılma payları nispetinde her bir pay sahibinin alması gereken tutarı belirler. Tüm pay sahipleri kendileri için belirlenmiş olan tutar kadar satım talimatı vermiş kabul edilir. Pay sahipleri ve pay sahiplerine bireysel saklama hizmeti veren kuruluşlar, belirlenen tutarı almaktan ve karşılığında denk gelen miktarda katılma payını iade etmekten imtina edemez.

13.6. Katılma Paylarının Satışında Kullanılacak Dağıtım Kanalları

13.6.1. Katılma paylarının satışı sadece Kurucu tarafından gerçekleştirilecek olup, başka bir dağıtım kanalı kullanılmayacaktır.

13.7. Katılma Paylarının Sadece Fon Süresinin Sonunda Nakde Dönüştürülüp/ Dönüştürülmeyeceği

13.7.1. Katılma paylarının fon süresi sonunda nakde dönüştürülmesi esastır. Öte yandan, istisnai olarak yukarıda yer alan "Fona Katılma ve Fondan Ayrılmaya İlişkin Esaslar" çerçevesinde ve belirlenen limitler dahilinde fon süresi boyunca katılma payları nakde dönüştürülebilecektir.

13.8. Katılma Payına İlişkin Asgari İşlem Limitleri

13.8.1. Fonda katılma payı sahibi olmayan yatırımcıların alım talimatlarında asgari işlem limiti 100.000 TL'dir. Mevcut pay sahiplerinin ilave pay alım taleplerinde ise asgari işlem limiti 10.000 TL'dir. Pay iade talimatlarında asgari işlem limiti bulunmamaktadır.

14. FON KATILMA PAYLARININ FON İADESİNİN NAKDİ VE/VEYA GAYRİMENKULLER VE GAYRİMENKULE DAYALI HAKLARIN YATIRIMCILARA DEVRİ YOLUYLA YAPILIP YAPILMAYACAĞINA İLİŞKİN ESASLAR

14.1. Katılma paylarının ihracı ve Fon'a iadesi işlemlerinin aynı olarak gerçekleştirilmesi mümkün değildir.

15. FON TOPLAM GİDER ORANI VE YÖNETİM ÜCRETİ

15.1. Fon'un toplam gider oranı fon toplam değerinin yıllık %30'u olmak ve toplam gideri içinde kalmak kaydıyla, Kurucu, Fon'un yönetim ve temsili ile Fon'a tahsis edilen donanım ve personel ile muhasebe hizmetleri karşılığı olarak, aylık olarak en son tarihli finansal tablolarda yer alan aktif toplamının en fazla %0,0833'i (yıllık yaklaşık olarak %1) tutarındaki yönetim ücretini Fon'dan tahsil

eder. Şu kadarki, Fon'un kurucu tarafından kurulan başka bir yatırım fonunda pay sahibi olması durumunda, yukarıda belirtilen ücretten, yatırım yapılan fon bünyesinde ilgili ayda ödenen yönetim ücretinin Fon'un sahip olduğu paylara isabet eden kısmı kadar indirim yapılır. Ayrıca, her üç aylık dönem itibarıyla yönetim ücretinin fon toplam değerine oranının ne seviyede gerçekleştiğine ilişkin bilgi en uygun haberleşme vasıtasıyla pay sahiplerine ve Kurul'a bildirilir. Performans ücreti toplam gider üst sınırına dahil değildir.

15.2. Fona ilişkin kuruluş masrafları da dahil tüm giderler fon malvarlığından karşılanır. Fondan karşılanan, portföy yönetim ücreti dahil tüm giderlerin toplamının fon toplam değerine göre üst sınırına ihraç belgesinde yer verilmektedir. Performans ücretinin bu sınıra dahil olup olmadığı hususu fon ihraç belgesinde belirtilir.

15.3. Her hesap döneminin (takvim yılının) son iş günü itibarıyla, yıllık fon toplam gideri oranının aşılmış aşılmadığı, ilgili dönem içinde hesaplanan fon toplam değerlerinin ortalaması esas alınarak Kurucu tarafından kontrol edilir. Yapılan kontrolde belirlenen oranın aşıldığının tespiti halinde, aşan tutar bir sonraki yılın fon toplam giderinden mahsup edilir. Fon toplam gider oranı limiti içinde kalırsa dahi Fon'dan yapılabilecek harcamalar dışında Fon'a gider tahakkuk ettirilemez ve bu giderler Fon malvarlığından ödenemez.

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

16.1. Katılma payı alım satımına esas pay fiyatının hesaplanma ve açıklanma tarihleri ile alım satım talimatlarının gerçekleşme tarihlerine ilişkin detaylı bilgiler "Fona Katılma ve Fondan Ayrılmaya İlişkin Esaslar" bölümünde yer almaktadır.

17. YATIRIMCININ BİLGİLENDİRİLMESİNE İLİŞKİN ESASLAR

17.1. İhraç Sözleşmesi kapsamında Yatırımcılar'a gönderilecek tüm bildirimler, talepler, talimatlar, onaylar veya yazışmalar aksi Yürürlükteki Mevzuat'ta, Bilgilendirme Dokümanları'nda veya bu İhraç Sözleşmesi'de düzenlenmedikçe yazılı olarak ve Yönetici tarafından tespit edilen En Uygun Haberleşme Vasıtası'yla iletilecektir.

17.2. 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.

17.3. Kurucu Gayrimenkul Yatırımları'na ilişkin bilgileri, varsa söz konusu yatırımlarla Fon yönetiminde görev alan kişilerin ilişkisini de içerecek şekilde, yatırımın yapıldığı tarihten itibaren 15 (on beş) gün içinde En Uygun Haberleşme Vasıtası'yla Yatırımcılar'a bildirir.

17.4. Bunlar dışında, Yatırımcı'nın bilgilendirilmesine ilişkin Bilgilendirme Dokümanları, bu İhraç Belgesi'nin diğer hükümleri ile Yatırımcı Sözleşmesi hükümleri ile GYF Tebliği hükümleri saklıdır.

18. SÖZLEŞMEDE DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA VE YAPILAN DEĞİŞİKLİKLERİN YATIRIMCILARA DUYURULMASINA İLİŞKİN ESASLAR

18.1. Sözleşme’de yapılacak değişiklikler yazılı olarak yapılır ve Taraflarca usulüne uygun olarak imzalanır. Usulüne uygun olarak imzalanan sözleşmenin birer nüshası tarafların nezdinde saklanır ve bir nüshası Portföy Saklayıcısına gönderilir.

19. FONUN TASFİYESİNE İLİŞKİN BİLGİ

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

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

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

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

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

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

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

20. DİĞER HUSUSLAR

20.1. Bilgilendirme Dokümanları’nın Değiştirilmesi

20.1.1. Bilgilendirme Dokümanları’nda GYF Tebliği hükümlerine uygun olarak gerçekleştirilen değişiklikler Yatırımcı’yı bağlar.

20.2. Devir Yasağı

20.2.1. İhraç Sözleşmesi’nin herhangi bir hükmünde aksi belirtilmedikçe, Yatırımcı temerrüdü hali ile Yönetici değişiklikleri halleri saklı kalmak üzere, Taraflar’ın işbu İhraç Sözleşmesi ile belirlenen hak ve yükümlülükleri diğer tüm Taraflar’ın yazılı ön onayı olmaksızın devredilemez.

20.3. Süre ve Sona Erme

20.3.1. Bu İhraç Sözleşmesi, 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.

20.3.2. Yatırımcı'nın herhangi bir nedenle Yatırımcı sıfatını kaybetmesi veya İhraç Sözleşmesi'nin Yatırımcı açısından Yönetici tarafından Yatırımcı Sözleşmesi ve İhraç Sözleşmesi'nde öngörülen sebeplere dayalı olarak sona erdirilmesi halinde İhraç Sözleşmesi, ilgili Yatırımcı için kendiliğinden sona erecektir.

20.4. Sözleşmeye Katılım

20.4.1. 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 Kaynak Taahhüdü veya Pay Alım Talimatı 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.

20.5. Fon Bilgilendirme Dokümanları Arasındaki İhtilaf ve Öncelik

20.5.1. İşbu İhraç Sözleşmesi ile İhtilaf ve/veya İhraç belgesi hükümleri arasında ihtilaf olması halinde İhtilaf ve/veya İhraç Belgesi hükümleri uygulanır.

20.5.2. İşbu İhraç Sözleşmesi ile Yatırımcı Sözleşmesi hükümleri arasında ihtilaf olması halinde İhraç Sözleşmesi hükümleri uygulanır.

20.6. Uygulanacak Hukuk ve Uyuşmazlıkların Çözümü

20.6.1. İhraç Sözleşmesi, Türkiye Cumhuriyeti kanunlarına tabidir.

20.6.2. 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.

20.6.3. 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 dahil Taraflar'dan herhangi birinin talebi üzerine, İstanbul Tahkim Merkezi Tahkim Divanı tarafından bir hakem atanacaktır. Şüpheye 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.

20.6.4. 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.

İMZA SAYFASI

FON

ARZ Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Onbirinci Gayrimenkul Yatırım Fonu

adına

ARZ Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.

KURUCU/YÖNETİCİ

ARZ Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.

YATIRIMCI

Adı/Soyadı – Unvanı :

T.C. Kimlik Numarası :

Vergi Kimlik Numarası :

Elektronik Posta Adresi :

İmza – Kaşe :