

KUVEYT TÜRK PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ KARMA GAYRİMENKUL YATIRIM FONU İHRAÇ SÖZLEŞMESİ

1. TARAFLAR

İşbu Kuveyt Türk Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Karma Gayrimenkul Yatırım Fonu Fon İhraç Sözleşmesi (“Sözleşme”);

- (1) Kayıtlı merkezi Altunizade Mah. Kısıklı Cad. Sarkuysan – Ak İş Merkezi, Apt. No:4 Blok:2 Daire:6 Üsküdar/İstanbul adresinde kain, İstanbul Ticaret Sicili Memurluğuna 976437-0 sicil numarası ile kayıtlı olan ve Sermaye Piyasası Kurulu’nun 07.09.2015 tarihli portföy yönetim lisansı ile faaliyet göstermekte olan **Kuveyt Türk Portföy Yönetimi A.Ş. (“Kurucu”, “Yönetici”)**,
- (2) Altunizade Mahallesi Kısıklı Caddesi Sarkuysan Ak İş Merkezi Apt. No:4 Blok: 2 Daire: 6 34662 Üsküdar İstanbul Türkiye adresinde bulunan **Kuveyt Türk Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Karma Gayrimenkul Yatırım Fonu (“FON”)**,
- (3) (“Yatırımcı”)

arasında ve bunlar tarafından / / tarihinde akdedilmiştir.

İşbu Sözleşme’nin taraflarından her biri tek başına “**Taraf**” ve hep birlikte “**Taraflar**” olarak anılacaktır.

2. KONU

İşbu Sözleşme’nin konusu, Yatırımcı’nın Kaynak Taahhüdü ve Yatırımcı’nın Kaynak Taahhüdü’nü Sözleşme’ye uygun surette yerine getirmesi halinde sahibi olacağı Katılma Payları ile Katılma Payı sahipliği dolayısıyla FON, Yatırımcı ve Kurucu arasında kurulacak ilişkiye dair usul ve esasların belirlenmesidir.

3. KISALTMALAR

Fon	Kuveyt Türk Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Karma Gayrimenkul Yatırım Fonu
Kanun	6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu
KAP	Kamuyu Aydınlatma Platformu
Katılma Payı	FON’un katılma payı sahiplerinin sahip olduğu hakları taşıyan ve FON’a katılımını gösteren, kayden izlenen sermaye piyasası aracını ifade eder.
Kaynak Taahhüdü	İşbu Sözleşme ve varsa akdedilen Ek Kaynak Taahhüdü Sözleşmeleri’nde Yatırımcı tarafından ödenmesi taahhüt edilen toplam kaynak taahhüdü tutarını ifade eder.
Kurucu/Yönetici	Kuveyt Türk Portföy Yönetimi A.Ş.
Kurul	Sermaye Piyasası Kurulu

MKK	Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.
Takasbank	İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş.
Tebliğ	III-52.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği
TCMB	Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası
TL	Türk Lirası
USD	Amerikan Doları

4. FON YATIRIM STRATEJİSİNE İLİŞKİN ESASLAR

4.1. Fon'un temel yatırım stratejisi; Türkiye'nin her bölgesinde, tüm gayrimenkul segmentlerinde (ticari gayrimenkul, arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, fabrika binası, park, otopark, yurt, hastane ve Kurul tarafından uygun görülen her türlü gayrimenkul ve gayrimenkule dayalı haklar) değer artışı kazancı, alım satım karı veya kira geliri elde etmek amacıyla yatırım yapmaktır. Bu amaçla söz konusu gayrimenkuller satın alınabilir, satılabilir, kiralanabilir, kiraya verilebilir veya satın alma ve satış vaadi sözleşmesi imzalanabilir. Fon, diğer gayrimenkul yatırım fonlarının katılma paylarına, gayrimenkul sertifikalarına ve mevzuat hükümlerine göre hazırlanan finansal tablolarında yer alan aktif toplamının devamlı olarak en az %75'i yurtiçi gayrimenkul yatırımlarından oluşan anonim ortaklıkların paylarına, yatırım yapılabilir.

4.2. Fon'un ve yatırımlarının uluslararası katılım finans ilkelerine uygunluğuna ilişkin icazet belgesi alınır.

4.3. Uygulanacak her türlü yatırım kararı ve uygulama prensipleri, Kuveyt Türk Portföy Yönetimi A.Ş. Danışma Komitesince belirlenen Katılım Finans İlke ve Esaslarına uygun olacak şekilde gerçekleştirilecektir.

4.4. Fon ters repo, repo, faize dayalı vadeli işlem, opsiyon, varant, swap işlemleri ve buna benzer faiz getirisi olan işlemleri yapamaz. Fon portföyüne faiz getirisi olan kamu ve özel sektör borçlanma araçları alınmaz.

5. FONUN YATIRIM SINIRLAMALARI VE RİSKLERİNE İLİŞKİN ESASLAR

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

5.1. Alım satım karı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, fabrika binası, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilir.

5.2. 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.

5.3. 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.

5.4. Üst hakkı ve devre mülk hakkının devredilebilmesine ilişkin olarak bu hakları doğuran sözleşmelerde herhangi bir sınırlama getirilemez. Ancak özel kanun hükümleri saklıdır.

5.5. 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.

5.6. 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. Tebliğ'in 23. maddesi hükmü saklıdır.

5.7. Kurucu Fon adına;

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

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

5.7.3 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.

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

5.7.5 Fon portföyünden sürekli olarak kısa vadeli gayrimenkul alım satımı yapamaz.

5.7.6 Yurtdışında gayrimenkul alım, satım ve kiralama faaliyetinde bulunamaz.

5.8. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, İller Bankası A.Ş., belediyeler ile bunların bağlı ortaklıkları, iştirakleri ve/veya yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazının bulunduğu şirketler ile Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonu tarafından gerçekleştirilen inşaat ruhsatı alınmış projeler kapsamındaki bağımsız bölümler, inşaatın tamamlanma oranına bakılmaksızın, Fon portföyüne dahil edilebilir.

5.9. Yönetici, satın alınan gayrimenkullerin kiralanması durumunda bunların ulusal ve uluslararası katılım finans ilkelerine uygun faaliyet gösteren işletmecilere kiralanmasına dikkat edecektir. Katılım finans ilkelerinin uygulanmasında iç tüzükte belirtilen esaslar dikkate alınır.

5.10. Fon portföyünde bulunan gayrimenkullere üst hakkı tesis edilmesiyle ilgili olarak;

- a) Üst hakkı tesisi aşamasında, Kurulca listeye alınmış gayrimenkul değerlendirme kuruluşlarınca takdir edilmek üzere arsa değerinin üçte ikisi ile üst hakkı bedelinin karşılaştırılması ve yüksek olanının seçilmesi suretiyle belirlenecek tutarın peşin veya banka teminat mektubuna bağlanmış vadeli bir ödeme planı çerçevesinde tahsil edilmesi suretiyle projenin tamamlanmamasından kaynaklanan risklere karşı belirli bir düzeyde korunma sağlanması,
- b) Üst hakkı süresince Fon tarafından, geliştirilen projeye herhangi bir finansman sağlanmaması ve projeye dair herhangi bir görev ve sorumluluk üstlenilmemesi,
- c) Proje ile ilgili herhangi bir garanti, taahhüt veya teminat verilmemesi,
- d) Üst hakkı süresi içinde üretilen yapının süre sonunda veya öncesinde Tebliğ'in 18. maddesinde yer alan yatırımlara ilişkin şartları haiz bir şekilde Fon'a devredilmesi sorumluluğu ile yapının arsa üzerinden kaldırılmasına ve arsanın ilk haline getirilmesine ilişkin hukuki ve mali sorumluluğun üst hakkı sahibine ait olacağına dair hükümlere, üst hakkının kurulmasına ilişkin resmi senette/sözleşmede yer verilmesi ve bu senedin/sözleşmenin tapu siciline şerh edilmesi gerektiği

şeklindeki esaslara uyulmak suretiyle Fon portföyünde yer alan gayrimenkuller üzerinde tapu kütüğüne taşınmaz olarak kaydedilebilen bağımsız ve sürekli nitelikte olan üst hakkı tesis edilebilir.

5.11. Portföyde yer alan arsa/arazi dışındaki kullanıma hazır gayrimenkuller üzerinde tapuya tescil edilmesi şartıyla başka kişiler lehine intifa hakkı tesis edilebilir.

Uluslararası katılım finans ilkelerine uygun olmak kaydıyla aşağıdaki varlık ve işlemler Fon portföyüne dahil edilebilir.

- i. Özelleştirme kapsamına alınanlar dahil Türkiye'de kurulan anonim ortaklıklara ait paylar, özel sektör ve kamu kira sertifikaları,
- ii. 7/8/1989 tarihli ve 89/14391 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe konulan Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 sayılı Karar hükümleri çerçevesinde alım satımı yapılabilen, yabancı özel sektör ve kamu kira sertifikaları ve anonim ortaklık payları,
- iii. Katılma hesabı,
- iv. Faizsiz finans ilkelerine uygun yatırım fonu katılma payları,
- v. Vaad sözleşmeleri, BİST Taahhütlü İşlemler Pazarı işlemleri,
- vi. Kira sertifikaları,
- vii. Faizsiz finans ilkelerine uygun varantlar ve sertifikalar,
- viii. Türev araç işlemlerinin nakit teminatları ve primleri,
- ix. Kurulca uygun görülen özel tasarlanmış yabancı yatırım araçları ve ikraz iştirak senetleri,

- x. Altın ve diğer kıymetli madenler ile bunlara dayalı para ve sermaye piyasası araçları,
- xi. Kurulca uygun görülen diğer yatırım araçları.

Türev araçlara faizsiz finans ilkelerine uygun olması koşuluyla sadece portföylerini döviz ve piyasa riskleri gibi risklere karşı korumak amacıyla taraf olabilir. Türev araçlar nedeniyle maruz kalınan açık pozisyon tutarı Fon toplam değerinin %20'sini aşamaz. Bu madde kapsamında yapılacak değerlendirmelerde Fon'un hesap dönemi sonundaki net varlık değeri esas alınır.

Vadeli İşlem ve Opsiyon Piyasası'nda gerçekleştirilen işlemlerin nakit teminatları da Fon portföyüne dahil edilir.

Yurtdışında ihraç edilen kira sertifikalarının ve/veya diğer sermaye piyasası araçlarının, yatırım yapılabilir seviyeye denk gelen derecelendirme notuna sahip olması, tabi olduğu otorite tarafından yetkilendirilmiş bir saklayıcı kuruluş nezdinde saklanması, fiyatının veri dağıtım kanalları vasıtasıyla ilan edilmesi ve Fon'un fiyat açıklama dönemlerinde Yatırım Fonları Finansal Raporlama Tebliği düzenlemeleri çerçevesinde gerçeğe uygun değeri üzerinden nakde dönüştürülebilecek nitelikte likiditasyona sahip olması şartlarıyla, yurtdışında borsa dışından Fon portföyüne dahil edilmesi mümkündür.

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

Fon portföyünde bulunan yabancı sermaye piyasası araçları satın alındığı veya kote olduğu diğer borsalarda satılabilir. Bu kıymetler Türkiye içinde, Türkiye'de veya dışarıda yerleşik kişilere satılamaz ve bu kişilerden satın alınamaz.

Yatırım yapılacak yabancı sermaye piyasası araçlarını ihraç eden kuruluşlar hakkında ve değerlemeye esas olacak fiyat hareketleri konusunda gerekli bilgileri yönetici sağlar. Yönetici Fon'a alınacak yabancı sermaye piyasası araçlarının tabi olduğu ilgili ülke mevzuatına göre borsada satışına ve bedellerinin transferine ilişkin kısıtlamaların bulunup bulunmadığını araştırmak zorundadır. Bu tür kısıtlamaları olan sermaye piyasası araçları portföye alınamaz.

Fon'un yabancı ülkelerde yatırım yapacağı sermaye piyasası araçlarına ilişkin işlemleri o ülke düzenlemelerine göre faaliyet gösteren aracı kuruluşlar vasıtasıyla yürütülür. Yabancı borsalara Fon adına verilen müşteri emirleri ve bunların gerçekleştiğine ilişkin aracı kuruluşlardan alınmış teyitler, ödeme ve tahsilat makbuzları Fon adına muhafaza edilir.

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

- i. Karşı tarafının son bir yıl içerisinde bağımsız denetim yaptırmış ve sonucunda bağımsız denetçi tarafından olumlu rapor verilmiş bir kurum olması,

- ii. Herhangi bir ilişkiden etkilenmeyecek şekilde objektif koşullarda yapılması ve adil bir fiyat içermesi,
- iii. Fon'un fiyat açıklama dönemlerinde "güvenilir" ve "doğrulanabilir" bir yöntem ile değerlendirilmesi,
- iv. Fon'un fiyat açıklama dönemlerinde gerçeğe uygun değeri üzerinden nakde dönüştürülebilir ve sona erdirilebilir nitelikte olması.

Borsada işlem gören kamu dış kira sertifikalarının, borsa dışında yapılacak işlemler ile Fon portföyüne dahil edilmesi veya Fon portföyünden çıkartılması mümkündür.

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

Fon'un yatırım stratejisi ve risk profili dikkate alınarak belirlenen, Fon'un karşılaşılabileceği temel riskler aşağıda sıralanmıştır:

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

Likidite Riski: Fon varlıklarının makul bir sürede piyasa değerinden nakde çevirme zorluğu olarak ifade edilebilmektedir. Özellikle gayrimenkul yatırımının nakde dönüştürülmesinin süreç alması ve değere ilişkin belirsizlikler risk değerini arttırmaktadır.

Fiziki Zarar Riski: Doğal afetler, yangın, sel, terör eylemleri, sıra dışı toplumsal olaylar gibi durumlarda gayrimenkullerin tahrip olması sonucunda Fon'un zarar görme riskini ifade etmektedir.

Yoğunlaşma Riski: Belli bir bölgeye, sektöre, varlığa/varlık grubuna yoğun yatırım yapılması sonucu, Fon portföyünde bu varlıkların içerdiği risklere maruz kalmasıdır.

Karşı Taraf Riski: Genel olarak Fon'un taraf olduğu mal ve hizmet satımı veya mal ve hizmet alımına ilişkin sözleşmelerde karşı tarafın, sözleşme gereklerine uymayarak, yükümlülüğünü kısmen veya tamamen zamanında yerine getirememesinden dolayı Fon'un karşılaştığı zarar olasılığını ifade etmektedir.

Piyasa Riski: Gayrimenkul piyasası, kur, hisse senedi ve benzeri etkenlerde meydana gelebilecek değişimler sonucunda Fon portföyünde yer alan varlıkların piyasa değerinin düşmesi, yükümlülüklerin piyasa değerinin artması sonucunda zarar oluşması olasılığıdır.

Kur Riski: Fonlardaki yabancı para cinsinden finansal enstrümanların (döviz hesabı, yabancı para cinsinden kira sertifikası) varlıklar (alacak hakları) ve yükümlülükler bazında yabancı para birimlerinin birbirlerine ve/veya Türk Lirasına karşı değer kazanma ve kaybetmeleri sonucunda ortaya çıkan zarar ihtimalini ifade etmektedir.

Getiri Oranı Riski: Fon portföyüne katılma hesabı gibi kara katılım olanağı sağlayan katılım bankacılığı ürünlerinin dahil edilmesi durumunda, söz konusu yatırımların getiri oranındaki değişimler nedeniyle maruz kalınabilecek zarar olasılığıdır.

Katılım Esaslı İşlem Riski: Fon portföyüne katılım finans ilkelerine uygun vadeli işlem ve opsiyon sözleşmeleri gibi türev araç, swap sözleşmesi, sertifika dahil edilmesi ve diğer herhangi bir yöntemle kaldıraç yaratan benzeri işlemlerde bulunulması halinde, başlangıç yatırımı ile başlangıç yatırımının üzerinde pozisyon alınması sebebi ile Fon'un başlangıç yatırımından daha yüksek zarar kaydedebilme olasılığı katılım esaslı işlem riskini ifade eder.

Ortaklık Payı 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.

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

Uluslararası Katılım Finans İlkelerine Uyum Riski: Fon'un tâbi olduğu uluslararası

katılım finans ilkelerine uygun olarak Fon portföyüne dahil edilen bir gayrimenkul yatırımının ya da bir finansal varlığın, daha sonra söz konusu katılım finans ilkelerine uygunluğunu yitirmesi durumunda Fon portföyünden belirli bir süre içerisinde çıkartılması riskini ifade etmektedir.

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. PORTFÖYÜN YÖNETİMİNE VE SAKLANMASINA İLİŞKİN ESASLAR

6.1. Saklamacı kuruluş İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş.'dir. Fon portföyündeki varlıkların Kurul'un portföy saklama düzenlemelerine göre saklama sözleşmesinde belirtilen esaslar çerçevesinde saklanması zorunludur. Fiziken veya kayden saklanması mümkün olmayan varlıkların mevcudiyetini ve Fon'a aidiyetini gösteren bilgi, belge ve kayıtlar da portföy saklayıcısı nezdinde tutulur.

7. FON MALVARLIĞINDAN YAPILABİLECEK HARCAMALARA İLİŞKİN ESASLAR

7.1. Fon'dan karşılanan, yönetim ücreti dahil tüm giderlerin toplamının fon toplam değerine göre üst sınırı yıllık olarak %25'tir. Bu sınırın hesaplanmasında yıl içinde hesaplanan fon toplam değerlerinin ortalaması esas alınır. Bu orana, performans ücreti dahil değildir.

7.2. Fon'un toplam gider oranı içerisinde kalmak kaydıyla, Fon'un yönetim ve temsili ile Fon'a tahsis edilen donanım ve personel ile muhasebe hizmetleri karşılığı olarak üç ayda bir Türk Lirası (TL) olarak tahakkuk edecek şekilde, üç ayda bir olmak üzere, ilgili dönemdeki finansal tablolarda yer alan fon aktif toplamının %0,25'i (yıllık %1,00)+BSMV'si tutarındaki yönetim ücreti Fon'dan tahsil edilecektir. Yönetim ücreti üçer aylık dönem sonlarını (Mart, Haziran, Eylül ve Aralık) izleyen 5 iş günü içerisinde Kurucu'ya Fon'dan ödenecektir.

Her hesap döneminin (takvim yılının) son iş günü itibarıyla, yıllık Fon toplam gideri oranının aşıp aşılmadığı, ilgili dönem içinde hesaplanan Fon toplam değerlerinin ortalaması esas alınarak Kurucu tarafından kontrol edilir. Yapılan kontrolde belirlenen oranın aşıldığının tespiti halinde, aşan tutar yılın son işgünü itibarıyla Kurucu tarafından Fon'a ödenmek üzere tahakkuk ettirilir ve takip eden beş iş günü içinde Kurucu tarafından Fon'a ödenir.

7.3. Fon toplam gider oranı limiti içinde kalırsa dahi Fon'dan yapılabilecek harcamalar dışında Fon'a gider tahakkuk ettirilemez ve bu giderler Fon malvarlığından ödenemez.

Portföy yönetim ücretine ve 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 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 belgesinde 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 katlanılan 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) İşletmeci firmalara ödenen hizmet bedelleri,
 - n) (Varsa) Fon paylarının borsada işlem görmesi için ödenen ücretler ve yapılan masraflar,
 - o) (Varsa) Endeks kullanım giderleri,
 - ö) Defter tasdik, fatura basımı, e-fatura, e-defter gibi belge ve kayıt düzeni ile ilgili harcamalar,

- p) Tüzel Kişi Kimlik Kodu (LEI) giderleri,
- r) KAP giderleri,
- s) Kurulca uygun görülen diğer harcamalar.

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

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

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

Fon’da oluşan kâr, katılma paylarının fon dokümanlarında belirtilen esaslara göre tespit edilen fiyatlarına yansır. Fon portföyünde bulunan ortaklık paylarının kâr payları, kâr payı dağıtım tarihinin başlangıç gününde tahsil edilmesine bakılmaksızın muhasebeleştirilir. Katılma payı sahipleri, paylarını işbu ihraç sözleşmesinde belirlenen sürelerde Fon’a geri sattıklarında, işleme esas fiyatın içerdiği Fon’da oluşan kardan paylarını almış olurlar. Ayrıca, işbu ihraç sözleşmesinde yer verilen esaslara göre Fon’dan kâr payı dağıtımı yapılabilir.

9. FON KATILMA PAYLARININ DEĞERLERİNİN YATIRIMCILARA BİLDİRİM ESAS VE USULLERİ

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

10. KATILMA PAYLARININ ALIM SATIMINA İLİŞKİN USUL VE ESASLAR

Katılma payı satışı, Fon birim pay değerinin tam olarak nakden veya gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı hakların tapu siciline Fon adına tescil ettirilmesi suretiyle veya Tebliğ’in 18 inci maddenin 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 suretiyle aynı olarak ödenmesi; katılma payının Fon’a iadesi, yatırımcıların paylarının ihraç belgesinde belirlenen esaslara göre Fon’a iade edilmek suretiyle nakde çevrilmesi veya paylarına karşılık gelen gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı hakların yatırımcılara devredilmesi suretiyle gerçekleştirilebilir.

Katılma paylarının Fon adına alım satımı esastır. Kurucu ve portföy yöneticisi, Fon’un katılma paylarını kendi portföyüne alabilir.

11. PAY GRUPLARINA İLİŞKİN ESASLAR

Pay Grubu oluşturulmayacaktır.

12. FON PORTFÖYÜNÜN 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.

13. KATILMA PAYLARININ SATIŞI VE FONA İADESİNDE GİRİŞ ÇIKIŞ KOMİSYONU UYGULANIP/UYGULANMAYACAĞI HAKKINDA BİLGİ

Katılma paylarının ihracında giriş, Fon'a iadesinde ise çıkış komisyonu uygulanmaz.

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

- 14.1. Tebliğ'in 26. maddesinde yer alan esaslar dahilinde Kurucu tarafından performans ücreti fona tahakkuk ettirilecek ve fondan tahsil edilecektir.
- 14.2. 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 verilecektir.
- 14.3. Yönetim Kurulu tarafından belirlenen Performans ücretinin tahakkuku ve tahsiline ilişkin usul ve esaslar KAP'ta da açıklanır.
- 14.4. 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. Borsa'dan katılma payı alan yatırımcılar için performans ücretinin tahakkuk ve tahsiline ilişkin usul ve esasları kabul ettiklerine dair yazılı beyanın alınması zorunlu değildir.
- 14.5. Fonda oluşan kâr, katılma paylarının fon dokümanlarında belirtilen esaslara göre tespit edilen fon pay fiyatına yansır.
- 14.6. Katılma payı sahiplerine Fon'da oluşan kâr ve nakit durumu dikkate alınarak, Kurucu Yönetim Kurulu kararıyla belirlenen tarihlerde, nakit kar payı dağıtılabilir.
- 14.7. Kurucu Yönetim Kurulu'nun kar payı dağıtımına karar verdiği tarihten itibaren söz konusu kararı 10 iş günü içerisinde en uygun haberleşme vasıtasıyla yatırımcılara bildirilir. Kâr payı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap

tarihleri dikkate alınmaksızın eşit olarak dağıtılır. Katılma payı sahiplerinin paylarına denk gelen kâr payı tutarları, bireysel saklama hizmeti veren kuruluştaki hesaplarına yatırılır.

14.8. Fiyat açıklama dönemlerinin ilk günü ile 12. işgünü arasındaki günlerde kâr payı dağıtımı yapılmaz.

14.9. Kâr payı dağıtımı Fon'dan nakit çıkışına sebep olacağından, bir sonraki pay fiyatı hesaplama dönemi itibarıyla hesaplanan Fon toplam değerini ve birim pay fiyatını azaltıcı bir etkisi olur.

15. FONA KATILMA VE FONDAN AYRILMA ŞARTLARI

15.1. Genel Esaslar

15.1.1. Fon tutarını temsil eden katılma payları Tebliğ'in ihraca ilişkin hükümleri çerçevesinde sadece nitelikli yatırımcılara satılır.

15.1.2. Katılma payı satın alınması veya Fon'a iadesinde, Kurucu'nun merkezine ve Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş.'nin merkez ve şubelerine başvurularak alım satım talimatı verilir.

15.1.3. Katılma payı işlemleri gerçekleştiği günlerde MKK'ya bildirilir.

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

15.1.5. 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.

15.1.6. 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, Kurul'ca uygun görülmesi halinde, Fon birim pay değeri hesaplanmayabilir ve katılma paylarının alım satımı durdurulabilir.

15.1.7. Katılma payı satışı, Fon birim pay değerinin tam olarak nakden veya gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı hakların tapu siciline Fon adına tescil ettirilmesi suretiyle veya Tebliğ'in 18 inci maddenin 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 suretiyle aynı olarak ödenmesi; katılma payının Fon'a iadesi, yatırımcıların paylarının ihraç belgesinde belirlenen esaslara göre Fon'a iade edilmek suretiyle nakde çevrilmesi veya paylarına karşılık gelen gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı hakların yatırımcılara devredilmesi suretiyle gerçekleştirilebilir.

Fon katılma paylarının ihracının veya katılma paylarının 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.

Katılma payı ihracının veya Fon'a iadesinin aynı olarak gerçekleştirilmesi durumunda, Tebliğin beşinci bölümünde belirtilen esaslar çerçevesinde katılma payı karşılığında yatırımcılardan Fon'a veya 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 hazırlatılır. Yatırımcılardan Fon'a 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 Fon'a devredilemez.

15.1.8. Kurucu tarafından katılma paylarının Fon adına alım satımı esastır. Kurucu katılma paylarını kendi portföyüne dahil edebilir.

15.1.9. Kurucu, Fon katılma paylarının Fon'a iade edilmesinde gerekli likiditenin sağlanmasından sorumludur. Katılma paylarının Fon'a iade edilebilmesi için gerekli likiditenin sağlanamadığını ve portföydeki varlıkların satışının yatırımcının zararına olacağını Kurucu tarafından tespiti halinde, Kurucu, katılma paylarının geri alımını erteleyebilir. Bu durumda derhal Kurul'a bilgi verilir. Erteleme süresi bir yılı aşamaz.

15.1.10. 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.

15.1.11. İhbar dönemlerinde yatırımcılar tarafından iletilen alım ve satım talimatları, ihbar dönemlerinin son işgünü saat 12:00'ye kadar değiştirilebilir veya iptal edilebilir. İhbar dönemlerinin son işgünü saat 12:00'den sonra iletilen talimatlarda değişiklik yapılamaz. İşbu ihraç belgesinin 15.2. maddesinde alım talimatlarına ve 15.3. maddesinde satım talimatlarına ilişkin ihbar dönemleri belirlenmiştir.

15.1.12. Katılma paylarının satışı Kurucu ve Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş. tarafından gerçekleştirilir. Bunun dışında, Kurucu Yönetim Kurulu, Fon katılma paylarının borsada da işlem görmesi için Borsa'ya başvuru yapılmasına karar verebilir. Fon'a iade dışında, Fon katılma payları nitelikli yatırımcılar arasında Borsa İstanbul A.Ş.'nin Nitelikli

Yatırımcı İşlem Pazarı'nda el değiştirebilir. Katılma paylarının borsada işlem görmesine ilişkin esaslar BİAŞ tarafından belirlenir. Katılma paylarının borsada işlem görmesi durumunda SPK ve BİAŞ'ın kamunun aydınlatılmasına ilişkin ilgili düzenlemelerine uyulur. İşbu ihraç sözleşmesinin borsa işlemleri için varsa BİAŞ işlem esasları veya kamuyu aydınlatma düzenlemeleri ile çelişen hükümleri uygulanmaz.

15.2. Alım Talimatları ve Alım Bedelinin Tahsil Esasları

Bu ihraç sözleşesinde belirtilen; Fon katılma payı satış başlangıç tarihinde alım talimatları nominal değer üzerinden gerçekleştirilir.

Fon satış başlangıç tarihinde bir adet payın nominal fiyatı (birim pay değeri) 1.000 TL'dir.

Alım Talimatları İhbar Dönemi	Pay Fiyatı Hesaplama Tarihi	Pay Fiyatının Açıklanma Tarihi	Alım Talimatlarının Gerçekleşme Tarihi
01 Ocak – 31 Mart	31 Mart	31 Mart'ı takip eden 10. iş günü	31 Mart'ı takip eden 11. iş günü
01 Nisan – 30 Haziran	30 Haziran	30 Haziran'ı takip eden 10. iş günü	30 Haziran'ı takip eden 11. iş günü
01 Temmuz – 30 Eylül	30 Eylül	30 Eylül'ü takip eden 10. iş günü	30 Eylül'ü takip eden 11. iş günü
01 Ekim – 31 Aralık	31 Aralık	31 Aralık'ı takip eden 10. iş günü	31 Aralık'ı takip eden 11. iş günü

Alım talimatları Fon katılma payı satış başlangıç tarihinden itibaren; yılda 4 kere (Takvim yılı esas alınarak üçer aylık dönemlerin son günü), olmak üzere hesaplanan ve takip eden 10. iş günü ilan edilen pay fiyatı üzerinden, takip eden 11. iş günü yerine getirilir.

Alım talimatları sadece tutar olarak verilebilir. Alım talimatında belirtilen tutar tahsil edilerek, bu tutara denk gelen katılma payı sayısı Fon fiyatı açıklandıktan sonra hesaplanır.

Yatırımcı katılma payı bedelini, alım talimatının verilmesi sırasında bireysel saklama hizmeti veren kuruluşa tam olarak nakden öder. Katılma paylarına ilişkin, katılma payı bedelinin alım talimatlarının verilmesi sırasında ödenen tutarlar için gerçekleşme tarihine kadar yatırımcıya herhangi bir nemalandırma yapılmaz.

Gerçekleşme tarihinde alıma konu katılma payları Kurucu tarafından MKK nezdinde oluşturulur ve yatırımcı adına saklanmak üzere bireysel saklama hizmeti veren kuruluşa MKK

nezdinde devredilir. Bireysel saklama hizmeti veren kuruluş da aynı tarihte alım bedelini Fon'un Portföy Saklayıcısı nezdindeki hesabına yatırır.

Fon birim pay fiyatı hesaplanma dönemleri dışında, işbu ihraç belgesinin 4. bölümünde belirtilen durumlarda, Yönetim Kurulu'nun aldığı karar sonucunda ilan edilen olağanüstü dönem pay fiyatı üzerinden de pay alımı gerçekleştirilebilir.

15.3. Satış Talimatları ve Satış Bedelinin Ödenme Esasları

Satım talimatları yılda 4 kere (Takvim yılı esas alınarak üçer aylık dönemlerin son günü) olmak üzere hesaplanan ve takip eden 10. iş günü ilan edilen pay fiyatı üzerinden, takip eden 12. iş günü yerine getirilir. Ayrıca, satım talimatlarının asgari olarak pay fiyatı hesaplama tarihlerinden bir ay öncesine kadar Kurucu'ya iletilmesi zorunludur.

Satım Talimatları İhbar Dönemi	Pay Fiyatı Hesaplama Tarihi	Pay Fiyatının Açıklanma Tarihi	Satım Talimatlarının Gerçekleşme Tarihi
01 Ocak – 28/29 Şubat	31 Mart	31 Mart'ı takip eden 10. iş günü	31 Mart'ı takip eden 12. iş günü
01 Nisan – 31 Mayıs	30 Haziran	30 Haziran'ı takip eden 10. iş günü	30 Haziran'ı takip eden 12. iş günü
01 Temmuz – 31 Ağustos	30 Eylül	30 Eylül'ü takip eden 10. iş günü	30 Eylül'ü takip eden 12. iş günü
01 Ekim – 30 Kasım	31 Aralık	31 Aralık'ı takip eden 10. iş günü	31 Aralık'ı takip eden 12. iş günü

Satım talimatları tutar veya katılma payı adedi olarak verilebilir. Tutar olarak verilmesi durumunda denk gelen katılma payı adedi, adet olarak verilmesi durumunda da denk gelen tutar Fon fiyatı açıklandıktan sonra hesaplanır.

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

Katılma paylarının Fon'a iade edilebildiği her dönem için ayrı ayrı uygulanmak üzere, satım talepleri nedeniyle ödenmesi gereken toplam tutar en son hesaplanan Fon Toplam Değeri'nin %2,5'inden 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. Karşılanamayan talepler bir sonraki iade döneminde öncelikli olarak dikkate alınır.

Katılma paylarının Fon'a iade edilebilmesi için gerekli likiditenin sağlanamadığını ve portföydeki varlıkların satışının pay sahiplerinin zararına olacağını Kurucu tarafından tespiti halinde, Kurucu konuya ilişkin bir yönetim kurulu kararı almak suretiyle katılma paylarının geri alımını 1 yıla kadar erteleyebilir. Karşılanamayan talepler bir sonraki iade döneminde öncelikli olarak dikkate alınır.

Katılma payı ihracının veya Fon'a iadesinin aynı olarak gerçekleştirilmesi durumunda, talep iletme ve değerlendirme raporlarının hazırlanmasına ilişkin olarak yukarıda yer verilen takvime uyulur. Katılma payı satışı karşılığında Fon portföyüne dahil edilen gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı hakların tapu kütüğüne Fon adına tescili/bunların satın alınmasına ilişkin sözleşmelerin Fon'a devri ile katılma paylarının Fon'a iadesi karşılığında Fon portföyünden çıkarılan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı hakların Fon mülkiyetinden çıkarılması/bunların satışına ilişkin sözleşmelerin devri işlemleri de yukarıdaki takvimde müşteri taleplerinin gerçekleştirilmesi öngörülen tarihe kadar tamamlanır.

15.4. Alım Satım Talimatı İptal Esasları:

İhbar dönemlerinde yatırımcılar tarafından iletilen alım ve satım talimatları, ihbar dönemlerinin son işgünü saat 12:00'ye kadar değiştirilebilir veya iptal edilebilir. İhbar dönemlerinin son işgünü saat 12:00'den sonra iletilen talimatlarda değişiklik yapılamaz. İşbu ihraç sözleşmesinin "Alım Talimatları ve Alım Bedellerinin Tahsil Esasları" maddesinde alım talimatlarına ve "Satış Talimatları ve Satış Bedellerinin Ödenme Esasları" maddesinde satım talimatlarına ilişkin ihbar dönemleri belirlenmiştir.

15.5. Tasfiye Dönemine İlişkin Özel Hükümler

Tasfiye döneminde pay sahipleri katılma payı alım veya satım talebinde bulunamaz. Fon'un varlıklarının satışı, alacaklarının tahsili ve borçlarının ödenmesi sonucu nakit fazlası oluştuğu, oluşan nakit fazlası pay sahiplerine payları oranında dağıtılır. Bu amaçla ihraç belgesinde belirtilen pay fiyatı açıklanma tarihlerinde, Kurucu Fon'daki nakit mevcudunu dikkate alarak pay sahiplerine dağıtılacak toplam tutarı ve sahip olduğu katılma payları nispetinde her bir pay sahibinin alması gereken tutarı belirler. Tüm pay sahipleri kendileri için belirlenmiş olan tutar kadar satım talimatı vermiş kabul edilir. Pay sahipleri ve pay sahiplerine bireysel saklama hizmeti veren kuruluşlar, belirlenen tutarı almaktan ve karşılığında denk gelen miktarda katılma payını iade etmekten imtina edemez.

15.6. Kurucu'nun Resen Pay Geri Alımı Yetkisi

Fon pay ihracına başlanılmasını takip eden 10. ayın sonu itibarıyla fon toplam büyüklüğünün Tebliğ'de ifade edilen asgari portföy büyüklüğüne ulaşamaması durumunda, Kurucu fonun erken tasfiye edilmesine veya tedavüldeki payların geri alınmasına karar verebilir. Bu durumda

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

16. FON KATILMA PAYLARININ FONA İADESİNİN NAKDİ OLARAK VE/VEYA İŞTİRAK PAYI DEVRİ YOLUYLA YAPILIP YAPILMAYACAĞINA İLİŞKİN ESASLAR

16.1. Fon katılma paylarının ihracının veya 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.

16.2. Katılma payı ihracının veya Fon'a iadesinin aynı olarak gerçekleştirilmesi durumunda, Tebliğin beşinci bölümünde belirtilen esaslar çerçevesinde katılma payı karşılığında yatırımcılardan Fon'a veya 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 hazırlatılır. Yatırımcılardan Fon'a 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 Fon'a devredilemez.

17. FON TOPLAM GİDER ORANI VE YÖNETİM ÜCRETİ

17.1. Fon'dan karşılanan, yönetim ücreti dahil tüm giderlerin toplamının fon toplam değerine göre üst sınırı yıllık olarak %25'tir. Bu sınırın hesaplanmasında yıl içinde hesaplanan fon toplam değerlerinin ortalaması esas alınır. Bu orana, performans ücreti dahil değildir.

17.2. Fon'un toplam gider oranı içerisinde kalmak kaydıyla, Fon'un yönetim ve temsili ile Fon'a tahsis edilen donanım ve personel ile muhasebe hizmetleri karşılığı olarak üç ayda bir Türk Lirası (TL) olarak tahakkuk edecek şekilde, üç ayda bir olmak üzere, ilgili dönemdeki

finansal tablolarda yer alan fon aktif toplamının %0,25'i (yıllık %1,00)+BSMV'si tutarındaki yönetim ücreti Fon'dan tahsil edilecektir. Yönetim ücreti üçer aylık dönem sonlarını (Mart, Haziran, Eylül ve Aralık) izleyen 5 iş günü içerisinde Kurucu'ya Fon'dan ödenecektir.

17.3. Her hesap döneminin (takvim yılının) son iş günü itibarıyla, yıllık Fon toplam gideri oranının aşılp aşılmadığı, ilgili dönem içinde hesaplanan Fon toplam değerlerinin ortalaması esas alınarak Kurucu tarafından kontrol edilir. Yapılan kontrolde belirlenen oranın aşıldığının tespiti halinde, aşan tutar yılın son işgünü itibarıyla Kurucu tarafından Fon'a ödenmek üzere tahakkuk ettirilir ve takip eden beş iş günü içinde Kurucu tarafından Fon'a ödenir.

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

Birim pay değerinden farklı bir fiyat üzerinden Katılma Payı alım satımı yapılmayacaktır.

19. NİTELİKLİ YATIRIMCILAR ARASINDAKİ KATILMA PAYI DEVİRLERİNE İLİŞKİN ESASLAR

19.1. Yatırımcı, Fon süresi boyunca sahibi olduğu Katılma Payları'nı ancak Kurucu'nun izni ile bir başka Nitelikli Yatırımcı'ya tamamen veya kısmen devredebilir. Bu durumda Yatırımcı, Kurucu'nun talep edeceği bilgi ve belgeleri Kurucu'ya iletecek ve Kurucu'dan izin talebinde bulunacaktır. Yatırımcı, Kurucu'nun izin vermesi halinde, izin konusu devir işlemini gerçekleştirecek ve izne konu Nitelikli Yatırımcı, kendiliğinden işbu Sözleşme'nin tarafı haline gelecektir.

19.2. Yatırımcı'nın sahip olduğu Katılma Payları'nın tamamını diğer bir Nitelikli Yatırımcı'ya devretmiş olması halinde, devralan Nitelikli Yatırımcı, Yatırımcı yerine "Yatırımcı" sıfatı ile işbu Sözleşme'nin tarafı haline gelecek, ancak Yatırımcı, bu tarih öncesinde Sözleşme'den doğan borç ve yükümlülükleri bakımından Fon'a ve Kurucu'ya karşı devralan Nitelikli Yatırımcı ile birlikte müşterek ve müteselsil sorumlu olmaya devam edecektir.

19.3. Yatırımcı'nın sahip olduğu Katılma Payları'nın kısmi devri halinde ise devralan Nitelikli Yatırımcı ile Yatırımcı, birlikte "Yatırımcı" sıfatı ile işbu Sözleşme'nin tarafı olarak müşterek ve müteselsil sorumlu olarak hareket edecektir. Kısmi devir halinde, Kurucu, devralan Nitelikli Yatırımcı ile yeni bir sözleşme imzalanmasını talep edebilir. Katılma Payı devir tarihi itibarıyla Yatırımcı'nın işbu Sözleşme'den doğan ödenmemiş Kaynak Taahhüdü bulunması halinde, ödenmemiş Kaynak Taahhüdü, devredilen Katılma Payı tutarı ile orantılı olarak devralan Nitelikli Yatırımcı'ya geçecek, Yatırımcı'nın geriye kalan Kaynak Taahhüdü'ne yönelik tüm yükümlülükleri baki kalacaktır.

19.4. İşbu Sözleşme hükümlerine aykırı olarak Kurucu izni olmaksızın Katılma Payı'nın devredilmesi halinde, söz konusu devir işlemi geçersizdir. Devralan, diğer yatırımcılara, Kurucu'ya, Fon'a ve üçüncü kişilere karşı söz konusu Katılma Payı'nın iktisap edildiğini ileri süremez, Katılma Payı veya işbu Sözleşme'den doğan herhangi bir hak, menfaat veya yetki

iddiasında bulunamaz ve Yatırımcı, “Yatırımcı” olarak sahip olduğu sorumluluk ve yükümlülüklerden kurtulmaz.

19.5. Katılma Payları’nın birleşme ve haciz gibi zorunlu devir işlemlerine konu edilmesi halinde de, Yatırımcı işbu madde hükmüne göre işlem yapılmasını sağlamak ile yükümlüdür. Aksi halde Kurucu, işbu Sözleşme’den doğan yükümlülüklerin devralan tarafından yerine getirilmemesi dolayısıyla Yatırımcı’yı devralan ile müştereken ve müteselsilen sorumlu tutabilir ve işbu Sözleşme’den ve mevzuattan doğan diğer hak ve yetkilerini kullanabilir.

19.6. Yatırımcı’nın Katılma Payları üzerinde intifa hakkı, rehin veya diğer herhangi bir takyidat tesis etmesi veya Katılma Payları yahut işbu Sözleşme’den doğan alacak haklarını devretmesi de ancak Kurucu’nun yazılı izin vermesi halinde mümkündür. Kurucu’nun açık yazılı izni olmaksızın gerçekleştirilen işlemler, işbu Sözleşme’nin ihlali niteliğinde olup, geçersizdir ve üçüncü kişilere hiçbir hak veya yetki sağlamaz/

20. KAYNAK TAAHHÜTLERİNİN TUTAR VE ÖDENME PLANINA, ALT VE ÜST LİMİTLERİNE, KAYNAK TAAHHÜTLERİNİN YERİNE GETİRİLMEMESİ HALİNDE KURUCU TARAFINDAN ALINABİLECEK TEDBİRLER, KAYNAK TAAHHÜDÜ ÖDEMELERİNDEN ÖNCE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖYÜNE İLİŞKİN ÖZEL DEĞERLEME RAPORU HAZIRLATILCAKSA BUNA İLİŞKİN ESASLAR

20.1. Asgari Kaynak Taahhüt tutarı 100.000.000 (yüzmilyon) Türk Lirası olup sadece nakden ödenecektir. Katılma Paylarının nitelikli yatırımcıya satışına başlandığı tarihi müteakip en geç bir yıl içinde Kaynak Taahhüdü tutarının tahsil edilmesi zorunludur.

Kurucu yönetim kurulunda karar alınması durumunda Kaynak Taahhüdü ödemelerinden önce gayrimenkul yatırım portföyüne ilişkin özel değerlendirme raporu hazırlanabilir. Bu durumda değerlendirme raporu bedeli Fon’dan karşılanacaktır.

21. DENKLEŞTİRMEYE İLİŞKİN ESASLAR

Fon Katılma Paylarının ihracı sonrası Fona yeni bir Kaynak Taahhüdü verilmesi durumunda, Fonun mevcut Katılma Payı sahipleri ile yeni Kaynak Taahhüdü kapsamında Fon Katılma Paylarını alacak yatırımcılar arasında denkleştirme yapılmayacaktır.

22. YATIRIMCININ BİLGİLENDİRİLMESİNE İLİŞKİN ESASLAR

Yatırımcılar KAP aracılığı ile bilgilendirilecektir.

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

Sözleşmede yapılacak değişiklikler KAP’ta yayınlanacaktır.

24. FONUN TASFİYESİNE İLİŞKİN BİLGİ

24.1. Fon'un sona ermesinde ve tasfiyesinde Kurul'un yatırım fonlarına ilişkin düzenlemeleri kıyasen uygulanır.

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

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

25. SORUMLULUK

KURUCU, KURUCU'nun Yönetim Kurulu ve Yatırım Komitesi üyeleri, yargılama sonucu hile, ağır kusur ve kasıt ile, işbu Sözleşme, Fon bilgilendirme dokümanları veya mevzuattan kaynaklanan yükümlülüklerini esaslı bir biçimde ihlal ettiklerine ve bu ihlallerin YATIRIMCI'nın doğrudan maddi zararına neden olduğuna karar verilmesi hali hariç, FON'a ilişkin iş ve işlemleri dolayısıyla, YATIRIMCI yahut FON'a karşı sorumlu olmazlar.

26. GİZLİLİK

26.1. YATIRIMCI, KURUCU veya FON'a ilişkin olarak öğrendiği kamuya açık olmayan bilgileri ("Gizli Bilgi") korumayı, üçüncü kişilerce öğrenilmesine imkân vermemeyi, Sözleşme kapsamında kendisine veriliş amacı dışında kullanmamayı ve suiistimal etmemeyi kabul, beyan ve taahhüt eder.

26.2. YATIRIMCI, Gizli Bilgileri yalnızca madde 13.1'deki amaç doğrultusunda bilmesi gereken çalışanları ve danışmanlarına bilmeleri gereken ölçüde ifşa edebilecek ve bu kişilerin gerçekleştireceği ihlallerden de bu kişilerle birlikte müteselsilen sorumlu olacaktır.

26.3. YATIRIMCI, mevzuat gereği veya yetkili bir mahkeme veya diğer bir yetkili merci kararı uyarınca hukuken herhangi bir Gizli Bilgi'yi ifşa etmek zorunda olması halinde, hukuken mümkünse ifşadan önce, durumu KURUCU'ya derhal yazılı olarak bildirecektir.

27. KİŞİSEL VERİLER

Sözleşme kapsamında diğer Tarafa Kişisel Veri aktaran Taraf, bu aktarım ve Kişisel Veri'nin aktarım amaçları, işbu Sözleşme ve mevzuat çerçevesinde kullanımı için gerekli yetkiyi haiz olduğunu, KVKK kapsamında yükümlülüklerini yerine getirdiğini kabul eder.

28. HARCAMALAR VE DAMGA VERGİSİ

28.1. Her bir Taraf, işbu Sözleşme'nin müzakeresi ve hazırlanmasına ilişkin kendi masraf ve harcamalarına kendisi katlanır.

28.2. Sözleşme'den ve Taraflarca Sözleşme'nin imzası sonrasında akdedilebilecek Ek Kaynak Taahhüdü Sözleşmeleri'nden damga vergisi doğması halinde, damga vergisi YATIRIMCI tarafından ödenir.

29. SÖZLEŞME’NİN SÜRESİ VE SONA ERMESİ

29.1. İşbu Sözleşme, Taraflarca imzalanması ile yürürlüğe girer ve işbu Sözleşme hükümlerine uygun olarak sona ermedikçe yürürlükte kalır.

29.2. Aşağıda sayılan durumlardan herhangi birinin gerçekleşmesi halinde, YATIRIMCI’nın Sözleşme’den doğan borçları saklı kalmak üzere, işbu Sözleşme, ayrıca bir bildirimle gerek olmaksızın sona ermiş kabul edilir:

- (i) FON’un bilgilendirme dokümanları çerçevesinde sona ermesi veya
- (ii) YATIRIMCI’nın FON’da sahip olduğu tüm Katılma Payları’nı işbu Sözleşme ve Bilgilendirme Dokümanları’nın hükümlerine uygun surette FON’a iade etmesi veya KURUCU’ya devretmesi sonucu Katılma Payı sahibi sıfatının sona ermesi.

29.3. YATIRIMCI’nın FON’da sahip olduğu tüm Katılma Payları’nı işbu Sözleşme hükümlerine uygun surette diğer bir Nitelikli Yatırımcı’ya devretmesi sonucu Katılma Payı sahibi sıfatının sona ermesi ve bu hususun KURUCU tarafından teyit edilmesi durumunda, YATIRIMCI’nın işbu Sözleşme YATIRIMCI bakımından sona ermiş kabul edilir.

29.4. KURUCU, Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde FON’u diğer bir portföy yönetim şirketine devredebilir. FON’un devri neticesinde KURUCU’nun kurucu sıfatının sona ermesi üzerine, işbu Sözleşme KURUCU bakımından kendiliğinden sona erer. KURUCU, yeni kurucunun kabulü halinde işbu Sözleşme’yi yeni kurucuya devredecektir.

29.5. YATIRIMCI’nın işbu Sözleşme’nin herhangi bir hükmünü ihlal etmesi ve ihlalin KURUCU’nun yapacağı ihtar karşın ihlali 5 (beş) gün içerisinde düzeltilmemesi durumunda, KURUCU ve FON, işbu Sözleşme’yi tek taraflı olarak feshedebilir. KURUCU ve FON’un YATIRIMCI’ya karşı sahip oldukları tazminat ve diğer hakları saklıdır.

30. SÖZLEŞMENİN BÜTÜNLÜĞÜ

İşbu Sözleşme ve İhtüzük ve İhraç Belgesi, Taraflar arasındaki bu Sözleşme’nin konusuyla ilgili tüm anlaşmayı oluşturur ve aynı konuya ilişkin sözlü veya yazılı önceki tüm anlaşmaların, beyanların, açıklamaların, müzakerelerin, mutabakatların, önerilerin ve taahhütlerin yerini alır.

31. FERAGATLER

Taraflardan birinin işbu Sözleşme kapsamındaki bir yetki, hak, imtiyaz veya çareye başvurmamış olması veya başvurmak hususunda gecikme göstermesi, bunlardan feragat ettiği anlamına gelmediği gibi; bu yetki, hak, imtiyaz veya çarelerin tek başına veya kısmen kullanılması veya bunlardan tek olarak veya kısmen feragat edilmesi, bunların diğer kullanım şekillerini veya diğer yetki, hak, imtiyaz veya çözümlerin kullanılmasını engellemez. Taraflardan hiçbiri, aksi ilgili Taraf adına imzalanmış ve tevdi edilmiş yazılı bir belgede açıkça

belirtilmedikçe, işbu Sözleşme kapsamındaki hiçbir yetki, hak, imtiyaz veya çareden vazgeçmiş kabul edilemez ve söz konusu feragatler verildiği durum dışında uygulanmaz ve etki doğurmaz.

32. YAZILI DEĞİŞİKLİK

İşbu Sözleşme’de aksi öngörülmediği sürece, Sözleşme’ye yapılan herhangi bir değişiklik veya ekleme yazılı yapılır ve Taraflarca usulüne uygun olarak imzalanır. İçtüzük ve İhraç Belgesi’nde yapılacak değişiklikler işbu madde hükmüne tabi olmayıp, İçtüzük veya İhraç Belgesi’nde yapılan değişiklikler işbu Sözleşme’ye de kendiliğinden uygulanır.

33. BİLDİRİMLER

33.1. Türk Ticaret Kanunu madde 18/3 saklı olmak üzere, işbu Sözleşme tahtındaki tüm bildirimler, talepler, istekler, onaylar, muvafakatler veya sair iletişimler, elektronik posta ile, noter kanalıyla veya iadeli taahhütlü posta yoluyla, ilgili alıcıya hitaben, aşağıda belirtilen ilgili adreslere gönderildiği takdirde ilgili alıcıya usulüne uygun şekilde teslim edilmiş addedilecektir. YATIRIMCI, adres veya iletişim bilgilerindeki değişikliği KURUCU’ya bildirmek ile yükümlü olup, aksi halde aşağıda belirtilen adres ve iletişim bilgilerine yapılan tebligat ve bildirimler geçerli olur. YATIRIMCI, KURUCU’nun adres ve iletişim bilgilerindeki değişiklikleri KURUCU’ya başvurarak öğrenmekle yükümlüdür.

KURUCU ve FON	YATIRIMCI
Adres: Altunizade Mah. Kısıklı Cad. Sarkuysan-Ak İş Merkezi Apt. No:4/2/6 Üsküdar/İstanbul	YATIRIMCI usulüne uygun bir değişiklik bildiriminde bulunmadıkça, YATIRIMCI’nın EK ’te yer alan Yatırımcı Bilgi Formu’nda yer alan adres ve iletişim bilgileri
E-posta: info@ktportfoy.com.tr	

33.2. Taraflar, ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı, İçtüzük veya İhraç Belgesi uyarınca Kurucu tarafından yapılacak bildirimlerin, ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı’nda aksi öngörülmedikçe, Kurucu’nun internet sitesi üzerinden veya elektronik posta, faks, kısa mesaj gibi iletişim araçları vasıtasıyla veya Kurucu tarafından uygun görülecek diğer yöntemler ile gerçekleştirebileceğini kabul eder.

34. BÖLÜNEBİLİRLİK

İşbu Sözleşme’de yer alan herhangi bir kayıt, şart ya da hüküm, herhangi, bir şekilde geçersiz, hukuka aykırı veya uygulanamaz kılınırsa, bu durum, diğer hükümlerin ve Sözleşme’de atıf yapılan diğer dokümanların geçerliliğini, hukuka uygunluğunu ve ifa kabiliyetini etkilemez. Taraflar, geçersiz veya hukuka aykırı hükümlerin yerine, mümkün olduğu ölçüde, aynı ticari etkiye sahip hükümler üzerinde anlaşmak için tüm makul çabayı göstermekle yükümlüdür.

35. DEVİR

35.1. Taraflar, aksi işbu Sözleşme’de yazılı olmadıkça, Sözleşme’yi veya Sözleşme’den doğan hak veya yükümlülüklerini, diğer Taraf’ın yazılı rızası olmaksızın, kısmen veya tümüyle herhangi bir kişiye devir veya temlik edemezler. KURUCU’nun FON’un yönetimini diğer bir portföy yönetim şirketine devretmesi veya Sermaye Piyasası Mevzuatı’ndan kaynaklanan nedenlerle FON kurucusunun değişmesi durumunda YATIRIMCI’nın yazılı izni gerekmez.

35.2. FON’un yönetimini başka bir portföy yönetimi şirketine devretmesi halinde, KURUCU, YATIRIMCI’nın izni veya YATIRIMCI’ya bildirimde bulunulması gerekmeksizin, işbu Sözleşme’yi veya Sözleşme’den doğan hak ve/veya yükümlülüklerinin tamamını veya kendi belirleyeceği bir kısmını ilgili portföy yönetim şirketine devredebilir.

36. MÜCBİR SEBEPLER

36.1. Tarafların veya tek bir Tarafın çalışma imkânlarını kısmen veya tamamen, geçici veya daimî olarak durduran beşerî ve doğal afetler, harp, seferberlik, yangın, grev, lokavt, olağanüstü finansal olaylar gibi Tarafların makul kontrolü haricinde zuhur eden haller mücbir sebep sayılır. Taraflar, grev ve lokavt halleri hariç olmak üzere, önceden öngöremedikleri ve önleyemeyecekleri mücbir sebepler nedeni ile yükümlülüklerini ifa edememeleri durumunda, birbirlerine karşı sorumluluk taşımaz. YATIRIMCI’nın Kaynak Taahhüdü’nden kaynaklanan ödeme yükümlülükleri, mücbir sebep hallerinde de devam edecektir.

36.2. Mücbir sebep halinde yükümlülüklerini yerine getirmede gecikecek veya yerine getiremeyecek Taraf, durumu makul süre içerisinde diğer Tarafa bildirecektir. Tarafların, işbu Sözleşme’den doğan yükümlülüklerini yerine getirme borçları, mücbir sebep hallerinin ortadan kalkmasıyla aynen devam eder ve bu Sözleşme’de öngörülmüş süreler mücbir sebep halinin ortadan kalktığı gün işlemeye devam eder.

37. MEVZUAT DEĞİŞİKLİKLERİ

İşbu Sözleşme çerçevesinde ilgili kanun ve ikincil mevzuat hükümlerine yapılan tüm atıflar, söz konusu mevzuatın değişmesi veya yürürlükten kaldırılması halinde değişen veya yerine gelen hükümlere yapılmış sayılacaktır.

38. BEYAN VE TAAHHÜTLER

YATIRIMCI,

(i) Tüzel kişi ise Türkiye Cumhuriyeti veya kuruluş yeri kanunları çerçevesinde usulüne uygun olarak kurulmuş ve geçerli şekilde varlığını sürdürmekte olan ve işbu Sözleşme hükümlerine uygun olarak iş ve faaliyetlerini sürdürmek için gerekli yetkiye sahip bir şirket olduğunu, gerçek kişi ise gerekli fiil ehliyetine sahip olduğunu,

- (ii) işbu Sözleşme'yi akdetmek ve ifa etmek için tam yetki ve ehliyeteye sahip olduğunu,
 - (iii) İşbu Sözleşme'yi akdetmek veya ifa etmek ile tabi olduğu herhangi bir düzenlemeyi, mevzuatı, kararı, sözleşmeyi veya taahhüdü ihlal etmediğini ve bunlardan herhangi biri kapsamında temerrüde düşmediğini,
 - (iv) aleyhine başlatılmış veya başlatılmak üzere olan herhangi bir takip, iflas, cezai soruşturma veya kovuşturma süreci bulunmadığını,
 - (v) işbu Sözleşme'yi kendi hesabına akdettiğini ve ifa edeceğini, vekil veya diğer herhangi bir sıfat ile üçüncü kişiler adına hareket etmediğini,
 - (vi) işbu Sözleşme'den kaynaklanan ödeme yükümlülüklerini ifa kabiliyeti bulunduğunu, ifa kabiliyetini Sözleşme devam ettiği sürece muhafaza edeceğini,
 - (vii) işbu Sözleşme çerçevesinde yatırım kararı vermeden önce İçtüzük, İhraç Belgesi, bu Sözleşme ve ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine vakıf olduğunu,
 - (viii) Kurucu ve FON tarafından İçtüzük ve İhraç Belgesi'nde belirtilenler dışında sözlü veya yazılı herhangi bir taahhüt altına girilmediğini, kendisine herhangi bir yatırım tavsiyesi veya getiri veya sonuç taahhüdünde bulunulmadığını, ihtiyaç duyduğu takdirde profesyonel danışmanlarının destek ve tavsiyelerine başvurabileceği konusunda bilgilendirildiğini, işbu Sözleşme çerçevesinde yatırım kararını kendi ve varsa profesyonel danışmanlarının değerlendirme ve araştırma sonuçları doğrultusunda verdiğini,
 - (ix) Sağladığı bilgiler ve işbu Sözleşme kapsamındaki tüm beyan ve taahhütlerinin gerçeği yansıttığını, geçerli olduğunu ve bu beyan ve taahhütlere uygun hareket edeceğini, aksi halde FON'a ve Kurucu'ya karşı sorumluluğu olacağını
- kabul, beyan ve taahhüt eder.

39. UYGULANACAK HUKUK VE UYUŞMAZLIK ÇÖZÜMÜ

39.1. İşbu Sözleşme'nin esasına ve yorumlanmasına, kanunlar ihtilafı kuralları hariç olmak üzere Türkiye Cumhuriyeti kanunları uygulanır.

39.2. Taraflar, işbu Sözleşme'den veya onunla bağlantılı olarak ortaya çıkan tüm iddia, çekişme ve uyuşmazlıkların çözümünde İstanbul (Çağlayan) Mahkemeleri ve İcra Daireleri'nin yetkili olduğunu açıkça kabul eder.

39 (otuz dokuz) maddeden oluşan işbu Sözleşme .../.../..... tarihinde Tarafların karşılıklı iradelerine uygun olarak iki nüsha olarak imza altına alınmıştır.

Kuveyt Türk Portföy Yönetimi A.Ş.

**Kuveyt Türk Portföy Yönetimi A.Ş.
Birinci Karma Gayrimenkul Yatırım
Fonu**

(YATIRIMCI'nın adı soyadı veya ticari unvanı belirtilmelidir)

EK-1**YATIRIMCI BİLGİ FORMU****1. Yatırımcı Bilgileri**

Kurulu Bulunduğu/Vatandaşı Olduğu Ülke	
Tüzel Kişi ise Ticaret Sicil Numarası	
Gerçek Kişi ise T.C. Kimlik Numarası veya Pasaport Numarası	
Varsa Türkiye'deki Vergi Kimlik Numarası	

2. İletişim Bilgileri

Adres:		E-posta:	
Telefon:		Faks:	

3. Hesap Bilgileri

Yatırım Kuruluşu:		Hesap No:	
Şube:		(Varsa) IBAN:	

EK-2
ÖDEME PLANI

Ödeme Tarihi	Tutar

EK-3

PERFORMANS ÜCRETİNE İLİŞKİN YATIRIMCI BEYANI

YATIRIMCI, Kuveyt Türk Portföy Yönetimi A.Ş. ("**KURUCU**") ile akdedeceği Birinci Karma Gayrimenkul Yatırım Fonu Fon İhraç Sözleşmesi'ni ("**Fon İhraç Sözleşmesi**") ve işbu Performans Ücretine İlişkin Yatırımcı Beyanı'nı ("**Beyan**") okuduğunu, anladığını ve Fon İhraç Sözleşmesi çerçevesinde, Kuveyt Türk Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Karma Gayrimenkul Yatırım Fonu'na ("**FON**") ilişkin olarak aşağıda belirtilen şekilde hesaplanan performans ücretini ödemeyi açıkça kabul, beyan ve taahhüt etmektedir.

Performans Ücreti Tahsil Edilmeyecektir.

YATIRIMCI

Adı Soyadı/Unvanı:

Adres:

Tarih:

EK-4

KUVEYT TÜRK PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ KARMA GAYRİMENKUL YATIRIM FONU NİTELİKLİ YATIRIMCI BEYANI

1. Fon Katılma Payları'nın ihracına ilişkin İhraç Belgesi'nin Sermaye Piyasası Kurulu tarafından onaylanmasının, ihraççının veya İhraç Belgesi'nde yer alan bilgilerin Kurul tarafından tekeffülü anlamına gelmeyeceğini ve ilgili Katılma Payları'na ilişkin bir tavsiye niteliğinde olmadığını bildiğini,
2. İhraç edilen Katılma Payları'nın devlet güvencesi altında olmadığını ve anaparanın yitirilmesi dâhil çeşitli yatırım riskleri içerdiğini bildiğini,
3. Sermaye piyasası mevzuatında belirtilmiş olan ve "Nitelikli Yatırımcı" tanımında yer alan şartları sağladığını,
4. Nitelikli Yatırımcı tanımında yer alan şartları kaybettiğinde derhal ilgili ve yetkili kuruluşa haber vereceğini, bilgi vermemem durumunda sermaye piyasası mevzuatına aykırılık nedeniyle sorumlu tutulacağını bildiğini,
5. Katılma Payları'nın Nitelikli Yatırımcılar'a ihracı nedeniyle izahname düzenlenmesinin mevzuat uyarınca zorunlu olmadığını ve bu yatırımı yaparken ihraç edilen Katılma Payları ve ihraççı hakkında bilgileri ihraççıdan, İçtüzük'ten, İhraç Belgesi'nden ve Yatırımcı bilgi formundan öğrenme hakkımın olduğunu bildiğini,
6. İhraç edilen Katılma Payları'nın sağladığı haklar ve yüklediği yükümlülükler konusunda bilgileri ihraççıdan talep etme hakkımın olduğunu bildiğini,
7. Bu yatırıma karar vermeden önce ihraççının faaliyetleri, finansal ve hukuki durumu ve taşıdığı ekonomik riskler hakkında bilgileri ihraççıdan talep etme hakkımın olduğunu bildiğini,
8. İhraççının faaliyetlerinin sona ermesi, mali yapısının bozulması, iflas etmesi gibi nedenlerle karpayı, anapara ödemesi vb. gibi ihraç edilen Katılma Payları'na ilişkin yükümlülüklerini yerine getirmemesi durumunda haklarımı Türk Ticaret Kanunu, İcra İflas Kanunu, Borçlar Kanunu ve ilgili diğerk mevzuat çerçevesinde aramam gerektiğini bildiğini,
9. Katılma Payları'nın piyasa riski, kar payı oranı riski, likidite riski, ülke riski ve geri ödememe riski gibi çeşitli riskler içerebileceğini, bu riskler kapsamında yatırıмымın tamamının kaybı dahil olmak üzere bütün risk unsurlarını göz önünde bulundurduğumu, bu riskleri ilgili Katılma Payı'nı, ihraççıyı, piyasayı, ekonomiyi ve ülke koşullarını dikkate alarak, ihraççıdan ve diğerk kaynaklardan da bilgi almak suretiyle gerekli şekilde değerlendirdiğimi ve kendi irademle yaptığım yatırım ve üstlendiğim risk nedeniyle uğrayabileceğim zarardan sorumlu olduğumu,

10. Kurul'un kamuyu aydınlatma ve finansal raporların hazırlanmasına ilişkin düzenlemelerinin, Katılma Payları'nı halka arz etmeksizin ihraç eden ihraççılar bakımından sınırlı olduğunu;
11. Satın aldığım Katılma Payları'nın aktif veya likit bir ikincil piyasasının bulunmadığını bildiğimi,
12. Nitelikli Yatırımcılar'a ihraç edilme zorunluluğu bulunan Katılma Payları'nın, halka arz tanımı kapsamına girebilecek şekilde yeniden satılamayacağını bildiğimi,
13. Nitelikli Yatırımcılar'a ihraç edilen Katılma Payları'nın ihraçtan sonra da sadece Nitelikli Yatırımcılar arasında tedavül edebileceğini, Nitelikli Yatırımcılar dışındaki kişilere satılamayacağını bildiğimi, satın aldığım Katılma Payları'nın herhangi bir şekilde Nitelikli Yatırımcı olmayan bir kişiye devri halinde sorumluluğun tarafıma ait olacağını ve bu nedenle Fon Yönetici'sine bir sorumluluk yüklemeyeceğimi,
14. Katılma Payları'nın ihracından sonra, yukarıda belirtilen ve ilgili olan haklarım da dâhil ve bunlarla sınırlı olmamak üzere, Yatırımcı Toplantısı dışında soru yöneltmeyeceğimi ve talepte bulunmayacağımı,
15. İşbu beyanı özgür iradem ile imzaladığımı, kayıtsız, şartsız ve gayr-i kabil-i rücu olarak kabul, beyan ve taahhüt ederim.

Yatırımcı

Adı Soyadı/ Unvanı:

Merkezi Kayıt Kuruluşu Sicil Numarası:

Tarih:

İmza:

EK-5

EK KAYNAK TAAHHÜDÜ SÖZLEŞMESİ TASLAĞI

Kuveyt Türk Portföy Yönetimi A.Ş. ve Kuveyt Türk Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Karma Gayrimenkul Yatırım Fonu (“**Fon**”) ve Yatırımcı arasında akdedilen [...] tarihli Fon İhraç Sözleşmesi (“**Sözleşme**”) kapsamında Yatırımcı, [...] tarihinde Kaynak Taahhüdü miktarını artırarak Fon’a ilave olarak toplam [...] TL Kaynak Taahhüdü’nde bulunduğunu gayri kabili rücu kabul, beyan ve taahhüt etmektedir.

Tarih: _____

YATIRIMCI

Adı Soyadı/Unvanı:

Adres:

Kuveyt Türk Portföy Yönetimi A.Ş., yukarıda imzası bulunan YATIRIMCI’nın, Sözleşme kapsamında Kaynak Taahhüdü tutarını [●] TL artırmasını kabul eder.

Kuveyt Türk Portföy Yönetimi A.Ş.

EK-6

DEVİR PROTOKOLÜ TASLAĞI

İşbu Devir Protokolü, [...] ("**Devralan**"), [...] ("**Yatırımcı**"), Kuveyt Türk Portföy Yönetimi A.Ş. ("**Kurucu**") ve Kuveyt Türk Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Karma Gayrimenkul Yatırım Fonu ("**Fon**") arasında akdedilmiştir.

İşbu Devir Protokolü ile, Devralan, Yatırımcı'nın Fon'da sahip olduğu [...] adet Katılma Payı'nın ("**Devredilen Paylar**") yeni sahibi olduğunu ve Devredilen Paylar'ın yeni sahibi olarak, Yatırımcı, Kurucu ve Fon arasında akdedilen [...] tarihli Fon İhraç Sözleşmesi'ne ("**Sözleşme**") "**Yatırımcı**" sıfatı ile taraf haline geldiğini, Sözleşme'de yer alan beyan ve taahhütlerin kendisi bakımından da doğru ve geçerli olduğunu, Sözleşme, Sözleşme'de yer alan tüm beyan, kabul ve taahhütler ve Sözleşme'den doğmuş ve doğacak olan tüm yükümlülük ve sorumlulukları kabul ettiğini ve bunlar ile bağlı olduğunu, Sözleşme'nin Sözleşme'ye uygun davranmayı ve Sözleşme'den doğan tüm yükümlülükleri yerine getirmeyi kabul ettiğini, gayrikabili rücu olarak kabul, beyan ve taahhüt eder.

Yatırımcı ve Devralan, devir işleminin ve işbu Devir Protokolü'nün Sözleşme'ye uygun olduğunu ve Devir Protokolü'nün Devralan ve Yatırımcı tarafından geçerli surette akdedildiğini kabul, beyan ve taahhüt eder. Yatırımcı, ayrıca Devralan'ın işbu Devir Protokolü kapsamındaki kabul, beyan ve taahhütlerinin doğruluğu ve geçerliliğini Kurucu'ya ve Fon'a karşı teyit etmektedir.

Kurucu, işbu Devir Protokolü'nün reddedildiğini Yatırımcı'ya yazılı surette bildirene kadar, Devralan ve Yatırımcı işbu Devir Protokolü ile bağlı olup, Devir Protokolü'nü tadil edemez ve Devir Protokolü'nden vazgeçemezler.

İşbu Devir Protokolü, Kurucu ve Fon tarafından imzalandığı tarihte yürürlüğe girer ve Taraflarca geçerli surette akdedilmiş kabul edilir.

İşbu Devir Protokolü, 4 (dört) nüsha halinde imza edilmiştir.

DEVRALAN

YATIRIMCI

Adı Soyadı/Unvanı:

Tebliğat Adresi:

İlgili:

E-posta Adresi:

Adı Soyadı/Unvanı:

Kuveyt Türk Portföy Yönetimi A.Ş., kendi adına ve FON adına [...] tarihinde işbu Devir Protokolü'nü imza etmiştir.

Kuveyt Türk Portföy Yönetimi A.Ş.

**Kuveyt Türk Portföy Yönetimi A.Ş Birinci
Karma Gayrimenkul Yatırım Fonu**

