



**INVEO PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ SANAYİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
İHRACINA İLİŞKİN FON İHRAÇ SÖZLEŞMESİ**

MADDE 1-TARAFLAR

Kurucu ve Portföy Yöneticisi	: Inveo Portföy Yönetimi A.Ş.
Merkez Adresi	: Esentepe Mahallesi Büyükdere Caddesi No:171/A Metrocity A Blok Kat:3 İç Kapı No:165 Levent, Şişli/İSTANBUL
Ticaret Sicil/No	: İstanbul/657356-0
İnternet Sitesi	: www.inveoportfoy.com
Yatırımcı	:
Merkez Adresi	:
TC Kimlik/Ticaret Sicil No	:
Telefon	:
Elektronik Posta	:

MADDE 2 - SÖZLEŞMENİN KONUSU

Inveo Portföy Yönetimi A.Ş. tarafından Türkiye Cumhuriyeti Sermaye Piyasası Kanunu ve Sermaye Piyasası Tebliğlerine dayanılarak, fon içtüzük ve ihraç belgesi hükümlerine göre yönetilmek üzere kurulan INVEO PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ SANAYİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU katılma payı alımı karşılığında Kurucu ve Yatırımcı'nın birbirlerine ve Fon'a karşı hak ve yükümlülerine ve Fon Portföyü'nün yönetimi ile Fon'un idaresine ilişkin hususlar düzenlenmiştir.

MADDE 3 - TANIMLAR VE KISALTMALAR

Bu Sözleşmede geçen;

- a) Inveo Portföy Yönetimi A.Ş. **“KURUCU”** ve **“YÖNETİCİ”**
- b) Denizbank A.Ş. **“PORTFÖY SAKLAYICISI”**,
- c) INVEO PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ SANAYİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU **“FON”**,
- ç) Sermaye Piyasası Kurulunun yatırım kuruluşlarına ilişkin düzenlemelerinde tanımlanan nitelikli yatırımcılar **“NİTELİKLİ YATIRIMCI”**,
- d) Fon ile katılma payı sahipleri arasında bireysel veya toplu olarak akdedilen, asgari olarak iç tüzük ve ihraç belgesinde yer verilmeyen hususların düzenlendiği işbu sözleşme **“FON İHRAÇ SÖZLEŞMESİ veya SÖZLEŞME”**,
- e) Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-52.3 sayılı Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği ile ek ve değişiklikleri **“TEBLİĞ”**,
- f) Pay Alım Satım İşleminin Aynı Olarak Gerçekleştirilmesi **“AYNI”**
- g) En Uygun Haberleşme Vasıtası **“KAP – Kamuyu Aydınlatma Platformu”** olarak ifade edilecektir.

MADDE 4 - FON SÜRESİ

Fon süresiz olarak kurulmuştur. Fon süresi, ihraç belgesinin fon süresine ilişkin maddesinin değiştirilmesi şartı ile değiştirilebilir.

MADDE 5 - FONUN YATIRIM STRATEJİSİNE İLİŞKİN ESASLAR

Fon'un yatırım stratejisi değer artış kazancı, alım satım karı veya kira geliri elde etmek amacıyla; başta endüstriyel gayrimenkul ve depolar olmak üzere, ticari gayrimenkul, arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, otopark, yurt, hastane ve Kurul tarafından uygun görülen her türlü gayrimenkule yatırım yapmaktır. Bu amaçla söz konusu gayrimenkuller satın alınabilir, satılabilir, kiralanabilir, kiraya verilebilir veya satın alma ve satış vaadi sözleşmesi imzalanabilir. Tabi oldukları mevzuat hükümlerine göre hazırlanan finansal tablolarında yer alan aktif toplamının devamlı olarak en az %75'i yurtiçi gayrimenkul yatırımlarından oluşan anonim ortaklıkların paylarına, gayrimenkul sertifikalarına ve diğer gayrimenkul yatırım fonlarının katılma paylarına da yatırım yapılabilir.

Temel yatırım kriterlerine aşağıda yer verilmektedir:

- Gayrimenkullerin mevcut piyasa değeri ve bu değer gelecekteki artış potansiyeli,
- Gayrimenkullerin satılabilirliğinin yüksek olması,
- Gayrimenkullerin kira getiri potansiyeli,
- Gayrimenkullerin konumlandığı coğrafi bölgelerin altyapı olarak gelişime açık olması,
- İlgili gayrimenkul türlerinin ait olduğu pazara ait sektörel gelişmeler ve durum tespiti.

Ancak Fon'un yatırım stratejisi kapsamındaki yatırım kriterleri her bir gayrimenkul türü için farklılık gösterebilecektir.

MADDE 6 - FONUN YATIRIM SINIRLAMALARI VE RİSKLERİNE İLİŞKİN ESASLAR

Madde 6.1. – Yatırım Sınırlamalarına İlişkin Esaslar

Fon portföyünde yer alan gayrimenkul yatırımlarının yönetiminde aşağıdaki portföy sınırlamalarına uyulur:

- Fon toplam değerinin en az %80'inin gayrimenkul yatırımlarından oluşması zorunludur. Tabi oldukları mevzuat hükümlerine göre hazırlanan finansal tablolarında yer alan aktif toplamının devamlı olarak en az %75'i yurt içi gayrimenkul yatırımlarından oluşan anonim ortaklıkların paylarına, Fon toplam değerinin en fazla %20'si oranında yatırım yapılabilir.
- Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 18'inci maddesi birinci fıkrasının "c" bendinde belirtilen gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı hakların değeri fon toplam değerinin %30'unu aşamaz.
- Yatırım sınırlamalarına uyumun fonun hesap dönemi sonundaki fon toplam değer tablosu itibarıyla sağlanması zorunludur. Tebliğ'in 17'nci maddesi birinci fıkrası hükümleri saklıdır.
- 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.
- 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 devremülk irtifakı tesis edebilir ve bu hakların üçüncü kişilere devrine izin verebilir.
- 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.
- Üst hakkı ve devre mülk hakkının devredilebilmesine ilişkin olarak bu hakları doğuran sözleşmelerde herhangi bir sınırlama getirilemez. Ancak; özel kanun hükümleri saklıdır.

Fon portföyüne ilişkin sınırlamalara uyumsuzluk sonucunu doğurabilecek katılma payı ihracı veya gayrimenkul yatırımı dışındaki yatırımların değerinin değişmesi gibi arızı durumlarda Kurula süre talebiyle başvuruda bulunulması ve başvurunun Kurulca uygun görülmesi şartlarıyla; portföy sınırlamalarına uyumun tekrar sağlanması için söz konusu aykırılığın oluşturduğu

hesap döneminin sonundan itibaren bir yıl süre verilebilir. Kurulca verilen sürenin sonunda da portföy sınırlamalarına uyumun sağlanamaması halinde fonun yatırım faaliyetlerine son verilerek sürenin bitiminden itibaren en geç iki yıl içinde fonun tasfiye edilmesine izin verilmesi talebiyle Kurula başvurulması ve Kurulca verilecek izni takiben fon içtüzüğünün ticaret sicilinden terkin ettirilmesi zorunludur.

Portföye alınacak gayrimenkul dışı varlıklar Fon toplam değerinin azami %20'si olabilir.

Kurucu Fon adına;

- i. Gayrimenkul projelerine yatırım yapamaz, gayrimenkullerin inşaat işlerini kendileri üstlenemez, bu amaçla personel ve ekipman edinemez. Ancak; Gayrimenkul projelerine yatırım bakımından 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.
- 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 tabi olan varlıkları ve hakları fon portföyüne dahil edemez.
- v. Yurtdışında gayrimenkul alım, satım ve kiralama faaliyetinde bulunamaz.

Madde 6.2. – Gayrimenkul Yatırımı Dışındaki Yatırımlara İlişkin Esaslar

Aşağıdaki varlık ve işlemler fon portföyüne dahil edilebilir.

- a. Özelleştirme kapsamına alınanlar dahil Türkiye'de kurulan anonim ortaklıklara ait paylar, özel sektör ve kamu borçlanma araçları,
- b. 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,
- c. Vadeli mevduat ve katılma hesabı,
- d. Yatırım fonu katılma payları,
- e. Repo ve ters repo işlemleri, vaad sözleşmeleri ile taahhütlü işlem pazarında gerçekleştirilen işlemler,
- f. Altın ve diğer kıymetli madenler ile bunlara dayalı para ve sermaye piyasası araçları,
- g. Kira sertifikaları,
- h. Varantlar ve sertifikalar,
- i. Takasbank para piyasası işlemleri ve yurt içi organize para piyasası işlemleri,
- j. Türev araç işlemlerinin nakit teminatları ve primleri,
- k. Kurulca uygun görülen özel tasarlanmış yabancı yatırım araçları,
- l. Kurulca uygun görülen diğer yatırım araçları.

Fon, altın ve diğer kıymetli madenler dışındaki emtialara ve bunlara dayalı vadeli işlem sözleşmelerine yatırım yapamaz.

Fon, sermaye piyasası araçlarını açığa satamaz, kredili menkul kıymet işlemi yapamaz ve sermaye piyasası araçlarını ödünç alamaz.

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.

Fon; ancak TCMB tarafından alım satımı yapılan para birimleri üzerinden ihraç edilmiş yabancı sermaye piyasası araçlarına yatırım yapılabilir.

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.

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.

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.

Fon portföyüne alınacak borsada işlem görmeyen varlık ve işlemlerin niteliğine ve portföye dahil edilmesine ilişkin olarak aşağıdaki esaslar uygulanır:

- Portföye borsa dışından türev araç, swap sözleşmesi, repo ve ters repo sözleşmesi dahil edilebilir.
- Borsa dışı sözleşmeler fonun yatırım stratejisine uygun olarak fon portföyüne dahil edilir. Sözleşmelerin karşı taraflarının yatırım yapılabilir derecelendirme notuna sahip olması, herhangi bir ilişkiden etkilenmeyecek şekilde objektif koşullarda yapılması ve adil bir fiyat içermesi ve fonun fiyat açıklama dönemlerinde gerçeğe uygun değeri üzerinden nakde dönüştürülebilir olması zorunludur.
- Ayrıca, borsa dışı türev araç, swap sözleşmesi, repo ve ters repo sözleşmesinin karşı tarafının denetime ve gözetime tabi finansal bir kurum (banka, aracı kurum v.b.) olması ve fonun fiyat açıklama dönemlerinde "güvenilir" ve "doğrulanabilir" bir yöntem ile değerlendirilmesi zorunludur.

Borsada işlem gören kamu dış borçlanma araçlarının, borsa dışında yapılacak işlemler ile fon portföyüne dahil edilmesi veya fon portföyünden çıkartılması mümkündür.

Fon'un operasyonel işlemleri nedeniyle oluşabilecek likidite ihtiyacının karşılanması amacıyla nakit tutulabilir.

Madde 6.3. – Fonun Risklerine İlişkin Esaslar

Fonun yatırım stratejisi ve risk profili dikkate alınarak belirlenen, fonun karşılaşılabileceği temel riskler şunlardır:

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

Likidite Riski: Nakit çıkışlarını tam olarak ve zamanında karşılayacak düzeyde ve nitelikte nakit mevcuduna veya nakit girişine sahip bulunmaması nedeniyle Fon tarafından maruz kalılabilecek zarar ihtimalini ifade etmektedir. Fon varlıklarının likit olmaması nedeniyle makul bir sürede piyasa değerinden nakde çevrilme zorluğu, özellikle gayrimenkul yatırımlarının nakde dönüştürülmesinin zaman alması ve değere ilişkin belirsizlikler risk değerini artırmaktadır.

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

Yoğunlaşma Riski: Yoğunlaşma riski, belli bir bölgeye, sektöre, varlığa/varlık grubuna ağırlıklı olarak yatırım yapılması sonucu, fon portföyünün bu varlıkların içerdiği risklere daha fazla maruz kalmasıdır.

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

Piyasa Riski: Gayrimenkul piyasası, faiz, kur, ortaklık payı ve benzeri piyasalarda meydana gelebilecek gelişmeler sonucunda fon portföyünde yer alan varlıkların piyasa değerinin düşmesi ve/veya fonun yükümlülüklerinin piyasa değerinin artması sonucunda fonda zarar oluşması olasılığıdır.

- i. **Kur Riski:** Fondaki 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.
- ii. **Kar Payı Oranı Riski:** Fon Portföyüne kardan pay almaya dayalı kira sertifikası, katılıma hesabı vb. menkul kıymetlerin ve işlemlerin dahil edilmesi halinde, söz konusu varlıkların değerinde piyasalarda yaşanabilecek getiri oranları değişimleri nedeniyle oluşan riski ifade eder.
- iii. **Ortaklık Payı Fiyatı Riski:** Fon portföyüne ortaklık payı dahil edilmesi halinde, Fon portföyünde bulunan ortaklık paylarının fiyatlarında meydana gelebilecek değişiklikler nedeniyle portföyün maruz kalabileceği zarar olasılığını ifade etmektedir.
- iv. **Faiz Oranı Riski:** Faiz oranlarındaki olası hareketler nedeniyle, Fon portföyünde yer alan faize duyarlı finansal varlıkların değerindeki değişimin, Fonun net varlık değerini olumsuz etkilemesi sonucu maruz kalınabilecek zarar ihtimalini ifade eder.

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

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

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

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

MADDE 7 - PORTFÖYÜN YÖNETİMİNE VE SAKLANMASINA İLİŞKİN ESASLAR

Madde 7.1. – Portföyün Yönetimine İlişkin Esaslar

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

Kurucunun yönetim kurulu üyelerinden en az biri gayrimenkul alım satım işi haricinde gayrimenkul yatırımları konusunda en az beş yıllık tecrübeye sahip olup, ayrıca kurucu nezdinde Kurulun lisanslamaya ilişkin düzenlemeleri uyarınca gayrimenkul değerlendirme lisansına sahip bir değerlendirme uzmanı ve genel müdür ile bu maddede belirtilen yönetim kurulu üyesinden oluşan en az üç kişilik bir yatırım komitesi bulunur.

Fonun gayrimenkul portföyünün yönetimiyle ilgili işlemler yatırım komitesi tarafından yürütülür.

Fon hizmet birimi Denizbank A.Ş. nezdinde oluşturulmuştur. Fon hizmet birimi asgari olarak, fon muhasebe kayıtlarının tutulması, nakit mutabakatlarının yapılması, katılma payı alım-satım emirlerinin kontrol edilmesi, gün sonlarında fon raporlarının, fonun mizan, bilanço, gelir-gider tablosunun hazırlanması gibi görevleri yerine getirir. Fon hizmet birimi bünyesinde fon müdürü ve fon işlemleri için gerekli mekan, teknik donanım ve muhasebe sistemi ile yeterli sayıda ihtisas personelinin bulundurulması zorunludur. Fon müdürü asgari olarak fon hizmet biriminin organizasyonunun sağlanması, fon ile ilgili yasal ve diğer işlemlerin koordinasyonu, yürütülmesi ve takibinden sorumludur. Fon müdürü, portföy yöneticiliği faaliyetinde bulunamaz. Fon müdürünün herhangi bir sebepten dolayı görevden ayrılması halinde altı iş günü içinde yeni bir fon müdürü atanır ve Kurul'a bildirilir.

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

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

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

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

Yönetici fon adına portföy için yapılan bir alım satım işleminden dolayı lehine komisyon, iskonto ve benzeri menfaat sağlarsa, bu durum kurucu tarafından öğrenildiği tarihten itibaren 10 iş günü içinde en uygun haberleşme vasıtasıyla yatırımcılara bildirilir. Herhangi bir şekilde yöneticinin kendisine veya üçüncü kişilere çıkar sağlamak amacıyla fon portföyünde bulunan varlıkların alım satımı yapılamaz. Fon adına verilecek emirlerde gerekli özen ve basiretin gösterilmesi zorunludur. Fon adına yapılacak alım satımlarda portföy yönetim sözleşmesinde belirlenen genel fon stratejilerine ve kurucunun genel kararlarına uyulur.

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

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

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

Kurucu ile katılma payı sahipleri arasındaki ilişkilerde işbu sözleşme hükümleri, içtüzük hükümleri, Kanun ve ilgili mevzuat, hüküm bulunmayan hallerde ise Borçlar Kanunu'nun vekalet akdi hükümleri uygulanır. Fon içtüzüğü, katılma payı sahipleri ile

kurucu, saklayıcı arasında fon portföyünün inançlı mülkiyet esaslarına göre işletilmesini Kanun ve Saklama Tebliği kapsamında saklanması ve vekalet akdi hükümlerine göre yönetimini konu alan, genel işlem şartlarını içeren iltihaki bir sözleşmedir.

Ayrıca Fon için aşağıdaki işlemler yapılabilir:

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

Madde 7.2. – Yatırım Komitesi'ne İlişkin Esaslar

Yatırım komitesi, 5 (beş) üyesi yatırımcıları temsilen atanan üyelerden, 4 (dört) üyesi (3'ü daimi üyeler olmak üzere) de Kurucu'yu temsilen atanan üyelerden olmak üzere toplam 9 (dokuz) üyeden oluşur. Yatırım Komitesi üyesinin görevden alınması, istifa etmesi veya ölümü halinde, ilgili üyeyi atayan taraf söz konusu üyenin yerine, mevzuatta belirlenen şartlarla yeni bir üye atama yetkisini haizdir. Kurucu/Yönetici tarafından atanan üyeler;

1. Gayrimenkul alım satım işi haricinde gayrimenkul yatırımları konusunda en az 5 (beş) yıllık tecrübeye sahip Yönetim Kurulu Üyesi Dr. Önder Halisdemir,
2. Genel Müdür Kubilay Özalp,
3. Gayrimenkul değerlendirme lisansına sahip değerlendirme uzmanı Seda Önen,
4. Direktör Bayram Erol'dan oluşmaktadır.

Yatırımcıları temsilen atanan üyeler ise; Nikol Kocadağ, Albert Kerim Henri Basoğlu, Can Mark Basoğlu, Selim Anter ve Talin Basoğlu'dur.

Yatırım Komitesi'nde Nikol Kocadağ'ın oyu 1 (bir) oy, Albert Kerim Henri Basoğlu'nun oyu 5 (beş) oy, Can Mark Basoğlu'nun oyu 3 (üç) oy, Selim Anter'in oyu 5 (beş) oy ve Talin Basoğlu'nun oyu 1 (bir) oy sayılır. Kurucu tarafından atanan Yatırım Komitesi'ndeki diğer tüm üyelerin 1 (bir) oyu olacaktır. Yatırım Komitesi; en az ikisi Kurucu'nu atadığı daimi üyelerinden olmak üzere, Yatırımcı Can Mark Basoğlu'nun katılımı şartı ile Can Mark Basoğlu dahil en az 5 (beş) üye ile toplanır. Toplantıda kararlar Can Mark Basoğlu'nun ilgili karara olumlu oy kullanmış olması şartıyla oy çokluğu ile alınır.

Yatırım Komitesi, işbu sözleşme uyarınca kendisine tanınan hak ve yetkiler çerçevesinde faaliyet gösterir. İşbu sözleşme kapsamında belirtilen diğer hallere ek olarak; SPK Tebliğleri, fon içtüzüğü, ihraç belgesi ve işbu sözleşmenin hüküm ve koşullarına uygun olarak ve Fon'un temsili esasları çerçevesinde, yine yatırımcı Can Mark Basoğlu'nun olumlu oyu olması şartı ile (işbu sözleşmede anılan Kurucu'nun veto hakkı saklı bulunan hususlar saklı kalmak üzere) aşağıdaki hususlarda karar almaya yetkilidir:

- a. Yeni yatırım yapılması veya yatırım teklifinde bulunulması,
- b. Fon portföyündeki varlıkların satışı,
- c. Gayrimenkulün ve/veya herhangi bir kısmının satılması, kiralanması veya kiraya verilmesi, gayrimenkul üzerinde ipotek de dahil olmak üzere takyidat kurulması veya gayrimenkulün herhangi bir kısmına ilişkin olarak herhangi bir sözleşme akdedilmesi,

- d. Fon portföyü standartlarına uygun nitelikte bir gayrimenkul iktisabı, ilgili gayrimenkullere ilişkin olarak satış kira, yönetim hizmetleri ve portföyün geliştirilmesi için karar verilmesi,
- e. Fon'un işbu sözleşmede düzenlenen amacını da göz önünde bulundurmak kaydıyla, Fon portföyünde yer alan varlıklara ilişkin olarak bu varlıkların değerini etkileyebilecek nitelikte herhangi bir ilişkiye girilmesi,
- f. İşbu sözleşmenin 22'inci maddesinde yer alan "Fon'un Tasfiyesine İlişkin Bilgi" hükümleri saklı kalmak üzere, portföyde yer alan varlıkların tasfiyesi ve Fon'un tasfiyesine karar verilmesi,
- g. İhraç belgesinde ve işbu sözleşmede belirtilen esaslar çerçevesinde kar dağıtımı hakkında karar verilmesi,
- h. İşbu sözleşmenin 8. ve 18. maddesinde yer alan kalemler veya işbu sözleşmede Yatırımcı'nın onayını gerektirmediği belirtilen diğer harcamalar hariç olmak üzere, Fon'a ilişkin değeri 200.000,00.-TL.'yi (ikiyüzbintürklirası) aşan bir sözleşme akdedilmesi, söz konusu sözleşmelerin tadil veya feshedilmesi, onlara ilişkin feragat edilmesi veya onay verilmesi,
- i. Gayrimenkulün bakımı, onarımı, tadilatı, güvenliği, profesyonel yönetici ile çalışılması gibi gayrimenkulün işletilmesi ile ilgili giderler ve hizmet alınacak kişi ya da kurumlar,
- j. Değerleme, hukuk danışmanlığı dahil ancak bunlarla sınırlı olmaksızın Fon'a ilişkin olarak hizmet alınacak kuruluşların seçilmesi, atanması veya değiştirilmesi, herhangi bir şüpheye mahal vermemek adına, belirlenecek bağımsız değerleme kuruluşları SPK tarafından sağlanan listede yer alan kuruluşlar arasından ve Tebliğ kapsamında belirtilen sınırlamalara uygun şekilde belirlenir.
- k. Fon ve Fon'a gayrimenkullerin kiracıları veya üçüncü kişilere hizmet sağlayan hizmet sağlayıcısı kuruluşlar arasında değeri 200.000,00.-TL.'yi aşan (ikiyüzbintürklirası) esaslı bir uyuşmazlık çıkması halinde, herhangi bir hukuki çare başvurulmasına gerek olup olmamasından bağımsız olarak hukuki süreç ve/veya sulh süreci boyunca uyuşmazlığa ilişkin kararların alınması,
- l. Fon'dan ödenecek gider ve masraflara ilişkin karar alınması ve Kurul'un onayına tabi olmak üzere, Fon'un toplam gider oranının artırılması,
- m. Kredi kullanımı, türev işlemler, opsiyonlar ve vadeli kur sözleşmeleri kapsamında karar alınması,
- n. Yıllık bütçenin hazırlanması, onaylanması ve/veya bunların tadili,
- o. Fon içtüzüğünün SPK'nın onayının alınması suretiyle tadil edilerek Fon süresinin tadil edilmesi hakkında karar alması.

Yukarıda anılan bu kararlardan herhangi bir kararın aşağıdaki kapsamda olması halinde, bu kararlar bakımından Yatırım Komitesi'nin aşağıdaki nitelikteki kararları, Kurucu'yu temsilen atanan daimi üyelerden herhangi birinin kararı ile veto edilebilir:

- i. SPK düzenlemelerini veya ilgili diğer Türk mevzuatı hükümlerini ihlal eder nitelikteki kararlar,
- ii. Fon'un işbu sözleşmede veya ihraç belgesinde belirtilen yatırım stratejisine veya Fon içtüzüğüne aykırı kararları,
- iii. Hileli bir faaliyete neden olabilecek nitelikteki kararlar,
- iv. Kurucu için "itibar kaybı riski" teşkil edebilecek nitelikteki kararlar,
- v. Gayrimenkulün gelirlerinin, giderlerini karşılamadığının veya yakın gelecekte karşılamama riskinin öngörülmesi durumunda bu riske ilişkin alınacak tüm kararlar,
- vi. Fon içtüzüğünde veya diğer bilgilendirme dokümanlarında değişiklik yapılmasına dair teklif ve/veya kararlar,
- vii. Yukarıda anılan kararlardan (i), (j), (k) ve (m) kapsamında alınacak kararlar.

Kurucu'yu temsilen atanan daimi Yatırım Komitesi üyeleri; veto kapsamına giren kararlar bakımından, Yatırımcı tarafından atanan üyeleri yazılı olarak ilgili SPK düzenlemeleri ve diğer mevzuat hükümleri bakımından detaylıca bilgilendirir ve bu üyelere veto haklarını kullanmalarının nedenlerini ortaya koyan belgeleri sunar. Karışıklığa mahal vermemek adına, Yatırım Komitesi'nin Kurucu tarafından atanan üyeleri, işbu sözleşmenin 7.2 sayılı maddesinde yer alan "i", "ii", "iii", "iv", "v", "vi" ve "vii" maddelerinde düzenlenen haller haricinde veto hakkına sahip değildir.

İşbu madde kapsamında; "itibar kaybı riski", kötü kredi geçmişine veya kötü itibara sahip olan veya kötü kredi geçmişine veya kötü itibara sahip olan kişilerle ilişki içinde olan gerçek veya tüzel kişilerle iş ilişkisi içerisine girmek anlamına gelmektedir.

İşbu sözleşmenin “Yatırım Komitesi’ne İlişkin Esaslar” maddesi ve alt maddeleri kapsamında düzenlenen ilkeler çerçevesinde alınan -yatırımlar ve Fon’a ilişkin iş ve işlemler ile ilgili- Yatırım Komitesi kararları, yönetim kararı niteliğindedir. Ancak; Yatırım Komitesi tarafından alınacak kararlar işbu sözleşmede düzenlenen hüküm ve şartlara ve ilgili mevzuata uygun olmalıdır. İşbu sözleşmenin 7.2 sayılı maddesinde düzenlenmeyen tüm konularda ise Kurucu “Fon Yönetimine İlişkin Esaslar” ve Fon’un Temsili” konularında karar almaya doğrudan yetkilidir.

Yatırım Komitesi üyesinin görevden alınması, istifa etmesi veya ölümü gibi haller haricinde, Yatırım Komitesi üyeleri durumun gerekliliklerine göre Kurucu veya Yatırımcı tarafından belirlenecek süreyle görev yaparlar ve üyelerin yeniden atanması mümkündür. Yatırım Komitesi üyeleri, ilgili üyeyi atayan taraf tarafından her zaman görevden alınabilir. Tereddüde mahal vermemek adına açıklamak gerekirse; üyelerin görev süresi, görevden alınma, değiştirilme, yeni üye atanması hususları, Kurucu’yu temsilen atanan üyeleri açısından münhasıran Kurucu’ya, Yatırımcı üyeleri açısından münhasıran Yatırımcı’ya aittir. Kurucu; Yatırım Komitesi üyelerinin atanması ve yeni üye atanmasına dair hususlara ilişkin olarak Kurul’a gerekli başvuruları yapar ve gerekli tüm diğer eylemleri yerine getirir.

Kurucu; yılda en az 1 (bir) defa olmak üzere, Fon’un faaliyetlerine, Kurucu tarafından veya Kurucu’nun talimatı üzerine yürütülen yönetim faaliyetlerine veya Fon’un varlıklarının durumuna ilişkin olarak sürekli olarak Yatırım Komitesi’ne güncelleme verir. Fon varlıklarına ilişkin bilgiler ve bağımsız değerlendirme raporları yıllık olarak Yatırım Komitesi’nin tüm üyeleri ile paylaşılır.

Yatırım Komitesi bir hesap dönemi içerisinde en az 2 (iki) kere ve herhalde işbu sözleşmede gerekli kılınan hallerde veya Kurucu tarafından gerekli görüldüğü hallerde çağrı üzerine toplanır. Yatırım Komitesi ayrıca işbu sözleşmede belirtilen şartlar saklı kalmak kaydıyla, en az 2 (iki) üyenin toplantı talebinde bulunması halinde de toplanabilir.

Yatırım Komitesi; toplantıdan en az 5 (beş) iş günü önce toplantı gündemi ile birlikte, şahsen veya faks veya elektronik posta ile gönderilecek çağrı ile toplanır. Katılan her bir üyenin (i) toplantıda hazır bulunan ve söz alan tüm diğer üyeleri duyabiliyor ve (ii) isterse, katılan tüm diğer üyelere aynı anda hitap edebiliyor olması şartıyla toplantı, telefon, telekonferans veya videokonferans aracılığıyla da yapılabilir.

Kurucu; Yatırım Komitesi toplantılarında fiili veya potansiyel olarak menfaat çatışması teşkil eden işlemleri tespit etmek ve Yatırım Komitesi üyelerine bildirmekle yükümlüdür. Kurucu ayrıca, üçüncü kişilere olan gizlilik yükümlülüklerini ihlal etmeyecek ölçüde, menfaat çatışması teşkil eden işlemlerin detaylarını Yatırım Komitesi’ne bildirmekle yükümlüdür.

İşbu sözleşme kapsamında; “menfaat çatışması”, Kurucu tarafından yönetilen diğer fonlarla Fon’un menfaatleri çatışacak nitelikte gerçekleştirilecek işlemleri veya yapılacak eylemleri veya Kurucu’nun (gerek Kurucu gerekse de Yönetici sıfatıyla), Fon adına, ilişkili olduğu ve Kurucu ile aynı grubun üyesi olan taraflarla herhangi bir türde anlaşma yapması hallerini ifade eder. Kurucu, her halde, ilişkili olduğu taraflarla, Fon adına, yapılacak anlaşma hüküm ve koşullarının emsallerine uygunluk ilkesi uyarınca gerçekleştirilmesini sağlar.

Kurucu, Yatırım Komitesi’nde alınan kararlara ilişkin bir defter tutar ve Yatırım Komitesi’nin toplantı tutanaklarını, bu deftere kaydeder. Kurucu’nun Yatırım Komitesi tarafından usulüne uygun alınmış kararları deftere ekleme zorunluluğu bulunmakta olup, bu zorunluluk yerine getirilmediği takdirde dahi alınan kararlar geçerlilik arz edecektir.

Yatırım Komitesi, alacağı kararların yasaya ve idari uygulamaya uygunluğu konusunda iç bilgilendirme süreçlerini katetmekle yükümlüdür.

Madde 7.3. – Portföyün Saklanması İlişkin Esaslar

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

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

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

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

Portföy saklayıcısı tarafından Fon portföyünde yer alan ve Takasbank'ın saklama hizmeti verdiği para ve sermaye piyasası araçları, kıymetli madenler ile diğer varlıklar Takasbank nezdinde Fon adına açılan hesaplarda izlenir. Bunların dışında kalan varlıklar ve bunların değerleri konusunda gerekli bilgiler Takasbank'a aktarılır veya söz konusu bilgilere Takasbank'ın erişimine imkân sağlanır.

Fon malvarlığı; fon hesabına olması, içtüzükte hüküm bulunması şartıyla kredi alınması, koruma amaçlı türev araç işlemleri veya fon adına taraf olunan benzer nitelikteki işlemlerde bulunmak haricinde teminat gösterilemez ve rehnedilemez. Fon malvarlığı kurucunun ve portföy saklayıcısının yönetiminin veya denetiminin kamu kurumlarına devredilmesi halinde dahi başka bir amaçla tasarruf edilemez, kamu alacaklarının tahsili amacı da dahil olmak üzere haczedilemez, üzerine ihtiyati tedbir konulamaz ve iflas masasına dahil edilemez.

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

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

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

MADDE 8 - FON MALVARLIĞINDAN YAPILABİLECEK HARCAMALARA İLİŞKİN ESASLAR

Fon'dan karşılanan, yönetim ücreti dahil tüm giderlerin toplamının Fon Toplam Değeri'ne göre üst sınırının 2024 yılı ve takip eden yıllar için %25'dir.

Her hesap döneminin son iş günü itibarıyla; belirlenen yıllık fon toplam gideri oranının ilgili döneme denk gelen kısmının aşılmadığı, ilgili dönem için hesaplanan günlük ortalama fon toplam değeri esas alınarak Kurucu tarafından kontrol edilir. Yapılan kontrolde belirlenen oranların aşıldığının tespiti halinde; aşan tutar ilgili dönemi takip eden 5 (beş) iş günü içerisinde fona iade edilir. Fon toplam gider oranı limiti içinde kalırsa dahi fondan yapılabilecek harcamalar dışında Fon'a gider tahakkuk ettirilemez ve bu giderler fon malvarlığından ödenemez.

200.000,00.-TL.'yi (ikiyüzbintürkirası) aşan tüm harcamalar Yatırım Komitesi Kararı'na tabidir.

Herhangi bir şüpheye mahal vermemek adına; ilgili vergi ödemeleri ve Kurul'a yapılacak ödemeler dahil ancak bunlarla sınırlı olmamak üzere sair vergi, resim, harçlar, Fon'un olağan işleyişi ve idaresi kapsamında yapılması gereken ödeme ve harcamalar için Yatırım Komitesi'nin onayının alınması gerekmez ve Kurucu bu ödemeleri kendi takdirinde olmak üzere gerçekleştirebilir.

Yatırımcının işbu sözleşmede belirtilen şartlarda yapmış olduğu giderlerin üst limiti aşması durumunda;

- i. Limiti aşan söz konusu giderlerin Kurucu'nun Fon'un ve/veya fon portföyünün yönetimine ilişkin olarak görevini kasten kötüye kullanmasından, kusur veya ağır ihmalden, Yatırımcı'nın talimat ve onayına aykırı yapılan bir iş veya işleminden veya Kurucu'nun SPK düzenlemelerine, vergi mevzuatına veya diğer ilgili mevzuata aykırılığından kaynaklanması,
- ii. Limiti aşan her bir masrafın Kurucu tarafından karşılanacak her türlü gider için Yatırımcı'ya rücu hakkı vardır. Yatırımcı'nın işbu madde uyarınca aşan miktarları ödememesi halinde, Kurucu'nun genel hükümler çerçevesinde Yatırımcı'ya başvurma hakkı bulunmaktadır.

Yatırımcı'nın işbu maddede yer alan fon gider rasyosu olan %25'i aşması halinde, aşan kısma ait tutarları Fon'a derhal ödemekle yükümlüdür. Yatırımcının bu yükümlülüğünü zamanında, kısmen, tamamen yerine getirmemesi halinde, Kurucu'nun söz konusu aşan gider ve masrafların Kurucu tarafından ödendiği tarihten başlamak üzere Yatırımcı Kurucu'ya gecikme faizini ödemekle yükümlüdür.

Yatırımcı'nın işbu maddede yer alan fon gider rasyosu olan %25'i aşması halinde, Kurucu'nun uygun gördüğü sürede Fon ve gayrimenkul ile ilgili masrafları yatırmaması sebebiyle, Fon'da bulunan nakit, Fon'un masraflarını karşılamaya yetmezse, bu masrafların karşılanması için Kurucu'nun kararı ile ve Yatırımcı'nın ön onayı aranmaksızın üçüncü kişilerden kredi alınabilir. Alınan kredi anaparası ve işleyebilecek faiz, ücret ve masrafların ödemesi Fon'un varlıklarından yapılır ve bu ödemeler için Kurucu'ya rücu edilemez.

Gayrimenkullere ilişkin giderler; fon adına yatırım yapılacak gayrimenkule ve tüm gayrimenkullere ilişkin değerlendirme hizmeti, bakım, onarım, tadilat masrafları, sigorta, vergiler, vergi danışmanlığı, hukuk ve diğer danışmanlık hizmet giderleri (işletme, kiralama vb.) ve benzeri diğer harç ve giderler Fon bünyesinden nakit olarak karşılanacaktır.

Fona ilişkin kuruluş masrafları da dahil tüm giderler fon malvarlığından karşılanır. Portföy yönetim ücretine ek olarak Fon'dan aşağıdaki harcamalar yapılabilir:

1. Katılma Payları ile ilgili harcamalar
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) 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 halinde ödenecek 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) Portföydeki gayrimenkuller için gerekli her türlü zorunluluk ve ihtiyarı sigorta primleri, DASK ücretleri,
 - w) Portföye vadeli olarak alınan gayrimenkullerin vade farkları,
 - x) İnşaat hizmetlerine ilişkin giderler,
 - y) Fon'un mükellefi olduğu vergi ve "Vergi Usul Kanunu" gereği yapılan mali müşavirlik giderleri,
 - z) Kurulca uygun görülen diğer harcamalar.
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.

MADDE 9 - FON GELİR GİDER FARKININ KATILMA PAYI SAHİPLERİNE AKTARILMASINA İLİŞKİN ESASLAR

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

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

Fona ilişkin kuruluş masrafları da dahil tüm giderler fon malvarlığından karşılanır. Fondan karşılanan, portföy yönetim ücreti dâhil tüm giderlerin toplamının fon toplam değerine göre üst sınırına işbu fon ihraç sözleşmesinde yer verilmektedir.

Fon malvarlığından yapılabilecek harcamalara işbu fon ihraç sözleşmesinde yer verilmektedir.

Fon'un yönetim ve temsili ile Fon'a tahsis edilen donanım ve personel ile muhasebe hizmetleri karşılığı olarak, fon malvarlığından karşılanacak yönetim ücretinin hesaplanmasına ilişkin bilgilere işbu fon ihraç sözleşmesinde yer verilmektedir. İşbu fon ihraç sözleşmesinde yer verilen esaslar çerçevesinde, katılma payı sahiplerine kâr payı dağıtabilir.

MADDE 10 - FON KATILMA PAYLARININ DEĞERLERİNİN YATIRICIMLARA BİLDİRİMİNE İLİŞKİN USUL VE ESASLAR

Katılma paylarının itibari değeri yoktur. Fon birim pay değeri, fon toplam değerinin katılma paylarının sayısına bölünmesiyle elde edilir.

Katılma payı alım satımına esas fon birim pay değeri ise her ayın son iş günü olmak üzere yılda 12 kere olmak üzere hesaplanması ve nitelikli yatırımcılara bildirilmesi esastır. Fon Katılma Paylarının Değerlerinin Yatırımcılara Bildirimi kurucunun resmi internet sitesi olan www.inveoportfoy.com.tr adresinde duyurulur ve en uygun haberleşme aracı ile yatırımcılara bildirilir.

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 ve Kurulca uygun görülmesi halinde, değerlendirme esaslarının tespiti hususunda yönetim kurulu karar alabilir. Bu durumda; değerlendirme esaslarının gerekçeli olarak karar defterine yazılarak, Kurul'a ve portföy saklayıcısına bildirilmesi zorunludur. Ayrıca; söz konusu olaylarla ilgili olarak en uygun haberleşme vasıtasıyla katılma payı sahiplerine bildirim yapılır.

MADDE 11 - KATILMA PAYLARININ ALIM SATIMINA İLİŞKİN USUL VE ESASLAR

Kurucu tarafından katılma paylarının fon adına alım satımı esastır. Kurucu, fonun katılma paylarını kendi portföyüne dahil edebilir. Kurucu, fon katılma paylarının fona iade edilmesinde gerekli likiditenin sağlanmasından sorumludur. Katılma paylarının fona iade edilebilmesi için gerekli likiditenin sağlanamadığını ve portföydeki varlıkların satışının yatırımcının zararına olacağını Kurucu tarafından tespiti halinde, kurucu katılma paylarının geri alımını erteleyebilir. Bu durumda derhal Kurul'a bilgi verilir. Erteleme süresi bir yılı aşamaz.

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

Madde 11.1. – Talep Toplama Dönemleri

Alım ve satım talimatları için; her ayın 1'inden ilgili ayın son iş gününe kadardır.

Madde 11.2. – Alım Talimatlarına İlişkin Esaslar

Yatırımcıların verdikleri katılma payı alım talimatları, talimatın verilmesini takip eden fon katılma payı alımına esas her ayın son iş günü hesaplanarak ertesi iş günü açıklanan fiyat raporunda tespit edilen pay fiyatı üzerinden talimatın verildiği ayı takip eden ayın ilk iş günü gerçekleştirilecektir. Belirtilen günlerin tatil günlerine denk gelmesi durumunda takip eden iş günü esas alınacaktır.

Madde 11.2.1. – Alım Bedellerinin Tahsil Esasları

Alım talimatının verilmesi sırasında; talep edilen katılma payı bedelinin Kurucu tarafından tahsil edilmesi esastır. Alım talimatları sadece tutar olarak verilebilir. Alım talimatında belirtilen tutar tahsil edilerek, bu tutara denk gelen pay sayısı, talimatın verilmesini takip eden fon katılma payı alımına esas her ayın son iş günü hesaplanacak fiyat raporunda tespit edilen pay fiyatı açıklandıktan sonra hesaplanır. Alım talimatları, talimatın verilmesini takip eden fon katılma payı alımına esas her ayın son iş günü hesaplanan pay sayısı üzerinden söz konusu fiyatın hesaplanmasını izleyen birinci iş gününde gerçekleştirilir.

Madde 11.2.2. – Alım Talimatı Nemalandırma Esasları

Kurucu tarafından alım talimatının karşılığında tahsil edilen tutar işlem gerçekleştirilinceye kadar yatırımcı hesabında yatırımcı adına Inveo Portföy Para Piyasası Fonu ile nemalandırılmak suretiyle katılma payı alımında kullanılır. Şu kadar ki; iş günlerinde saat 13:30'a kadar girilen alım talimatlarının nemalandırılması aynı gün, saat 13:30'dan sonra girilen talepler için nemalandırma ise takip eden iş günü başlar. Katılma payı alımına nema tutarı dahil edilmez. Nema tutarı, talep toplama döneminin takip eden ilk iş günü yatırımcının yatırım kuruluşu nezdindeki hesabına nakit olarak yatırılır.

Madde 11.2.3. – Alım Satım Talimatlarının İptal Esasları

Talep toplama döneminin herhangi bir anında yatırımcılar tarafından iletilen talepler, talep toplama süresinin son günü saat 12:00'a kadar yatırımcı tarafından iptal edilebilecektir.

Madde 11.2.4. – Alım Talimatlarının Gerçekleşme Tarihi

Her ayın son iş gününde hesaplanan ve bir iş günü sonra ilan edilen fiyat raporu üzerinden, ilgili ayın son iş gününü takip eden birinci iş günü gerçekleştirilir. Belirtilen günlerin tatil günlerine denk gelmesi durumunda takip eden işgünü esas alınacaktır.

Madde 11.3. – Satım Talimatlarına İlişkin Esaslar

Yatırımcıların verdikleri katılma payı satım talimatları, talimatın verilmesini takip eden fon katılma payı satımına esas her ayın son iş günü hesaplanarak ertesi iş günü açıklanan fiyat raporunda tespit edilen pay fiyatı üzerinden ilgili ayın son iş gününü takip eden iş günü gerçekleştirilecektir. Belirtilen günlerin tatil günlerine denk gelmesi durumunda takip eden işgünü esas alınacaktır. Katılma paylarının fona iade edilebildiği her bir dönem için ayrı ayrı uygulanmak üzere, satım talepleri nedeniyle ödenmesi gereken toplam tutar en son hesaplanan Fon Toplam Değeri'nin %20'sinden fazla olursa, Kurucu konuya ilişkin bir Yönetim Kurulu kararı almak suretiyle aşan kısma denk gelen miktarda satım talebini karşılamama hakkına sahiptir. Bu durumda pay sahiplerinin satım talepleri eşit oranda karşılanır.

Madde 11.3.1. – Satım Bedellerinin Ödenme Esasları

Satım talimatının verilmesi sırasında, talep edilen satım bedeli talimatın verilmesini takip eden her ayın son iş günü hesaplanacak fiyat raporunda hesaplanan pay fiyatı üzerinden söz konusu fiyatın hesaplanmasını izleyen üçüncü iş gününde gerçekleştirilir.

MADDE 12 - PAY GRUPLARININ HAK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİNE İLİŞKİN ESASLAR

Fon katılma payları tek bir grup olarak ihraç edilir ve ihraç edilen katılma paylarının tümü Yatırımcı ve Kurucu'nun onayı ile Yatırımcı tarafından önerilecek başka nitelikli yatırımcı/yatırımcılara satılabilir. Yatırımcının bu konuda talebi olmadığı takdirde, katılma paylarının devrine ilişkin hiçbir karar alınmaz.

MADDE 13 - PORTFÖYÜN DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN ESASLAR

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

"Fon Portföy Değeri", portföydeki varlıkların Kurulun ilgili düzenlemeleri, içtüzük ve işbu sözleşmede belirlenen esaslar çerçevesinde bulunan değerlerinin toplamıdır.

"Fon Toplam Değeri", fon portföyündeki varlıkların Kurulun ilgili düzenlemeleri çerçevesinde değerlendirilmesi neticesinde bulunan fon portföy değerine varsa diğer varlıkların ve alacakların eklenmesi ve borçların düşülmesi suretiyle ulaşılan değerdir.

Katılma paylarının itibari değeri yoktur. Fon birim pay değeri, fon toplam değerinin katılma paylarının sayısına bölünmesiyle elde edilir.

Portföye alınacak varlıkların ve hakların rayiç değerleri ile rayiç kira bedellerinin değer tespitinin gayrimenkul değerlendirme kuruluşlarına yaptırılması zorunludur. Portföyde yer alan varlıkların yılsonu değerlerinin tespitinin yapılması zorunludur. Söz konusu 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.

Gayrimenkule ilişkin değerlendirme çalışmalarının bitiş tarihi ile rapor tarihi arasındaki sürenin beş iş gününü aşmaması ve gayrimenkul değerlendirme raporunun rapor tarihini takip eden iki iş günü içinde kurucuya teslimi zorunludur. Değerleme raporları

değerleme tarihinden itibaren en az 10 (on) yıl boyunca, ihtilaf olması durumunda ihtilaf sonuçlanıncaya kadar kurucu ve varsa portföy yöneticisi nezdinde saklanır.

Fon portföyünde yer alan varlıkların değerleme esaslarına ilişkin olarak, Kurulun yatırım fonlarının finansal raporlamalarına ilişkin düzenlemelerinde yer alan değerlemeye ilişkin esaslara uyulur.

Katılma payı alım satımına esas fon birim pay değeri ise her ayın son iş günü olmak üzere yılda 12 kere olmak üzere hesaplanır. Fon katılma payı alım satımına esas fiyat raporu tarihlerine ilişkin bilgilere de işbu ihraç sözleşmesinde yer verilmektedir.

Fon katılma paylarının değerlerinin yatırımcılara bildirim esas ve usullerine işbu ihraç sözleşmesinde yer verilmektedir.

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

Katılma payı ihracının veya fona iadesinin aynı olarak gerçekleştirilmesi durumunda, Tebliğ'in beşinci bölümünde belirtilen esaslar çerçevesinde katılma payı karşılığında yatırımcılardan fona veya fondan yatırımcılara devredilecek gayrimenkuller, Tebliğ'in 18 inci maddesinin üçüncü fıkrasında belirtilen gayrimenkul projeleri kapsamındaki bağımsız bölümler ve gayrimenkule dayalı hakların değer tespitine yönelik olarak, Tebliğ'in 29 uncu maddesinin ikinci fıkrası kapsamında değerleme hizmeti alınacak kuruluş olarak belirlenen gayrimenkul değerleme kuruluşuna bir rapor hazırlanır. Yatırımcılardan fona devredilecekler için hazırlanacak değerleme raporuna ilişkin masraflar fon portföyünden karşılanamaz. Katılma payı satışında, ihraç edilecek katılma payı adedinin hesaplanmasında esas alınacak değer, hazırlanan değerleme raporunda ulaşılan değerden fazla, katılma payı iadesinde geri alınacak katılma payı adedinin hesaplanmasında esas alınacak değer ise hazırlanan değerleme raporunda ulaşılan değerden az olamaz. Üzerinde ipotek bulunan veya gayrimenkulün değerini etkileyecek ve/veya devrini kısıtlayacak nitelikte herhangi bir takyidat bulunan gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı haklar katılma payı satışı karşılığında fona devredilemez.

MADDE 14 - GİRİŞ ÇIKIŞ KOMİSYONUNA İLİŞKİN ESASLAR

Katılma paylarının satışı ve fona iadesinde giriş çıkış komisyonu uygulanmaz. Fon süresinin sonundaki katılma payı iadesinde satış komisyonu uygulanmaz.

MADDE 15 - PERFORMANS ÜCRETİNİN FONDAN VEYA KATILMA PAYI SAHİPLERİNDEN TAHSİLİNE VE KAR DAĞITIMINA İLİŞKİN ESASLAR

Madde 15.1. – Performans Ücretinin Fondan veya Katılma Payı Sahiplerinden Tahsiline İlişkin Esaslar

Kurucu tarafından performans ücreti tahsil edilmeyecektir.

Madde 15.2. – Kar Dağıtımına İlişkin Esaslar

Dağıtılabilir karlar; geçmiş döneme ve gelecek 6 aylık döneme ait gider ve vergiler dahil, işbu sözleşmenin 8. maddesinde belirtilen her türlü masrafın çıkarılmasından ve gayrimenkulün bakımına ve Fon'a ilişkin olarak gelecek 6 aylık dönem için öngörülen gider ve masraflar için kararlaştırılan yedek akçenin ayrılmasından sonra elde edilen net gelirleri ifade eder.

Yatırımcı'ya ve varsa diğer yatırımcılara sahip oldukları katılma payları oranında 3 (üç) aylık dönemlerle, Yatırım Komitesi Kararı ile Fon tarafından Yatırımcı'ya dağıtılabilir karlardan kar payı dağıtılabilir.

Yatırım Komitesi'nin; Fon'un Yatırımcı'ya kâr payı dağıtmasına karar vermesi halinde, dağıtım işlemi Yatırım Komitesi'nin bu yöndeki kararını takiben işbu ihraç sözleşmesinde belirlenen tarihler çerçevesinde havale yoluyla, nakit olarak ve Türk Lirası cinsinden gerçekleştirilir.

MADDE 16 - FONA KATILMA VE FONDAN AYRILMA SARTLARI

Kurucu tarafından katılma paylarının fon adına alım satımı esastır. Kurucu, fonun katılma paylarını kendi portföyüne dahil edebilir. Kurucu, fon katılma paylarının fona iade edilmesinde gerekli likiditenin sağlanmasından sorumludur. Katılma paylarının fona iade edilebilmesi için gerekli likiditenin sağlanamadığını ve portföydeki varlıkların satışının yatırımcının zararına olacağını Kurucu tarafından tespiti halinde, kurucu katılma paylarının geri alımını erteleyebilir. Bu durumda derhal Kurul'a bilgi verilir. Erteleme süresi bir yılı aşamaz.

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

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

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

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.

Katılma payı alım satımına ilişkin esaslar işbu sözleşmenin 11. maddesinde belirtilmiştir.

MADDE 17 – FON KATILMA PAYLARININ FONA İADESİNİN NAKDİ VE/VEYA GAYRİMENKULLER VE GAYRİMENKULE DAYALI HAKLARIN YATIRIMCILARA DEVRİ YOLUYLA YAPILIP YAPILMAYACAĞINA İLİŞKİN ESASLAR

Katılma payı ihracının veya fona iadesinin aynı olarak gerçekleştirilmesi durumunda, Tebliğ'in beşinci bölümünde belirtilen esaslar çerçevesinde katılma payı karşılığında yatırımcılardan fona veya fondan yatırımcılara devredilecek gayrimenkuller, Tebliğ'in 18 inci maddesinin üçüncü fıkrasında belirtilen gayrimenkul projeleri kapsamındaki bağımsız bölümler ve gayrimenkule dayalı hakların değer tespitine yönelik olarak, Tebliğ'in 29 uncu maddesinin ikinci fıkrası kapsamında değerlendirme hizmeti alınacak kuruluş olarak belirlenen gayrimenkul değerlendirme kuruluşuna bir rapor hazırlanır. Yatırımcılardan fona devredilecekler için hazırlanacak değerlendirme raporuna ilişkin masraflar fon portföyünden karşılanamaz. Katılma payı satışında, ihraç edilecek katılma payı adedinin hesaplanmasında esas alınacak değer, hazırlanan değerlendirme raporunda ulaşılan değerden fazla, katılma payı iadesinde geri alınacak katılma payı adedinin hesaplanmasında esas alınacak değer ise hazırlanan değerlendirme raporunda ulaşılan değerden az olamaz. Üzerinde ipotek bulunan veya gayrimenkulün değerini etkileyecek ve/veya devrini kısıtlayacak nitelikte herhangi bir takyidat bulunan gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı haklar katılma payı satışı karşılığında fona devredilemez.

Katılma payı satışı, nakden veya gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı hakların tapu siciline fon adına tescil ettirilmesi suretiyle veya Tebliğ'in 18'inci 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/işbu ihraç sözleşmesinde

belirlenen esaslara göre fona iade edilmek suretiyle nakde çevrilmesi veya paylarına karşılık gelen gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı hakların yatırımcılara devredilmesi suretiyle gerçekleştirilebilir.

Fon katılma paylarının ihracının veya katılma paylarının fona iadesinin aynı olarak gerçekleştirilmek istenmesi durumunda, her işlem öncesinde varsa fonun mevcut tüm katılma payı sahiplerinin mutabakatlarının bulunması halinde mümkündür. Bu halde her işlem öncesinde Katılma Payı Sahipleri Toplantısı alınması, bu hususun portföy saklayıcısı tarafından da teyit edilmesi ve söz konusu belgelerin fon süresi ve takip eden 5 (beş) yıl boyunca Kurucu nezdinde muhafaza edilmesi zorunludur.

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

Nitelikli yatırımcılar arasındaki katılma payı devirleri kurucunun onayına bağlanabilir. Şöyle ki; muhtemel bir yatırımcının "müşterini tanı" ilkesi veya herhangi başka bir tespit süreci neticesinde Kurucu tarafından yatırımcı olarak kabul edilemeyecek olması halinde; Kurucu, Yatırımcı'nın katılma paylarını devir niyetini, kendisine bildirilmesinden itibaren ve her durumda "müşterini tanı" ilkesi gereğince araştırma yapabilmesi için talep ettiği tüm gerekli bilgi ve belgelerin kendisine sağlanmasını takiben 10 (on) iş günü içerisinde Yatırımcı'ya yapacağı bir bildirim ile katılma paylarının devrini reddetme hakkını haizdir.

Katılma payları, miras yoluyla Yatırımcı'nın mirasçılara "Miras Hukuku" uyarınca intikal edecek olup, Kurucu'nun Yatırımcı'nın mirasçılık nedeniyle katılma paylarını intikal ettirmelerine itirazı, reddi ya da vetosu söz konusu olamayacaktır. Ancak; mirasçılardan fon yönetimine katılmaları için "müşterini tanı" sürecini tamamlamaları ve işbu sözleşmeyi imzalamaları zorunludur.

MADDE 18 - FON TOPLAM GİDER ORANI VE YÖNETİM ÜCRETİ

Fon'dan karşılanan fon yönetim ücretini fon toplam değeri üzerinden yıllık 0,45% aylık peşin tahsil edilecektir. Fon yönetim ücretinin ilk yıl için belirlenen asgari aylık tutarı 130.000 TL'dir. Fon'un kuruluşunu takip eden yıllar için asgari tutar; her yıl TÜİK tarafından açıklanan TÜFE oranı kadar artacaktır.

Fon yönetim ücreti aşağıdaki hizmetlerden oluşacaktır:

- i. Finansal varlık yönetim hizmeti,
- ii. Gayrimenkul danışmanlık hizmeti,
- iii. Risk yönetim hizmeti,
- iv. İç kontrol ve uyum hizmeti,
- v. Fon operasyonları hizmetleri (Muhasebe, birim fiyat hesaplama vb.)
- vi. IT harcamaları,
- vii. SPK, vergi ve benzeri hizmetler.

Diğer fon giderleri şunlardır:

- i. Kuruluş giderleri,
- ii. SPK kayıt ücretleri,
- iii. Saklamacı ücretleri,
- iv. Bağımsız denetim giderleri,
- v. Diğer giderler (Noter, transfer ücretleri, aracılık komisyon, tescil vb.)

Her hesap dönemin son iş günü itibarıyla, belirlenen yıllık fon toplam gideri oranının ilgili döneme denk gelen kısmının aşılp aşılmadığı, ilgili dönem için hesaplanan günlük ortalama fon toplam değeri esas alınarak Kurucu tarafından kontrol edilir.

Yapılan kontrolde belirlenen oranların aşıldığının tespiti halinde, aşan tutar ilgili dönemi takip eden beş iş günü içinde fona iade edilir. Fon toplam gider oranı limiti içinde kalırsa dahi fondan yapılabilecek harcamalar dışında Fon'a gider tahakkuk ettirilemez ve bu giderler fon malvarlığından ödenemez.

MADDE 19 - BİRİM PAY DEĞERİNDEN FARKLI BİR FİYAT ÜZERİNDEN KATILMA PAYI ALIM SATIMI YAPILMASININ MÜMKÜN OLMASI HALİNDE SÖZ KONUSU FİYAT HESAPLAMASINA VE UYGULANMASINA İLİŞKİN ESASLAR

Fonun nakit ihtiyacını karşılamak ve yatırım fırsatlarını değerlendirmek maksadıyla, katılma payı alım satımının birim pay değerinden farklı bir fiyat üzerinden gerçekleştirilmesi mümkündür. Katılma payı alım satımına esas teşkil eden bu fiyat, her işlem öncesinde katılma payı sahiplerine en uygun haberleşme vasıtasıyla bildirilir.

MADDE 20 - YATIRIMCININ BİLGİLENDİRİLMESİNE İLİŞKİN ESASLAR

Yatırım komitesi üyeleri, portföy yöneticileri, dışarıdan alınan değerlendirme ve danışmanlık hizmetleri ilişkin bilgiler, fonun denetimini yapacak kuruluşlar ile fonun maruz kalabileceği risklerin ölçümünde kullanılan yöntemlere ilişkin bilgilere Fon'un KAP'ta yer alan sürekli bilgilendirme formundan (www.kap.org.tr) ulaşılması mümkündür.

MADDE 21 - SÖZLEŞMEDE DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA VE YAPILAN DEĞİŞİKLİKLERİN YATIRIMCILARA DUYURULMASINA İLİŞKİN ESASLAR

Fonun KAP sayfasında fon ihraç sözleşmesinin bir örneğine yer verilir. Sözleşme şartlarında değişiklik yapılması halinde değişiklikleri içeren sözleşmenin KAP'ta ilan edilmesi ve portföy saklayıcısına gönderilmesi zorunludur. Türk Borçlar Kanunu'nun 13. maddesine göre işbu sözleşmenin değiştirilmesi ancak yazılı şekle tabidir.

MADDE 22 - FONUN TASFİYESİNE İLİŞKİN BİLGİ

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

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

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.

Tasfiye döneminde pay sahipleri katılma payı alım veya satım talebinde bulunamaz. Fon'un varlıklarının satışı, alacaklarının tahsili ve borçlarının ödenmesi sonucu nakit fazlası oluştuğunda, oluşan nakit fazlası pay sahiplerine payları oranında dağıtılır. Bu amaçla işbu sözleşmede belirtilen pay fiyatı 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.

Tasfiye dönemine girildiğinde Kurul'a ve en uygun haberleşme aracı vasıtasıyla yatırımcılara haber verilir. Tasfiye döneminde yeni katılma payı ihraç edilemez ve yeni bir gayrimenkul yatırımı yapılmaz. Uygun piyasa koşulları oluştuğunda fonun varlıkları satılarak nakde çevrilir, alacakları tahsil edilir ve borçları ödenir. Bakiye tutarlar işbu ihraç sözleşmesinde belirlenen esaslara göre pay sahiplerine dağıtılır ve tüm katılma payları iade alınır. Tedavüldeki tüm katılma paylarının iade alınması sonrasında Kurul'a gerekli başvurunun yapılmasını takiben Fon adının ticaret sicilinden silinmesi için keyfiyet Kurucu tarafından ticaret

siciline tescil ve ilan ettirilir. Ticaret siciline yapılan tescil ile birlikte fon sona erer. Tescil ve ilana ilişkin belgeler altı işgünü içinde Kurul'a gönderilir.

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

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.

Fon başka bir fonla birleştirilemez veya başka bir fona dönüştürülemez.

MADDE 23 - KURULCA BELİRLENECEK DİĞER UNSURLAR ve UYGULANACAK MEVZUAT HÜKÜMLERİ

Sözleşmede hüküm bulunmayan hallerde Fon İçtüzük ve ihraç belgesi, SPK düzenlemeleri, SPK düzenlemelerinde hüküm bulunmayan hallerde genel hükümler (Türk Hukuku) uygulanır. Bu sözleşmede veya Fon İçtüzük ve İhraç Belgesi'nde açıkça belirtilmemiş ve/veya düzenlenmemiş hususlar Türk Sermaye Piyasası Kanunu ve SPK tebliğleri ile yürürlükteki Türk mevzuatına tabi olup; söz konusu mevzuata göre yorumlanacaktır. Sözleşmenin SPK düzenlemelerine aykırı hükümleri uygulanmaz.

MADDE 24 - GİZLİLİK

Taraflar bu Sözleşme kapsamında yapacakları çalışma esnasında elde edeceği diğer tarafa veya müşterilerine ait bilgilerin gizliliğine tümüyle riayet edecek, Kanunen açıkça yetkili Kurum, Kuruluş, Mercı ve/veya kişiler tarafından resmi olarak istenilmesi durumu hariç olmak üzere bu bilgilerin üçüncü şahıslara her ne şekilde olursa olsun aktarılmasını için her türlü tedbiri alacaktır. Gizlilik yükümlülüğü bu sözleşmenin feshinde sonra da süresiz olarak devam edecektir.

MADDE 25 – SÖZLEŞMENİN SÜRESİ VE FESHİ

İşbu sözleşme ve/veya sözleşme kapsamındaki hizmetlerin / yetkilerin Sermaye Piyasası Kurulu tarafından sonra erdirilmesi talep edildiği durumlarda derhal, kendiliğinden sona erecektir.

İşbu sözleşme hükümleri tarafların yazılı mutabakatı ile değiştirilebilir.

MADDE 26 - DEVİR VE TEMLİK YASAĞI

İşbu Sözleşmeden doğan hak ve yükümlülükler Tarafların yazılı muvafakati olmadıkça devir ve temlik edilemez.

MADDE 27 - TEBLİGAT ADRESLERİ

Tarafların tebligat adresleri işbu sözleşmede gösterilen adresleridir. Taraflar, adres değişiklikleri birbirlerine yazılı olarak bildirmediği sürece bu adreslere yapılacak tüm tebligat ve bildirimler geçerli bir tebligatın hüküm ve sonuçlarını doğuracaktır.

MADDE 28 - UYUŞMAZLIKLARIN ÇÖZÜMÜ

Bu sözleşmenin uygulanma ve yorumundan doğabilecek uyuşmazlıkların çözümünde İstanbul (Merkez) Adliyesindeki Mahkeme ve İcra Daireleri yetkili olacaktır.



MADDE 29 – YÜRÜRLÜK

Toplam 20 sayfa, 29 ana madde ve ekleri ile müteşekkil bu Sözleşme Tarafların mutabakatı ile/....../..... tarihinde iki nüsha olarak imzalanarak yürürlüğe girmiştir.

İMZA
YATIRIMCI - AD SOYAD / UNVAN

İMZA
KURUCU ve YÖNETİCİ