

**MAQASID GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY
YÖNETİMİ A.Ş. DOĞAN PROJE GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
FON İHRAÇ SÖZLEŞMESİ**

MADDE 1- TARAFLAR

1. Kurucu ve Yönetici: Maqasid Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.

Adresi : Beşyol Mah. 1.Akasya Sok. No: 29 İç Kapı No: 3 Küçükçekmece/
İstanbul

Ticaret Sicil/No : İstanbul, 110697-5

İnternet Sitesi : <https://eraportfoy.com/>

Kurucu ve Yönetici Maqasid Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş., T.C. Sermaye Piyasası Kurulu tarafından III-55.1 sayılı Portföy Yönetim Şirketleri ve Bu Şirketlerin Faaliyetlerine İlişkin Esaslar Tebliği'ne uygun olarak verilmiş 21.06.2021 tarihli ve GGSPYŞ/PY.8/535 numaralı yetki belgesine dayanarak faaliyet göstermektedir.

2. Yatırımcı Ünvan/Ad Soyad :

VKN/TCKN :

Adresi :

Telefon :

Elektronik Posta :

MADDE 2- SÖZLEŞMENİN KONUSU ve AMACI

Maqasid Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. tarafından 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun ve T.C. Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemelerine dayanılarak İhtüzük ve İhraç Belgesi hükümleri uyarınca yönetilmek üzere kurulan Maqasid Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Doğan Proje Gayrimenkul Yatırım Fonu katılma payı alımı karşılığında Kurucu ve Yatırımcı'nın birbirlerine ve Fon'a karşı hak ve yükümlülüklerine ve Fon Portföyü'nün yönetimine ilişkin hususlar düzenlenmiştir.

MADDE 3- TANIM ve KISALTMALAR

İşbu Sözleşmede geçen;

- a) Maqasid Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. "KURUCU",
- b) Maqasid Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. "YÖNETİCİ",
- c) İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş. "PORTFÖY SAKLAYICISI",
- d) Maqasid Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Doğan Proje Gayrimenkul Yatırım Fonu "FON",
- e) Sermaye Piyasası Kurulu'nun yatırım kuruluşlarına ilişkin düzenlemelerinde tanımlanan ve talebe dayalı olarak profesyonel kabul edilenler de dahil profesyonel müşterileri "NİTELİKLİ YATIRIMCI",
- f) Fon ile katılma payı sahipleri arasında bireysel veya toplu olarak akdedilen, asgari olarak Tebliğ'in 4 numaralı ekinde sayılan hususların düzenlendiği sözleşme "FON İHRAÇ SÖZLEŞMESİ",
- g) III-52.3 sayılı Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği "TEBLİĞ",

**MAQASID GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM
SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**

YATIRIMCI AD SOYAD/ÜNVAN

- h) III-52.1 sayılı Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği “YATIRIM FONU TEBLİĞİ”,
- i) III-55.1 sayılı Portföy Yönetim Şirketleri ve Bu Şirketlerin Faaliyetlerine İlişkin Esaslar Tebliği “PORTFÖY YÖNETİM TEBLİĞİ”,
- j) III-56.1 sayılı Portföy Saklama Hizmetine ve Bu Hizmette Bulunacak Kuruluşlara İlişkin Esaslar Tebliği “SAKLAMA TEBLİĞİ”,
- k) II-14.2 sayılı Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliğ “FİNANSAL RAPORLAMA TEBLİĞİ”,
- l) 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu “KANUN”,
- m) 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu “TTK”,
- n) 213 sayılı Vergi Usul Kanunu VUK”,
- o) 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu TBK”,
- p) Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş. “MKK”,
- q) Borsa İstanbul A.Ş. “BİAŞ”,
- r) İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş. “TAKASBANK”,
- s) Sermaye Piyasası Kurulu “KURUL”,
- t) Fon’un gayrimenkul portföyünün yönetimiyle ilgili işlemlerin yürütülmesinden sorumlu, Kurucu nezdinde oluşturulan ve asgari olarak Tebliğ’in 11’inci maddesinde sayılan üyelerden Doğan Projea gelen komite “YATIRIM KOMİTESİ”,
- u) Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası “TCMB”,
- v) Kamuyu Aydınlatma Platformu “KAP”

olarak ifade edilecektir.

MADDE 4- FON’UN SÜRESİ

4.1. Fon süresizdir.

MADDE 5- FON’UN YATIRIM STRATEJİSİNE İLİŞKİN ESASLAR

Tebliğin 18/A maddesi uyarınca fon portföyü yalnızca üzerinde proje geliştirilecek olan arsalar, gayrimenkul projeleri ve unvanında kısa vadeli veya para piyasası ibaresi bulunan yatırım fonları katılma payları, T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı Varlık Kiralama Anonim Şirketi tarafından ihraç edilen kira sertifikaları ve katılma hesaplarından oluşabilir. Yatırım yapıldığı tarih itibarıyla tamamlanmamış gayrimenkuller, tamamlanmalarını takip eden dönemlerde de portföyde yer almaya devam edebilir.

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.

Münhasıran, bağımsız bölüm toplam brüt alanının yarısından fazlasının konut kullanımına ayrılmış olduğu bağımsız gayrimenkul değerlendirme kuruluşlarınca hazırlanacak bir rapor ile tespit edilen gayrimenkul projelerine yatırım yapılabilir.

Gayrimenkul projelerine yapılacak yatırımlara ilişkin aşağıdaki esaslar uygulanır;

- a) Kendi mülkiyetlerindeki arsaların yanı sıra, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı arsa satışı sözleşmeleri akdettiği başka kişilere veya kamuya ait arsalar üzerinde gerçekleştirilen gayrimenkul

projelerini fon portföyüne dahil edebilirler, üst hakkı tesis ettirmek veya devam eden projelerden konut niteliğindeki bağımsız bölümler satın almak suretiyle gayrimenkul projelerine yatırım yapabilirler. Tapuda Fon adına tescil edilen arsalar üzerinde en geç 3 yıl içerisinde (b) bendinde belirtilen şartları sağlayan gayrimenkul projesinin inşaatına başlanması için tüm yasal gerekliliklerin yerine getirilmiş olması zorunludur. Yapılacak sözleşme hükümleri çerçevesinde, Fonun taraf olacağı hasılat paylaşımı sözleşmelerinden doğan haklarının ipotek, garanti, kefalet veya Kurulca uygun görülecek nitelikte diğer bir teminata bağlanmış olması zorunludur. İpotek, garanti veya kefaletin Fonun haklarını koruyacak nitelikte olduğunun tespiti Kurucunun sorumluluğundadır. Sözleşmenin karşı tarafının, 4603 sayılı Türkiye Cumhuriyeti Ziraat Bankası, Türkiye Halk Bankası Anonim Şirketi ve Türkiye Emlak Bankası Anonim Şirketi Hakkında Kanun veya 11/1/1954 tarihli ve 6219 sayılı Türkiye Vakıflar Bankası Türk Anonim Ortaklığı Kanunu kapsamında kurulan bankalar, Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonu, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, İller Bankası A.Ş., belediyeler ile bunların bağlı ortaklıkları, iştirakleri ve/veya yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazının bulunduğu şirketler olması halinde bu bentte yer alan teminat ile (b) bendinde yer alan teminat şartları aranmaz.

b) Portföye dahil edilecek gayrimenkul projelerinin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaat başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olduğu hususlarının bağımsız gayrimenkul değerlendirme kuruluşları tarafından tespit edilmiş olması; ayrıca projenin bina tamamlama sigortası, banka teminat mektubu, hak ediş sistemi veya Kurulca uygun görülecek nitelikteki yöntemlerden en az biriyle teminatlandırılması zorunludur.

c) Gayrimenkul projelerinin her türlü inşaat işleri ile ihzarat, imalat, sondaj, tesisat, değiştirme, iyileştirme, yenileştirme, geliştirme, montaj ve benzeri yapım işlerinin tarafların inşaat işlerinden doğan karşılıklı hak ve yükümlülüklerini içeren bir sözleşme dahilinde Tebliğ'in 22. maddesinde belirtilen müteahhitlerce yapılması zorunludur.

ç) Portföye alınabilecek varlıklar karşılığında katılma payı satışı ve iadesi Tebliğ'in 16. madde hükümleri çerçevesinde ve ihraç belgesinde/fon ihraç sözleşmesinde belirlenen esaslara göre aynı olarak gerçekleştirilebilir.

MADDE 6- FON'UN YATIRIM SINIRLAMALARI VE RİSKLERİNE İLİŞKİN ESASLAR

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

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.

Mülkiyeti başka kişilere ait olan gayrimenkuller üzerinde tapuya tescil edilmesi şartıyla 22/11/2001 tarihli ve 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu hükümlerine göre fon lehine üst hakkı ve devre mülk irtifakı tesis edebilir ve bu hakları fon adına üçüncü kişilere devredebilir.

Fon portföyünde yer alan gayrimenkuller üzerinde fon adına başka kişiler lehine tapuya tescil edilmesi şartıyla üst hakkı ve devre mülk irtifakı tesis edebilir ve bu hakların üçüncü kişilere devrine izin verebilir.

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

Kurucu ve Yönetici Fon adına;

- a) Gayrimenkullerin inşaat işlerini kendileri üstlenemez, bu amaçla personel ve ekipman edinemez. Ancak, gayrimenkul projelerine yatırım bakımından GYF tebliğinin 18.maddesinin üçüncü fıkrası ve 18/A maddesi hükümleri saklıdır.
- b) Kendi personeli vasıtasıyla başka kişi ve kuruluşlara proje geliştirme, proje kontrol, mali fizibilite, yasal izinlerin takibi ve buna benzer hizmetler veremez.
- c) 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
- d) Devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıkları ve hakları fon portföyüne dahil edemez.
- e) Fon portföyünden sürekli olarak kısa vadeli gayrimenkul alım satımı yapamaz.
- f) Fon portföyünde yer alan sermaye piyasası araçlarını açığa satamaz, kredili menkul kıymet işlemi yapamaz ve sermaye piyasası araçlarını ödünç alamaz.
- g) Yurtdışında gayrimenkul alım, satım ve kiralama faaliyetinde bulunamaz.
- h) Türev araçları kullanarak işlem yapamazlar.
- i) Yurtdışında gayrimenkul alım, satım ve kiralama faaliyetinde bulunamazlar.
- j) 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.
- j) Altın ve diğer kıymetli madenler dışındaki emtialara ve bunlara dayalı vadeli işlem sözleşmelerine yatırım yapamazlar.

Kredi kullanma sınırı

Fonlar, fon toplam değerinin azami %50'si oranında faizsiz finansman kullanabilirler. Bu oranın, faizsiz finansman kullanımının gerçekleştiği hesap dönemi ve sonrasındaki hesap dönemleri sonunda açıklanan fiyat raporlarında sağlanması gereklidir. Faizsiz finansman kullanılması halinde bunların niteliği, tutarı, kar oranı, ödenen komisyon ve masraflar, alındığı tarih ve kuruluş ile geri ödendiği tarihe ilişkin bilgiler hesap dönemini takip eden 30 gün içinde en uygun haberleşme vasıtasıyla katılma payı sahiplerine bildirilir.

Alınacak faizsiz finansmanın temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir. GYF tebliği 18 inci maddenin birinci fıkrasının (c) bendi saklı kalmak kaydıyla, portföydeki varlıkların üzerinde bu amaçlar dışında hiçbir suretle üçüncü kişiler lehine tasarrufla bulunulamaz. Kredilerin temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde tesis edilen rehin ve diğer sınırlı ayni haklar GYF tebliği 19 uncu maddenin birinci fıkrasının (c) bendinde yer alan %30'luk sınırın hesaplanmasında dikkate alınmaz.

Gayrimenkul Yatırımı Dışındaki Yatırımlara İlişkin Sınırlamalar

Portföyde bulunan nakit, yalnızca unvanında kısa vadeli veya para piyasası ibaresi bulunan yatırım fonları katılma payları, T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı Varlık Kiralama Anonim Şirketi tarafından ihraç edilen kira sertifikaları ve katılma hesaplarında değerlendirilebilir. Fon'un operasyonel işlemleri nedeniyle oluşabilecek likidite ihtiyacının karşılanması amacıyla nakit tutulabilir.

RİSK BİLDİRİMİ: Yatırımcı, III-52.3 sayılı Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği uyarınca; Maqasid Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.'nin Kurucusu ve Yöneticisi olduğu Maqasid Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Doğan Proje Gayrimenkul Yatırım Fonu'na ilişkin olarak işbu Sözleşmeyi imzalamakla aşağıda belirtilen ve risk tanımlamalarını Fon'un nitelikli yatırımcısı ve katılma payı sahibi olarak okuduğunu, anladığını ve kabul ettiğini beyan eder.

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

1. Piyasa Riski: Piyasa riski ile menkul kıymetlerin değerinde piyasadaki dalgalanmalar nedeniyle Doğan Projea gelebilecek zarar riski ifade edilmektedir. Söz konusu risklerin detaylarına aşağıda yer verilmektedir:

a- Kur Riski: Fon portföyüne yabancı para cinsinden varlıkların dahil edilmesi halinde, döviz kurlarında Doğan Projea gelebilecek değişiklikler nedeniyle Fon'un maruz kalacağı zarar olasılığını ifade etmektedir.

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

c- Kar Payı Oranı Riski: Fon portföyüne dahil edilen katılım bankacılığı ürünlerindeki yatırımın getiri oranındaki değişimler nedeniyle maruz kalınabilecek zarar olasılığıdır.

2. Gayrimenkul Piyasa Riski: Gayrimenkul fiyatlarını etkileyen parametrelerde (ekonomik faktörler, inşaat maliyeti, kira tutarı gibi) oynaklıklar nedeniyle maruz kalınabilecek zarar olasılığını ifade etmektedir.

3. Karşı Taraf Riski: Karşı tarafın sözleşmeden kaynaklanan yükümlülüklerini yerine getirmek istememesi ve/veya yerine getirememesi veya takas işlemlerinde ortaya çıkan aksaklıklar sonucunda ödemenin yapılamaması riskini ifade etmektedir.

4. Likidite Riski: Fon portföyünde bulunan finansal varlıkların ve/veya gayrimenkullerin istenildiği anda piyasa fiyatından nakde dönüştürülememesi halinde ortaya çıkan zarar olasılığıdır.

5. Operasyonel Risk: Operasyonel risk, fonun 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 değışikliği gibi kurum dışı etkenler de olabilir.

6. Yoğunlaşma Riski: Belli bir varlığa, gayrimenkule, vadeye ve/veya bölgeye yoğun yatırım yapılması sonucu fonun bu varlığın ve vadenin içerdii risklere maruz kalmasıdır.

7. Yasal Risk: Fonun katılma paylarının satıldığı dönemden sonra mevzuatta ve düzenleyici otoritelerin düzenlemelerinde meydana gelebilecek değışiklerden olumsuz etkilenmesi riskidir.

8. Katılım Finans İlkelerine Uyum Riski: Fon'un tabi 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 çıkarılması riskidir.

9. Deđerleme Riski: Yatırım yapılan gayrimenkullerin yatırım süresi boyunca değerlerinin makul ve doğru bir şekilde tespit edilememesiyle ilgili riskleri kapsar.

10. Finansman Riski: İhtiyaç duyduğu finansman kaynaklarına zamanında gerekli ölçüde ulaşamaması nedeniyle Fon'un zarara uğrama olasılığıdır.

Fon'un risk yönetimine ilişkin esaslara KAP'ta yer alan sürekli bilgilendirme formundan (www.kap.org.tr) ulaşılması mümkündür.

MADDE 7- PORTFÖYÜN YÖNETİMİNE VE SAKLANMASINA İLİŞKİN ESASLAR

7.1. Fon'un katılma payı sahiplerinin haklarını koruyacak şekilde temsili, yönetimi ve yönetimin denetlenmesi ile faaliyetlerinin fon içtüzük ve ihraç belgesi hükümlerine uygun olarak yürütülmesinden Kurucu sorumludur. Kurucu, Fon'a ait varlıklar üzerinde kendi adına ve Fon hesabına mevzuat ve içtüzük, ihraç belgesi ve fon ihraç sözleşmelerine uygun olarak tasarrufta bulunmaya ve bundan doğan hakları kullanmaya yetkilidir. Fon portföyü, Kurucu tarafından Tebliğ ve İçtüzük hükümleri dahilinde yürütülür.

7.2. Fon, tüm faaliyetlerinin icrasında, Kurucu'nun yönetim kurulu tarafından temsil edilir. Yönetim kurulu bu yetkisini bir veya daha fazla üyeye veya Kurucu'nun birinci derece imza yetkisine sahip personeline devredebilir.

7.3. Fon'un faaliyetlerinin yürütülmesi esnasında portföy yöneticiliği hizmeti dâhil dışarıdan sağlanan hizmetlerden yararlanılması, Kurucu'nun sorumluluğunu ortadan kaldırmaz.

7.4. Yatırım Komitesine ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir;

a) Fon nezdinde 3 (üç) kişiden oluşturulan bir Yatırım Komitesi oluşturulur. Kurucu'nun; genel müdürü, gayrimenkul alım satım işi haricinde gayrimenkul yatırımları konusunda en az beş yıllık tecrübeye sahip bir yönetim kurulu üyesi ve lisanslamaya ilişkin düzenlemeleri uyarınca gayrimenkul değerleme lisansına sahip bir değerleme uzmanı Yatırım Komitesi'nin daimî üyeleridir.

b) Fonun gayrimenkul portföyünün yönetimiyle ilgili işlemler yatırım komitesi tarafından yürütülür. Yatırım komitesi, en az ikisi Kurucunun atadığı daimi üyeler olmak üzere üyelerinin çoğunluğuyla toplanır ve çoğunlukla karar alır.

c) Yatırım komitesi üyelerinin değişmesi halinde, katılma payı sahipleri, elektronik posta da dahil olmak üzere, en hızlı iletişim araçları yoluyla derhal bilgilendirilir.

7.5. Kurucu Fon'un yönetiminde aşağıdaki ilkelere uyar;

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

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

7.5.3. BİAŞ'ta işlem gören varlıkların alım satımının BİAŞ kanalıyla yapılması zorunludur. Fon adına katılma paylarının alım satımı nedeniyle, BİAŞ Borçlanma Araçları Piyasası'ndan aynı gün valörü ile aynı gün valörlü işlem saatleri dışında Fon portföyüne alım veya Fon portföyünden satım zorunluluğu bulunduğu anda, BİAŞ tarafından belirlenen işlem kurallarına uyulur. Yönetici'nin, Fon portföyüne pay alım satım işlemlerinde, işlemi gerçekleştiren aracı kuruluşun, fonu temsil eden müşteri numarasıyla BİAŞ'ta işlem yapmasını temin etmesi zorunludur.

7.5.4. Yönetici, Fon adına portföy için yapılan bir alım satım işleminden dolayı lehine komisyon, iskonto ve benzeri menfaat sağlarsa, bu durum Kurucu tarafından öğrenildiği tarihten itibaren 10 iş günü içinde en uygun haberleşme vasıtasıyla yatırımcılara bildirilir.

7.5.5. Herhangi bir şekilde Yönetici'nin kendisine veya üçüncü kişilere çıkar sağlamak amacıyla Fon portföyünde bulunan varlıkların alım satımı yapılamaz. Fon adına verilecek emirlerde gerekli özen ve basiretin gösterilmesi zorunludur. Fon adına yapılacak alım satımlarda portföy yönetim sözleşmesinde belirlenen genel fon stratejilerine ve Kurucu'nun genel kararlarına uyulur.

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

7.5.7. Kurucu/Yönetici ve Fon'un yönetimi ile ilgili olarak veya görevlerini ifa etmeleri sırasında bilgi sahibi olabilecek durumdaki kişiler, bu bilgileri kendileri veya üçüncü tarafın menfaati doğrultusunda kullanamazlar.

7.5.8. Yönetici, Fon portföyünü, içtüzük, ihraç belgesi, Fon ihraç sözleşmesi, Kanun ve ilgili mevzuat hükümlerine göre yönetmekle yükümlüdür.

7.5.9. Kurucu/Yönetici ve yönetim veya sermaye bakımından bunlarla doğrudan ya da dolaylı olarak ilişkili olanlar tarafından kurulan veya yönetilen fonların katılma paylarının fon portföyüne dâhil edilmesi halinde bu fonlara giriş ya da çıkış komisyonu ödenemez.

7.6. Fon için aşağıdaki işlemler yapılabilir.

7.6.1. Fon toplam değerinin azami %50'si oranında faizsiz finansman kullanılabilir. Bu oranın, faizsiz finansman kullanımının gerçekleştiği hesap dönemi ve sonrasındaki hesap dönemleri sonunda açıklanan fiyat raporlarında sağlanması gereklidir. Faizsiz finansman kullanılması halinde bunların niteliği, tutarı, kar payı, ödenen komisyon ve masraflar, alındığı tarih ve kuruluş ile geri ödendiği tarihe ilişkin bilgiler hesap dönemini takip eden 30 gün içinde en uygun haberleşme vasıtasıyla katılma payı sahiplerine bildirilir.

7.7. Kurucu/Yönetici, gayrimenkul yatırımlarına ilişkin dışarıdan danışmanlık hizmeti alabilir.

7.8. Fon portföyünde yer alan gayrimenkul yatırımları dışında kalan sermaye piyasası araçlarının yönetiminde Kurul'un yatırım fonlarına ilişkin düzenlemelerinde yer alan ihraççı sınırlamaları ile işbu ihraç sözleşmelerinde yer alan yatırım stratejileri ve limitlerine uyulur.

7.9. Fon portföyündeki varlıklar, yapılacak bir sözleşme ile Saklama Tebliği düzenlemeleri çerçevesinde Portföy Saklayıcısı nezdinde saklanır. Portföy Saklayıcısı; fona ait finansal varlıkların saklanması ve/veya kayıtların tutulması, diğer varlıkların aidiyetinin doğrulanması ve takibi, kayıtlarının tutulması, varlık ve nakit hareketlerine ilişkin işlemlerin yerine getirilmesinin kontrolü ile mevzuatta belirtilen diğer görevlerin yerine getirilmesinden sorumludur. Fiziken veya kayden saklanması mümkün olmayan varlıkların mevcudiyetini ve fona aidiyetini gösteren bilgi, belge ve kayıtlar da portföy saklayıcısı nezdinde tutulur.

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

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

MADDE 8- FON MALVARLIĞINDAN YAPILABİLECEK HARCAMALARA İLİŞKİN

ESASLAR

Fon malvarlığından, Fon portföyünün yönetimi ile ilgili kurucuya ödenecek yönetim ücreti, performans ücreti ve aşağıda belirtilenler dışında harcama yapılamaz.

1.Katılma payları ile ilgili harcamalar

2.Portföy işletmesi ile ilgili harcamalar

- a) Mevzuat gereği yapılması zorunlu tescil ve ilan giderleri,
- b) Portföydeki varlıkların veya bunları temsil eden belgelerin nakil veya nakle bağlı sigorta ücretleri,
- c) Portföydeki varlıklara ilişkin muhasebe, saklama ve değerlendirme hizmetleri ile fon hizmet birimine ilişkin ödenen her türlü ücretler,
- d) Fon adına yapılan sözleşmelere ve tapu tescil işlemlerine ilişkin tüm masraflar,
- e) Varlıkların nakde çevrilmesi ve transferinde ödenen ücretler,
- f) Fon'un mükellefi olduğu her türlü vergi, resim ve harç ödemeleri,
- g) Portföye alım, portföyden satım ve portföydeki gayrimenkullerin kiralanmasında ödenen komisyonlar, noter ücretleri ve yapılan diğer masraflar,
- h) MKK ve İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş.'ye ödenen ücretler, komisyon ve masraflar ile Tüzel Kişi Kimlik Kodu (LEI Number) giderleri,
- i) Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP) giderleri,
- j) Katılma payları ile ilgili harcamalar,
- k) Fon portföyündeki varlıkların pazarlaması ve satışı için katılan pazarlama, satış, reklam, promosyon, organizasyon, tanıtım, ilan, basım, yayım, dağıtım giderleri,
- l) Gayrimenkul yatırımlarına ilişkin reklam harcamaları, değerlendirme, teknik, hukuki ve mali danışmanlık, noter ücreti, tapu harcı vb. ücretler,
- m) Portföydeki gayrimenkullerle ilgili oluşan aidat, güvenlik, temizlik, genel idare ve buna benzer nitelikteki temel hizmetler için ödenecek ücretler,
- n) Portföydeki gayrimenkullerle ilgili bakım, onarım, tadilat, yenileme ve tefrişat giderleri,
- o) Portföydeki gayrimenkul projelerine ilişkin imzalanacak sözleşmeler kapsamında yapılacak ödemeler,
- p) Portföyde bulunan gayrimenkullere ilişkin her türlü zorunlu ve ihtiyari sigorta primleri, DASK ödemeleri,
- q) Portföyde bulunan gayrimenkullere ilişkin işletmeciler firmalara olan hizmet bedelleri
- r) Finansman giderleri/kredi kar payları, bankacılık işlem masrafları, komisyon, masraf ve kur farkları,
- s) Gayrimenkul sahipliği süresince gayrimenkul ile ilgili oluşabilecek diğer harcamalar/masraflar,
- t) Portföye alımlarda ve portföyden satımlarda ödenen komisyonlar (yabancı para cinsinden yapılan giderler TCMB döviz satış kuru üzerinden TL'ye çevrilerek kaydolunur),
- u) Yatırım yapılması planlanan varlıkların katılım esaslarına uygunluğunun denetlenmesi için yapılan danışmanlık harcamaları,
- v) Kuruluş da dahil olmak üzere Fon'un portföyünün oluşturulmasına ilişkin olarak temin edilecek hukuki danışmanlık karşılığı ödenecek ücretler de dahil olmak üzere, mevzuat ve işbu ihraç belgesi tahtında cevaz verilen her türlü danışmanlık ve hukuki danışmanlık

- hizmeti alımlarından doğan ücretler,
- w) Fon'un taraf olduğu dava, tahkim, arabuluculuk, takip, yargılama giderleri ve söz konusu yargılamalar sonucunda Fon aleyhine oluşacak tazminat ve/veya cezalar ile sair yasal harcamalar,
 - x) E-vergi beyannamelerinin tasdikine ilişkin yetkili meslek mensubu ücreti,
 - y) E-fatura (arşivleme) uygulamaları nedeni ile ödenen hizmet bedeli,
 - z) Kurulca uygun görülen diğer harcamalar.

3.Mevzuat gereği yapılması zorunlu ilan giderleri ve diğer harcamalar

- a) Fon'un mükellefi olduğu vergi ve VUK 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 iş gününde 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.

MADDE 9- FON GELİR GİDER FARKININ KATILMA PAYISAHİPLERİNE AKTARILMASINA İLİŞKİN ESASLAR

9.1. Fon'da oluşan kar, katılma paylarının ilgili mevzuat çerçevesinde tespit edilen fiyatlarına yansır. Fon portföyünde bulunan ortaklık paylarının kar payları, kâr payı dağıtım tarihinin başlangıç gününde tahsil edilmesine bakılmaksızın muhasebeleştirilir. Katılma payı sahipleri, paylarını ihraç belgesinde belirlenen sürelerde Fon'a geri sattıklarında, işleme esas fiyatın içerdiği Fon'da oluşan kârdan paylarını almış olurlar.

9.2. Katılma payı sahiplerine ayrıca fonda oluşan kar ve nakit durumu dikkate alınarak Kurucu Yönetim Kurulu kararıyla belirlenen tarihlerde nakit kâr payı dağıtılabilir. Kurucu Yönetim Kurulu'nun kâr payı dağıtım kararı 10 iş günü içinde 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. Kâr payı dağıtım fonan nakit çıkışına sebep olacağından, bir sonraki pay fiyatı hesaplama dönemi itibarıyla hesaplanan fon toplam değerini ve birim pay fiyatını azaltıcı bir etkisi olur.

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

Fon katılma paylarının değerleri Kurucu'nun resmi internet sitesi olan [www. eraportfoy.com](http://www.eraportfoy.com). adresinde duyurulur.

MADDE 11- KATILMA PAYLARININ ALIM SATIMINA İLİŞKİN USUL VE ESASLAR, FONA KATILMA VE FONDAN AYRILMA ŞARTLARI

11.1. Genel Esaslar

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

11.1.2. Tüm katılma payı alım satım talimatlarına alım ve satım talimatları için ayrı ayrı olmak üzere müteselsil sıra numarası verilir.

11.1.3. 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.

11.1.4. Katılma payı satışı, katılma payı bedelinin tam olarak nakden ödenmesi; katılma payının fona iadesi, pay sahiplerinin katılma paylarının bu bölümde belirlenen esaslara göre nakde çevrilmesi suretiyle gerçekleştirilir.

11.1.5. Kurucu tarafından katılma paylarının fon adına alım satımı esastır. Kurucu, bu ihraç belgesinde yer alan hükümler saklı kalmak kaydıyla, fon katılma paylarının fona iade edilmesi sırasında gerekli likiditenin sağlanmasından sorumludur. Kurucu, fonun katılma paylarını kendi portföyüne dahil edebilir.

11.1.6. Katılma paylarının Fon'a iade edilebilmesi için gerekli likiditenin sağlanamadığını ve portföydeki varlıkların satışının pay sahiplerinin zararına olacağını tevsik edici bilgi ve belgeler ile konuya ilişkin Kurucu Yönetim Kurulu kararının Kurul'a iletilmesi ve Kurul'ca uygun görülmesi halinde, Kurucu katılma paylarının geri alımını erteleyebilir. Erteleme süresi bir yılı aşamaz.

11.1.7. 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 ve yönetici sahip olduğu katılma paylarını diğer nitelikli yatırımcılara devredebilir. Bu madde kapsamındaki devir işlemleri sonucunda kurucu bilgilendirilmelidir.

11.2. Alım Talimatları ve Alım Bedellerinin Tahsil Esasları

11.2.1. Alım talimatları, yılda on iki kere olmak üzere ayın son iş gününü takip eden 3. iş günü mesai bitiminde ilan edilen pay fiyatı üzerinden, ay sonlarını takip eden 4 ila 14. iş günleri (dahil) arasındaki günlerde yerine getirilir.

11.2.2. Alım talimatları sadece tutar olarak verilebilir. Alım talimatında belirtilen tutar tahsil edilerek, bu tutara denk gelen katılma payı sayısı fon payı fiyatına bölünerek hesaplanır.

11.2.3. Yatırımcı katılma payı bedelini, alım talimatının verilmesi sırasında bireysel saklama hizmeti veren kuruluşa nakden öder.

11.2.4. Gerçekleşme tarihinde alıma konu katılma payları Kurucu tarafından MKK nezdinde oluşturulur ve yatırımcı adına saklanmak üzere bireysel saklama hizmeti veren kuruluşa MKK nezdinde devredilir. Bireysel saklama hizmeti veren kuruluş da aynı tarihte alım bedelini Fon'un Portföy Saklayıcısı nezdindeki hesabına yatırır.

11.3. Satış Talimatları ve Satış Bedellerinin Ödenme Esasları

11.3.1. Satın alınan katılma payları, ilk katılma payı alımının yapıldığı tarihten itibaren iki yıldan önce Fon'a iade edilemez. Bu süre farklı tarihlerde alınan tüm katılma paylarına uygulanır.

11.3.2. Satım talimatları yılda iki kere olmak üzere 31 Mayıs ve 30 Kasım'a kadar verilir. 31 Mayıs'a kadar verilen talimatlar 30 Haziran'ı takip eden 3. iş günü mesai bitiminde ilan edilen fiyat üzerinden 30 Haziran'ı takip eden 15. işgününde, 30 Kasım'a kadar verilen talimatlar 31 Aralık'ta takip eden 3. iş günü mesai bitiminde ilan edilen pay fiyatı üzerinden 31 Aralık'ta takip eden 15. iş günü yerine getirilir.

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

11.3.4. 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.

11.3.5. Katılma paylarının satışı ve fona iadesinde herhangi bir komisyon uygulanmaz.

11.3.6. Katılma paylarının Fon'a iade edilebildiği her bir dönem için ayrı ayrı uygulanmak üzere, satım talepleri nedeniyle ödenmesi gereken toplam tutar en son hesaplanan Fon Toplam Değeri'nin %10'undan 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 ve ilgili dönemde karşılanamayan talepler bir sonraki dönemde öncelikli olarak dikkate alınır.

MADDE 13- PORTFÖYÜN DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN ESASLAR

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

Fon'un alım satım işlemlerine esas olacak birim pay değerinin hesaplanmasında kullanılacak gayrimenkul değerlerinin tespitine ilişkin değerlendirme takvimine "Katılma Paylarının Alım Satımına İlişkin Usul Ve Esaslar, Fona Katılma Ve Fondan Ayrılma Şartları" maddesi altında yer verilmiştir.

Portföyde yer alan varlıkların yılsonu değerlerinin tespitinin yapılması zorunludur. Söz konusu değer tespitlerinde gayrimenkul değerlendirme faaliyetlerinin en geç ilgili yılın son günü itibarıyla tamamlanmış olması zorunludur. Tebliğ'in 28. maddesinin birinci fıkrasında yer alan değerlendirme raporu hazırlanması öngörülen durumlarda, işlem tarihinden önceki üç ay içerisinde hazırlanmış bir değerlendirme raporu bulunması halinde tekrar değerlendirme raporu hazırlanması ihtiyaridir. Tebliğ'in 28. maddesi uyarınca portföye alınacak varlıkların ve hakların rayiç değerleri ile rayiç kira bedellerinin değer tespitinin Kurul'ca uygun görülen gayrimenkul değerlendirme kuruluşları tarafından yapılması zorunludur.

Her durumda gayrimenkulün değerinin değişmesine neden olan olağandışı durumların Kurucu

tarafından tespiti halinde ve Kurul'ca gerekli görülen hallerde bu varlıklar için yeniden değer tespiti yaptırılabilir veya daha önce tespit edilmiş bir değer gözden geçirilebilir.

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

MADDE 14- GİRİŞ ÇIKIŞ KOMİSYONUNA İLİŞKİN ESASLAR

Katılma paylarının satışı ve Fon'a iadesinde giriş çıkış komisyonu uygulanmaz.

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

15.1. Kar Dağıtımına İlişkin Esaslar

Fon'da oluşan kar ve nakit durumu dikkate alınarak, Kurucu Yönetim Kurulu kararıyla belirlenen tarihlerde katılma payı sahiplerine nakit kar payı dağıtılabilir. Kar payı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın eşit olarak dağıtılır. Katılma payı sahiplerinin paylarına denk gelen kar payı tutarları, bireysel saklama hizmeti veren kuruluştaki hesaplarına yatırılır.

15.2. Performans Ücretine İlişkin Esaslar

Performans ücreti Tebliğ'in 26'ncı maddesi çerçevesinde fona tahakkuk ettirilir ve fondan tahsil edilir. 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 verilmektedir. Kurucu 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. Portföy saklayıcısı tarafından performans ücreti hesaplamasının ve varsa iade tutarının kurucunun yönetim kurulu kararı ile belirlenen performans ücretinin tahakkuk ve tahsiline ilişkin usul ve esaslara uygun olarak yapılıp yapılmadığı hususu kontrol edilerek, anılan usul ve esaslara aykırı bir durumun tespit edilmesi halinde, kurucudan söz konusu aykırılıkların giderilmesi talep edilir.

MADDE 16- FON KATILMA PAYLARININ FONA İADESİNİN NAKDİ VE/VEYA GAYRİMENKULLER VE GAYRİMENKULE DAYALI HAKLARIN YATIRIMCILARA DEVRİ YOLUYLA YAPILIP YAPILMAYACAĞINA İLİŞKİN ESASLAR

Fon katılma paylarının Fon'a iadesi, yatırımcıların paylarının Fon'a iade edilmek suretiyle nakde çevrilmesi veya paylarına karşılık gelen gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı hakların yatırımcılara devredilmesi suretiyle gerçekleştirilebilir.

Katılma paylarının Fon'a iadesinin aynı olarak gerçekleştirilmesi durumunda, Tebliğin 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. Katılma payı iadesinde geri alınacak katılma payı adedinin hesaplanmasında esas alınacak değer hazırlanan değerlendirme raporunda ulaşılan değerden az olamaz.

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.

MADDE 17- FON TOPLAM GİDER ORANI VE YÖNETİM ÜCRETİ

Fon'a ilişkin kuruluş masrafları da dahil tüm giderler fon malvarlığından karşılanır. Fon'dan karşılanan, portföy yönetim ücreti dahil tüm giderlerin, performans ücreti hariç, toplamının fon toplam değerine göre yıllık üst sınırı %20'dir.

Kurucu, Fon'un yönetim ve temsili ile Fon'a tahsis edilen donanım ve personel ile muhasebe hizmetleri karşılığı olarak aylık olarak en son tarihli finansal tablolarda yer alan aktif toplamının BSMV hariç %0,166667'si (yıllık yaklaşık olarak BSMV hariç %2) tutarındaki yönetim ücretini ve bu sözleşmenin 15. Maddesindeki "Performans Ücretinin Fondan Veya Katılma Payı Sahiplerinden Tahsiline Ve Kar Dağıtımına İlişkin Esaslar" bölümünde detayları verilen performans ücretini Fon'dan tahsil eder.

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

Pay Alım Satımları yalnız birim pay değeri üzerinden yapılacaktır.

MADDE 19- YATIRIMCININ BİLGİLENDİRİLMESİNE İLİŞKİN ESASLAR

Yatırımcılar Fon ile ilgili bilgilere Kurucu'nun internet sitesi ve Fon'un KAP sayfasından ulaşabilecektir.

MADDE 20- SÖZLEŞMEDE DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA VE YAPILAN DEĞİŞİKLİKLERİN YATIRIMCILARA DUYURULMASINA İLİŞKİN ESASLAR

20.1. Kurucu, Kanun ve Tebliğ hükümleri ile Kurul'un diğer düzenlemelerine aykırı olmamak kaydıyla işbu Sözleşme hükümlerinde tek taraflı olarak değişiklik yapma hak ve yetkisine sahiptir. İşbu Sözleşme'de, Sermaye Piyasası Mevzuatındaki ve bu tür diğer mevzuattaki değişiklikler veya düzenleyici makamlar tarafından alınan kararlar sebebiyle Kurucu/Yönetici'nin herhangi bir dahli söz konusu olmaksızın yapılan değişiklikler, mevzuat uyarınca gerekli görülen an itibarıyla yürürlüğe girmiş olarak addedilir ve bu tür değişiklikler ile ilgili olarak Yatırımcı en uygun haberleşme vasıtası ile haberdar edilir.

20.2. Fonun KAP sayfasında fon ihraç sözleşmesinin bir örneğine yer verilir. İşbu Sözleşme şartlarında değişiklik yapılması halinde değişiklikleri içeren sözleşme KAP'ta ilan edilir ve portföy saklayıcısına gönderilir.

MADDE 21- FONUN TASFİYESİNE İLİŞKİN BİLGİ

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

Tasfiye döneminde yeni katılma payı ihraç edilemez ve yeni bir gayrimenkul yatırımı yapılmaz, uygun piyasa koşulları oluştuğunda Fon'un varlıkları satılır, nakde çevrilir, alacakları tahsil edilir ve borçları ödenir. Bakiye tutarlar "Katılma Paylarının Alım Satımına İlişkin Usul Ve Esaslar, Fona Katılma Ve Fondan Ayrılma Şartları" maddesinde belirlenen esaslara göre pay sahiplerine dağıtılır ve tüm katılma payları iade alınır. Tedavüldeki tüm katılma paylarının iade alınması sonrasında Kurul'dan gerekli iznin alınmasını 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.

Fon başka bir fonla birleştirilemez veya başka bir fona dönüştürülemez. Tasfiye anından itibaren hiçbir katılma payı ihraç edilemez ve geri alınamaz. Fon'un III-52.1 sayılı Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 28'inci maddesinde belirtilen nedenlerle sona ermesi halinde, tasfiyesinde uygulanacak usul, kurucunun ve/veya portföy saklayıcısı kurumun iflasına veya tasfiyesine karar veren makam tarafından belirlenir. Fon'un sona ermesi ve tasfiyesinde, Kurul'un yatırım fonlarına ilişkin düzenlemeleri kıyasen uygulanır.

MADDE 22- GİZLİLİK

Taraflar'dan her biri, işbu Sözleşme'nin ifası dolayısıyla diğer Taraf ve işbu Sözleşme ve kapsamı ile ilgili edindiği tüm bilgileri sır olarak kabul etmeyi ve Kanunen açıkça yetkili Kurum, Kuruluş, Merci ve/veya kişiler tarafından resmi olarak istenilmesi durumu hariç olmak üzere bu bilgileri diğer Taraf'ın yazılı izni olmadan üçüncü kişilere vermemeyi, açıklamamayı, kamuya duyurmamayı, ya da bu şekilde sonuçlanacak davranışlardan kaçınmayı kabul, beyan ve taahhüt eder.

MADDE 23- BİLDİRİMLER

Taraflar, işbu Sözleşme kapsamında yapılacak her türlü ihbar, onay, talep, yazışma ve

bildirimlerin işbu Sözleşme’de belirtilen iletişim adreslerine veya adres kayıt sisteminde bulunan adreslerine veya e-posta adreslerine yapılacağını, bu adreslere yapılacak bildirimlerin kendilerine yapılmış sayılacağını kabul ve beyan ederler.

Taraflar, işbu Sözleşmede belirtilen iletişim adreslerinin kanuni tebligat adresleri olduğunu ve işbu Sözleşme’de belirtilen telefon numaralarının halihazırda kullanılmakta olan geçerli ve güncel numaralar/adresler olduğunu ve söz konusu adreslerdeki veya numaralardaki değişiklikleri yazılı olarak güncelleyeceklerini ve ilgili Tarafça söz konusu güncellemenin yapılmaması ve diğer Tarafın yazılı olarak bilgilendirilmemesi halinde, işbu Sözleşmede belirtilen adreslere ve numaralara gönderilecek bildirimlerin, yazışmaların, onayların ve ihbarların tüm hüküm ve sonuçları ile birlikte kanunen geçerli bir tebligat olarak usulüne uygun olarak tebliğ edilmiş addedileceğini kabul, beyan ve taahhüt ederler.

MADDE 24 – UYGULANACAK HUKUK VE UYUŞMAZLIKLARIN ÇÖZÜMÜ

24.1. İşbu Sözleşme’nin mevcudiyeti, geçerliliği, ifası, ihlali veya feshi ile ilgili ihtilaflar da dahil ancak bunlarla sınırlı olmaksızın işbu Sözleşme’den veya işbu Sözleşme ile ilişkili olarak doğan her türlü ihtilaf da dahil olmak üzere işbu Sözleşme kanunlar ihtilafına ilişkin hükümler dikkate alınmaksızın, münhasıran Türkiye Cumhuriyeti kanunları uyarınca uygulanacak ve yorumlanacaktır.

24.2. Taraflar arasında işbu Sözleşme’den kaynaklanan veya işbu Sözleşme ile ilişkili olan tüm uyuşmazlıklar aşağıda belirtilen usul ve esaslar çerçevesinde oluşturulacak hakem heyeti tarafından İstanbul Tahkim Merkezi Tahkim Kuralları uyarınca nihai olarak tahkim yoluyla çözüme kavuşturulur. Tahkim yeri İstanbul’dur. Tahkim dili Türkçe’dir.

24.3. Uyuşmazlık 3 (üç) kişilik hakem kurulu tarafından çözümlenecektir.

24.4. Tahkim talebinde bulunan Taraf veya Taraflar, tahkim talebiyle ve kendisine karşı tahkim talebinde bulunulan Taraf veya Taraflar, tahkim talebinin tebliğinden itibaren 30 (otuz) gün içinde birer hakem tayin edeceklerdir. Kendilerine karşı tahkim talebinde bulunulan Taraf veya Taraflar, bu süre içinde bir hakem tayin edemezse, tahkim talebinde bulunan Taraf dahil Taraflar’dan herhangi birinin talebi üzerine, İstanbul Tahkim Merkezi Tahkim Divanı tarafından bir hakem atanacaktır. Şüpheyi mahal vermemek adına, davacı ve/veya davalı tarafta birden fazla kişi bulunuyorsa aynı tarafta bulunan Taraflar, bir hakem tayin edeceklerdir ve aynı tarafta bulunan bu Taraflar hakem seçimi konusunda anlaşamıyorsa, hakem seçemeyen Taraflar yerine hakemi İstanbul Tahkim Merkezi atayacaktır.

24.5. Bu usul çerçevesinde, görevlendirilen 2 (iki) hakem, her iki hakemin de tayin edildiği tarihten itibaren 30 (otuz) gün içinde üçüncü hakemi belirleyecektir. İlk 2 (iki) atanmış hakem bu süre içinde üçüncü bir hakemi tayin edemezse, taraflardan herhangi birinin talebi üzerine üçüncü hakem İstanbul Tahkim Merkezi tarafından atanacaktır. Üçüncü hakem, tahkim heyetinin başkanlığı görevini yapacaktır.

MADDE 25 – ÇEŞİTLİ HÜKÜMLER

25.1. Sermaye Piyasası mevzuatında düzenlenen değişikliğe ilişkin zorunlu haller dışında, Fon

Yatırım Komitesi toplantısında Kurucu ve Yönetici değişikliğine karar verilmesi halinde; Kurucu'nun alacağı Yönetim Kurulu kararı doğrultusunda Fon'da Kurucu ve Yönetici değişikliği yapılır. Bu durumda, mevcut Kurucu, sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde yeni Kurucu'ya/Yönetici'ye geçiş için gerekli tüm belgelerle birlikte Kurul'a başvuruda bulunur ve gerekli diğer tüm iş ve işlemleri gerçekleştirir.

25.2. Fon içtüzüğü ve finansal raporları Kurucu'dan ve Fon'un KAP sayfasından temin edilebilir. Fon'a ilişkin yıllık finansal raporlar hesap döneminin bitimini takip eden 60 gün, altı aylık ara dönem finansal raporlar ise ara dönemin bitimini takip eden 30 gün içinde Kurul'a gönderilir. Söz konusu raporlar Kurul'a yapılacak bildirim müteakip 10 iş günü içerisinde katılma payı sahiplerine en uygun haberleşme vasıtasıyla iletilir. Fon içtüzüğü ve finansal raporları ayrıca ticari sır niteliğindeki bilgilerin gizlenebilmesi suretiyle KAP'ta ilan edilir. KAP'ta ilan edilecek finansal raporlarda, ticari sır niteliğindeki bilgileri içeren bölümler gizlenebilir.

25.3. Fon ihtiyaçlarını veya portföyler ile ilgili maliyetlerini karşılamak amacıyla fonun son hesap dönemi itibari ile hesaplanan toplam değerinin en fazla %50'si oranında faizsiz finansman prensiplerine uygun yöntemlerle nakdi finansman kullanılabilir veya finansman limitleri tesis ettirilebilir. Bu oranın, faizsiz finansman kullanımının gerçekleştiği hesap dönemi ve sonrasındaki hesap dönemleri sonunda açıklanan fiyat raporlarında sağlanması gereklidir. Bu durumda kullanılan finansmanın niteliği, tutarı, finansman oranı, ödenen komisyon ve masraflar, alındığı tarih ve kuruluş ile geri ödendiği tarihe ilişkin bilgiler hesap döneminin bitimini takip eden 30 gün içinde en uygun haberleşme vasıtasıyla katılma payı sahiplerine bildirilir.

25.4. Türev araçlara İslami ticaret ve 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 fonun hesap dönemi sonundaki fon toplam değeri esas alınır.

25.5. Devir Yasağı: İşbu Sözleşme'nin herhangi bir hükmünde aksi belirtilmedikçe, Taraflar'ın işbu Sözleşme ile belirlenen hak ve yükümlülükleri diğer tüm Taraflar'ın yazılı ön onayı olmaksızın devredilemez. Fon'a yeni Yatırımcı katılmak istemesi halinde, yeni Yatırımcı'nın işbu Sözleşme'yi ve eklerini de imzalaması gerekir.

25.6. Mevzuat Değişlikleri: İşbu Sözleşme çerçevesinde ilgili kanun veya tebliğ hükümlerine yapılan tüm atıflar, söz konusu kanunun yahut tebliğin değişmesi veya yürürlükten kaldırılması halinde değişen veya yerine gelen hükümlere yapılmış sayılacaktır.

25.7. Bölünebilirlik: İşbu Sözleşme'nin herhangi bir kısmının geçersiz veya icra edilemez addedilmesi halinde, bu durum, işbu Sözleşme'nin diğer hükümlerini geçersiz hale getirmez. Ancak Taraflar, iyi niyetli müzakereler yoluyla, işbu Sözleşme'nin geçersiz veya icra edilemez addedilen kısmı yerine yeni bir hüküm tesis etmek için çaba sarf edeceklerdir. Taraflar'ın, yeni bir hüküm üzerinde anlaşmaya varamaması halinde, bu Sözleşme'nin geri kalan kısmının geçerliliği bu durumdan etkilenmeyecektir.

25.8. Haklardan Feragat: Taraflar'dan herhangi birinin işbu Sözleşme kapsamındaki hak, salahiyet veya imtiyazını kullanmaması veya kullanmakta gecikmesi, söz konusu hak, salahiyet veya imtiyazdan feragat teşkil etmeyeceği gibi, bunların bir kere veya kısmi kullanılmış olması gelecekte ve tekrar kullanılmalarını veya başka bir hak, salahiyet veya imtiyazın kullanılmasını engellemez. Bu Sözleşme'nin bir hüküm, şart veya koşulundan feragat edilmesi söz konusu hüküm, şart veya koşuldan sürekli feragat teşkil etmeyecek ve bu şekilde yorumlanmayacaktır.

MADDE 26 – YÜRÜRLÜK

YUKARIDAKİ HUSUSLAR ÇERÇEVESİNDE, (Yirmialtı) maddeden oluşan işbu İhraç Sözleşmesi ve ekleri, Taraflarca okunup, içeriği aynen kabul edilmek suretiyle yukarıda belirtilen İmza Tarihi'nde Kurucu ve Yatırımcı tarafından tarihinde 2 (iki) nüsha olarak imzalanarak yürürlüğe girmiş ve bir sureti Yatırımcı'ya iletilmiştir.

Maqasid GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİM A.Ş. DOĞAN PROJE GAYRİMENKUL YATIRIM FONU adına MAQASID GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİM A.Ş.	YATIRIMCI AD SOYAD/ÜNVAN
--	---------------------------------

EKLER :

EK-1: Ayni Devir İşlemi Kabul Beyanı

EK-2: Nitelikli Yatırımcı Beyanı

EK-1

AYNI DEVİR İŞLEMİ KABUL BEYANI

Yatırımcısı olduğum veya olacağım “MAQASID GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. DOĞAN PROJE GAYRİMENKUL YATIRIM FONU” portföyüne, Sermaye Piyasası Kurulu’nun ilgili tebliğ maddeleri kapsamında ve Fon’un yatırım komitesi kararına bağlı olarak, Fon portföyüne yeni yatırımcı kabulü ve Fon’dan ayrılma sırasında, gayrimenkul alış ve satış işleminin “fon katılma payı ihracı veya fona iadesinin” gayrimenkulün aynı şekilde devir edilebileceğini bildiğimi, bu yöntemle tapuda gerçekleştirilecek devir işlemlerinden haberdar olduğumu, söz konusu işleme onay verdiğimi kabul ve beyan ederim.

Saygılarımla,

İMZA

YATIRIMCI

AD SOYAD / UNVAN

EK-2

NİTELİKLİ YATIRIMCI BEYANI

1. İhraççının sermaye piyasası araçlarının kayda alınmasının, ihraççının veya sermaye piyasası araçlarının Sermaye Piyasası Kurulu (Kurul) tarafından tekeffülü anlamına gelmeyeceğini bildiğimi,
2. İhraç edilen sermaye piyasası araçlarının devlet güvencesi altında olmadığını ve anaparanın yitirilmesi dahil çeşitli yatırım riskleri içerdiğini bildiğimi,
3. Sermaye piyasası mevzuatında belirtilen “Nitelikli Yatırımcı” tanımında yer alan şartları sağladığımı,
4. Nitelikli yatırımcı tanımında yer alan şartları kaybettiğimde derhal ilgili aracı kuruma bilgi vereceğimi,
5. Sermaye piyasası araçlarının nitelikli yatırımcılara satışı nedeniyle izahname ve sirküler düzenlenmesinin mevzuat uyarınca zorunlu olmadığını ve bu yatırımı yaparken ihraç edilen menkul kıymet ve ihraççı hakkında bilgileri ihraççıdan talep etme hakkımın olduğunu bildiğimi,
6. İhraç edilen sermaye piyasası araçlarının sağladığı haklar ve yüklediği yükümlülükler konusunda bilgileri ihraççıdan talep etme hakkımın olduğunu bildiğimi,
7. Bu yatırıma karar vermeden önce ihraççının faaliyetleri, finansal ve hukuki durumu ve taşıdığı ekonomik riskler hakkında bilgileri ihraççıdan talep etme hakkımın olduğunu bildiğimi,
8. İhraççının faaliyetlerinin sona ermesi, mali yapısının bozulması, iflas etmesi, vb. nedenlerle faiz, anapara ödemesi vb. gibi ihraç edilen sermaye piyasası araçlarına ilişkin yükümlülüklerini yerine getirmemesi durumunda haklarımı Türk Ticaret Kanunu, İcra İflas Kanunu, Borçlar Kanunu ve ilgili diğer mevzuat uyarınca genel hükümler çerçevesinde aramam gerektiğini bildiğimi,
9. Sermaye piyasası araçlarının piyasa riski, faiz oranı riski, likidite riski, ülke riski ve geri ödememe riski gibi çeşitli riskler içerebildiğini, bu riskleri ilgili sermaye piyasası aracını, ihraççıyı, piyasayı, ekonomiyi ve ülke koşullarını dikkate alarak, ihraççıdan ve ilgili diğer kaynaklardan da bilgi almak suretiyle gerekli şekilde değerlendirdiğimi ve kendi irademle yaptığım yatırım ve üstlendiğim risk nedeniyle uğrayabileceğim zararlardan sorumlu olduğumu,
10. Payları/Hisse senetleri Kurul kaydında olmayan ihraççılar tarafından kamuyu aydınlatma yapılmayacağını; ihraççı hakkında bilgi almak istediğimde ihraççıya başvurmam gerektiğini bildiğimi,
11. Satın aldığım sermaye piyasası araçlarının tümünün veya bir kısmının her zaman paraya çevrilemeyebileceğini, bu araçlar borsada işlem görmeyebileceğinden bunların aktif veya likit bir ikincil piyasasının bulunmayabileceğini bildiğimi,

12. Nitelikli yatırımcılara satılan sermaye piyasası araçlarının halka arz tanımı kapsamına girebilecek şekilde yeniden satılamayacağını ve bu sermaye piyasası araçlarının Sermaye Piyasası Kanunu'nun 3 üncü maddesinde yer alan halka arz tanımı kapsamına girecek şekilde yeniden satışa sunulmaları halinde izahname ve sirküler düzenlenmesinin zorunlu olduğunu bildiğimi,

13. Bu beyanın ilk kez ihraç edilen sermaye piyasası araçları ile sınırlı olmayıp, Kurul düzenlemeleri gereğince nitelikli yatırımcılara satılabilecek, hâlihazırda işlem gören tüm sermaye piyasası araçları için ve tüm piyasalarda gereçli olduğunu bildiğimi,

14. Bu beyanı özgür iradem sonucu imzaladığımı, kayıtsız, şartsız ve gayri kabil-i rücu olarak kabul, beyan ve taahhüt ederim.

MÜŞTERİ

ADI SOYADI/UNVANI :

TARİH :

İMZA :