

FON İHRAÇ SÖZLEŞMESİ

Yatırımcı

ve

İş Portföy Yönetimi A.Ş. Yalçınlar Proje Gayrimenkul Yatırım Fonu

ve

İş Portföy Yönetimi A.Ş.

arasında

.... / ... / 2026

1. TARAFLAR

.... /.../ 2026 tarihli ("**İmza Tarihi**") **işbu Fon İhraç Sözleşmesi ("Sözleşme")**

- 1.1. Fon'da hem kurucu hem de yönetici sıfatını taşıyan, kayıtlı merkezi **İş Kuleleri, Kule 1, Kat 7 34330 4. Levent, İstanbul** olan, KEP adresi isportfoy@hs02.kep.tr olan 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili yürürlükteki mevzuat çerçevesinde kurulmuş ve III-55.1 sayılı Portföy Yönetim Şirketleri ve Bu Şirketlerin Faaliyetlerine İlişkin Esaslar Tebliği ve ilgili sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde faaliyetlerini sürdüren bir portföy yönetim şirketi olan **İş Portföy Yönetimi A.Ş. ("Kurucu" veya "Yönetici")**,
- 1.2. Kurucu tarafından 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu ve Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği'ne (III-52.3) uygun olarak kurulan bir gayrimenkul yatırım fonu olan **İş Portföy Yönetimi A.Ş. Yalçınlar Proje Gayrimenkul Yatırım Fonu ("Fon")**,
- 1.3. Ve aşağıda bilgileri verilen **Yatırımcı ("Yatırımcı")**,

Unvanı / Adı Soyadı	:
Ticaret Sicil Numarası /T.C. Kimlik No	:
Adresi	:
(Mevcutsa) Vergi Dairesi / Vergi Kimlik Numarası	:
Telefon Numarası	:
Faks Numarası	:
Elektronik Posta Adresi	:

arasında aşağıda belirtilen karşılıklı taahhüt ve anlaşmalar çerçevesinde, mutabakata varılarak **İmza Tarihi**'nde yürürlüğe girmiştir.

- 1.4. İşbu Sözleşme'nin taraflarından her biri tek başına "**Taraf**" ve hep birlikte "**Taraflar**" olarak anılacaktır.

2. SÖZLEŞME'NİN KONUSU VE AMACI

- 2.1. İşbu Sözleşme, Taraflar'ın birbirlerine karşı hak ve yükümlülükleri ile Fon Portföyü'nün yönetimi ve Fon'un idaresine ilişkin hususların düzenlenmesi ve Fon Bilgilendirme Dokümanları'nda yer alan asgari hususların yanı sıra söz konusu dokümanlarda yer almayan hususların düzenlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.
- 2.2. Yatırımcı, işbu Sözleşme'nin; Fon Bilgilendirme Dokümanları ile birlikte değerlendirileceğini ve Fon Bilgilendirme Dokümanları'nın devamı niteliğinde olduğunu; Fon Bilgilendirme Dokümanları'nda yer alan hususları bildiğini kabul, beyan ve taahhüt eder.
- 2.3. Yürürlükteki mevzuata uygun olarak, Fon'a ilişkin ilke ve kurallara, Fon Bilgilendirme Dokümanları'nda ve işbu Sözleşme'de yer verilmektedir.
- 2.4. Fon Bilgilendirme Dokümanları ve işbu Sözleşme arasında herhangi bir farklılık olması durumunda Taraflar, aralarındaki hususlara ilişkin Fon Bilgilendirme Dökümanlarının uygulanacağını kabul, beyan ve taahhüt ederler.
- 2.5. Sermaye piyasası mevzuatı da dâhil olmak üzere ilgili mevzuatta veya Fon Bilgilendirme Dokümanları'nda hüküm bulunmaması hâlinde, Kurucu ile Yatırımcı arasındaki ilişkiye 11.01.2011 tarihli ve 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun vekalet sözleşmesine ilişkin 502. ile 514. maddeleri arasındaki hükümleri kıyasen tatbik olunacaktır.

3. TANIMLAR VE YORUM KURALLARI

3.1. Sözleşme’de tanımlanan diğer kavram ve terimlere ek olarak, aşağıdaki kavram ve terimler hem tekil hem de çoğul formlarını içerecek biçimde aşağıda yer verilen anlamları haiz kabul edilecektir:

“**A Grubu Katılma Payı**”, Yalnızca Hakan Yalçın adına ihraç edilecek olan veya işbu Sözleşme hükümlerine uygun olarak devredilecek olan A Grubu Katılma Payları’nı ifade eder.

“**A Grubu Katılma Payı Sahibi**”, A Grubu Katılma Payı’na sahip olan Yatırımcı’yı ifade eder.

“**B Grubu Katılma Payı**”, Yalnızca Tülay Yalçın, Aslı Selek ve Çiğdem Yalçın adına ihraç edilecek olan veya işbu Sözleşme hükümlerine uygun olarak devredilecek olan Katılma Payları’nı ifade eder.

“**B Grubu Katılma Payı Sahibi**”, B Grubu Katılma Payı’na sahip olan Yatırımcı’yı ifade eder.

“**Fon**”, İş Portföy Yönetimi A.Ş. Yalçınlar Proje Gayrimenkul Yatırım Fonu’nu ifade eder.

“**Fon Bilgilendirme Dokümanları**”, Şemsiye Fon İhtüzüğü ve İhraç Belgesi’ni ifade eder.

“**Fon Birim Pay Değeri**”, Fon Toplam Değeri’nin dolaşımdaki Katılma Payı sayısına bölünmesiyle elde edilen tutarı ifade eder.

“**Fon Portföyü**”, Tebliğ’e uygun olarak Fon’un finansal varlıkları ile herhangi bir kâr payı ve ilgili tazminat talepleri de dâhil olmak üzere Fon tarafından tutulan tüm varlıkları ve yatırım portföyünü ifade eder.

“**Gizli Bilgi**”, Taraflar’dan herhangi birinin, ilgili işletmelerin faaliyeti, iş planları, pazarlama planları, hesapları, finansal ve hukuki konuları, finansal sonuçları, operasyonları, mali tabloları, gelir tabloları, nakit akış tahminleri, ticari sırları, finansal ve operasyonel tahminleri, projeksiyonları, kayıtları, varlıkları, fikri mülkiyet varlıkları, izinleri, lisansları, onayları, üretim süreçleri, iş süreçleri, işletme süreçleri, ürünleri, hizmetleri, tedarikçileri, müşterileri, çalışanları, danışmanları, alt yüklenicileri, teknolojileri, know-how, teknikleri, bağlı kuruluşları, iştirakleri, hissedarları, ana şirketleri, kardeş şirketleri, grup şirketleri, çalışanları, danışmanları, üst düzey yönetimi ve müşterileri ile ilgili Kişisel Veriler de dâhil olmak üzere tüm bilgiler ile birlikte, işbu Sözleşme ve herhangi bir formattaki diğer işlem belgeleri de dâhil (yazılı, sözlü veya elektronik olarak veya sair yolla iletilen), Taraflar’dan herhangi biri ve ilgili işletmelere ait diğer her türlü bilgiyi ifade eder.

“**Hesap Dönemi**”, her yıl 1 Ocak tarihinde başlayıp, 31 Aralık tarihinde biten 12 (on iki) aylık dönemi ve ilk Hesap Dönemi’ne ilişkin olarak Fon kuruluş tarihinde başlayan ve aynı takvim yılının 31 Aralık tarihinde sona eren dönemi ifade eder.

“**İhraç Belgesi**”, Fon’un SPK onaylı ihraç belgesini ve bu İhraç Belgesi’nde değişiklik ve eklemeler yapan veya onun yerine geçen tadilleri ve düzenlemeleri ifade eder.

“**İş Günü**”, Türkiye’de bankaların olağan işlemler için açık olduğu, Cumartesi ve Pazar günleri dışındaki herhangi bir günü ifade eder. İşbu Sözleşme’de İş Günü dışında bir güne yapılan atıflar, takvim günü olarak değerlendirilecektir.

“**Kişisel Veri**”, kimliği belirli veya belirlenebilir gerçek kişiye ilişkin her türlü bilgiyi ifade eder.

“**Portföy Saklayıcısı**”, Fon Portföyü’nde yer alan ve saklamaya konu olabilecek varlıkların; Fon’u zarara uğratmayacak şekilde saklanması, kayıtlarının tutulması ve ilgili her türlü işlemin yerine getirilmesinin esaslarını, usulünü ve kontrolünü yerine getiren portföy saklama hizmetini yürüten kuruluş olan Türkiye İş Bankası A.Ş.’yi ifade eder.

“Portföy Saklama Tebliğ”, 02.07.2013 tarihli ve 28695 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Portföy Saklama Hizmetine ve Bu Hizmette Bulunacak Kuruluşlara İlişkin Esaslar Tebliği (III-56.1) ile bu tebliğde değişiklik ve eklemeler yapan veya onun yerine geçen her türlü düzenlemeyi ifade eder.

“SPK” veya “Kurul”, Sermaye Piyasası Kurulu’nu ifade eder.

“SPKn”, 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu’nu ve bu Kanun’a ilişkin değişiklik, ek, yenileme ve yeniden düzenlemeleri, ilgili makamlar tarafından bu konuya ilişkin yapılan yorumları ve bununla ilgili olarak zaman zaman yürürlüğe konulan düzenlemeleri ifade eder.

“Şemsiye Fon İktüzüğü”, Fon’un SPK onaylı İş Portföy Yönetimi A.Ş. Gayrimenkul Şemsiye Fonu iktüzüğünü ve bu İktüzük’te değişiklik ve eklemeler yapan veya onun yerine geçen tadilleri ve düzenlemeleri ifade eder.

“Tebliğ”, 03.01.2014 tarihli ve 28871 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan, III-52.3 sayılı Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği ile bu Tebliğ’de değişiklik ve eklemeler yapan veya onun yerine geçen her türlü düzenlemeyi ifade eder.

“TCMB”, Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası’nı ifade eder.

“TBK”, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu’nu ve bu Kanun’a ilişkin değişiklik, ek, yenileme ve yeniden düzenlemeleri, ilgili makamlar tarafından bu konuya ilişkin yapılan yorumları ve bununla ilgili olarak zaman zaman yürürlüğe konulan düzenlemeleri ifade eder.

“TL”, Türk Lirası’nı ifade eder.

“TTK”, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu’nu ve bu Kanun’a ilişkin değişiklik, ek, yenileme ve yeniden düzenlemeleri, ilgili makamlar tarafından bu konuya ilişkin yapılan yorumları ve bununla ilgili olarak zaman zaman yürürlüğe konulan düzenlemeleri ifade eder.

“Vergi”, Kurumlar Vergisi, Katma Değer Vergisi, Damga Vergisi, Emlak Vergisi, Gelir Vergisi veyahut Kurumlar Vergisi tevkifatı, harçlar, Kaynak Kullanımı Destekleme Fonu ve Banka ve Sigorta Muameleleri Vergisi (**“BSMV”**) de dâhil ve fakat bunlarla sınırlı olmamak üzere, her türlü vergiyi, tarhiyatı, fonu, rüsumu, harcı veya benzer nitelikteki mükellefiyet, stopaj veya sosyal sigorta primini (bunların ödenmemesi ya da ödenmesinde gecikilmesi ile ilgili ceza veya gecikme faizi/zammı da dâhil olmak üzere) ifade eder.

“Yatırımcı”, Fon’dan nakit ve/veya aynı yatırım karşılığında Katılma Payları satın alarak Fon’a katılan gerçek veya tüzel kişiyi ifade eder.

“Yönetim Ücreti”, İşbu Sözleşme’de öngörülen ve Fon yönetim hizmetleri karşılığında Yönetici’ye ödenecek olan ücreti ifade eder.

3.2. “En Uygun Haberleşme Vasıtası”, “Fon Toplam Değeri”, “Fon Birim Pay Değeri”, “Gayrimenkul Yatırımı”, “Katılma Payı”, “MKK”, “Nitelikli Yatırımcı”, “Proje”, “Yatırım Komitesi” kavramları, başta SPKn ve Tebliğ olmak üzere ilgili mevzuatta yer alan anlamları ifade edecektir.

3.3. Aksi düzenlenmedikçe, yürürlükteki mevzuatın herhangi birine veya bir kısmına veya hukuki anlaşma, sözleşme ya da benzeri yasal belgeye yapılan atıf, atıf yapılan yürürlükteki mevzuat veya hukuki anlaşma, sözleşmenin ya da benzeri yasal belgenin zaman zaman tadil edilen, eklenen veya değiştirilen şekli olarak yorumlanır.

3.4. Kurucu’ya atıfta bulunulan herhangi bir maddenin yürürlükteki mevzuat ve/veya Fon Bilgilendirme Dokümanları tahtında Yönetici ile ilgili veya onun tasarrufunda bir hak veya sorumluluk ile ilgili olması hâlinde, ilgili madde Yönetici’ye atıf yapılmış şekilde

yorumlanacaktır. Yönetici'ye atıfta bulunulan herhangi bir maddenin yürürlükteki mevzuat ve/veya Fon Bilgilendirme Dokümanları tahtında Kurucu ile ilgili veya onun tasarrufunda bir hak veya sorumluluk ile ilgili olması hâlinde, ilgili madde Kurucu'ya atıf yapılmış şekilde yorumlanacaktır. Sadece Kurucu'ya veya Yönetici'ye atıfta bulunulan herhangi bir maddenin yürürlükteki mevzuat ve/veya Fon Bilgilendirme Dokümanları tahtında hem Kurucu hem de Yönetici ile ilgili veya her ikisinin tasarrufunda bir hak veya sorumluluk ile ilgili olması hâlinde, ilgili madde hem Kurucu'ya hem de Yönetici'ye atıf yapılmış şekilde yorumlanacaktır.

4. FON'A VE KATILMA PAYI İHRACINA İLİŞKİN GENEL HÜKÜMLER

4.1. Fon'un Yatırım Stratejisine İlişkin Esaslar

Taraflar, yatırım stratejisi kapsamında, Fon tarafından; değer artışı, alım satım karı ve/veya kira geliri elde etmek amacıyla; 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 yapılabileceğini kabul, beyan ve taahhüt eder.

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 yapabileceğini, Portföye dahil edilecek gayrimenkul projelerinin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaaata 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, hakediş sistemi veya Kurulca uygun görülecek nitelikteki yöntemlerden en az biriyle teminatlandırılmasının zorunlu olduğunu kabul, beyan ve taahhüt ederler.

Fon portföyünün yalnızca üzerinde proje geliştirilecek olan arsalar, gayrimenkul projeleri ve nakit, yalnızca ünvanında kısa vadeli veya para piyasası ibaresi bulunan yatırım fonları katılma payları, ters repo, T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı Varlık Kiralama Anonim Şirketi tarafından ihraç edilen kira sertifikaları, kamu borçlanma araçları, vadeli mevduat ve katılma hesaplarında değerlendirilebileceğini, yatırım yapıldığı tarih itibarıyla tamamlanmamış gayrimenkuller, tamamlanmalarını takip eden dönemlerde de portföyde yer almaya devam edebileceğini kabul, beyan ve taahhüt ederler.

Fon, Yatırımcı'nın menfaatlerine uygun olması durumunda, yatırım hedef ve stratejisi çerçevesinde Fon Portföyü'ne satın alınan varlıkların alış bedelini satıcılara vadeli olarak ödeyebileceği gibi Fon Portföyü'nden çıkarılan varlıkların satış bedelinin alıcılardan vadeli olarak tahsil edebilir.

4.2. Fon'un Yatırım Sınırlamaları ve Risklerine İlişkin Esaslar

Fon Portföyü'nde yer alan Gayrimenkul Yatırımları ile Gayrimenkul Yatırımları dışındaki yatırımlarda ve bunların yönetiminde Tebliğ ve ilgili diğer yürürlükteki mevzuat düzenlemelerine ve yatırım sınırlamalarına uyulur.

4.3. Fon'un Maruz Kalabileceği Riskler

- 1. Piyasa Riski:** Fon Portföyü'ne dâhil edilen gayrimenkullerin, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarının, borçlanmayı temsil eden finansal araçların, ortaklık paylarının, diğer menkul kıymetlerin, döviz ve dövize endekli finansal araçlara dayalı türev sözleşmelere ilişkin taşınan pozisyonların değerinde, faiz oranları, ortaklık payı fiyatları ve döviz

kurlarındaki dalgalanmalar nedeniyle meydana gelebilecek zarar riski ifade edilmektedir. Söz konusu risklerin detaylarına aşağıda yer verilmektedir:

- a. **Faiz Oranı Riski:** Fon Portföyü'nde yer alan gayrimenkullerin, gayrimenkule dayalı diğer sermaye piyasası araçlarının ve portföye dâhil edilmesi hâlinde faize dayalı varlıkların (borçlanma aracı, ters repo vb), değerinde piyasalarda yaşanabilecek faiz oranları değişimleri nedeniyle oluşan riski ifade eder.
 - b. **Kur Riski:** Fon Portföyü'nde yer alan gayrimenkullerin, gayrimenkule dayalı diğer sermaye piyasası araçlarının ve portföye dâhil edilmesi hâlinde yabancı para cinsinden varlıkların, döviz kurlarında meydana gelebilecek değişiklikler nedeniyle Fon'un maruz kalacağı zarar olasılığını ifade etmektedir.
 - c. **Ortaklık Payı Fiyat Riski:** Fon Portföyü'ne ortaklık payı dâhil edilmesi hâlinde, Fon Portföyü'nde bulunan ortaklık paylarının fiyatlarında meydana gelebilecek değişiklikler nedeniyle Fon Portföyü'nün maruz kalacağı zarar olasılığını ifade etmektedir.
2. **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.
 3. **Likidite Riski:** Fon Portföyü'nde bulunan finansal varlıkların ve gayrimenkullerin istenildiği anda piyasa fiyatından nakde dönüştürülememesi hâlinde ortaya çıkan zarar olasılığıdır.
 4. **Kaldıraç Yaratan İşlem Riski:** Fon Portföyü'ne ileri valörlü tahvil/bono alım işlemlerinde ve diğer herhangi bir yöntemle kaldıraç yaratan benzeri işlemlerde bulunulması hâlinde, başlangıç yatırımı ile başlangıç yatırımının üzerinde pozisyon alınması sebebi ile Fon'un başlangıç yatırımından daha yüksek zarar kaydedebilme olasılığı kaldıraç riskini ifade eder.
 5. **Operasyonel Risk:** Fon'un operasyonel süreçlerindeki aksamalar sonucunda zarar oluşması olasılığını ifade eder. Operasyonel riskin kaynakları arasında kullanılan sistemlerin yetersizliği, başarısız yönetim, personelin hatalı ya da hileli işlemleri gibi kurum içi etkenlerin yanı sıra doğal afetler, rekabet koşulları, politik rejim değişikliği gibi kurum dışı etkenler de olabilir.
 6. **Yoğunlaşma Riski:** Belli bir bölgeye, varlığa ve/veya vadeye yoğun yatırım yapılması sonucu Fon'un bu bölgenin, varlığın ve vadenin içerdiği risklere maruz kalmasıdır.
 7. **Korelasyon Riski:** Farklı finansal varlıkların piyasa koşulları altında belirli bir zaman dilimi içerisinde aynı anda değer kazanması ya da kaybetmesine paralel olarak, en az iki farklı finansal varlığın birbirleri ile olan pozitif veya negatif yönlü ilişkileri nedeniyle doğabilecek zarar ihtimalini ifade eder.
 8. **Yasal Risk:** Fon'un Katılma Payları'nın satılmaya başlandığı dönemden sonra mevzuatta ve düzenleyici otoritelerin düzenlemelerinde meydana gelebilecek değişikliklerden, Vergi ve gayrimenkul mevzuatında ortaya çıkabilecek değişikliklerden olumsuz etkilenmesi riskidir.
 9. **Anapara Riski:** Fon Portföyü'nde yer alan gayrimenkullerin yangın, doğal afet, terör ve benzeri olaylar nedeni ile değer kaybına uğraması sonucunda Fon Birim Pay Değeri'ndeki kayıp riskini temsil eder.

- 10. Finansman Riski:** Fon'un ihtiyaç duyulduğunda finansman kaynaklarına ulaşım güçlüğü çekmesi nedeni ile Fon Portföyü'nün zarara uğrama durumudur.
- 11. Etik Risk:** Dolandırıcılık, suistimal, zimmete para geçirme, hırsızlık gibi nedenler ile Fon'u zarara uğratabilecek kasıtlı eylemler ya da Fon'un itibarını olumsuz etkileyecek suçların (örneğin, kara para aklanması) işlenmesi riskidir.
- 12. Değerleme Riski:** Yatırım yapılan varlıkların değerlerinin doğru bir şekilde tespit edilmemesi nedeniyle Fon'un zarara uğrama olasılığıdır.

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

4.4. Fon Portföyü'nün Yönetimine ve Saklanmasına İlişkin Esaslar

Kurucu, Fon Bilgilendirme Dokümanları'nda belirtilen şekilde Fon'un Gayrimenkul Yatırımları'nın yönetimi başta olmak üzere yürürlükteki mevzuattaki yetkileri kullanmak üzere İhraç Belgesi'nde belirlenen esaslara uygun olarak Yatırım Komitesi kuracaktır.

Fon'un Gayrimenkul Yatırımları'na ilişkin portföyünün yönetimi, Fon'un işleyişi ve faaliyetle ilgili işlemler İhraç Belgesi'nde ve Sözleşme'de açıklanan esaslar dâhilinde Yatırım Komitesi tarafından yürütülür. Bunun dışında Yönetici, Katılma Payları karşılığı Yatırımcı'dan tahsil edilen alım bedelleri ile Tebliğ, Fon Bilgilendirme Dokümanları ve bu Sözleşme hükümlerine, Fon'un temel yatırım hedef ve stratejisi ve yatırım sınırlamalarına uygun olarak ve Yatırım Komitesi'nin kararına bırakılmıştır.

Yatırım Komitesi; Kurucu veya herhangi bir üyenin istemi üzerine Tebliğ gereği Kurucu tarafından atanması zorunlu üyelere en az 2'sinin A Grubu Katılma Payı sahipleri tarafından aday gösterilerek Kurucu tarafından atanacak Yatırım Komitesi üyelerinden en az 2 kişi olmak üzere toplamda en az 4 üyenin katılımı ile yüz yüze, telekonferans veya gündeme ilişkin kararların onaya sunulması yöntemlerinden biri vasıtasıyla toplanır.

Kural olarak gayrimenkul yatırımlarına ilişkin olmayan kararlarda, Yatırım Komitesi; toplantıda hazır bulunan ve Kurucu tarafından atanan üyelerin oy çokluğu ile toplantıda hazır bulunan ve A Grubu Katılma Payı sahipleri tarafından atanan üyelerin oy çokluğu koşulu ile karar alacaktır.

Aşağıda belirtilen gayrimenkul yatırımlarına ilişkin kararlarda ise, toplantıda hazır bulunan ve Kurucu tarafından atanan üyelerin oy çokluğu ve Yatırımcılar'ın katılma payı oranı çokluğuyla alacakları karar doğrultusunda işlem yapmak üzere, A Grubu Katılma Payı sahipleri tarafından atanan üyelerin oy çokluğuyla;

- Fon'un her türlü gayrimenkul ve gayrimenkule dayalı haklar (her türlü gayrimenkul alım, satım, kiralama şartları, ödeme koşulları, kira tutarı, peşinat miktarı, vade uzunluğu, ödeme şekli, vade farkı, temerrüt tutarı, iskonto oranı, sözleşme koşulları, sözleşme devri, sözleşme iptali, sözleşme feshi, ödeme planı değişikliği vb) ile ilgili verilecek her türlü yatırım kararı ve Fon'un gayrimenkul yatırımlarına ilişkin her türlü karar,
- Fon portföyündeki varlıklar üzerinde ipotek veya benzeri teminatlar tesis edilmesi,
- Fon Portföyü'nde yer alabilecek taşınmazlar üzerinde proje geliştirilmesine yönelik iş ve işlemlerin yürütülmesi ile bu kapsamda gerekli yasal izin ve onay süreçlerinin başlatılması veya bu hususlarda hizmet temin edilmesi,
- Fon Portföyü'nde yer alabilecek taşınmazlar için gelir paylaşımlı inşaat, arsa payı karşılığı inşaat ve benzeri nitelikteki sözleşmelere ilişkin ihale süreçlerinin yürütülmesi ve ilgili sözleşmelerin akdedilmesi,
- Fon Portföyü kapsamında gerçekleştirilecek inşaat ve geliştirme projeleri bakımından yüklenicilerin belirlenmesi ile yüklenicilerle akdedilecek sözleşmelerin tüm esas ve şartlarının

(sözleşme bedeli, ödeme planı, işin kapsamı, vergi ve harç yükümlülükleri, teminat yapısı vb.) tespit edilmesi.

- Fon portföyünde bulunan nakit paranın nasıl değerlendirileceğinin kararlaştırılması,
- Fon'dan yapılacak her türlü dağıtım,
- Katılma payı ihracına ilişkin kararlar ile alım – satım talimatlarının iptali
- Yatırımcıların yatırım kararlarını etkileyebilecek nitelikteki içtüzük ve ihraç belgesi ve Fon ihraç sözleşmesi değişikliği nedeniyle Tebliğ uyarınca gerçekleştirilecek katılma paylarının iadesi dışında; katılma paylarının Fon'a iadesinin Fon ihraç sözleşmesinde belirlenen nedenlerle onaylanmaması,
- Yatırımcıların yatırım kararlarını etkileyebilecek nitelikteki her türlü ihraç belgesi ve Fon ihraç sözleşmesi değişikliği,
- Fon ihraç sözleşmesinde belirlenen esaslar dahilinde Yatırımcılar'ın katılma payı devirlerinin onaylanması ve,
- Tebliğ'in izin verdiği ve Tebliğ uyarınca Kurucu yönetim kurulunun karar vermesi gereken hususlar hariç olmak üzere Fon'un gayrimenkul yatırım portföyünün yönetimi ile ilgili her türlü konuya ilişkin kararlar.

Yönetici;

- (a) Tebliğ, Fon Bilgilendirme Dokümanları ve İhraç Sözleşmesi'nde Yatırım Komitesi'nin yetkisine bırakılan konularda Yatırım Komitesi'nin alacağı yazılı bir karar üzerine ve bu kararlara uygun olarak hareket edecektir ve,
- (b) Fon'un Gayrimenkul Yatırımları'nın yönetimi, Fon'un işleyişi ve faaliyetleri ile ilgili Yatırım Komitesi'nin kararlarına uyum sağlayacaktır.

Yatırım Komitesi'nin, yürürlükteki mevzuat veya resmî makam kararı gereğince karar alınması gerekip de 2 defa söz konusu kararın alınması için 5'er iş günü verilerek yapılacak çağrıya rağmen karar alamadığı durumlarda, yürürlükteki mevzuat veya resmî makam kararına uyum nedeniyle alınması gereken kararlar Kurucu tarafından Yatırım Komitesi'ne atanan üyelerin çoğunluğu tarafından bizzatıhi alınır. Yürürlükteki mevzuat veya resmî makam kararına uyumun süreye bağlı olduğu durumlarda, Yönetici'nin bu durumu yapacağı çağrıda belirtmesi koşuluyla ilgili sürelerle uymadan da bahsi geçen karar alınabilir.

Ayrıca yürürlükteki mevzuat, Fon Bilgilendirme Dokümanları ve İhraç Sözleşmesi'ni açıkça ihlal eden Yatırım Komitesi kararlarını uygulamayı reddetme hakkına sahiptir.

Fon Portföyü'ndeki varlıklar Portföy Saklama Tebliği düzenlemeleri çerçevesinde Portföy Saklayıcısı nezdinde saklanacaktır.

4.5. Fon Malvarlığından Yapılabilecek Harcamalara İlişkin Esaslar, Fon Toplam Gider Oranı ve Yönetim Ücreti

Fon kuruluş masraf ve giderleri ile Fon Portföyü'nün oluşturulmasına ilişkin her türlü danışmanlık hizmeti alımlarından doğan ücretler de dâhil olmak üzere İçtüzük'te belirlenen Fon'a ilişkin giderler, Fon malvarlığından karşılanır.

Fon'un toplam gideri içinde kalmak kaydıyla, Fon Toplam Değeri'nin günlük %0,00109'ünden (yüz binde bir virgöl sıfır dokuz) [yıllık yaklaşık %0,4 (binde dört)] oluşan Yönetim Ücreti tahakkuk ettirilir. Bu tutar 2026 yılı için yıllık 5.395.000 TL'den (beş milyon üçyüzdoksanbeş binTürk Lirası) az

olmayacaktır. 2027 yılı için söz konusu tutar, Fon'un kuruluş tarihinden 2027 yılı başına kadar olan dönemde açıklanacak olan aylık TÜFE endeksinin artışı kadar artırılabilecektir. Takip eden yıllarda yıl başından 12 (on iki) aylık TÜFE ortalaması oranında artacaktır.

Yönetim Ücreti her ay sonunu izleyen bir hafta içinde, Kurucu ile dağıtıcı arasında imzalanan sözleşme çerçevesinde belirlenen paylaşım esaslarına göre Kurucu ve dağıtıcıya Fon'dan ödenecektir.

Fon'dan karşılanan, Yönetim Ücreti dâhil İçtüzük'te belirlenen Fon'a ilişkin tüm giderlerin toplamının Fon Toplam Değeri'ne göre üst sınırı yıllık %20'dir (yüzde yirmi). Fon toplam gider oranı limiti içinde kalırsa dâhi Fon'dan yapılabilecek harcamalar dışında Fon'a gider tahakkuk ettirilemez ve Fon malvarlığından ödenemez.

4.6. Fon Gelir Gider Farkının Yatırımcılar'a Aktarılmasına, Performans Ücreti ve Kâr Dağıtımına İlişkin Esaslar

Fon'dan ya da Yatırımcılar'dan performans ücreti tahsil edilmeyecektir.

Fon'da oluşan kâr veya zarar, Katılma Payları'nın İçtüzükte belirtilen esaslara göre tespit edilen Fon Birim Pay Değeri'ne yansır. Fon Portföyü'nde bulunan ortaklık paylarının kâr payları, kâr payı dağıtım tarihinin başlangıç gününde tahsil edilmesine bakılmaksızın muhasebeleştirilir. Yatırımcılar, Katılma Payları'nı Fon Bilgilendirme Dokümanları ile bu Sözleşme'de belirtilen sürelerle Fon'a geri sattıklarında, işleme esas fiyatın içerdiği Fon'da oluşan kârdan veya zarardan paylarını almış olurlar.

Bunun haricinde Fon'un finansal durumunu ve geleceğe dönük yatırım planlarını göz önüne alınarak İhraç Belgesi'nde düzenlenen esaslara uygun olarak alınacak bir Yatırım Komitesi kararı ile kâr dağıtımı yapılması mümkündür. Dağıtım yapılması hâlinde, dağıtım tarihleri ve oranları da bu çerçevede Yatırım Komitesi tarafından belirlenir. Kâr dağıtılmasına karar verilmesi hâlinde Yatırımcılar; dağıtılacak tutar, dağıtım tarihi ve söz konusu dağıtımın Fon Birim Pay Değeri'ne etkisi hakkında Yönetici tarafından bilgilendirilir.

Her bir Yatırımcı, Fon Portföyü'nden doğan tüm gelir üzerinde Fon'un yasal Vergi yükümlülükleri düşüldükten sonra Katılma Payı oranında hak sahibi olacaktır.

Fon'dan Yatırımcılar'a yapılan dağıtımlar, kural olarak Fon'un tasfiyesi sırasında yapılanlar da dâhil olmak üzere nakit, TL cinsinden ve banka transferi ile yapılır.

4.7. Katılma Payları'nın Alım – Satımına İlişkin Usul ve Esaslar

Katılma Payı satın alınmasında veya Fona iadesinde, Kurucu'nun İhraç Belgesi'nde ilan ettiği Katılma Payı alım – satımının yapılacağı yerlere başvurularak alım – satım talimatı verilir. Herhangi bir anlaşmazlığa mahal vermemek adına; Fon'un Katılma Payı ihracının Yatırım Komitesi'nin onaylaması koşuluyla Tebliğ'e uygun olarak Kurucu yönetim kurulu kararı ile yapılması zorunludur.

Kurucu'nun kendi adına yapacağı işlemler de dâhil alınan tüm Katılma Payı alım – satım talimatları için ayrı ayrı olmak üzere müteselsil sıra numarası verilir ve işlemler bu öncelik sırasına göre gerçekleştirilir.

Savaş, doğal afetler, ekonomik kriz, iletişim sistemlerinin çökmesi, Fon Portföyü'ndeki varlıkların ilgili olduğu pazarın, piyasanın, platformun kapanması, bilgisayar sistemlerinde meydana gelebilecek arızalar, Fon Toplam Değeri'ni etkileyebilecek önemli bir bilginin ortaya çıkması gibi olağanüstü

durumların meydana gelmesi ve Kurul tarafından uygun görülmesi hâlinde, Fon Birim Pay Değeri hesaplanmayabilir ve Tebliğ'e uygun olarak Katılma Payları'nın alım satımı durdurulabilir.

Yatırımcılar tarafından, katılma payı çoğunluğuyla aksine karar alınmadıkça, Katılma Payları 10 (on) yıl süreyle Fon'a iade edilemez. Katılma Payları'nın Fon'a iade edilebildiği her bir dönem için, satım taleplerinin karşılanıp karşılanmayacağına, Fon'un likidite durumu, Fon'un nakit varlıklarının fona iade taleplerini karşılamaya yeterli olup olmadığı, Fon portföyündeki yatırımların değerlendirme veya çıkış imkânlarının bulunup bulunmadığı ve fona iade talebinin karşılanmasının Fon'un yatırım stratejisinin uygulanmasını fiilen imkânsız hale getirip getirmediği hususları dikkate alınarak, İhraç Belgesi'nde düzenlenen esaslara uygun şekilde Yatırım Komitesi karar verecektir. Yatırım Komitesi, fona iade taleplerini yalnızca yukarıda belirtilen hallerin varlığı halinde ve bu hallerin getirdiği kısıtlamalar ölçüsünde reddedebilir. Fon'un Katılma Payları'nın Fon'a iadesini likidite durumu dikkate alınarak kısmen kabul edebildiği durumlarda, satım talep eden Yatırımcılar'ın fona iade talepleri, orantılanarak karşılanır.

Fon tarafından Katılma Payı satışı, nakden veya Tebliğ uyarınca aynı olarak gerçekleştirilebilir.

Katılma Payları'nın Fon'a iade edilebilmesi için gerekli likiditenin sağlanamadığını ve Fon Portföyü'ndeki varlıkların satışının Fon'un veya Yatırımcılar'ın zararına olacağını Kurucu tarafından tespiti hâlinde, Kurucu, Katılma Payları'nın geri alımını erteleyebilir. Bu durumda derhal Kurul'a bilgi verilir. Erteleme süresi bir yılı aşamaz.

Alım talimatının karşılığında bir tutar tahsil edilmesi durumunda, tutar işlem gerçekleştirilinceye kadar Yatırımcı hesabında Yatırımcı adına nemalandırılmak suretiyle Katılma Payı alımında kullanılır.

4.8. Katılma Payı Grupları'nın Hak ve Yükümlülüklerine İlişkin Esaslar

Yatırımcılar'a tanınan hak ve/veya yükümlülükleri farklılaştırmak amacıyla Fon'da;

- (a) Yatırım Komitesi'ne 4 (dört) üye belirleme ve görevden alma imtiyaz hakkı ile Katılma Payları'nın devrinde öncelikli önalım hakkına haiz A Grubu Katılma Payı,
- (b) Katılma Payları'nın devrinde ikincil önalım hakkına haiz B Grubu Katılma Payı,

tanınması ihraç edilebilecektir.

4.9. Katılma Payları'nın Devrine İlişkin Esaslar

Katılma Payları'nın Yatırımcılar arasında devir ve geçişi, Katılma Payları'nın miras yolu ile geçiş hallerinde devir hükümleri uygulanmamak üzere, aşağıdaki hüküm ve koşullara tabidir:

4.9.1. Fon'da yalnızca 1 (bir) A Grubu Katılma Payı Sahibi olması hâlinde devir tarihinde sahip olduğu A Grubu Katılma Payları'nın en fazla %50'sine kadar, Yatırım Komitesi kararı başta olmak üzere herhangi bir sınırlamaya tabi olmaksızın Kurucu onayı ile devredilebilecektir. A Grubu Katılma Payları'nın %50'sinden fazlasının devredilmek istenmesi durumunda ise, Yatırım Komitesi kararıyla B Grubu Katılma Payı Sahiplerine devredilebilecektir.

4.9.2. B Grubu Katılma Payı Sahibi sahibi olduğu katılma paylarını öncelikle A Grubu Katılma Payı Sahipleri'ne sonrasında B Grubu Katılma Payı Sahiplerine devredebilir. B Grubu Katılma Payı sahiplerinin pay devirleri Yatırım Komitesi onayına sunulur.

4.9.3. Katılma Payları'nın miras yolu ile intikali hâlinde, söz konusu Katılma Payları'na bağlı imtiyaz hakları; Yatırımcılar'ın ilgili pay grubunda sahip oldukları katılma payı oranlarının çoğunluğu ile alacakları karar doğrultusunda yeniden belirlenir.

4.10. Fon Portföyü'nün Değerlemesine İlişkin Esaslar

Fon Portföyü'nde yer alan varlıkların değerlendirilme esaslarına ilişkin olarak Kurul'un yatırım fonlarının finansal raporlamalarına ilişkin düzenlemelerinde yer alan değerlemeye ilişkin esaslara uyulur.

4.11. Fon'a Katılma ve Fon'dan Ayrılma Şartları

Fon'a katılma ve Fon'dan ayrılmaya ilişkin belirlenen dönemler ile ve her bir dönemde iletilen alım – satım talimatlarının gerçekleştirilme tarihlerine aşağıda yer verilmiştir.

Alım Talimatlarının Kurucu'ya İletilme Dönemi	Önceki ayın 16'sı – ilgili ayın 15'i	
Alım Talimatlarına Esas Fiyatın Hesaplanma Tarihi	İlgili ayın 15. günü	
Alım Talimatlarına Esas Fiyatın Açıklanma Tarihi	İlgili ayın 15. gününü takip eden 1. İş Günü	
Alım Talimatlarının Gerçekleşme Tarihi	İlgili ayın 15. gününü takip eden 1. İş Günü	
Satım Talimatlarının Kurucu'ya İletilme Dönemi	16 Aralık – 15 Haziran	16 Haziran – 15 Aralık
Satım Talimatlarına Esas Fiyatın Hesaplanma Tarihi	15 Aralık günü	15 Haziran günü
Satım Talimatlarına Esas Fiyatın Açıklanma Tarihi	15 Aralık gününü takip eden 1. İş Günü	15 Haziran gününü takip eden 1. İş Günü
Satım Talimatlarının Gerçekleşme Tarihi	15 Aralık gününü takip eden 1. İş Günü	15 Haziran gününü takip eden 1. İş Günü

Sözleşme'de düzenlenenler dışında, Katılma Payı Birim Pay Değeri'nden farklı bir fiyat üzerinden Katılma Payı alımı – satımı gerçekleştirilmeyecektir.

4.11.1. Fon'a Katılmaya İlişkin Esaslar:

Her ayın 15'ine kadar alınan Katılma Payı alım talimatları; ilgili ayın 15. günü hesaplanan ve takip eden İş Günü açıklanan alım – satıma esas Katılma Payı Birim Pay Fiyatı üzerinden fiyat açıklama tarihinde gerçekleştirilir.

4.11.2. Fon'dan Ayrılmaya İlişkin Esaslar

16 Aralık – 15 Haziran döneminde alınan Katılma Payı satım talimatları; 15 Aralık günü hesaplanan ve takip eden İş Günü açıklanan alım – satıma esas Katılma Payı Birim Pay Fiyatı üzerinden fiyat açıklama tarihinde gerçekleştirilir

16 Haziran – 15 Aralık döneminde alınan Katılma Payı satım talimatları; izleyen yılın 15 Haziran günü hesaplanan ve takip eden İş Günü ilan edilen alım – satıma esas Katılma Payı Birim Pay Fiyatı üzerinden fiyat açıklama tarihinde gerçekleştirilir.

Söz konusu tarihlerin tatil günlerine denk gelmesi durumunda, işlem günü olarak takip eden İş Günü esas alınacaktır.

4.11.3. İlk Talep Toplama Dönemi

İhraç Belgesi'nin Kurul tarafından onaylanmasını müteakip İhraç Belgesi'nde belirtilen satış başlangıç tarihinden itibaren 10 (on) günlük süre ilk talep toplama dönemi olarak belirlenmiştir. Bu dönemde Yatırımcıların verdikleri Katılma Payı alım talimatları, ilk talep toplama döneminin son gününü takip eden ilk İş Günü'nde 1 TL (bir Türk Lirası) nominal değer üzerinden gerçekleştirilecektir.

4.11.4. Alım Satım Talimat İptal Esasları

İhraç Belgesi ve bu Sözleşme hükümlerine uygun olarak verilen alım – satım talimatlarının iptali Yatırım Komitesi kararı ile mümkün olabilecektir.

4.11.5. Katılma Payları'nın Satışının veya Fon'a İadesinin Gayrimenkuller ve Gayrimenkule Dayalı Hakların Yatırımcılar'a Devri Yoluyla Yapılıp Yapılmayacağına İlişkin Esaslar

Katılma Payları'nın satışının ve Fon'a iadesinin Tebliğ hükümlerine uygun olarak aynı olarak gerçekleştirilmesi durumunda, Tebliğ'in ilgili hükümlerine uyum sağlanır. Aynı satış veya Katılma Payları'nın Fon'a iadesinin aynı olarak gerçekleştirilmesi durumunda alınacak değerlendirme raporuna ilişkin masraflar Fon Portföyü'nden değil; Fon'dan Katılma Payı satın alacak veya Fon'a Katılma Payı iade edecek Yatırımcı tarafından karşılanır.

Katılma Payları'nın satışının ve Fon'a iadesinin aynı olarak gerçekleştirilmesi durumunda, alım – satım taleplerinin iletilme ve taleplerin gerçekleştirilme tarihlerine ilişkin olarak yukarıdaki 4.11. maddede belirlenen tabloda yer verilen takvime uyulur. Katılma Payı satışı veya iadesi karşılığında Fon Portföyü'ne alınacak veya Fon Portföyü'nden çıkarılacak Gayrimenkul Yatırımları'na ilişkin sözleşmelere ilişkin işlemleri ilgili alım – satım talimatı gerçekleştirme tarihinden 1 (bir) ay içerisinde İhraç Belgesi ve işbu Sözleşme hükümlerine uygun olarak belirlenen Katılma Payı Birim Pay Değeri üzerinden gerçekleştirilir.

Katılma Payları'nın ihracının veya Fon'a iadesinin aynı olarak gerçekleştirilmek istenmesi durumunda, her işlem öncesinde varsa Fonun mevcut tüm Yatırımcıları'nın mutabakatlarının alınması zorunludur.

4.11.6. Giriş ve Çıkış Komisyonuna İlişkin Esaslar

Katılma Payları'nın satışında Fon'a giriş komisyonu ve Fon'a iadesinde Fon'dan giriş çıkış komisyonu uygulanmayacaktır.

4.12. Fon'un Tasfiyesine İlişkin Bilgi

Fon'un sona ermesinde ve tasfiyesinde, yürürlükteki mevzuat, Fon Bilgilendirme Dokümanları ile bu Sözleşme hükümleri doğrudan; Kurul'un yatırım fonlarına ilişkin düzenlemeleri kıyasen uygulanır.

5. SORUMLULUĞUN SINIRLANDIRILMASI VE TAZMİN

5.1. İşbu Sözleşme'nin diğer hükümlerine bakılmaksızın, Yönetici ve Yönetici'nin yönetim kurulu üyeleri ile Yatırım Komitesi'nde yer alan üyeleri işbu Sözleşme çerçevesinde yaptıkları işlemlerin, gerçekleştirdikleri eylemlerin, ihlallerin veya zarara yol açan fiillerin yargılama

sonucu hile, ağır kusur veya kasıt ile işlendiğine karar verilmesi, işbu Sözleşme, Fon Bilgilendirme Dokümanları veya sair dokümanlarda yer alan yükümlülüklerini esaslı bir biçimde ihlal ettiklerine veya mevzuat ihlallerinin Fon veya Yatırımcılar üzerinde önemli bir olumsuz etkiye yol açtığına veya kötü niyetle işlendiğine karar verilmesi durumları dışında Yatırımcı veyahut Fon'a karşı sorumlu olmazlar.

5.2. Yukarıdaki 5.1. madde kapsamında, Yönetici ve yönetim kurulu üyeleri ile Yönetici'nin belirlediği Yatırım Komitesi üyeleri; Fon ile ilgili konularla veya durumlarla ilgili olarak Yatırım Komitesi'nin ve Yönetici'nin verdiği kararların sonucu olarak, Fon ile akdedilen hizmet sözleşmeleri, Fon'u ilgilendiren diğer sözleşmeler veya Fon'un operasyon, ticari iş veya faaliyetleri ile Fon'un Gayrimenkul Yatırımı portföyünden doğan veya doğabilecek her türlü sorumluluk, dava, takip, iddia, masraf, talep, zarar ve harcamalara ilişkin olarak Fon'a rücu eder. Yatırım Komitesi veyahut Yönetici kararları sonucu gerçekleştirilen eylemler veya işlemlerin hile veya ağır kusur ile işlendiğinin adli ve/veya idari makamlarca tespit edilmesi hâlinde bahse konu masraflardan kararı veren Yatırım Komitesi veyahut Yönetici sorumlu olur.

6. GİZLİLİK

Taraflar, Sözleşme'nin uygulanması çerçevesinde edinilen tüm Gizli Bilgileri koruyacak, -üçüncü - kişilere ifşa etmeyecek ve yalnızca işbu Sözleşme tahtındaki yükümlülüklerin yerine getirilmesini sağlamak için gerekli olduğu ölçüde ya da diğer Taraflar'ın yazılı onayı ile kullanabilecektir.

Taraflar, Sözleşme'de öngörülen amaçları yerine getirmek için söz konusu Gizli Bilgi'yi yalnızca işbu gizlilik hükmü ile bağlı olan yetkilileri, çalışanları, acenteleri veya danışmanları ile paylaşabilir. İşbu hüküm (i) kamuya açık bilgileri ve (ii) uygulanan hukuk ve mevzuat uyarınca paylaşımı zorunlu olan bilgileri kapsamamaktadır.

7. GEÇERLİLİK TARİHİ VE SONA ERME

İşbu Sözleşme, İmza Tarihi'nde yürürlüğe girer ve Sözleşme hükümlerine uygun olarak feshedilmediği sürece yürürlükte kalır. Aşağıda sayılan durumlardan herhangi birinin gerçekleşmesi hâlinde, işbu Sözleşme, ayrıca bir bildirim gerek olmaksızın sona ermiş kabul edilecektir. Taraflar, işbu maddeye uygun olarak Sözleşme'nin sona ermesinden doğan herhangi bir zarar veya cezadan sorumlu tutulamayacaklardır'

a) Fon'un tasfiye edilmesi; veya

b) Taraflar'ın tamamının işbu Sözleşme'nin sona erdirilmesi hususunda anlaşmaları.

Yürürlükteki mevzuat gereği Sözleşme'yi sona erdirme hükümleri saklıdır. Sözleşme'nin feshinden veyahut sona ermesinden önce Taraflarca kazanılmış olan haklar ve Taraflar'ın doğmuş yükümlülükleri fesih veya sona erme sonrasında da geçerliliğini koruyacaktır.

8. UYGULANACAK HUKUK VE UYUŞMAZLIK ÇÖZÜMÜ

Sözleşme, Türkiye Cumhuriyeti kanunlarına tabidir.

Taraflar arasında Sözleşme'den kaynaklanan veya Sözleşmesi ile ilişkili olan tüm uyuşmazlıklar aşağıda belirtilen usul ve esaslar çerçevesinde oluşturulacak hakem heyeti tarafından İstanbul Tahkim Merkezi Tahkim Kuralları uyarınca nihai olarak 3 (üç) kişilik hakem kurulu tarafından tahkim yoluyla

çözümüne kavuşturulur. Tahkim yeri İstanbul'dur. Tahkim dili Türkçe'dir.

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. Kendisine karşı tahkim talebinde bulunulan Taraf veya Taraflar, bu süre içinde bir hakem tayin edemezse, tahkim talebinde bulunan Taraf dâhil Taraflar'dan herhangi birinin talebi üzerine, İstanbul Tahkim Merkezi Tahkim Divanı tarafından bir hakem atanacaktır. Şüpheye 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.

Bu usul çerçevesinde, görevlendirilen 2 (iki) hakem, her 2 (iki) hakemin de tayin edildiği tarihten itibaren 30 (otuz) gün içinde 3. (üçüncü) hakemi belirleyecektir. İlk 2 (iki) atanmış hakem bu süre içinde 3. (üçüncü) bir hakemi tayin edemezse, taraflardan herhangi birinin talebi üzerine üçüncü hakem İstanbul Tahkim Merkezi tarafından atanacaktır. Üçüncü hakem, tahkim heyetinin başkanlığı görevini yapacaktır.

9. DİĞER HUSUSLAR

9.1. Yatırımcı'nın Bilgilendirilmesine ve Diğer Bildirimlere İlişkin Esaslar

Yatırımcılar Fon ile ilgili bilgilere Kurucu'nun internet sitesi ve Fon'un KAP sayfasından ulaşabilecektir. Bunun dışında Yatırımcı'ya Fon, Fon Bilgilendirme Dokümanları ve bu Sözleşme çerçevesinde yapılacak bilgilendirme ve Yatırımcı'ya yapılacak bildirimler ile talepler, istekler, onaylar, muvafakatler veya sair iletişimler, Tebliğ ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak, Yönetici tarafından En Uygun Haberleşme Vasıtaları kullanılarak gerçekleştirilecektir.

Sözleşme tahtındaki Yönetici veya Fon'a yapılacak tüm bildirimler, talepler, istekler, onaylar, muvafakatler veya sair iletişimler, kayıtlı veya iadeli taahhütlü posta yoluyla, posta ücreti peşin ödenmiş olarak, ilgili alıcıya hitaben, aşağıda belirtilen adreslere yahut elektronik posta yolu ile aşağıda belirtilen e-posta adreslerine gönderildiği takdirde teslim edilmiş addedilecektir:

Adres : İş Portföy Yönetimi A.Ş.
İş Kuleleri, Kule 1, Kat 7 34330 4. Levent, İstanbul

Faks : 0212 386 29 05

Elektronik posta : destek@isportfoy.com.tr

9.2. Sözleşme'de Değişiklik Yapılmasına ve Yatırımcı'ya Bildirilmesine İlişkin Esaslar

Fon'un KAP sayfasında bu Sözleşme'nin bir örneğine yer verilir.

Sözleşme şartlarında değişiklik yapılması hâlinde değişiklikleri içeren sözleşme Kurucu tarafından KAP'ta ilan edilerek bir örneği Portföy Saklayıcısı'na gönderilecektir.

9.3. Mücbir Sebep

Taraflar'dan birisi, işbu Sözleşme'den doğan yükümlülüklerini Mücbir Sebepler nedeniyle yerine getiremediği takdirde bundan dolayı sorumlu tutulmayacaktır. "Mücbir Sebepler" yangın, patlama, doğal afetler, savaş veya ambargo da dâhil olmak üzere öngörülemez ve ilgili tarafın makul kontrolü

dışında olan herhangi bir olay anlamına gelir. Taraflar, Mücbir Sebep olayının gerçekleşmesi hâlinde, bu olayın etkilerini hafifletmek ve azaltmak için her türlü çabayı göstermekle mükelleftir. Mücbir Sebep'ten etkilenen Taraf, olayın gerçekleşmesinden itibaren 5 (beş) İş Günü içerisinde karşı tarafa bildirmekle yükümlüdür. Bununla beraber bu süre zarfında Mücbir Sebep dolayısıyla yerine getirilemeyen yükümlülüklerin söz konusu Mücbir Sebep'in ortadan kalkmasını müteakip en geç 5 (beş) İş Günü içerisinde yerine getirilmesi gerekmektedir.

9.4. Sözleşmenin Bütünlüğü

Bu Sözleşme, ekleri ve tabloları ile birlikte, Taraflar arasındaki anlaşma ve mutabakatın tamamını teşkil etmekte olup, Taraflar arasında yazılı veya sözlü daha önce yapılmış olabilecek tüm anlaşmaların yerine geçer.

9.5. 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.

9.6. Bölünebilirlik

İşbu Sözleşme'nin herhangi bir kısmının geçersiz veya icra edilemez addedilmesi hâlinde, bu durum, bu Sözleşme'nin diğer hükümlerini geçersiz hale getirmeyecektir. 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 hâlinde dâhi bu Sözleşme'nin geri kalan kısmının geçerliliği bu durumdan etkilenmeyecektir.

9.7. Geçerliliğini Sürdürme

İşbu Sözleşme, Taraflar'dan biri tarafından feshedilmiş olsa dâhi, işbu Sözleşme uyarınca fesihden önce Taraflarca kazanılmış haklar ve Taraflar'ın doğmuş yükümlülükleri etkilenmeyecektir.

9.8. 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. İşbu Sözleşme'nin bir hüküm, şart veya koşulundan feragat edilmesi söz konusu hüküm, şart veya koşuldan sürekli feragat teşkil etmeyecek ve bu şekilde yorumlanmayacaktır.

9.9. Halefler ve Devralanlar

İşbu Sözleşme uyarınca geçerli bir şekilde Taraflar'ın halefi veya devralan sıfatını haiz olanlara, işbu Sözleşme'nin herhangi bir hükmü veya tüm hükümleri uygulanacak olup aynı zamanda bağlayıcı olacaktır.

9.10. Lisan

İşbu Sözleşme tahtında hazırlanan, gönderilen, değiş – tokuş edilen, her türlü; bildirim, talep, talimat, onay, muvafakat, toplantı tutanakları, muhabereleler ve diğer yazışmalar kural olarak Türkçe dilinde olmalıdır fakat gerekli olduğu hâllerde hem Türkçe hem İngilizce olabilir. Türkçe ve İngilizce versiyonları arasında herhangi bir çelişki olması hâlinde ise Türkçe versiyonlara üstünlük tanınacaktır. İşbu Sözleşme tahtındaki her türlü toplantı veya yazışma Türkçe ve/veya İngilizce olarak yürütülecektir ve bu çerçevedeki her türlü tutanak veya rapor da bu kapsamda yer alır.

9.11. Vergi

İşbu Sözleşme'nin ve eklerinin imzalanmasına veyahut ilgili diğer işlemlere ilişkin olarak herhangi bir Vergi doğması hâlinde (örneğin; damga vergisi), söz konusu Vergi ve ilgili diğer masraflar nezdinde ilgili Vergi doğan Tarafça karşılanır.

YUKARIDAKİ HUSUSLAR ÇERÇEVESİNDE, yukarıda ve aşağıda belirtilen tarihte Taraflar, işbu Sözleşme'yi 2 (iki) asıl nüsha olarak imzalamış olup, Yatırımcı'ya Sözleşme'nin bir kopyası temin edilmiştir.

İş Portföy Yönetimi A.Ş. Yalçınlar Proje Gayrimenkul Yatırım Fonu

adına Kurucu olarak;

İş Portföy Yönetimi A.Ş.

İsim:

Unvan:

Kurucu/Yönetici:

İş Portföy Yönetimi A.Ş.

İsim:

Unvan:

Yatırımcı: