

NEO PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.’NİN KURUCUSU OLDUĞU
NEO PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. EMLAK JET GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
İHRAÇ SÖZLEŞMESİ

TARAFLAR

İşbu Yatırım Fonu İhraç Sözleşmesi (“**Fon İhraç Sözleşmesi**” veya “**Sözleşme**”) aşağıda unvan/isimleri yazılı taraflar arasında aşağıda belirtilen hüküm ve şartlarda mutabık kalınmak suretiyle akdedilmiştir.

1. Kurucu ve Portföy Yöneticisi :

Merkez Adresi :

Ticaret Sicil/No :

İnternet Sitesi :

2. Yatırımcı :

Adresi :

Telefon :

Elektronik Posta :

Kurucu ve Portföy Yöneticisi ile Yatırımcı işbu Sözleşme’de münferiden “**Taraf**” ve müştereken “**Taraflar**” olarak anılacaktır.

GİRİŞ

- A. NEO;** Türkiye Cumhuriyeti kanunlarına tabi Büyükdere Caddesi No:171 Metrocity İş Merkezi A Blok K.22 Esentepe, Şişli, 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 18/07/2018 tarihli izne dayanarak faaliyet göstermektedir.
- B. Yatırımcı,** NEO 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.
- C. Yatırımcı,** NEO tarafından kurulan ve yönetilen **Neo Portföy Yönetimi A.Ş. Emlak Jet Gayrimenkul Yatırım Fonu**’na yatırım yapacaktır. Taraflar bu amaçla, söz konusu gayrimenkul yatırım fonu ve gerçekleştirecekleri işbirliğine ilişkin hüküm ve şartların düzenlenmesi 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 değerlendirme yapmaya yetkili kılınmış Şirketi ifade eder.

“ Gayrimenkul Yatırım Fonu” veya “GYF”, Neo Portföy Yönetimi A.Ş. Emlak Jet Gayrimenkul Yatırım Fonu’nu ifade eder.

“Fon” ; Neo Portföy Yönetimi A.Ş. Emlak Jet Gayrimenkul Yatırım Fonu’nu ifade eder.

“ Gider”, İhraç Belgesi’nde tanımlanan 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.

“Katılma Payı Sahipleri Toplantısı”, Fon’un herhangi bir an itibariyle mevcut Katılma Payı sahiplerinin kendi aralarında gerçekleştirdikleri toplantıyı ifade eder.

“Katılma Payı Sahipleri Toplantısı Kararı”, İşbu sözleşmenin ilgili hükmünde daha ağır bir nisap belirlenmediği sürece, karar tarihi itibariyle dolaşımda bulunan tüm Fon katılma payı sayısının en az salt çoğunluğuna sahip olan Yatırımcılar tarafından alınan kararı ifade eder.

“Kurucu”, Fon’un Kurucusu Neo 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.

“Salt Çoğunluk”, Fon tarafından ihraç edilen tüm Katılma Paylarının çoğunluğuna sahip Katılma Payı Sahibi veya Katılma Payı sahiplerini 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 Bilgi Formu**”, Madde 3.1.2 çerçevesinde hazırlanmasına karar verilmesi durumunda, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından onaylanan Fon’un yatırımcı bilgi formunu ifade eder.

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

“**Yönetici**”, Fon’un Yöneticisi Neo Portföy Yönetimi A.Ş.’yi ifade eder.

2. GENEL HÜKÜMLER

TARAFLAR, NEO’nun kurucusu ve yöneticisi olduğu, Fon portföyüne almaya elverişli olması şartıyla Bilgilendirme Dokümanları’nda belirtilen yatırım stratejisine uygun olarak gayrimenkullere ve mevzuatın öngördüğü diğer hak ve varlıklardan oluşan ve NEO tarafından kurulan ve yönetilen “Gayrimenkul Yatırım Fonu”na yatırım yapmak konusunda mutabıktırlar. Taraflar, Fon ile ilgili her konuda işbu Sözleşme 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 işlemi kapsar.

Fon İhraç Belgesi’nde belirtildiği üzere GYF süresiz olarak kurulan bir fondur. Bununla birlikte, Fon’un yatırım komitesi kararı ve ardından da Fon’un İhraç Belgesi’nde değişiklik yapılması suretiyle bu süre değiştirilebilir.

3. FONUN YATIRIM STRATEJİSİNE İLİŞKİN ESASLAR

Fon’un yatırım stratejisi kuruluş amacında da ifade edildiği üzere, öncelikle büyük şehirlerdeki yatırım ve kira getiri potansiyeli yüksek konutlara yatırım yapmaktır. Fon ayrıca yatırım komitesi tarafından belirlenen diğer gayrimenkullere, tamamlanmış veya 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 projelere ve/veya bu projelere dayalı haklara ve mevzuat hükümlerine göre hazırlanan finansal tablolarında yer alan aktif toplamının devamlı olarak en az %75’i Borsa İstanbul katılım endeksinde yer alan yurtiçi gayrimenkul yatırımlarından oluşan anonim ortaklıkların paylarıyla, katılım finans prensiplerine uygun gayrimenkul sertifikaları ve diğer gayrimenkul yatırım fonlarının katılma paylarına yatırım yaparak alım satım karı ve/veya kira geliri elde etmek amacına dayanmaktadır. Fon bu amacı gerçekleştirmek üzere arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve Kurul tarafından uygun

görülen ve kullanımı katılım finans prensiplerine uygun her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaat edebilir.

Üzerinde ipotek bulunan veya gayrimenkulün değerini etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olan bina, arsa, arazi ve buna benzer nitelikteki gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı haklar da Tebliğ’de yer alan sınırlamalar dahilinde fon portföyüne alınabilir.

Fon, alım satım karı ve kira getirisi elde etme amacını sağlamak üzere yukarıda sayılan gayrimenkulleri satın alabilecek olsa da öncelikli hedefi ağırlıklı konut alımı olmak üzere kira getirili mülklere yatırım yaparak elde edilecek kira ve konut alım/satımı üzerinden elde edilecek gelirlerle yatırımcılara düzenli ve artan oranda getiri sağlamaktır. İl, ilçe ve bölge analizi ve fiyat endeksine göre rayiç değerinin altında kalmış ve yüksek kira getirili kaliteli konut alımı yapılarak yüksek getiri hedeflemektedir.

Fon, yukarıda sayılan hedeflerine ulaşmak için Emlakjet İnternet Hizmetleri ve Gayrimenkul Danışmanlığı A.Ş.’den (bundan sonra Emlak Jet olarak anılacaktır.) danışmanlık almayı planlamaktadır. Bu amaçla EmlakJet Genel Müdürü ve Finansman Müdürü fon yatırım komitesinde yer alacaklardır.

Fon, yatırım stratejisi olarak EmlakJet danışmanlığında aşağıdaki kriterlere göre yatırım yaparak hedeflerine ulaşmayı planlamaktadır.

Lokasyon: Yatırım yapılacak gayrimenkulün lokasyonu ile ilgili belediyelerdeki yakın lokasyon yatırım ve bölge gelişim planları kontrol edilir. Ulaşımaya yakın, merkez, lokasyonların fiyat trendleri incelenerek yatırım noktaları belirlenir.

Arz-Talep Dengesi: Yatırım yapılacak bölgelerde listelenen 1 yıllık satılık/kiralık ilanlarının analizi yapılır. Analizler sonrasında ön plana çıkan projeler incelenir ve projelerin incelenmesi ile beraber en çok talep gören fırsat projelere yatırım yapılır.

Kira Geliri: Yatırım yapılacak projenin geçmişe yönelik kira artış trendi analizlenir. Kira dönüşüm oranları Türkiye ortalamasının bölge bazlı altında olması hedeflenir.

Fiyat Artış Trendi: Geçmiş fiyat endeksleri incelenerek, yatırım yapılacak lokasyonların fizibilite çalışmaları yapılır. Gelecekte potansiyeli olabilecek lokasyonlara yatırım yapılır.

Fon portföyüne gayrimenkul yatırımlarının yanı sıra para ve sermaye piyasası araçları ile yatırım fonu katılma payları da dahil edilebilecektir.

Ayrıca fon portföyünde yer alan gayrimenkul yatırımlarının yönetiminde aşağıdaki esaslara ve yatırım sınırlamalarına uyulur;

Alım satım karı veya kira geliri elde etmek amacıyla; kullanımı katılım finans prensiplerine uygun 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 devre mülk irtifakı tesis edebilir ve bu hakları fon adına üçüncü kişilere devredebilir.

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.

4. FONUN YATIRIM SINIRLAMALARI VE RİSKLERİNE İLİŞKİN ESASLAR

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. 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, Fon toplam değerinin en fazla %20'si oranında yatırım yapılabilir.

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.

Kurucu ve yönetici Fon adına;

Gayrimenkul projelerine yatırım yapamaz, gayrimenkullerin inşaat işlerini kendileri üstlenemez, bu amaçla personel ve ekipman edinemez. Gayrimenkul projelerine yatırım bakımından 8.2.8. maddesi hükümleri saklıdır.

Kendi personeli vasıtasıyla başka kişi ve kuruluşlara proje geliştirme, proje kontrol, mali fizibilite, yasal izinlerin takibi ve buna benzer hizmetler veremez.

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.

Devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıkları ve hakları fon portföyüne dahil edemez.

Fon portföyünden sürekli olarak kısa vadeli gayrimenkul alım satımı yapamaz.

Yurtdışında gayrimenkul alım, satım ve kiralama faaliyetinde bulunamaz.

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.

Kurucu gayrimenkul yatırımlarına ilişkin aşağıda yer alan konulara dışarıdan danışmanlık hizmeti alabilir.

- a) Fon'un portföyüne uygun gayrimenkullerin araştırılması ve dahil edilmesi, portföye alınan gayrimenkullerin, satılması, kiraya verilmesi, eşyalandırılması (beyaz eşyalı ve mobilyalı hale getirilmesi), tadilat yapılması, bu gayrimenkullerin yönetimi ve portföyün geliştirilmesi,
- b) Fonun faaliyetleri ile ilgili olarak hukuki, fikri, teknik, mali, vergisel durumların tespiti ve yönetimi.

Fon portföyünde yer alan gayrimenkul yatırımlarının yönetiminde aşağıdaki esaslara ve yatırım sınırlamalarına uyulur;

A) Değer artış kârı, alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, fabrika, endüstriyel binalar, depo, park, hastane, yaşlı bakım evi 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 üncü maddesinin üçüncü fıkrasının (a) bendinde belirtilen varlık, hak ve işlemler dikkate alınır. Şu kadar ki 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, 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. Finansman temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde tesis edilen rehin ve diğer sınırlı aynı haklar %30'luk sınırın hesaplanmasında dikkate alınmaz.

G) Kurucu ve yönetici Fon adına;

1) Gayrimenkul projelerine yatırım yapamaz, gayrimenkullerin inşaat işlerini kendileri üstlenemez, bu amaçla personel ve ekipman edinemez. Ancak 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.

2) Kendi personeli vasıtasıyla başka kişi ve kuruluşlara proje geliştirme, proje kontrol, mali fizibilite, yasal izinlerin takibi ve buna benzer hizmetler veremez.

3) Otel, hastane, yurt, 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.

4) Devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıkları ve hakları fon portföyüne dahil edemez. Tebliğ'in 18. maddesinin birinci fıkrasının (c) bendi hükmü saklıdır.

5) Fon portföyünden sürekli olarak kısa vadeli gayrimenkul alım satımı yapamaz.

6) Yurtdışında gayrimenkul alım, satım ve kiralama faaliyetinde bulunamaz.

Fon portföyünün gayrimenkul yatırımları dışında kalan kısmı, fon toplam değerinin azami %20'si olmak üzere, Türk Lirası veya yabancı para cinsinden katılım hesaplarında, katılım esaslı yatırım fonlarında değerlendirilebilir. Ayrıca Fon'un kısa süreli nakit ihtiyacı için vaad bazlı taahhütlü işlemler yapılabilir. Fon, altına, kıymetli madenlere ve diğer 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. Fonun operasyonel işlemleri nedeniyle oluşabilecek likidite ihtiyacının karşılanması amacıyla nakit tutulabilir. Fon portföyünde yer alan vaad sözleşmelerine/taahhütlü işlemlere konu olabilecek varlıkların rayiç değerinin %10'una kadar vaad bazlı taahhütlü işlemler yapılabilir. Fon ihtiyaçlarını veya portföyleri ile ilgili maliyetlerini karşılamak amacıyla fonun son hesap dönemi itibarıyla hesaplanan toplam değerinin en fazla %50'si oranında faizsiz finansman kullanılabilir. Bu oranın, faizsiz finansman kullanımının gerçekleştiği hesap dönemi ve sonrasındaki hesap dönemleri sonunda açıklanan fiyat raporlarında sağlanması gereklidir. Faizsiz finansman kullanılması halinde bunların niteliği, tutarı, faizi, kar payı, 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.

Fonun Karşılaşması Muhtemel Riskler;

Fonun yatırım stratejisi ve risk profili dikkate alınarak belirlenen, fonun karşılaşılabileceği temel riskler aşağıda sıralanmıştır.

1) Likidite Riski

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

2) Finansman Riski

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

3) Yasal Riskler

Fon'a alınan gayrimenkuller ve diğer yatırım araçları ile ilgili fona alım sonrasında meydana gelebilecek yasal düzenlemelerdeki değişikliklerinden dolayı fonun etkilenmesi riskidir. Özellikle vergi ve gayrimenkul mevzuatında ortaya çıkabilecek değişiklikler fon değerini ve net getirisini etkileyebilir.

4) Olağandışı Olaylarla Karşılaşma Riski

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

5) 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.

6) 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 yerinde getirememesinden dolayı fonun zarara uğrama riskini ifade etmektedir.

7) Piyasa Riski

Taşınan pozisyonların, gayrimenkul ve finansal piyasalardaki dalgalanmalardan kaynaklanan fiyat değişimlerine bağlı olarak ortaya çıkan riskler nedeniyle zarar etme olasılığını ifade eder. Piyasa riski aşağıdaki dört alt başlıkta detaylandırılmıştır.

i. Kar Payı Oranı Riski

Fon portföyüne kara katılıma dayalı varlıkların (katılım hesabı vb.) dahil edilmesi halinde, söz konusu varlıkların değerinde piyasalarda yaşanabilecek katılım oranları değişimleri nedeniyle oluşan riski ifade eder.

ii. Kur Riski

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

iii. Spesifik Risk

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

iv. Fiyat Riski

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

8) Katılım Amaçlı İşlem Riski:

Fon portföyüne tek taraflı vaad yöntemiyle yapılan vadeli işlem, swap sözleşmesi, sertifika dahil edilmesi, vaade dayalı ileri valörlü altın, döviz, gümüş işlemlerinde ve diğer herhangi bir katılım finans prensiplerine uygun yöntemlerle kaldıraç yaratan benzeri işlemlerde bulunulması halinde, başlangıç yatırımı ile başlangıç yatırımının üzerinde pozisyon alınması sebebi ile fonun başlangıç yatırımından daha yüksek zarar kaydedebilme olasılığı kaldıraç riskini ifade eder.

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

5. PORTFÖYÜN YÖNETİMİNE VE SAKLANMASINA İLİŞKİN 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 tarafından portföy saklayıcısına gönderilir. Makul süre tanımına ve işlemlere ilişkin bilgi ve belgelerin gönderim usullerine portföy saklama sözleşmesinde yer verilir.

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, içtüzük ve ihraç sözleşmesinde 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 dâhil olmak üzere haczedilemez, üzerine ihtiyati tedbir konulamaz ve iflas masasına dahil edilemez.

Kurucunun 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.

6. FON MALVARLIĞINDAN YAPILABİLECEK HARCAMALARA İLİŞKİN ESASLAR

Fona ilişkin kuruluş masrafları da dahil tüm giderler fon malvarlığından karşılanır.

Fon'dan karşılanan portföy yönetim ücreti dahil performans ücreti dahil tüm giderlerin toplamının fon toplam değerine göre üst sınırı yıllık %35'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 oranın aşıldığının tespiti halinde aşan tutar ilgili dönemin son iş günü itibarıyla Kurucu tarafından Fon'a ödenmek üzere tahakkuk ettirilir ve ilgili dönemi takip eden beş işgünü içerisinde Kurucu tarafından Fon'a iade edilir. İade edilen tutar, ilgili yıl içinde takip eden dönemlerin toplam gider oranı hesaplanmasında toplam giderlerden düşülür. Fon toplam gider oranı limiti içinde kalırsa dahi fondan yapılabilecek harcamalar dışında Fon'a gider tahakkuk ettirilemez ve bu giderler fon malvarlığından ödenemez.

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

Portföy yönetim ücretine ve fona tahakkuk ettirilecek ise performans 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,
 - ç) Portföydeki varlıkların veya bunları temsil eden belgelerin nakil veya nakle bağlı katılım finans prensiplerine uygun sigorta ücretleri,
 - d) Portföydeki varlıkların saklanması, Fon operasyon ve değerlendirme hizmetleri için ödenen her türlü ücretler,
 - e) Varlıkların nakde çevrilmesi ve transferinde ödenen ve bunun dışında Fon'un mükellefi olduğu her türlü vergi, resim ve komisyonlar,
 - f) Finansman giderleri, komisyon, masraf ve kur farkları,
 - g) Portföye alımlarda ve portföyden satımlarda ödenen kurtajlar ve komisyonlar ile alım veya satım gerçekleşmesi dahi bu amaçla yapılan ve Fon'un faaliyetleri ile ilgili olduğu yönetim kurulu kararı ile belirlenen masraflar (yabancı para cinsinden yapılan giderler TCMB döviz satış kuru üzerinden Türk Lirasına çevrilerek kaydolunur.),
 - ğ) İşbu ihraç sözleşmesinde belirtilen tüm danışmanlık hizmet ve ücretleri,
 - h) Aracı kurum komisyon ücreti ve masrafları,
 - ı) Fon adına yapılan sözleşmelere ilişkin ilişkin her türlü gider ve masraf, harç ve noter ücretleri,
 - i) MKK ve Takasbank'a fon için ödenen ücret, komisyon ve masraflar,
 - j) Fon portföyündeki varlıkların pazarlanması ve satışı için katılan giderler,
 - k) Kullanılan faizsiz finansmanlar için ödenen kar payları ile komisyon, masraf, kur farkları ve ilgili diğer giderler,
 - l) Portföydeki gayrimenkuller ile ilgili her türlü bakım, onarım, tadilat ve yenileme giderleri,
 - m) Portföydeki gayrimenkullerin her türlü aidat, bina ortak gideri, temel hizmet giderleri ve sair giderler,

- n) İşletmeci firmalara ödenen hizmet bedelleri,
- o) (Varsa) Fon paylarının borsada işlem görmesi için ödenen ücretler ve yapılan masraflar,
- p) (Varsa) Endeks kullanım giderleri,
- q) Defter tasdik, fatura basımı, e-fatura, e-defter gibi belge ve kayıt düzeni ile ilgili harcamalar,
- r) Tüzel Kişi Kimlik Kodu (LEI) giderleri,
- s) KAP giderleri,
- t) İcazet Belgesi masrafları ve Fıkhi Danışmanlık ücretleri
- u) 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,
- ç) Mevzuat gereği yapılması zorunlu ilan ve diğer giderler.

Tebliğ'in 26. maddesinde yer alan esaslar dahilinde Kurucu tarafından 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. Söz konusu yönetim kurulu kararında performans ücretinin tahakkuku ve tahsiline ilişkin örneklerle de yer verilmesi gereklidir.

Katılma payı pazarlama ve dağıtım faaliyetini yürüten kuruluş tarafından, katılma payı satışı yapılacak yatırımcılara performans ücretinin tahakkuk ve tahsiline ilişkin usul ve esasların e-posta veya posta yoluyla yazılı olarak bildirilmesi ve katılma payı satışı yapılacak yatırımcılardan performans ücreti tahakkuk ve tahsiline ilişkin usul ve esasları kabul ettiklerine dair yazılı beyan alınması ve bu beyanın fon süresi ve takip eden 5 yıl boyunca kurucu nezdinde muhafaza edilmesi zorunludur.

7. 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 bu ihraç belgesinde belirtilen esaslara göre tespit edilen fon fiyatına yansır. Fon'dan her yıl veya daha kısa vadelerde Yatırım Komitesi kararı ile kar dağıtımı yapılabilir. Kar dağıtım esaslarının detayları Yatırım Komitesince kararlaştırılır.

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 işbu ihraç sözleşmesinde yer verilmektedir. Performans ücretinin bu sınıra dahil olup olmadığı hususu işbu fon ihraç sözleşmesinde belirtilir.

Fon malvarlığından yapılabilecek harcamalara işbu ihraç sözleşmesinde yer verilmektedir.

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 işbu ihraç sözleşmesinde yer verilmektedir. Söz konusu ücret kurucu ve yönetici arasında paylaştırılabilir.

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

Fon birim pay değeri e-posta yoluyla yatırımcılara bildirilecektir.

9. VARSA PAY GRUPLARININ HAK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİNE İLİŞKİN ESASLAR

Fon katılma payları A Grubu ve B Grubu olmak üzere iki gruba ayrılmıştır. A Grubu katılma paylarının alım satımı Türk Lirası (TL), B Grubu katılma paylarının alım satımı Amerikan Doları (USD) üzerinden gerçekleştirilir.

A Grubu katılma payları için ilk kaynak taahhüdü ve talep toplama döneminde verilen alım talimatları 1 Pay 1.000 TL üzerinden yerine getirilir. Aynı dönem için B Grubu katılma paylarının birim pay değeri ise 1 pay için 1.000 TL'nin, tahsilatın yapılacağı günün bir önceki iş günü saat 15:30'da TCMB tarafından ilan edilen döviz alış kuruna bölünmesi sonucu bulunacak değer olarak dikkate alınır. Sonraki fiyat tespitlerinde fiyat tespit raporunda A Grubu katılma payları için hesaplanan Türk Lirası (TL) cinsinden birim pay değerinin, fiyat tespit tarihinde saat 15:30'da TCMB tarafından ilan edilen Amerikan Doları (USD) alış kuruna bölünmesiyle hesaplanacak fiyat, B Grubu katılma payları için Amerikan Doları (USD) pay fiyatı olarak kullanılacaktır.

TL ve Amerikan Doları (USD) ödenerek satın alınan fon katılma paylarının erken dağıtım kararı nedeniyle fona iade edilmesi söz konusu olursa ödeme aynı para birimi cinsinden yapılır. Pay grupları arasında geçiş yapılamaz. Değerleme gününün tatil olması durumunda, bir önceki iş gününde değerlendirilecektir.

10. 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.

11. GİRİŞ VE ÇIKIŞ KOMİSYONUNA İLİŞKİN ESASLAR

Katılma paylarının yatırımcılara satışında veya fona iadesinde herhangi bir giriş çıkış komisyonu uygulanmayacaktır.

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

Tebliğ'in 26. maddesinde yer alan esaslar dahilinde Kurucu tarafından 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. Söz konusu yönetim kurulu kararında performans ücretinin tahakkuku ve tahsiline ilişkin örneklerle de yer verilmesi gereklidir.

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 ücreti tahakkuk ve tahsiline ilişkin usul ve esasları kabul ettiklerine dair yazılı beyan alınması ve bu beyanın fon süresi ve takip eden 5 yıl boyunca kurucu nezdinde muhafaza edilmesi zorunludur.

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

Fon'un katılma payları sadece Kurul düzenlemelerinde tanımlanan nitelikli yatırımcılara satılabilir. Alım talimatları uygun haberleşme kanalları ile kurucu merkez adresine iletilmelidir.

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.

Fon payları, Fon'a iade edilebilir. Gerekli likiditenin sağlanamadığı ve portföydeki varlıkların satışının yatırımcının zararına olacağının Kurucu tarafından tespiti halinde, Kurucu katılma paylarının geri alımını erteleyebilir. Bu durumda derhal Kurula bilgi verilir. Erteleme süresi 1 (bir) yılı aşamaz. Katılma paylarının Fon'a iade edilebildiği dönemlerde satım taleplerine karşılık gelen tutar fon toplam değerinin %10'undan fazla olursa, Kurucu konuya ilişkin Yönetim Kurulu kararı alarak aşan kısma denk gelen miktarda satım talebini karşılamama hakkında sahiptir. Öte yandan, bu maddenin "Erken Dağıtım Kararı ve Erken Dağıtım Döneminde Katılma Paylarının Fon'a İadesi İşlemleri" bölümünde yer verilen esaslar çerçevesinde Fon'un süresinin sona ermesinden önce de Fon'a iade işlemleri gerçekleştirilebilir.

Fon'un katılma payı satışı, fon birim pay değerinin tam olarak nakden ödenmesi veya gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı hakların tapu siciline 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 suretiyle gerçekleştirilir.

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 alınması, bu hususun portföy saklayıcısı tarafından da teyit edilmesi ve söz konusu belgelerin fon süresi ve takip eden 5 yıl boyunca kurucu nezdinde muhafaza edilmesi zorunludur.

Katılma payı ihracının veya fona iadesinin aynı olarak gerçekleştirilmesi durumunda, Tebliğ'in 5. bölümünde belirtilen esaslar çerçevesinde katılma payı karşılığında yatırımcılardan fona veya fondan yatırımcılara devredilecek gayrimenkuller, Tebliğ'in 18. Maddesinin üçüncü fıkrasında belirtilen gayrimenkul projeleri kapsamındaki bağımsız bölümler ve gayrimenkule dayalı hakların değer tespitine yönelik olarak, Tebliğ'in 29. maddesinin ikinci fıkrası kapsamında değerlendirme hizmeti alınacak kuruluş olarak belirlenen gayrimenkul değerlendirme kuruluşuna bir rapor hazırlatılır. 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 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 ve kurucunun onayının alınması 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 Merkezi Kayıt Kuruluşu'na iletilmesinden devir işlemlerini yürüten kuruluş sorumludur.

Kurucu Yönetim Kurulu, fon katılma paylarının Borsa'nın ilgili pazarında da işlem görmesi için karar alabilir. Katılma paylarının Borsa'da işlem görmesine ilişkin esaslar Borsa İstanbul A.Ş. (BİAŞ) tarafından belirlenir. Katılma paylarının Borsa'da işlem görmesi durumunda SPK ve BİAŞ'ın kamuyu aydınlatmaya ilişkin hükümlerine uyulur. İşbu ihraç sözleşmesinin Borsa işlemleri için varsa BİAŞ işlem esasları veya kamuyu aydınlatma düzenlemeleri ile çelişen hükümleri uygulanmaz. Fon katılma paylarının nitelikli yatırımcılar arasında Borsa İstanbul A.Ş.'nin Nitelikli Yatırımcı İşlem Pazarı'nda el değiştirmesine ilişkin yapılan işlemlerde Kurucu'nun onayı ve aracılık şartı aranmaz.

Hesaplanan hem Türk Lirası (TL) hem de Amerikan Doları (USD) cinsinden birim pay değeri aşağıda belirtilen esaslar çerçevesinde e-posta yoluyla yatırımcılara bildirilir.

Fon katılma payları A Grubu ve B Grubu olmak üzere iki gruba ayrılmıştır. A Grubu katılma paylarının alım satımı Türk Lirası (TL), B Grubu katılma paylarının alım satımı Amerikan Doları (USD) üzerinden gerçekleştirilir.

A Grubu katılma payları için ilk kaynak taahhüdü ve talep toplama döneminde verilen alım talimatları 1 Pay 1.000 TL üzerinden yerine getirilir. Aynı dönem için B Grubu katılma paylarının birim pay değeri ise 1 pay için 1.000 TL'nin, tahsilatın yapılacağı günün bir önceki iş günü saat 15:30'da TCMB tarafından ilan edilen döviz alış kuruna bölünmesi sonucu bulunacak değer olarak dikkate alınır. Sonraki fiyat tespitlerinde fiyat tespit raporunda A Grubu katılma payları için hesaplanan Türk Lirası (TL) cinsinden birim pay değerinin, fiyat tespit tarihinde saat 15:30'da TCMB tarafından ilan edilen Amerikan Doları (USD) alış kuruna bölünmesiyle hesaplanacak fiyat, B Grubu katılma payları için Amerikan Doları (USD) pay fiyatı olarak kullanılacaktır.

TL ve Amerikan Doları (USD) ödenerek satın alınan fon katılma paylarının erken dağıtım kararı nedeniyle fona iade edilmesi söz konusu olursa ödeme aynı para birimi cinsinden yapılır. Pay grupları arasında geçiş yapılamaz. Değerleme gününün tatil olması durumunda, bir önceki iş gününde değerlendirilecektir.

Alım Talimatları:

Fon birim pay değeri, günlük olarak (her iş günü) hesaplanır ve KAP'ta (www.kap.org.tr) ve Kurucu'nun internet sitesinde yayımlanır. Bu şekilde hesaplanacak fon fiyatı üzerinden yatırımcılara fon katılma payı satışı gerçekleştirilir.

Alım Bedellerinin Tahsil Esasları:

Alım talimatının verilmesi sırasında, talep edilen katılma payı bedeli kurucu tarafından tahsil edilir. Alım talimatları sadece tutar olarak verilebilir. Fona ilk kez alım talimatı veren yatırımcılar için, asgari fon alım limiti 2.000 (ikibin) paydır.

Alım talimatında belirtilen tutar tahsil edilerek, bu tutara denk gelen pay sayısı fon fiyatı açıklandıktan sonra hesaplanır.

Alım talimatının karşılığında tahsil edilen tutar işlem gerçekleşinceye kadar yatırımcının isteğine uygun olarak döviz veya TL cari hesapta tutulur veya yatırımcının isteğine uygun olarak TL para piyasası yatırım fonları veya döviz cinsi yatırım fonlarından portföyünde döviz mevduatı veya kira sertifikalarına yatırımların ağırlıklı olduğu yatırım fonlarında değerlendirilir.

Pay alımının aynı şekilde yapıldığı durumlarda gayrimenkul devir bedeli tutarındaki pay adedi, gayrimenkulün tapuda devredildiği gün öncesinde açıklanmış olan son fiyat üzerinden hesaplanır. Belirlenen pay adedi devir karşılığında satıcı hesabına transfer edilir.

Alım Talimatı Nemalandırma Esasları:

Alım talimatının karşılığında tahsil edilen tutar işlem gerçekleştirilinceye kadar yatırımcının isteğine uygun olarak döviz veya TL cari hesapta tutulur veya katılım finans prensiplerine uygun kira sertifikası yatırım fonlarında değerlendirilir.

Pay alımının gayrimenkul devri karşılığında yapıldığı durumlarda gayrimenkul devir bedeli tutarındaki pay adedi, gayrimenkulün tapuda devredildiği gün öncesinde açıklanmış olan son fiyat üzerinden hesaplanır. Belirlenen pay adedi devir karşılığında satıcı hesabına transfer edilir.

Katılma payı alımına nema tutarı dahil edilmez. Nema tutarı, en geç alım talimatının gerçekleştirildiği günü takip eden ilk iş günü yatırımcının yatırım kuruluşu nezdindeki hesabına nakit olarak yatırılacaktır.

Aynı Şekilde Katılma Payı Alış ve İade İşlemleri

Tüm katılma payı sahiplerinin mutabakatının bulunması halinde, katılma paylarının ihracı ve Fon'a iadesi işlemlerinin aynı olarak gerçekleştirilmesi mümkündür.

Pay satımının gayrimenkul devri karşılığında yapıldığı durumlarda gayrimenkul devir bedeli tutarındaki pay adedi, gayrimenkulün tapuda devredildiği gün öncesinde açıklanmış olan son fiyat üzerinden hesaplanır. Belirlenen pay adedi devir karşılığında fona iade edilir.

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 alınması, bu hususun portföy saklayıcısı tarafından da teyit edilmesi ve söz konusu belgelerin fon süresi ve takip eden 5 yıl boyunca kurucu nezdinde muhafaza edilmesi zorunludur.

Katılma payı ihracının veya iadesi işlemlerinin aynı olarak gerçekleştirilmesi durumunda, talep iletme ve değerlendirme raporlarının hazırlanmasına ilişkin olarak yukarıda yer verilen esaslara uyulur. Katılma payı satışı karşılığında Fon portföyüne dahil edilen gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı hakların tapu kütüğüne Fon adına tescil edilmesi veya bunların satın alınmasına ilişkin sözleşmelerin Fon'a devri ile birlikte aynı ödeme gerçekleşmiş kabul edilir.

Satım Talimatları:

Yatırımcılar paylarını alım tarihinden itibaren bir yıl sonrasında güncel değeri üzerinden iade edebilirler. Katılma paylarının alım tarihinden itibaren bir yıl boyunca verilen iade talepleri, Kurucu onayına tabi olup, iade talebi uygun görülürse iade tarihinde geçerli olan fiyat üzerinden %20 oranında cezai kesinti yapılarak gerçekleştirilir.

Fon'dan katılma payı satım işlemi yılda 2 (iki) defa gerçekleştirilebilir. Yatırımcıların, Aralık ayı son iş gününe kadar vermiş oldukları katılma payı satım talimatları, talimatın verilmesini takip eden ilk Mart ayı son işgünü hesaplamada bulunacak pay fiyatı üzerinden, Haziran ayı son işgününe kadar vermiş oldukları katılma payı satım talimatları talimatın verilmesini takip eden ilk Eylül ayı son işgünü hesaplamada bulunacak pay fiyatı üzerinden yerine getirilir.

Pay satımının gayrimenkul devri karşılığında yapıldığı durumlarda gayrimenkul devir bedeli tutarındaki pay adedi, gayrimenkulün tapuda devredildiği gün öncesinde açıklanmış olan son fiyat üzerinden hesaplanır. Belirlenen pay adedi devir karşılığında fona iade edilir.

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 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.

Bu maddenin “Erken Dağıtım Kararı ve Erken Dağıtım Döneminde Katılma Paylarının Fon’a İadesi İşlemleri” bölümlerinde yer verilen esaslar saklı kalmak üzere, yatırımcılar Fon’un süresinden önce katılma paylarını fona iade edemezler. Ancak yukarıda anlatıldığı şekilde katılma paylarının nitelikli yatırımcılar arasında devri mümkündür.

Katılma paylarının Fon’a iade edilmesi için yatırımcılar adına satım talimatları Kurucu tarafından oluşturulacaktır.

Satım Bedellerinin Ödenme Esasları

Katılma payı bedelleri; iade talimatının, gerçekleşeceği katılma payı fiyatının tespit edildiği günü takip eden 5. İşlem gününde yatırımcılara ödenir. Ancak, Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği’nin 16. Maddesinde de belirtildiği üzere gerekli likiditenin sağlanamadığını ve portföydeki varlıkların satışının yatırımcının zararına olacağını Kurucu tarafından tespiti halinde, Kurucu katılma paylarının geri alımı erteleyebilir. Bu durumda derhal Kurula bilgi verilir. Erteleme süresi bir yılı aşamaz.

Katılma paylarının yatırımcılar tarafından fona geri satımında herhangi bir komisyon kesintisi uygulanmaz.

Satım Talimatı İptal Esasları

Katılma payı satım talimatları talimatın verilmesini izleyen 5 (beş) iş günü içerisinde katılma payı satım talimatlarının iletildiği aynı yöntem ile iletilen talimatlara istinaden iptal edilebilir. 5 (beş) iş gününden sonra verilen iptal talimatlarının kabul edilmesi ise ancak Kurucunun yapacağı değerlendirme sonucu, iptal talimatının kabulünün fonu zarara uğratmayacağı sonucuna varılması ve Kurucunun Yönetim Kurulu’nun bu yönde bir karar alması yoluyla mümkündür.

Erken Dağıtım Kararı ve Erken Dağıtım Döneminde Katılma Paylarının Fon’a İadesi İşlemleri

Fon süresinden önce, gayrimenkul yatırımlarından çıkış olması, kira gelirleri elde edilmesi ve benzeri nedenlerle Fonda yeterli likidite bulunması durumlarında, Yatırım Komitesi kararı ile Erken Dağıtım’a karar verilerek Fonda oluşan nakit fazlası, katılma payı sahiplerinin katılma paylarını Fona iade etmeleri suretiyle payları oranında katılma payı sahiplerine dağıtılabilir.

Yatırım Komitesinin Erken Dağıtım kararı alması durumunda karar tarihinden itibaren 7 iş günü içinde; bu kararını, katılma paylarının geri alımı için ayrılan toplam tutarı ve yatırımcıların satım talimatlarını Kurucuya iletmeleri gereken en son tarihi ve Erken Dağıtıma konu özel fiyat raporunun ilan edileceği tarihi yatırımcılara bildirmek zorundadır.

Katılma paylarını Erken Dağıtım döneminde iade etmek isteyen katılma payı sahipleri, Yatırım Komitesi tarafından belirtilen sürelerde satım talimatlarını Kurucuya iletir. Erken Dağıtım döneminde, Yatırım Komitesinin erken dağıtım kararı aldığı tarihe denk gelen altı aylık dönemi takip eden ilk fiyat raporunda hesaplanan pay fiyatı veya Erken Dağıtım için hazırlanacak özel fiyat raporu pay geri alım fiyatı olarak kullanılır. Erken dağıtım halinde dağıtılacak tutar katılma payı sahiplerinin hesaplarına, payların geri alımında kullanılacak dağıtım fiyatının açıklanmasından itibaren 10 iş günü içinde yatırılır.

Katılma Paylarının Nitelikli Yatırımcılar Arasında Devri

Yatırım komitesi tarafından uygun görülmesi şartıyla Kurucu aracılığı ile katılma paylarının nitelikli yatırımcılar arasında devri mümkündür. Yatırımcılar taleplerini yazılı olarak kurucuya bildirirler. Belirtilen surette devir talebi gelmesi durumunda Kurucu bu talebi yatırım komitesine bildirir. Yatırım komitesi bildirimden kendisine ulaşmasından itibaren 10 iş günü içerisinde karar verir ve kararı Kurucu’ya bildirir. Nitelikli yatırımcılar arasında katılma payı devrinin gerçekleştirilmesi için devralan kişi ve/veya kuruluşların nitelikli yatırımcı vasıflarının haiz olduğuna ilişkin bilgi ve belgelerin 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.

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

Katılma paylarının ihracı ve Fon'a iadesi işlemlerinin aynı olarak gerçekleştirilmesi mümkündür. 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 alınması, bu hususun portföy saklayıcısı tarafından da teyit edilmesi ve söz konusu belgelerin fon süresi ve takip eden 5 yıl boyunca Kurucu nezdinde muhafaza edilmesi zorunludur.

Bu konudaki detaylı bilgilere "Fona Katılma, Fondan Ayrılma ve Katılma Paylarının Devrine İlişkin Esaslar" başlığı altında yer verilmiştir.

15. FON TOPLAM GİDER ORANI VE YÖNETİM ÜCRETİ

Fon'un toplam gideri içinde kalmak kaydıyla, fon toplam değerinin günlük %0,0041096'u [yıllık yaklaşık %1,5 (yüzdebirbuçuk)] + BSMV'den oluşan bir yönetim ücreti tahakkuk ettirilir ve bu ücret her ay sonunu izleyen bir hafta içinde Kurucuya Fondan ödenir.

Fon'dan karşılanan portföy yönetim ücreti dahil tüm giderlerin toplamının fon toplam değerine göre üst sınırı yıllık %35'dir.

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

Yatırım Komitesi kararıyla, mevcut yatırımcıların veya fondan pay almak isteyen yeni yatırımcıların pay alım taleplerinin karşılanması amacıyla, özel fiyat raporu hazırlatılarak fon birim pay değeri hesaplanabilir. Bu halde alım talimatları talimatı takiben düzenlenen özel fiyat raporunda belirlenen katılma payı fiyatı üzerinden gerçekleştirilir.

17. YATIRIMCININ BİLGİLENDİRİLMESİNE İLİŞKİN ESASLAR

Fon'a ilişkin detaylı bilgilere KAP'ta yer alan sürekli bilgilendirme formundan (www.kap.org.tr) ulaşılması mümkündür.

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

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

Fon mevzuatta öngörülen tasfiye hallerinin ortaya çıkması halinde, mevzuatta yer verilen esaslara ve sürelerle uygun olarak tasfiye edilir. Yönetim Kurulu tarafından oybirliği ile tasfiyeye karar verilmesi halinde, tasfiyeye ilişkin alınan Kurucu Yönetim Kurulu kararı Kurul'a ve pay sahiplerine bildirilir.

Fon'un tasfiyesi ve sona ermesinde, Kurul'un yatırım fonlarına ilişkin düzenlemeleri kıyasen uygulanır. Mevzuatta öngörülen tasfiye hallerinin oluşması halinde bu tarihte Fon'un tasfiye dönemi başlar. Tasfiye döneminin başlamasından itibaren en geç 2 (iki) yıl içinde Kurul'dan gerekli izinler alınarak tasfiye işlemleri tamamlanır ve Fon sona erer.

Fon'un III-52.1 sayılı Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 28. Maddesinde belirtilen nedenlerle sona ermesi durumunda, tasfiyesinde uygulanacak usul, kurucunun ve/veya portföy saklayıcısı kurumun iflasına veya tasfiyesine karar veren makam tarafından belirlenir.

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 yapılamaz, uygun piyasa koşullar oluştuğunda Fon'un varlıkları satılarak nakde çevrilir, alacakları tahsil edilir ve borçlar ödenir. Bakiye tutarlar ihraç sözleşmesinde belirtilen esaslara göre pay sahibine dağıtılır ve tüm katılma payları iade alınır. Tedavüldeki katılma paylarının iade alınması sonrasında Fon adının Ticaret Sicili'nden silinmesi için keyfiyet Kurucu tarafından Ticaret Sicili'ne tescil ve ilan ettirilir. Ticaret Sicili'ne yapılan tescil ile birlikte Fon sona erer. Tescil ve ilana ilişkin belgeler altı işgünü içinde Kurul'a gönderilir.

Kurucunun faaliyet şartlarını kaybetmesi, mali durumunun taahhütleri karşılayamayacak kadar zayıflaması, iflas etmesi, tasfiye edilmesi veya başka bir sebeple gayrimenkul yatırım fonu kurucusu olma yetkisini kaybetmesi durumunda, Kurul fonu uygun göreceği bir kuruluşa tasfiye amacıyla devreder. Portföy Saklayıcısının mali durumunun taahhütlerini karşılayamayacak kadar zayıflaması, iflası veya tasfiyesi halinde, Kurucu fon varlığını Kurulca uygun görülecek başka bir portföy saklayıcısına devredebilir.

Fonun sona ermesinde ve tasfiyesinde, Kurulun yatırım fonlarına ilişkin düzenlemeleri kıyasen uygulanır.

Fon başka bir fonla birleştirilemez veya başka bir fona dönüştürülemez.

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