

07.03.2025 TARİHLİ

DENİZ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

**DENİZ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. DÖRDÜNCÜ GAYRİMENKUL
YATIRIM FONU İHRAÇ SÖZLEŞMESİ**

Bu İHRAÇ SÖZLEŞMESİ (“Sözleşme” veya “İhraç Sözleşmesi”) [♦] tarihinde (“İmza Tarihi”);

- (1) Türkiye Cumhuriyeti kanunlarına uygun bir şekilde, Portföy Yönetim Şirketleri ve Bu Şirketlerin Faaliyetlerine İlişkin Esaslar Tebliği (III-55.1) çerçevesinde portföy yönetim şirketi olarak Sermaye Piyasası Kurulu’ndan faaliyet izni almış ve merkezi Büyükdere Caddesi 141 Esentepe, Şişli İstanbul adresinde bulunan, İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü, 409441 Ticaret Sicil Numaralı, 0325014217400010 Mersis Numaralı, www.denizportfoy.com web sitesi adresli, 02123482000 telefon numaralı **Deniz Portföy Yönetimi Anonim Şirketi** (“Kurucu” ve “Yönetici”);
- (2) Türkiye Cumhuriyeti kanunlarına uygun bir şekilde, Kurucu tarafından, Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-52.3) çerçevesinde gayrimenkul yatırım fonu olarak kurulmuş olan **Deniz Portföy Yönetimi Anonim Şirketi Dördüncü Gayrimenkul Yatırım Fonu** (“Fon”);
- (3) İmza Tarihi’nde Nitelikli Yatırımcı Beyanı’nın (**Ek-1**) imzalanması suretiyle Katılma Payı iktisap ederek Sözleşme’ye taraf olacak yatırımcılar (her biri ayrı ayrı “Yatırımcı” ve birlikte “Yatırımcılar”).

arasında akdedilmiştir. Yönetici, Fon ve Yatırımcılar bundan böyle hep birlikte “**Taraflar**” ve her biri ayrı ayrı “**Taraf**” olarak anılacaktır.

KONU, TANIMLAR VE AMAÇ

1. SÖZLEŞME’NİN KONUSU

- 1.1. Sözleşme, Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-52.3) md13/13 uyarınca Yatırımcı ile Fon arasında imzalanması zorunlu bir sözleşme olup, ilgili Tebliğ’in EK-4’ünde yer alan asgari unsurların düzenlenmesi amacıyla akdedilmiştir.
- 1.2. Sadece Nitelikli Yatırımcılar Fon’a yatırım yapabilecektir.

2. TANIMLAR VE YORUM KURALLARI

2.1. Tanımlar

Sözleşme’de aksi açıkça düzenlenmedikçe, aşağıdaki kelimeler ve terimler, bu madde uyarınca kendilerine atfedilen anlamları ifade ederler:

“**Devir**” Katılma Payları’na ilişkin herhangi bir mali ve/veya yönetsel hakkın, mülkiyet hakkının, rüçhan hakkının, opsiyon hakkının veya oy hakkının veya intifa hakkının herhangi bir Kişi’ye devri veya Katılma Payları’nın tamamının veya bir kısmının satış, temlik, tahsis, takas veya sair benzeri bir nitelikte bir işleme tabi olması ya da üzerinde herhangi bir Takyidat’ın kurulmasını veya bu amaçlarla sözleşme imzalanmasını ifade eder.

“**EUR**” veya “**Euro**” Avrupa Birliği’ne üye belli ülkelerin ortak para birimini ifade eder.

“**Fon Dokümanları**” İç Tüzük, İhraç Belgesi ve bu Sözleşme’yi ifade eder.

“**Fon Malvarlığı**” Sözleşme madde 7’ e uygun olarak Fon’un sahip olacağı tüm malvarlığını ifade eder.

“**Fon Portföy Değeri**” Yönetici tarafından Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliğ (II-14.2) çerçevesinde hesaplanan Fon’un portföyündeki varlıkların değerlerinin toplamıdır.

“**Fon Süresi**” Sözleşme madde 15’ de belirtilen süreyi ifade eder.

“**Gayrimenkul Yatırımları**” Tebliğ uyarınca gayrimenkul yatırımları olarak kabul edilecek yatırımları ifade eder.

“**Tebliğ**” Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-52.3)’ni ifade eder.

“**Hesap Dönemi**” Ocak ayının 1. (birinci) gününden başlayan ve Aralık ayının 31. (otuz birinci) günü sona eren dönemi ifade eder; ve fakat birinci Hesap Dönemi, Fon’un kurulduğu tarihten itibaren başlayan ve o senenin Aralık ayının 31. (otuz birinci) günü sona eren dönemi ifade eder.

“**İç Tüzük**” Deniz Portföy Yönetimi Anonim Şirketi İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu iç tüzüğünü ve bu iç tüzükte zaman zaman yapılabilecek olan tadilleri ifade eder.

“**İhraç Belgesi**” Sermaye Piyasası Kurulu’nun **21.03.2024** tarih **17/451** sayılı kararı ile onaylanmış Deniz Portföy Yönetimi Anonim Şirketi İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu Katılma Payları’na ilişkin ihraç belgesini ve bu ihraç belgesinde zaman zaman yapılabilecek olan tadilleri ifade eder.

“**İşgünü**” cumartesi, pazar ve resmi tatiller hariç olmak üzere, bankaların Türkiye Cumhuriyeti’nde açık olduğu ve işlem yaptığı günü ifade eder.

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

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

“**Katılma Payı Değeri**” Fon Toplam Değeri’nin Katılma Payları’nın sayısına bölünmesiyle elde edilen tutarı ifade eder.

“**Kişi**” herhangi bir gerçek kişiyi, tüzel kişiyi, şirketi, derneği, vakfı, ortaklığı, adi ortaklığı, tüzel kişiliği bulunmayan kuruluşu, işletmeyi, müşterek teşebbüsü, resmi makamı veya bir alt kuruluşunu ifade eder.

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

“**Nitelikli Yatırımcılar**” Sermaye Piyasası Kurulu’nun sermaye piyasası araçlarının satışına ilişkin düzenlemelerinde tanımlanan Kişiler ile 15/2/2013 tarihli ve 28560 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Bireysel Katılım Sermayesi Hakkında Yönetmelik’te tanımlanan bireysel katılım yatırımcısı lisansına sahip Kişileri ifade eder.

“**Performans Ücreti**” Sözleşme madde 13’de kendisine verilen anlamı ifade eder.

“**Portföy Saklayıcısı**” Sermaye Piyasası Kurulu’nun Portföy Saklama Hizmetine ve Bu Hizmette Bulunacak Kuruluşlara İlişkin Esaslar Tebliği (III-56.1) çerçevesinde portföy saklama hizmetini yürüten kuruluşu ifade eder.

“**Portföy Yönetim Tebliği**” Portföy Yönetim Şirketlerine ve Bu Şirketlerin Faaliyetlerine İlişkin Esaslar Tebliği (III-55.1)’ni ifade eder.

“**Sermaye Piyasası Düzenlemeleri**” Sermaye Piyasası Kanunu, Tebliğ, Portföy Yönetim Tebliği, Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliğ (II-14.2), Portföy Saklama Hizmetine ve Bu Hizmette Bulunacak Kuruluşlara İlişkin Esaslar Tebliği (III-56.1) dahil olmak üzere Sermaye Piyasası Kurulu tarafından zaman zaman yayınlanabilecek diğer tüm tebliğleri, düzenlemeleri, kuralları ve formları ifade eder.

“**Sermaye Piyasası Kanunu**” 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu’nu ifade eder.

“**Sermaye Piyasası Kurulu**” Türkiye Cumhuriyeti Sermaye Piyasası Kurulu’nu ifade eder.

“**TBK**” 11/1/2011 tarihli ve 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu’nu ifade eder.

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

“**TL**” veya “**Türk Lirası**” Türkiye Cumhuriyeti yasal para birimini ifade eder.

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

“**USD**” veya “**Amerikan Doları**” Amerika Birleşik Devletleri yasal para birimini ifade eder.

“**Üçüncü Kişi**” Sözleşme’nin Taraf’ı olmayan Kişi’yi ifade eder.

“**Yatırımcı**” Sözleşme hükümlerine uygun olarak Katılma Pay(lar)ı sahibi olacak Nitelikli Yatırımcı’yı ifade eder.

“**Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği**” Sermaye Piyasası Kurulu’nun III.52.1 sayılı Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği’ni ifade eder.

“**Yatırım Komitesi**” Tebliğ’in 11. maddesi uyarınca gerekli olan ve Yönetici tarafından kurulan yatırım komitesini ifade eder.

“**Yönetici**” Türkiye Cumhuriyeti kanunlarının ilgili yasal zorunluluklarına uygun özelliklere sahip olan ve Fon’un kurucusu ve/veya yöneticisi olarak hareket eden Deniz Portföy Yönetimi Anonim Şirketi’ni ve ileride Sözleşme’ye uygun olarak değişmesi halinde yerine gelecek portföy yönetim şirketini ifade eder.

“**Yönetim Ücreti**” Fon’un yönetimi için Fon’dan Yönetici’ye ödenecek ücreti ifade eder.

3. FON’UN AMACI VE YATIRIM STRATEJİSİ

Fon’un yatırım stratejisi kapsamında, değer artışı, alım satım karı ve/veya kira geliri elde etmek amacıyla; ticari gayrimenkul, arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, iş merkezi, otel, lojistik merkezi, endüstriyel tesis, depo, antrepo, fabrika, park, otopark, yurt, hastane, yaşlı bakım merkezi, okul ve Kurul tarafından uygun görülen her türlü gayrimenkul ve gayrimenkule dayalı haklar satın alınabilir, satılabilir, kiralanabilir, kiraya verilebilir ve/veya satın alım veya satım vaadinde bulunulabilir; bu gayrimenkullerin vadeli olarak satılmasından kaynaklanan alacakları portföye dahil edilebilir.

Fon yatırımcısının menfaatlerine uygun olması durumunda, satın alınan varlıkların alış bedeli satıcılara vadeli olarak ödenebilir ve satılan varlıkların satış bedeli alıcılardan vadeli olarak tahsil edilebilir.

Tüm yatırımlar, Tebliğ'in 18'inci ve 19'uncu maddelerinde belirtilen esaslar ve sınırlamalar dikkate alınarak yapılacaktır. Ayrıca, genel yatırım stratejisi kapsamında aşağıdaki hususlara dikkat edilecektir:

- İlgili gayrimenkulün fiyat değişimi ve değer kazanım potansiyeli,
- Gayrimenkul fiyatını etkileyen makroekonomik ve finansal koşullardaki gelişmeler,
- Diğer gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçları fiyatlarındaki gelişmeler,
- Bölgenin altyapısal gelişimi ve gayrimenkul fiyat endekslerindeki değişimler,
- Sektörel ve demografik trendler ve kira gelirlerindeki değişimler,
- Gayrimenkule ilişkin kanunlarda yapılan değişiklikler,
- İmar durumundaki değişiklikler.

4. FON'UN YATIRIM SINIRLAMALARINA İLİŞKİN ESASLAR

Fon portföyü, kolektif portföy yöneticiliğine ilişkin Portföy Yönetim Tebliği'nde belirtilen ilkeler ve fon portföyüne dahil edilebilecek varlık ve haklara ilişkin Tebliğ'de yer alan sınırlamalar çerçevesinde yönetilir.

5. FON'UN TAŞIDIĞI RİSKLER

Yatırımcılar, Fon'a yatırım yapmadan önce Fon'la ilgili temel yatırım risklerini değerlendirmelidirler. Fon'un maruz kalabileceği temel risklerden kaynaklanabilecek değişimler sonucunda fon birim pay fiyatındaki olası düşümlere bağlı olarak yatırımlarının değerinin başlangıç değerinin altına düşebileceğini yatırımcılar göz önünde bulundurmalıdır.

Fon'un maruz kalabileceği riskler şunlardır:

1) Piyasa Riski: Piyasa riski ile fon portföyüne dâhil edilen gayrimenkullerin, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarının, ortaklık paylarının, diğer menkul kıymetlerin, değerinde, ortaklık payı fiyatları ve döviz kurlarındaki dalgalanmalar ile gayrimenkul piyasalarındaki dalgalanmalar nedeniyle fon portföyünde yer alan varlıkların değerinin düşmesi ve/veya Fon'un yükümlülüklerinin değerinin artması sonucunda Fon'da zarar oluşması olasılığıdır. Söz konusu risklerin detaylarına aşağıda yer verilmektedir:

a- Gayrimenkul Değerine İlişkin Riskler: Fon portföyünde yer alan gayrimenkullerin değerlerinde veya kira getirilerinde ortaya çıkabilecek düşüş riskidir.

b- Faiz Oranı Riski: Fon portföyüne faize dayalı varlıkların (borçlanma aracı, ters repo vb) dahil edilmesi halinde, söz konusu varlıkların değerinde piyasalarda yaşanabilecek faiz oranları değişimleri nedeniyle oluşan riski ifade eder.

c- Kar Payı Oranı Riski: Fon portföyüne kardan pay almaya dayalı kira sertifikası, katılma hesabı vb. menkul kıymetlerin ve işlemlerin dahil edilmesi halinde, söz konusu varlıkların değerinde piyasalarda yaşanabilecek getiri oranları değişimi nedeniyle oluşan riski ifade eder.

d- Kur Riski: Fon portföyünde yer alan gayrimenkullerin, gayrimenkule dayalı diğer sermaye piyasası araçlarının değerlerinin, döviz kurlarında meydana gelebilecek değişiklikler nedeniyle değişmesi riskini ifade etmektedir.

e- Ortaklık Payı Fiyat Riski: Fon portföyüne ortaklık payı dahil edilmesi halinde, fon portföyünde bulunan ortaklık paylarının fiyatlarında meydana gelebilecek değişiklikler nedeniyle portföyün maruz kalacağı zarar olasılığını ifade etmektedir.

2) Karşı Taraf Riski: Fon'un işlem yaptığı karşı tarafın sözleşme gereklerine uymayarak yükümlülüğünü kısmen ya da tamamen zamanında yerine getirmemesinden dolayı zarara uğrama ihtimalidir.

3) Likidite Riski: Fon portföyünde bulunan gayrimenkul yatırımlarının ve finansal varlıkların istenildiği anda piyasa fiyatından nakde dönüştürülebilmesi halinde ortaya çıkan zarar olasılığıdır. Fon portföyünün ağırlıklı olarak gayrimenkul yatırımlarından oluşması nedeniyle, gayrimenkul yatırımlarının nakde dönüştürülmesinin zaman alması ve değere ilişkin belirsizlikler risk değerini artırmaktadır.

4) Vaad Yöntemine Dayalı İşlemler Riski: Fon portföyüne vaad yöntemine dayalı işlemler dahil edilmesi halinde başlangıç yatırımı ile başlangıç yatırımının üzerinde pozisyon alınması sebebi ile Fon'un başlangıç yatırımından daha yüksek zarar kaydedebilme olasılığını ifade eder.

5) Operasyonel Risk: Fon'un operasyonel süreçlerindeki aksamalar sonucunda zarar oluşması olasılığını ifade eder. Operasyonel riskin kaynakları arasında kullanılan sistemlerin yetersizliği, başarısız yönetim, personelin hatalı ya da hileli işlemleri gibi kurum içi etkenlerin yanı sıra doğal afetler, rekabet koşulları, politik rejim değişikliği gibi kurum dışı etkenler de olabilir.

6) Yoğunlaşma Riski: Belli bir gayrimenkule, bölgeye, varlığa ve/veya vadeye yoğun yatırım yapılması sonucu Fon'un bu gayrimenkulün, bölgenin, varlığın ve vadenin içerdiği risklere maruz kalmasıdır. Fon'un temel stratejisi gayrimenkul ve gayrimenkule dayalı haklara yatırım yapmak olduğundan, Fon'un yatırımları yoğunlaşma riski içermektedir.

7) Yasal Risk: Fon'un katılma paylarının satılmaya başlandığı dönemden sonra mevzuatta ve düzenleyici otoritelerin düzenlemelerinde meydana gelebilecek değişikliklerden, vergi ve gayrimenkul mevzuatında ortaya çıkabilecek değişikliklerden olumsuz etkilenmesi riskidir.

8) Finansman Riski: Fon'un ihtiyaç duyulduğunda finansman kaynaklarına ulaşım güçlüğü çekmesi nedeni ile fon portföyünün zarara uğrama durumudur.

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.

6. PORTFÖYDEKİ VARLIKLARIN SAKLANMASI HAKKINDA BİLGİLER

Fon portföyündeki varlıkların Kurul'un portföy saklama düzenlemelerine göre saklama sözleşmesinde belirtilen esaslar çerçevesinde saklanması zorunludur. Fon'un Portföy Saklayıcısı Denizbank A.Ş. olacaktır.

7. FON MALVARLIĞI'NIN YÖNETİMİ

Kurucu veya portföy yöneticileri, fon malvarlığını yatırımcı lehine ve yatırımcının çıkarını gözeterek şekilde, Portföy Yönetim Tebliğinde yer alan düzenlemeler çerçevesinde, Kanun, bu Tebliğ, içtüzük hükümleri ve ihraç belgesinde belirlenen yönetim ilkelerine göre yönetmekle yükümlüdür.

7.1. Fon Malvarlığı'na aşağıdaki sınırlamalar uygulanacaktır:

- a)** Fon toplam değerinin en az %80'inin gayrimenkul yatırımlarından oluşması zorunludur. Tabii oldukları mevzuat hükümlerine göre hazırlanan finansal tablolarında yer alan aktif toplamının devamlı olarak en az %75'i yurtiçi gayrimenkul yatırımlarından oluşan anonim ortaklıkların paylarına, Fon toplam değerinin en fazla %20'si oranında yatırım yapılabilir.
- b)** Fon portföyüne alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte fona ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya ayrı bölümlerinin yalnızca kira ve benzeri gelir elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir.
- c)** Üzerinde ipotek bulunan veya gayrimenkulün değerini etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olan bina, arsa, arazi ve buna benzer nitelikteki gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı haklar fon portföyüne alınabilir. Bu hususta, Tebliğ'in 19 uncu maddenin birinci fıkrasının (c) bendi saklıdır.
- d)** 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 devredebilirler.
- e)** 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 verebilirler.
- f)** Üst hakkı ve devre mülk hakkının devredilebilmesine ilişkin olarak bu hakları doğuran sözleşmelerde herhangi bir sınırlama getirilemez. Ancak özel kanun hükümleri saklıdır.
- g)** Gayrimenkul projelerine yatırım yapamaz, gayrimenkullerin inşaat işlerini kendileri üstlenemez, bu amaçla personel ve ekipman edinemezler.
- h)** Kendi personeli vasıtasıyla başka kişi ve kuruluşlara proje geliştirme, proje kontrol, mali fizibilite, yasal izinlerin takibi ve buna benzer hizmetler veremezler.
- i)** Hiçbir surette 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 edemezler.
- j)** Fon portföyünden sürekli olarak kısa vadeli gayrimenkul alım satımı yapamazlar.
- k)** Altın ve diğer kıymetli madenler dışındaki emtialara ve bunlara dayalı vadeli işlem sözleşmelerine yatırım yapamazlar.

- l) Fon portföyünde yer alan sermaye piyasası araçlarını açığa satamazlar, kredili menkul kıymet işlemi yapamazlar ve sermaye piyasası araçlarını ödünç alamazlar.
- m) Türev araçları kullanarak fon portföyüne korunma amacını aşan işlemler yapamazlar. Türev araçlar nedeniyle maruz kalınan açık pozisyon tutarı fon toplam değerinin %20'sini aşamaz. Bu bent kapsamında fonun Hesap Dönemi sonundaki net varlık değeri esas alınır.
- n) Yurtdışında gayrimenkul alım, satım ve kiralama faaliyetinde bulunamazlar.
- o) Başbakanlık 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.

8. YÖNETİCİNİN SORUMLULUĞUNUN SINIRLANDIRILMASI

- 8.1. Yönetici, bağlı şirketlerinin, yetkililerinin, yöneticilerinin, çalışanlarının, Yatırım Komitesi üyelerinin veya bunların temsilcilerinin Fon'a ilişkin eylem veya ihmallerinden; bu eylem ve ihmaller, aldatma, ağır ihmal, görevi kötüye kullanma, güveni kötüye kullanma veya Sözleşme, içtüzük, İhraç Belgesi veya Fon'a ilişkin diğer belgeler kapsamındaki yükümlülüklerinin ya da yasaların, Tebliğ'in veya diğer SPK düzenleme ve talimatlarının ihlali teşkil etmediği veya Fon ya da Yatırımcı nezdinde önemli olumsuz değişikliklere neden olmadığı takdirde, Yatırımcı'ya veya Fon'a karşı sorumlu tutulamaz.
- 8.2. Yönetici'nin Yatırım Komitesi ve/veya bilfiil Yatırımcı'dan talep ettiği bilgi ve belgelerin zamanında Yönetici'ye ya da ilgili kurum ve kuruluşlara temin edilmemesi veya yanlış, eksik olması nedeniyle doğacak adli ve/veya idari cezalardan Yönetici sorumlu değildir.
- 8.3. Yatırım Komitesi kararları doğrultusunda Fon tarafından yapılacak işlemler nedeniyle ve/veya yatırım yapılan gayrimenkullere ilişkin; alınabilecek cezalar, taraf olunan hukuki anlaşmazlıklar neticesinde aleyhe verilen kararlardan ötürü ödenmesi gereken rakamlar, bunlara ilişkin avukatlık ücretleri, yargılama, bilirkişi masrafları, vs. dahil ancak bunlarla sınırlı olmamak üzere cezalar ve hukuki uyuşmazlıklara ilişkin tüm harcamalar ("Masraflar") Fon tarafından karşılanacaktır. Fon nakit varlığının bu Masrafların tamamını zamanında ödemeye yeterli olmaması durumunda ihtiyaç duyulan miktar Kurucu tarafından bildirilecek süre içerisinde Yatırımcı tarafından Katılma Payı karşılığında Fon'a ödenecektir. Masrafların Fon'dan ödenmesine izin verilmediği durumlarda veya Yatırımcı'nın Fon'a Kurucu'nun bildirdiği süre içinde ödememesi durumunda Kurucu hukuki sorumluluklarını yerine getirmek için Masraflar'ı kendi hesabından ödeyebilir. Bu durumda Yatırımcı Kurucu'nun durumu belgeleyen ilk yazılı talebi üzerine bu miktarı derhâl, Fon tarafından ödemenin yapılmasına izin verilmediği durumlarda işleyecek faiz ile birlikte Kurucu'nun hesabına, diğer hallerde Kurucu'ya ödenmek üzere Fon'a ödeyecektir. Kurucu'nun aynı zamanda Fon'dan Yatırımcı'ya ödenecek tüm rakamlardan ilgili alacağını işleyecek faiz ile birlikte takas etme hakkı bulunmaktadır. Bu madde uyarınca bu işlemlerde işleyecek faiz, ticari işlemlere uygulanan kanuni faizdir.

9. MADDE 12- YATIRIM KOMİTESİ

- 9.1. Fon nezdinde, dördü Yönetici tarafından dördü Yatırımcı tarafından aday gösterilecek ... kişiden oluşan bir Yatırım Komitesi kurulacaktır. Yatırım Komitesi üyelerinin mevzuatta yer alan özellikleri taşıması zorunludur.

Yönetici tarafından atanan üyeler:

- 1- Haldun Alperat / Genel Müdür

2- Ahmet Mesut Ersoy / Yönetim Kurulu Üyesi

3- Murat Özkan

4- Semi Siliki

Yatırımcı tarafından atanan üyeler:

1- Gökay Erdemoğlu

2- Volkan Yıldız

3- Atilla Konar

9.2. Yatırım Komitesi'nde Kurucu tarafından atanan üyelerin oyu 1 oy sayılacaktır. Yatırım Komitesi'ndeki diğer tüm üyelerin iki oyu olacaktır. Yatırım Komitesi Yatırımcı'nın ve Kurucu'nun en az 2 yatırım komitesi üyesinin katılımı şartı ile en az 4 üye ile toplanacaktır. Toplantıda kararlar en az 4 oy ile alınacaktır.

9.3. Yatırım Komitesi'nde geçerli bir karar alınabilmesi için Yatırımcı'nın toplantıya katılmış olması ve ilgili karara olumlu oy kullanmış olması şarttır. Yönetici'nin Madde 9.6'da yer alan hususlarda veto hakları saklıdır.

9.4. Yasal zorunluluk nedeniyle veya Fon'un yönetimi ile ilgili olmak kaydıyla acil bir karar alınması gereken durumlarda, çağrı ile tarih ve saati belirlenen ilk toplantıda Yatırımcı'nın toplantıya katılmaması sebebiyle karar alınamaması durumunda Yönetici, Yatırım Komitesi kararı veya onayı aranmaksızın karar alabilir ve bu kapsamda gerekli tüm tedbirleri almaya yetkili olur.

9.5. Yatırım Komitesi, Sözleşme uyarınca kendisine tanınan hak ve yetkiler çerçevesinde faaliyet gösterir. Sözleşme kapsamında belirtilen diğer hollere ek olarak, SPK tebliğleri, Fon içtüzüğü, İhraç Belgesi ve Sözleşme'nin hüküm ve koşullarına uygun olarak (Yönetici'nin Madde 9.6'da yer alan hususlarda veto hakkı 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 Sözleşme'de düzenlenen amacını da göz önünde bulundurmak kaydıyla, Fon portföyünde yer alan varlıklara ilişkin olarak bu varlıkların değerini etkileyebilecek nitelikte herhangi bir ilişkiye girilmesi;
- f) Portföyde yer alan varlıkların tasfiyesi ve Fon'un tasfiyesine karar verilmesi;
- g) İhraç belgesinde ve Sözleşmede belirtilen esaslar çerçevesinde kar dağıtımı hakkında karar verilmesi;
- h) Gayrimenkulün bakımı, onarımı, tadilatı, güvenliği, profesyonel yönetici ile çalışılması gibi gayrimenkulün işletilmesi ile ilgili giderler ve hizmet alınacak kişi ya da kurumlar;
- i) Fon ve Fon'a, gayrimenkullerin kiracıları veya üçüncü kişilere hizmet sağlayan hizmet sağlayıcısı kuruluşlar arasında esaslı bir uyuşmazlık çıkması halinde, herhangi bir hukuki çare başvurulmasına gerek olup olmamasından bağımsız olarak hukuki süreç ve/veya sulh süreci

- boyunca uyumsuzluğa ilişkin kararların alınması;
- j) Fon'dan ödenecek gider ve masrafların Fon Toplam Değerinin yıllık %20'sini aşan kısmına ilişkin karar alınması ve Kurul'un onayına tabi olmak üzere, İhraç Belgesinde düzenlenen Fon'un Toplam Gider Oranı'nın artırılması;
- k) Kredi kullanımı, türev işlemler, opsiyonlar ve vadeli kur sözleşmeleri kapsamında karar alınması;
- l) Fon içtüzüğünün SPK'nın onayının alınması suretiyle tadil edilerek Fon süresinin tadil edilmesi hakkında karar alınması.
- 9.6.** Madde 9.5'de sayılan herhangi bir kararın aşağıdaki kapsamda olması halinde, bu kararlar bakımından, Yatırım Komitesi'nin aşağıdaki nitelikteki kararları, Yönetici tarafından aday gösterilen üyelerin herhangi birinin kararı ile veto edilebilir.
- a) SPK düzenlemelerini veya ilgili diğer Türk mevzuatı hükümlerini ihlal eder nitelikteki kararlar;
- b) Fon'un burada veya İhraç Belgesinde belirtilen yatırım stratejisine veya Fon İç Tüzüğüne aykırı kararları;
- c) Hileli bir faaliyete neden olacak nitelikteki kararlar;
- d) Yönetici için "itibar kaybı riski" teşkil edebilecek nitelikteki kararlar;
- e) Gayrimenkulün gelirlerinin, giderlerini karşılamadığının veya yakın gelecekte karşılamama riskinin öngörülmesi durumunda bu riske ilişkin alınacak tüm kararlar;
- f) Fon İç Tüzüğünde veya diğer bilgilendirme dokümanlarında değişiklik yapılmasına dair teklif ve/veya kararlar;
- g) Türkiye Sermaye Piyasaları Birliğince yayınlanan, Sermaye Piyasası Çalışanları Etik İlkeleri ve Davranış Kurallarına aykırılık teşkil eden kararlar;
- h) İşbu Madde kapsamında, "itibar kaybı riski", kötü itibara sahip olan gerçek veya tüzel kişilerle iş ilişkisi içerisine girmek anlamına gelmektedir.
- 9.7.** 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, Yönetici üyeleri açısından münhasıran Yönetici'ye, Yatırımcı üyeleri açısından münhasıran Yatırımcı'ya aittir.
- 9.8.** Yönetici, Yatırım Komitesi üyelerinin atanması ve yeni üye atanmasına dair hususlara ilişkin olarak Kurul'a gerekli başvuruları yapar ve gerekli tüm diğer eylemleri yerine getirir.
- 9.9.** Yatırım Komitesi, Sözleşme'de gerekli kılınan hallerde veya Kurucu/tarafından gerekli görüldüğü hallerde çağrı üzerine toplanır
- 9.10.** Yatırım Komitesi, telekonferans veya videokonferans aracılığıyla da yapılabilir.
- 9.11.** Sözleşme kapsamında, "çıkar çatışması", Yönetici tarafından yönetilen diğer fonlarla Fon'un menfaatleri ile çatışacak nitelikte gerçekleştirilecek işlemleri veya yapılacak eylemleri veya Yönetici'nin (gerek Kurucu gerekse de Yönetici sıfatıyla), Fon adına, ilişkili olduğu ve Yönetici ile aynı grubun üyesi olan taraflarla herhangi bir türde anlaşma yapması hallerini ifade eder. Yönetici, her halde, ilişkili olduğu taraflarla, Fon adına, yapılacak anlaşma hüküm ve koşullarının emsallerine uygunluk ilkesi uyarınca gerçekleştirilmesini sağlar. İlgili düzenlemeler ve Deniz Portföy Yönetimi A.Ş. çıkar çatışması politikası kapsamında değerlendirilir.
- 9.12.** Yönetici, Yatırım Komitesi'nde alınan kararlara ilişkin bir defter tutar ve Yatırım Komitesi'nin toplantı tutanaklarını, bu deftere ekler. Yönetici'nin Yatırım Komitesi tarafından usulüne uygun alınmış kararları deftere ekleme zorunluluğu bulunmakta olup, bu zorunluluk yerine getirilmediği takdirde dahi alınan kararlar geçerlilik arz edecektir.

10. FON YÖNETİM ÜCRETİ ORANI, TOPLAM GİDER ORANI VE FON MALVARLIĞINDAN YAPILABİLECEK HARCAMALARA İLİŞKİN ESASLAR

- 10.1.** Fon'un toplam gideri içinde kalmak kaydıyla, fon toplam değerinin günlük %0,00274'ü [yıllık yaklaşık %1 (yüzdebir)] + BSMV'den oluşan bir yönetim ücreti tahakkuk ettirilir ve bu ücret her ay sonunu izleyen 5 işgünü içinde Kurucu ile dağıtıcı arasında imzalanan sözleşmede belirlenen paylaşım esaslarına göre Kurucu'ya ve dağıtıcıya Fon'dan karşılanır.
- 10.2.** Portföy yönetim ücreti dahil tüm giderlerin toplamının fon toplam değerine göre üst sınırı yıllık %20 (yüzdeyirmi)'dir. Bu oranda, performans ücreti tahsil edilmesi halinde performans ücreti hariçtir.

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) Fon'un 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 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 kurtaçlar ve komisyonlar ile alım veya satım gerçekleşirse 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 belgesinde belirtilen tüm danışmanlık hizmet ve ücretleri,
 - h) Aracı kurum komisyon ücreti ve masrafları,
 - ı) Fon adına yapılan sözleşmelere 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) Portföydeki gayrimenkuller ile ilgili her türlü bakım, onarım, tadilat ve yenileme giderleri,
 - l) Portföydeki gayrimenkullerin her türlü aidat, bina ortak gideri, temel hizmet giderleri ve sair giderler,
 - m) Gayrimenkul yatırımlarına ilişkin alım/satım, kiralama işlemlerinde (alım/satım, kiralama gerçekleşirse dahi) ortaya çıkacak aracılık ücret ve komisyonları,
 - n) Gayrimenkul tahliyesi ve gelişebilecek benzeri süreçlerde oluşacak mahkeme, icra, yargılama ve avukatlık ücreti v.b masraflar,
 - o) İşletmeci firmalara ödenen hizmet bedelleri,
 - ö) (Varsa) Endeks kullanım giderleri,
 - p) 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,
 - ş) 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 Kurul'a ödenen Kurul ücreti,
ç) Mevzuat gereği yapılması zorunlu ilan ve diğer giderler.

- 10.3.**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 Yönetici bu ödemeleri kendi takdirinde olmak üzere gerçekleştirebilir.
- 10.4.**Yatırımcı'nın Sözleşme'de belirtilen şartlarda yapmış olduğu giderlerin Sözleşme'nin 10.2 maddesinde belirtilen üst limiti aşması durumunda, (i) limiti aşan söz konusu giderlerin Yönetici'nin Fon'un ve/veya Fon portföyünün yönetimine ilişkin olarak görevini kasten kötüye kullanmasından, kusur veya ağır ihmalden veya Yönetici'nin SPK düzenlemelerine, vergi mevzuatına veya diğer ilgili mevzuata aykırılığından kaynaklanmaması ve (ii) limiti aşan her bir masrafın Yönetici tarafından Yatırımcı'ya ilgili makbuz ve belgelerle belgelenmesi halinde, Yönetici'nin Yönetici tarafından karşılanacak her türlü gider için Yatırımcı'ya rücu hakkı vardır. Yatırımcı'nın bu Madde uyarınca aşan miktarları ödememesi halinde, Yönetici genel hükümlere başvurma hakkını haizdir.
- 10.5.**Yatırımcı'nın % 20'yi aşan miktarları Yönetici'ye bu Madde uyarınca vade tarihinde ödemesi halinde, tutarlara ilişkin olarak herhangi bir faiz veya ek masraf yükletilmeyecektir. Aksi halde, Yönetici, söz konusu aşan gider ve masrafları karşılamak için kendisi ödemek zorunda kaldığı tutara söz konusu gider ve masrafların vade tarihinden itibaren başlamak suretiyle söz konusu tutarın Yatırımcı tarafından Yönetici'ye gecikme faizi ile birlikte ödendiği tarihe kadar sözleşmeden doğan faiz işletebilir. Bu madde uyarınca işleyecek faiz, ticari işlemlere uygulanan kanuni faizdir.
- 10.6.**Yatırımcı'nın, Yönetici tarafından Sözleşme'deki şartlara uygun olan ve belirlenen sürede Fon ve Gayrimenkul ile ilgili masrafları yatırmaması sebebiyle, Fon'da bulunan nakit, Fon'un masraflarını karşılamaya yetmezse, bu masrafların karşılanması için Yönetici'nin kararı ile ve Yatırımcı'nın onayı aranmaksızın üçüncü kişilerden kredi alınabilir. Alınan kredi ve işleyebilecek faizin ödemesi Fon'un varlıklarından yapılır ve bu ödemeler için Yönetici'ye rücu edilemez.

11. FON BİRİM PAY FİYATI AÇIKLAMA DÖNEMİNE İLİŞKİN ESASLAR

Fon katılma paylarının değerleri Kurucu'nun resmi internet sitesi olan <https://www.denizportfoy.com/> adresinde yayınlanarak yatırımcıların bilgi edinmesi sağlanabileceği gibi, yatırımcıların talep etmeleri halinde yatırımcılara e-posta, faks ve/veya posta yoluyla da bildirilebilecektir.

Fon'a ilişkin olarak ayrıca her gün bilgi amaçlı bir referans fiyat hesaplanacak ve açıklanacak olup, söz konusu fiyat üzerinden Fon'a ilişkin alım satım işlemi gerçekleştirilmeyecektir.

12. FON'A KATILMA, FON'DAN AYRILMA VE KATILMA PAYLARININ DEVRİNE İLİŞKİN ESASLAR

12.1.Genel Esaslar

Fon'un katılma payları sadece Kurul düzenlemelerinde tanımlanan nitelikli yatırımcılara satılabilir.

Kurucu'nun 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.

Katılma paylarının itibari değeri yoktur ve fon tutarını temsil eden katılma payları kaydi olarak MKK nezdinde yatırımcı bazında izlenir. Fon katılma payları bastırılmaz ve fiziki olarak teslim edilemez. Katılma payı işlemleri gerçekleştiği günlerde MKK'ya bildirilir.

Katılma payları MKK nezdindeki hesaplarda, her yatırımcının kimlik bilgileri ve buna bağlı hesap kodları ile fon bilgileri bazında takip edilir.

Kurucu tarafından katılma paylarının fon adına alım satımı esastır. Kurucu, fon katılma paylarının Fon'a iade edilmesi sırasında gerekli likiditenin sağlanmasından sorumludur. Katılma paylarının Fon'a iade edilebilmesi için gerekli likiditenin sağlanmadığını 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.

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.

Yatırım komitesi kararı olması koşuluyla, mevcut yatırımcıların veya bu Sözleşme içinde belirtilen satış yöntemine uygun olarak Fon'dan pay almak isteyen yeni yatırımcıların pay alım taleplerinin ve katılma paylarını Fon'a iade etmek isteyen yatırımcıların katılma payı satım taleplerinin karşılanması amacıyla veya kar dağıtım kararı verilmesi halinde, yatırım komitesi kararında belirtilen tarihe özgü belirlenecek esaslara göre fon birim pay değeri hesaplanabilir.

12.2. Talep Toplama Dönemleri

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

12.3. 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 işgünü esas alınacaktır.

12.4. Alım Bedellerinin Tahsil Esasları

Alım talimatının verilmesi sırasında; talep edilen katılma payı bedelinin Kurucu tarafından tahsil edilmesi esastır. 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.

Fon tarafından katılma payı satışı, nakden veya gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı hakların tapu sicilinde Fon adına tescil ettirilmesi ya da 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 Fon'a devredilmesi yoluyla aynı olarak ödenmesi suretiyle gerçekleştirilebilir.

12.5. Alım Talimatı Nemalandırma Esasları

Verilen alım talimatlarının karşılığında tahsil edilen tutar işlem gerçekleştirilinceye kadar yatırımcı hesabında yatırımcı adına Deniz Portföy Para Piyasası (TL) Fonu'nda nemalandırılmak suretiyle katılma payı alımında kullanılabilir. Ayrıca nemalandırma aracının Kurucu'nun yönetim kurulu kararı ile değiştirilmesi mümkündür.

12.6. 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.

12.7. 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.

12.8. 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.

12.9. 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 iki iş gününde gerçekleştirilir.

12.10. Nitelikli Yatırımcılar Arasında Katılma Payı Devrine İlişkin Esaslar

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. Bu madde kapsamında, Kurucu sahip olduğu katılma paylarını diğer nitelikli yatırımcılara devredebilir.

Nitelikli yatırımcılar arasında katılma payı devrinin gerçekleştirilebilmesi için Kurucu'nun onayının alınması zorunludur.

Katılma Paylarını devralmak isteyen kişi ve/veya kuruluşun Nitelikli Yatırımcı vasfını haiz olduğunu gösterir bilgi ve belgeleri sağlaması gerekmektedir. Ancak, Yatırımcı'nın mirasçıları için, gerek miras payı olarak intikali aşamasında bu şartlar aranmayacaktır.

Katılma paylarının BİST'te işlem görmesi ve BİST'te nitelikli yatırımcılar arasında devri mümkündür.

13. FON PORTFÖYÜNDE YER ALAN VARLIKLARIN 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 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 değerlendirme 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 değerlendirme esaslarına ilişkin olarak, Kurulun yatırım fonlarının finansal raporlamalarına ilişkin düzenlemelerinde yer alan değerlemeye ilişkin esaslara uyulur.

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.

14. KAR PAYI DAĞITIMINA İLİŞKİN ESASLAR

Dağıtılabilir kârlar, geçmiş döneme ve gelecek 3 aylık döneme ait gider ve vergilerin çıkarılmasından ve Gayrimenkul'ün bakımına ve Fon'a ilişkin olarak gelecek 3 aylık dönem için öngörülen gider ve masraflar için kararlaştırılan yedek akçenin ayrılmasından sonra elde edilen net gelirleri ifade eder.

Dağıtılabilir kârlar: Yatırımcı'ya ve varsa diğer yatırımcılara sahip oldukları Katılma Payları oranında Yatırım Komitesi' kararı ile Fon tarafından Yatırımcı'ya kâr dağıtılabilir.

Yatırım Komitesi'nin, Fon'un kar paylarının Yatırımcı'ya dağıtılmasına karar vermesi halinde, dağıtım işlemi Yatırım Komitesi'nin bu yöndeki kararını takiben havale yoluyla, nakit olarak ve Türk Lirası cinsinden gerçekleştirilir.

15. PERFORMANS ÜCRETLENDİRMESİNE İLİŞKİN ESASLAR

Kurucu yönetim kurulunca aksi karar alınmadıkça performans ücreti tahsil edilmeyecektir. Kurucu yönetim kurulu tarafından performans ücreti tahsil edilmesinin kararlaştırılması durumunda; Tebliğ'in 26'ncı maddesinde yer alan esaslar dahilinde performans ücreti Fon'a tahakkuk ettirilecek ve Fon'dan tahsil edilecektir. Bu husus yine Kurucu yönetim kurulunca uygun görülmesi halinde güncellenebilecektir.

Performans ücretinin tahakkuku ve tahsiline ilişkin usul ve esaslar Tebliğ'e uygun olarak Kurucu'nun yönetim kurulu kararı ile belirlenir.

Performans ücretinin alınması kararlaştırılması durumunda katılma payı pazarlama ve dağıtım faaliyetini yürüten kuruluş tarafından, katılma payı satışı yapılacak yatırımcılara performans ücretinin tahakkuk ve tahsiline ilişkin usul ve esasların yazılı olarak bildirilmesi ve katılma payı satışı yapılacak yatırımcılardan performans ücretinin tahakkuk ve tahsiline ilişkin usul ve esasları kabul ettiklerine dair yazılı beyan alınması ve bu beyanın Fon'un süresince ve Fon'un tasfiye tarihini takip eden 5 yıl boyunca saklanması zorunludur.

Performans ücretinin Fon dışında katılma payı sahiplerinden tahsil edilmesi halinde, performans ücreti hesaplamasına ilişkin bilgiler, tahsilatı takip eden 15 gün içerisinde en uygun haberleşme vasıtasıyla (telefon, elektronik posta vb. iletişim kanalları) katılma payı sahiplerine bildirilir.

16. FON KATILMA PAYLARININ SATIŞININ VE FON'A İADESİNİN AYNI OLARAK GERÇEKLEŞTİRİLİP GERÇEKLEŞTİRİLEMEMEYECEĞİ HAKKINDA BİLGİ

Fon'a katılımın aynı olarak gerçekleştirilmesi durumunda, Tebliğ'in beşinci bölümünde belirtilen esaslar çerçevesinde katılma payı karşılığında yatırımcılardan Fon'a 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 hazırlatılır. Söz konusu 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 olamaz. Üzerinde ipotek bulunan veya gayrimenkulün değerini etkileyecek ve/veya devrini kısıtlayacak nitelikte herhangi bir takyidat bulunan gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı haklar katılma payı satışı karşılığında Fon'a devredilemez.

Fon katılma paylarının ihracının aynı olarak gerçekleştirilmek istenmesi durumunda, her işlem öncesinde varsa Fon'un mevcut tüm katılma payı sahiplerinin mutabakatlarının alınması, bu hususun Portföy Saklayıcısı tarafından da teyit edilmesi ve söz konusu belgelerin fon süresi ve takip eden 5 yıl boyunca Kurucu nezdinde muhafaza edilmesi zorunludur.

Katılma paylarının Fon'a iadesinin aynı olarak gerçekleştirilmesi talebi alınması durumunda, Tebliğ'in beşinci bölümünde belirtilen esaslar çerçevesinde katılma payı karşılığında Fon'dan

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. Söz konusu değerlendirme raporuna ilişkin masraflar fon portföyünden karşılanamaz. Katılma payı satışında, iade edilecek katılma payı adedinin hesaplanmasında esas alınacak değer, hazırlanan değerlendirme raporunda ulaşılan değer üzerinden gerçekleştirilir.

Fon katılma paylarının Fon'a iadesinin aynı olarak gerçekleştirilmesi durumunda, talep iletme, taleplerin gerçekleştirilme tarihleri ve değerlendirme raporlarının hazırlanmasına ilişkin olarak yukarıdaki tabloda yer verilen takvime uyulur. Katılma paylarının Fon'a iadesi karşılığında fon portföyünden çıkarılan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı hakların fon mülkiyetinden çıkarılması/ bunların satışına ilişkin sözleşmelerin devri işlemleri müşteri taleplerinin gerçekleştirilmesi öngörülen satış talimatı gerçekleştirme tarihinden bir ay içerisinde satış talimatlarına esas fiyat üzerinden gerçekleştirilir.

Her hâlükârda katılma payının Fon'a iadesinin nakdi ve/veya aynı olarak yapılabilme alternatiflerinden hangisinin uygulanacağı ve iadeye ilişkin uygulama esasları Kurucu'nun alacağı yönetim kurulu kararı ile belirlenecektir. Bu bakımdan katılma payının Fon'a iadesinin aynı olarak gerçekleştirilebilmesi Kurucu'nun onayına tabidir.

Fon katılma paylarının Fon'a iadesinin aynı olarak gerçekleştirilmek istenmesi durumunda, her işlem öncesinde varsa Fon'un mevcut tüm katılma payı sahiplerinin mutabakatlarının alınması, bu hususun Portföy Saklayıcısı tarafından da teyit edilmesi ve söz konusu belgelerin fon süresi ve takip eden 5 yıl boyunca Kurucu nezdinde muhafaza edilmesi zorunludur.

17. FON SÜRESİ VE SONA ERMESİ

17.1.Fon Süresi

Fon Süresizdir.

17.2.Fon'un Sona Ermesi ve Fon Malvarlığı'nın Tasfiyesi

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.

Fon'un 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 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 Fon'un varlıkları satılarak nakde çevrilir, alacakları tahsil edilir ve borçları ödenir. Bakiye tutarlar ihraç belgesinde belirlenen esaslara göre pay sahiplerine dağıtılır ve tüm katılma payları iade alınır. Tedavüldeki tüm katılma paylarının iade alınması sonrasında Kurul'a gerekli başvurunun yapılmasını takiben Fon 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, Kurucu'nun ve/veya portföy saklayıcısı kurumun iflasına veya tasfiyesine karar veren makam tarafından belirlenir.

Fon başka bir fonla birleştirilemez veya başka bir fona dönüştürülemez.

18. FON GİDER GELİR FARKININ KATILMA PAYI SAHİPLERİNE DAĞITILMASI ESASLARI

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

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

Fon malvarlığından yapılabilecek harcamalara ihraç belgesinde 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 ihraç belgesinde yer verilmektedir. Söz konusu ücret kurucu ve yönetici arasında paylaşılabilir.

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

19. BEYAN VE TAAHHÜTLER

19.1. Taraflar'dan her biri, diğer Taraflar'a aşağıda yer alan hususların Sözleşme'ye taraf oldukları tarihte doğru

ve gerçek olduğunu kabul, beyan ve taahhüt eder:

- (a) Taraflar, Sözleşme'yi imzalamak ve Sözleşme ile bağlanmak ve Sözleşme altındaki her türlü işlemi ve yükümlülüğü yerine getirmek konusunda gerekli tüm hak, yetki ve hukuki ehliyete sahiptir.
- (b) Fon Dokümanları dahil, Fon'a ilişkin imzalanan tüm sözleşmeler, belgeler, beyanlar, taahhütler ve dokümanlar, imzalayan Taraf açısından geçerli ve borç doğurucu şekilde imzalanmıştır ve imzalanacaktır.
- (c) Fon Dokümanları dahil, Fon'a ilişkin imzalanan tüm sözleşmelerin, belgelerin, beyanların, taahhütlerin ve dokümanların geçerliliğini veya uygulanabilirliğini etkileyebilecek nitelikte, imzalayan Taraf aleyhine açılan derdest herhangi bir yasal takip bulunmamaktadır.
- (d) Fon Dokümanları, imzalayan Taraf'ın taraf olduğu bir başka sözleşmeye bir aykırılık teşkil etmemektedir.

19.2. Her bir Yatırımcı, (i) Nitelikli Yatırımcı Beyanı'nı (Ek-1) imzaladığını, (ii) Nitelikli Yatırımcı olduğunu, (iii) Nitelikli Yatırımcı olarak kalacağını, (iv) Nitelikli Yatırımcı olduğunu kanıtlamak için gerekli bilgi ve belgeleri, talep edildiği takdirde, Yönetici'ye ve/veya Sermaye Piyasası Kurulu'na gecikmeksizin temin edeceğini, (v) Fon Süresi sonrasında da geçerli olmak üzere, Nitelikli Yatırımcı olmadığını ortaya çıkması veya Nitelikli Yatırımcı olduğunu kanıtlar belgeleri temin etmekte gecikmesi hallerinde, Fon'un veya Yönetici'nin uğrayacağı doğrudan ve dolaylı tüm zararları tazmin etmekte yükümlü olduğunu, kabul, beyan ve taahhüt eder.

19.3. Yönetici, Fon'un Sermaye Piyasası Düzenlemeleri başta olmak üzere Türkiye Cumhuriyeti kanunlarına uygun bir şekilde kurulduğunu ve varlığını sürdürdüğünü kabul, beyan ve taahhüt etmektedir.

20. KARŞILIKLI TAAHHÜTLER

20.1. Her bir Taraf, kanunen zorunlu olarak veya Sermaye Piyasası Kurulu dahil ancak bununla sınırlı olmamak üzere herhangi bir kamu otoritesi tarafından kendisinden talep edilebilecek Fon'a ilişkin her türlü bilgi ve belgeyi gecikmeksizin Yönetici'ye vereceğini ve gerekli bilgi ve belgenin ilgili otoritelere sunulması, gerekli izin ve onayların alınması ve bildirimlerin yapılması konularında Yönetici ile tam bir işbirliği içerisinde hareket edeceğini diğer Taraflar'a karşı taahhüt eder.

20.2. Her bir Taraf, Fon Dokümanları ile ilgili olarak diğer Taraflar'a sunacağı her türlü bilgi ve belgenin doğru ve eksiksiz olacağını ve yanıltıcı olmayacağını kabul, beyan ve taahhüt eder.

21. SÖZLEŞME'DE DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA VE YAPILAN DEĞİŞİKLİKLERİN YATIRIMCILARA DUYURULMASINA İLİŞKİN ESASLAR

Fon'un KAP'ta yer alan sayfasında Sözleşme'nin bir örneğine yer verilir. Sözleşme'nin şart ve hükümlerinde herhangi bir değişiklik yapılması halinde, değişiklikleri içeren Sözleşme KAP'ta ilan edilir ve Portföy Saklayıcısı'na gönderilir.

22. UYGULANACAK HUKUK VE UYUŞMAZLIKLARIN ÇÖZÜMÜ

22.1. Sözleşme, Türkiye Cumhuriyeti kanunlarına tabidir ve bu kanunlar uyarınca yorumlanacak ve tefsir edilecektir.

22.2. Sözleşme ile ilgili çıkabilecek herhangi bir uyuşmazlıkta, Taraflar, birbirlerine yazılı bir bildirimde bulunarak uyuşmazlığın çözümü için uyuşmazlık Taraflar'ının ve/veya (eğer uygulanabilir ise) söz konusu Taraflar'ın üst düzey yöneticilerinin toplanmasını talep edecektir. Taraflar, uyuşmazlık konusu tahkim yargılamasına gönderilmeden önce, söz konusu bildirim alınmasından itibaren 15 (on beş) İş Günü süre içerisinde uyuşmazlığın çözümü için iyi niyetle çaba göstereceklerdir. Söz konusu uyuşmazlık çözümü

toplantılarına iştirak edecektir.

22.3. Herhangi bir uyuşmazlığın yukarıda madde 19.2’de belirtilen şekilde çözülemediği durumlarda, söz konusu uyuşmazlık münhasıran tahkimde görülür ve nihai çözümü kavuşturulur. Tahkim yargılaması, İstanbul Tahkim Merkezi tarafınca, İstanbul Tahkim Merkezi kurallarına uygun olarak atanmış 3 (üç) hakemden oluşan bir hakem heyeti tarafından yapılacaktır. Tahkim yeri İstanbul, Türkiye’dir ve tahkim dili Türkçe olacaktır. Tahkim kararı Taraflar nezdinde kesin ve bağlayıcı olup; hukuk düzenindeki herhangi bir yargı organı tarafından icra edilebilecektir. Tahkim giderleri ve masrafları, Taraflar arasında, hakem heyetinin verdiği karara göre karşılanacaktır.

23. SÖZLEŞMENİN SÜRESİ VE FESHİ

23.1. Sözleşme, Fon süresi boyunca yürürlükte kalır ve Taraflar’ın Sözleşme’nin sona ermesi yönünde yazılı olarak anlaşması veya Sözleşme kapsamındaki hizmetlerin/ yetkilerin Sermaye Piyasası Kurulu tarafından sona erdirilmesi talep edildiği durumlarda ve Fon’un tasfiyesi halinde Taraflara herhangi ayrı bir bildirim yapılmaksızın derhal, kendiliğinden sona erecektir.

23.2. Sözleşme süresi içerisinde, Sözleşme’nin diğer maddelerinde düzenlenen fesih hallerine ilave olarak Kurucu, sözleşme süresi içinde herhangi bir zamanda, neden göstermeksizin ve tazmin yükümlülüğü olmaksızın en az 6(ay) ay önceden iadeli taahhütlü posta veya noter marifetiyle ihbarda bulunmak kaydı ile Sözleşme’yi tek taraflı olarak her zaman feshetme hakkına sahiptir.

23.3. Bununla beraber; Yatırımcı, sözleşme süresi içinde herhangi bir zamanda, neden göstermeksizin ve tazmin yükümlülüğü olmaksızın en az 3(üç) ay önceden iadeli taahhütlü posta veya noter marifetiyle ihbarda bulunmak kaydı ile Sözleşme’yi tek taraflı olarak her zaman feshetme hakkına sahiptir.

23.4. Bu madde uyarınca Yatırımcı, Sözleşme’nin (i) Kurucu tarafından feshedilmesi halinde, kendisine fesih bildirimini tebliğ edilmesinden itibaren 6 (altı) ay içerisinde (ii) Yatırımcı tarafından feshedilmesi halinde Kurucuya fesih bildirimini tebliğ edilmesinden itibaren 3(üç) ay içerisinde başka bir portföy yönetim şirketi ile Fona ilişkin anlaşma sağlayacağını kabul, beyan ve taahhüt eder.

24. ÇEŞİTLİ HÜKÜMLER

24.1. Mücbir Sebep

Taraflar’ın Sözleşme’de öngörülen yükümlülüklerinden birinin ifası, ilgili Taraf’ın kontrolünde olmayan ve makul olarak öngörülemez bir mücbir sebepten dolayı ve ilgili Taraf’ın herhangi bir kusur olmaksızın imkânsız hale gelir veya aşırı derecede zorlaşırsa, ilgili Taraf, anılan mücbir sebebin etkisi devam ettiği müddetçe söz konusu mücbir sebepten etkilenen yükümlülüklerini yerine getirmekten dolayı sorumlu olmayacaktır. Yükümlülükleri herhangi bir mücbir sebepten etkilenen Taraf, söz konusu durumu en kısa zamanda başta Yönetici olmak üzere tüm Taraflar’a yazılı olarak bildirecek ve mümkün olan en kısa zamanda, ancak en fazla söz konusu mücbir sebep olayının vukuundan itibaren 15 (on beş) İş Günü içinde yetkili bir Kişi ya da kurum tarafından ifşa edilmiş söz konusu mücbir sebep olayını tevsik edici bir belgeyi başta Yönetici ve Kilit Yatırımcı olmak üzere diğer Taraflar’a ulaştıracaktır. Taraflar’dan birinin her dereceden kusuru ve teşviki neticesinde gerçekleşen mücbir sebep halleri Sözleşme anlamında mücbir sebep teşkil etmeyecektir.

24.2. Sözleşme’nin Bütünlüğü

Sözleşme veya Sözleşme ile bağlantılı olarak Taraflar arasında eşzamanlı olarak akdedilen belgeler ve ekleri Taraflar arasındaki nihai mutabakatı ve Sözleşme’nin tamamını teşkil eder ve Taraflar arasında bu konuya ilişkin önceki tüm sözleşme, düzenleme ve mutabakatın yerine geçer.

24.3. Sözleşme’nin Devri

Taraflar’dan hiçbirisi, Sözleşme’den doğan hak ve yükümlülüklerini, diğer Tarafların tamamının önceden

yazılı onayı olmadan devredemez.

24.4.Mevzuat Değişikliği

Sözleşme’de atıf yapılan mevzuatların tadil edilmesi veya ilga edilmesi halinde, söz konusu referans tadil edilen veya yürürlükten kaldıran yeni mevzuata atıf yapılmış kabul edilecektir.

24.5.Ayrılabilirlik

Sözleşme’nin bir hükmünün herhangi bir nedenle geçersiz kınılması halinde, Sözleşme’nin geri kalan kısmı bu geçersizlikten etkilenmeyecek olup yürürlükte kalacaktır. Taraflar, geçersiz kısmın yerine Taraflar’ın iradesini yansıtacak şekilde yeni bir hüküm ihdas edecektir.

24.6.Feragat

Sözleşme ile ilgili verilmiş herhangi bir feragat beyanı yazılı olarak verilir feragat eden tarafından imzalanmadıkça geçerli sayılmayacaktır. Feragatname ancak verildiği belirli zaman ve veriliş amacıyla sınırlı olarak geçerli olacaktır. Taraflar’dan birinin Sözleşme’den doğan haklarından herhangi birini yerine getirmede ihmali veya gecikmesi feragat anlamına gelmeyeceği gibi herhangi bir hak veya yükümlülüğünü kısmen kullanması geri kalan hak ve yükümlülüğün sonradan kullanılmasını engellemez. Herhangi bir hak, yükümlülük veya temerrüdün giderilmesinden feragat etmek aynı hakkın, yükümlülüğün veya temerrüdün giderilmesinden ileride de feragat edildiği anlamına gelmez. Herhangi bir Taraf’ın buradaki yükümlülüklerinde temerrüde düşmesi, diğer Taraf(lar)’a yükümlülüklerini ifa etmeden kaçınma hakkı vermez.

24.7.Yatırımcının Bilgilendirilmesi

Kural olarak, tüm bildirimler (Katılma Payı Değeri bildirimleri, finansal raporlama ve bilgilendirmeye ilişkin bildirimler dahil) Kurucu’nun resmi internet sitesi olan <https://www.denizportfoy.com/> adresinde duyurulacak ve KAP’ta bilgilendirme yapılacaktır. Ayrıca aksi talep edilmedikçe Yatırımcı’ların e-posta hesaplarına gönderilecektir. Talep eden Yatırımcılar’a ayrıca yazılı olarak da bildirim yapılır.

TTK madde 18/3 uyarınca feshe ve temerrüde ilişkin olarak yapılacak bildirimler dahil olmak üzere, aksi herhangi bir mevzuat tarafından düzenlenmiş ise veya Yatırımcı tarafından başka bir yol ile yapılması talep edilmiş ve masrafları ilgili Yatırımcı tarafından karşılanıyor ise; e-posta dışındaki bildirimler, (i) elden teslim, (ii) iadeli taahhütlü mektup veya muteber uluslararası bir kurye şirketi (teslim teyidi ile) veya (iii) noter aracılığıyla Taraflar’ın aşağıda yer alan adreslerine ya da Taraflar’dan herhangi birinin en az 10 (on) İş Günü önceden yazılı olarak bildireceği bir diğer adrese gönderilecektir.

24.8.Yetki Belgeleri

Her bir Taraf’ın yetkili temsilcileri, Sözleşme’yi, eklerini, Sözleşme kapsamında imza edilmesi gereken diğer her türlü belge ve sözleşmeyi imzalamaya yetkili olduğunu gösteren belgeleri Yönetici’ye tevdi edecektir.

24.9.Sözleşme’nin Ekleri

Her biri Sözleşme’nin ayrılmaz bir parçasını teşkil eden ekler aşağıdakilerden ibarettir:

Ek-1: Nitelikli Yatırımcı Beyanı

Ek-2: İç Tüzük

Ek-3: İhraç Belgesi

YUKARIDAKİ HUSUSLAR ÇERÇEVESİNDE TAM BİR MUTABAKATA VARAN TARAFLAR, 24 madde ve [♦] ekten oluşan bu Sözleşmeyi, yukarıda belirtilen İmza Tarihi’nde, Yönetici ve Yatırımcı tarafından muhafaza edilecek 2 (iki) orijinal kopya olarak imzalamışlardır.