

Azimet Portföy Yönetimi A.Ş.

ve

Azimet Portföy Yönetimi A.Ş. Dördüncü Gayrimenkul Yatırım Fonu

ile

Yatırımcılar

arasında

İHRAÇ SÖZLEŞMESİ

06/08/2026

İÇİNDEKİLER

1. TARAFLAR.....	3
2. TANIMLAR ve YORUM KURALLARI.....	3
3. KONU	3
4. FON'UN YATIRIM STRATEJİSİ ile YATIRIM SINIRLAMALARI	3
5. RİSK BİLDİRİMİ ve BEYANLAR	4
6. PAY ALIM TALİMATI ve KATILMA PAYLARI'NIN SATIŞI.....	7
7. FON'A YATIRIMCI KABULÜ, KATILMA PAYLARI'NIN DEVRİ ile FON'A İADESİNE İLİŞKİN ESASLAR.....	10
8. FON PORTFÖYÜ'NÜN YÖNETİMİ.....	18
9. FON MALVARLIĞI ve HARCAMALAR.....	21
10. DAĞITIMLAR.....	23
11. FON PORTFÖYÜ'NÜN SAKLANMASINA İLİŞKİN ESASLAR	25
12. FON PORTFÖYÜ'NÜN DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN ESASLAR	25
13. YATIRIMCI'NIN BİLGİLENDİRİLMESİNE İLİŞKİN ESASLAR	26
14. FON'UN TASFİYESİ	26
15. DİĞER HUSUSLAR.....	26
EKLER	30
EK 1 – TANIMLAR VE YORUM KURALLARI	30
EK 2 – PAY ALIM TALİMATI FORMU	40
EK 3 – SÖZLEŞMEYE KATILIM FORMU.....	42
EK 4 – NİTELİKLİ YATIRIMCI BEYANI	44
EK 5 – DEVİR PROTOKOLÜ	46
EK 6 – AYNİ DEĞER KARŞILIĞI KATILMA PAYI SATIŞI VEYA FON'A İADESİNE İLİŞKİN ONAY FORMU	48
EK 7 – PERFORMANS ÜCRETİNE İLİŞKİN BİLGİLENDİRME VE BEYAN.....	49
İMZA SAYFASI	51

1. TARAFLAR

İşbu 06.08.2026 tarihli İhraç Sözleşmesi (“**İhraç Sözleşmesi**”),

- a) 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu ve III-52.3 sayılı Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği uyarınca Azimut Portföy Yönetimi A.Ş. tarafından bir gayrimenkul yatırım fonu olarak kurulan Azimut Portföy Yönetimi A.Ş. Dördüncü Gayrimenkul Yatırım Fonu (“**Fon**”),
- b) Pay Alım Talimatı’nda bulunmak veya Katılma Payı devralmak veya İhraç Sözleşmesi’ni imzalamak suretiyle İhraç Sözleşmesi’ne taraf olan;
 - i. İmza Sayfası’nda veya,
 - ii. Pay Alım Talimatı Formu’nda veya,
 - iii. Sözleşmeye Katılım Formu’nda veya,
 - iv. Devir Protokolü’nde,adı-soyadı; ticari unvanı; yerleşim yeri/ticari merkez adresi ve bildirimler için kullanılacak elektronik posta adresi bulunan Yatırımcı (“**Yatırımcı**”)

arasında, aşağıda detayları hüküm alınan şart ve koşullar üzerinde tamamen mutabık kalınarak imzalanmıştır.

Bundan böyle Fon ve Yatırımcı birlikte “**Taraflar**” ve her biri ayrı ayrı “**Taraf**” olarak anılacaktır

2. TANIMLAR ve YORUM KURALLARI

- 2.1. İhraç Sözleşmesi’nde aksi düzenlenmedikçe, **Ek-1**’de yer alan kelime ve kavramlar, belirtilen anlamlara sahip olacaktır.
- 2.2. Yorum kuralları bakımından, aksi İhraç Sözleşmesi’nde düzenlenmedikçe, **Ek-1**’de yer alan yorum kuralları İhraç Sözleşmesi’nin yorumlanmasına ilişkin kurallar olacaktır.
- 2.3. İçtüzük, İhraç Belgesi veya İhraç Sözleşmesi arasında herhangi bir çelişki olması hâlinde İçtüzük hükümleri üstün kabul edilecektir.
- 2.4. Taraflar arasındaki ilişkilere ilişkin olarak Yürürlükteki Mevzuat’ta, Bilgilendirme Dokümanları’nda ve İhraç Sözleşmesi’nde hüküm bulunmayan hâllerde TBK’nın 502 ilâ 514. maddeleri kıyasen uygulanacaktır.

3. KONU

- 3.1. Bu İhraç Sözleşmesi, GYF Tebliği’nde asgari unsurları belirlenen konularda Yatırımcı’nın ve Fon’un birbirlerine karşı hak ve yükümlülükleri ile Fon’un idaresine ve Fon Portföyü’nün yönetimine ilişkin usul ve esasları belirlemek amacıyla akdedilmiştir.

4. FON’UN YATIRIM STRATEJİSİ ile YATIRIM SINIRLAMALARI

4.1. Fon’un Niteliği

- 4.1.1. Fon, SPKn hükümleri uyarınca Nitelikli Yatırımcılar’dan Katılma Payları karşılığında toplanan nakit ile gayrimenkuller ve gayrimenkullere dayalı haklar karşılığında, Yatırımcılar hesabına

inançlı mülkiyet esaslarına göre Fon Portföyü'nü işletmek amacıyla İktisadî ile süresiz olarak kurulan ve tüzel kişiliği bulunmayan malvarlığıdır.

4.2. Yatırım Hedef ve Stratejisi

- 4.2.1. Fon, GYF Tebliği, Bilgilendirme Dokümanları ile İhraç Sözleşmesi'nde belirtilen esaslara uygun olarak Gayrimenkul Yatırımları yapmayı hedeflemektedir.
- 4.2.2. Fon Portföyü'ne dahil edilecek Gayrimenkul Yatırımları'nın belirlenmesinde; hukuki statüsünün Yürürlükteki Mevzuat'a uyum durumu, yatırımın hukuki durumu ve mülkiyet yapısı, imar ve ruhsat süreçleri, bölgesel gelişim potansiyeli, fizibilite çalışmaları, nüfus artışı ve gelir seviyesi dinamikleri, konut ve/veya ticari gayrimenkul arz-talep dengesi, kamu ve özel sektör yatırımları, mevcut ve muhtemel rekabet koşulları, altyapı ve ulaşım projeleri, bölgesel kalkınma planları, gayrimenkul fiyat endekslerindeki değişimler, yatırıma konu gayrimenkulün fiziksel ve teknik özellikleri ile değer artış potansiyeli dikkate alınacaktır. Ayrıca piyasa koşulları, sektörel gelişmeler, demografik trendler ve saha tecrübesine dayalı analizler çerçevesinde çok boyutlu bir değerlendirme yapılacaktır.
- 4.2.3. Fon Portföyü'ne dahil edilen veya dahil edilmesi planlanan Gayrimenkul Yatırımları'nın gelirlerinin artırılması ile uzun vadeli değer artışı sağlanması amacıyla, gerekli görülmesi hâlinde uzman kuruluşlardan danışmanlık hizmeti alınabilecektir. Bu kapsamda; en iyi ve en verimli kullanım analizi (*highest and best use*), marka ve kiracı karması analizi, marka konumlandırma ve yerleştirme çalışmaları, maliyet optimizasyonu ve gider azaltıcı analizler ile operasyonel verimliliği artırmaya yönelik çalışmalar yürütülebilecektir.
- 4.2.4. Mevcut veya akdedilmesi planlanan kira sözleşmeleri çerçevesinde; ticari gayrimenkul yönetim giderleri, bakım ve onarım giderleri, sigorta giderleri, ortak alan giderleri ve benzeri operasyonel maliyet kalemleri detaylı şekilde analiz edilecektir. Bu doğrultuda, kira sözleşmelerinin finansal etkileri değerlendirilerek Vergi yükümlülükleri, amortisman hesaplamaları ve nakit akış projeksiyonları oluşturulacaktır.
- 4.2.5. Gayrimenkul Yatırımları'nda Yatırımcılar'a daha yüksek ve sürdürülebilir getiri sağlanması amacıyla; hizmet kalitesinden ödün verilmeksizin (özellikle ticari birimlerde tüketici nezdinde değer gören ve talep yaratan markaların yer alması sağlanarak), kiralanabilir alanın etkin kullanımı, metrekare başına kira bedelinin artırılması, yüksek doluluk oranlarının korunması ve birim işletme giderlerinin azaltılması hedeflenmektedir. Kiralama stratejisi oluşturulurken, çevrede yer alan benzer gayrimenkuller analiz edilerek rekabetçi ve dengeli bir kira karması oluşturulacak; böylece hem kiracı çeşitliliği hem de gelir optimizasyonu sağlanacaktır.

4.3. Yatırım Sınırlamaları

- 4.3.1. Gayrimenkul Yatırımları ile Gayrimenkul Yatırımları dışındaki yatırımlara ilişkin GYF Tebliği'nde belirlenen yatırım sınırlamalarına uyulur.

5. RİSK BİLDİRİMİ ve BEYANLAR

5.1. Risk Bildirimi

- 5.1.1. Fon Portföyü, Yönetici tarafından Yatırım Komitesi'nin Gayrimenkul Yatırımları'na ilişkin yönetim hak ve yetkisi çerçevesinde oluşturulacağından, Fon Portföyü'nün oluşturulması ve yönetimi risk esasına dayalı olup Yatırımcı'ya herhangi bir şekilde kâr garantisi verilmemektedir. Fon Portföyü'nü oluşturan varlıkların değerinde olumlu veya olumsuz değişiklikler olabilecek ve buna bağlı olarak Fon Portföy Değeri artabileceği gibi azalabilecektir.

- 5.1.2. Fon'un temel yatırım hedef ve stratejisi Bilgilendirme Dokümanları ve bu İhraç Sözleşmesi'nde belirlenen hâliyle Gayrimenkul Yatırımları'ndan oluşacağından Fon tarafından yapılan Gayrimenkul Yatırımları'nın başarılı olamaması hâlinde Fon'un ve dolaylı olarak Yatırımcı'nın zarara uğraması riski mevcuttur.
- 5.1.3. Yönetici, Fon Portföyü'nde yer alan varlıkların yatırım kazancı elde etmek amacıyla yönetilmesi görevini üstlenmiş olup Yatırımcı'ya taahhüt ettiği veya garanti verdiği bir kazanç oranından söz edilemez. Diğer bir deyişle, Kurucu veya Yönetici, Fon'un önceden saptanmış belirli bir getiriye sağlayacağına dair bir garanti vermemektedir.
- 5.1.4. Yönetici, görevini yerine getirirken Portföy Yönetim Tebliği ve GYF Tebliği başta olmak üzere Yürürlükteki Mevzuat ilgili hükümleri ile Bilgilendirme Dokümanları ve İhraç Sözleşmesi'ne uygun hareket edecektir.

5.2. Fon'un Riskleri

5.2.1. Fon'un riskleri aşağıdaki gibidir:

- a) **Değerleme Riski:** Yatırım yapılan varlıkların yatırım süresi boyunca değerlerinin makul ve doğru bir şekilde tespit edilememesiyle ilgili riskleri kapsar.
- b) **Finansman Riski:** Fon'un ihtiyaç duyduğu finansman kaynaklarına zamanında ulaşamaması ve/veya finansman maliyetinin yüksek olması nedeniyle zarara uğrama ihtimalidir.
- c) **Gayrimenkul Değerine İlişkin Riskler:** Fon Portföyü'nde yer alan Gayrimenkul Yatırımları'nın değerlerinde veya getirilerinde ortaya çıkabilecek düşüş riskidir.
- d) **Kâr Payı Oranı Riski:** Fon Portföyü'ne kârdan pay almaya dayalı kira sertifikaları, katılma hesapları ve benzeri faizsiz finansal varlıkların dahil edilmesi hâlinde, söz konusu varlıkların kâr payı oranlarında piyasalarda meydana gelebilecek değişiklikler nedeniyle değerlerinde oluşabilecek azalışlar sonucunda Fon'un net varlık değerinin olumsuz etkilenmesi ihtimalini ifade eder.
- e) **Karşı Taraf Riski:** Genel olarak Fon'un taraf olduğu mal ve hizmet alım veya satımı sözleşmelerinde; sözleşmenin karşı tarafının, sözleşme gereklerine uymayarak, yükümlülüğünü kısmen veya tamamen zamanında yerinde getirememesinden dolayı Fon'un zarara uğrama riskini ifade etmektedir.
- f) **Kur Riski:** Fon'daki yabancı para cinsinden varlıklar ve yükümlülükler bazında yabancı para birimlerinin birbirlerine ve/veya Türk lirasına karşı değer kazanma ve kaybetmeleri sonucunda ortaya çıkan zarar ihtimalini ifade eder.
- g) **Likidite Riski:** Fon'un, nakit çıkışlarını tam olarak ve zamanında karşılayacak düzeyde ve nitelikte nakit mevcuduna veya nakit girişine sahip bulunmaması nedeniyle maruz kalabileceği zarar ihtimalidir.
- h) **Operasyonel Riskler:** Fon'un operasyonel süreçlerindeki aksamalar, yetersiz veya istenmeyen iç süreçler, insan kaynağı, sistemler ya da dış etkenler nedeniyle ortaya çıkabilecek kayıp riskidir.
- i) **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.

- j) **Piyasa Riski:** Kira sertifikalarının ve diğer menkul kıymetlerin, finansal araçlara dayalı vaad sözleşmelerine ilişkin taşınan pozisyonların değerinde, kâr payı oranlarındaki dalgalanmalar nedeniyle meydana gelebilecek zarar riskini ifade eder.
- k) **Yasal Riskler:** Katılma Payları'nın satışından sonra Yürürlükteki Mevzuat'ta ve düzenleyici otoritelerin düzenlemelerinde meydana gelen değişikliklerden Fon'un olumsuz etkilenmesi riskidir. Özellikle Vergi ve gayrimenkul mevzuatında ortaya çıkabilecek değişiklikler Fon Toplam Değeri'ni ve net getirisini etkileyebilir.
- l) **Yoğunlaşma Riski:** Fon Portföyü'nün önemli bir kısmının tek bir ihraççının yatırım araçlarına veya aynı gruba dâhil ihraççılar tarafından ihraç edilen yatırım araçlarına yatırım yapılması sonucu oluşan risktir. Diğer bir ifadeyle belli bir varlık veya varlık grubuna yoğun yatırım yapılması sonucu yatırımların bu varlık veya varlık grubunun içerdiği risklere maruz kalmasıdır. Varlıklar yeteri kadar çeşitlendirilmediği durumlarda, eldeki varlıkların kötü performansından Fon Portföyü'nün getirisi önemli ölçüde olumsuz etkilenebilir.

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

5.3. Beyanlar

5.3.1. Yatırımcı, İhraç Sözleşmesi'ne taraf olarak,

- a) İhraç Sözleşmesi'ni akdetmeden önce Fon, Bilgilendirme Dokümanları ve İhraç Sözleşmesi'ne ilişkin gerekli ve yeterli araştırmayı yaptığını, risklerin farkında olduğunu, Fon üzerinden yapılacak yatırımlar sonucu doğabilecek kayıplar hakkında başta finansal olmak üzere her türlü bilgi ve tecrübeye sahip olduğunu, Fon'a yaptığı yatırımın risklerini ve olası finansal kayıplarını hesap ederek İhraç Sözleşmesi'ni imzaladığını;
- b) İhraç Sözleşmesi'ne "Yatırımcı" sıfatıyla taraf olmanın ve Fon'da Katılma Payı'na sahip bir Yatırımcı olmanın taşıdığı risklerin farkında olduğunu, Fon üzerinden yapılacak yatırımlar ve sair diğer işlemler sonucunda kâr elde edebileceği gibi zarar riskinin de bulunduğunu;
- c) Gayrimenkul Yatırımları'nın ve Türk hukukuna göre Türkiye'de regüle edilmiş bir gayrimenkul yatırım fonunda Katılma Payı'na sahip bir Yatırımcı olmanın taşıdığı riskler hakkında bilgi sahibi olarak Fon'a ve Fon üzerinden yapılacak yatırımlara katılmak istediğini;
- d) Fon'un temel yatırım stratejisini Bilgilendirme Dokümanları ve İhraç Sözleşmesi'nde belirlenen hâliyle incelediğini; Fon'un Gayrimenkul Yatırımları yapacağını bildiğini, Fon'un yatırım yapacağı herhangi bir Gayrimenkul Yatırımı'nın başarılı olamaması hâlinde Fon'un ve dolaylı olarak Yatırımcı olarak kendinin zarara uğrayacağını bildiğini;
- e) Bu İhraç Sözleşmesi'nde işaret edilen yatırım risklerini bilerek ve göz önüne alarak bu sözleşmeye girdiğini ve mali durumunun bu riskleri kaldırabilecek ölçüde iyi olduğunu;
- f) İhraç Sözleşmesi'ni imzalamak; İhraç Sözleşmesi ile bağlanmak ve İhraç Sözleşmesi altındaki her türlü işlemi ve yükümlülüğü yerine getirmek konusunda gerekli tüm hak, yetki ve hukuki ehliyete sahip olduğunu;
- g) Nitelikli Yatırımcı olduğunu ve Nitelikli Yatırımcı sıfatını kaybetmesi hâlinde gecikmeksizin ve en geç 3 (üç) İş Günü içerisinde Yönetici'yi bilgilendireceğini;

- h) Nitelikli Yatırımcı olduğunu kanıtlamak için gerekli bilgi ve belgeleri, talep edildiği takdirde, Kurucu'ya ve/veya Portföy Saklayıcısı'na gecikmeksizin temin edeceğini;
- i) Nitelikli Yatırımcı olmadığının ortaya çıkması veya Nitelikli Yatırımcı olduğunu kanıtlar belgeleri temin etmekte gecikmesi hâllerinde, Fon'un veya Kurucu'nun uğrayacağı doğrudan ve dolaylı tüm zararları tazmin etmekle yükümlü olduğunu;
- j) Yürürlükteki Mevzuat gereği zorunlu olarak veya SPK dâhil ancak bununla sınırlı olmamak üzere herhangi bir Resmî Makam tarafından kendisinden talep edilebilecek Fon'a ilişkin her türlü bilgi ve belgeyi gecikmeksizin Yönetici'ye vereceğini ve gerekli bilgi ve belgenin ilgili Resmî Makam'a sunulması, gerekli izin ve onayların alınması ve bildirimlerin yapılması konularında Yönetici ile tam bir iş birliği içerisinde hareket edeceğini;
- k) Yatırımcı sıfatı ile Fon'a veya Yönetici'ye sunacağı her türlü bilgi ve belgenin doğru ve eksiksiz olacağını ve yanıltıcı olmayacağını;
- l) Bu İhraç Sözleşmesi ve/veya Pay Alım Talimatı Formu ve/veya Sözleşmeye Katılım Formu'nu imzalamak suretiyle, mevcut Yatırımcılar'ın onayı olmaksızın Yatırım Komitesi ön onayı ile Yönetici tarafından Fon'a yeni Yatırımcı alınabileceğini, bu konudaki işlemleri yapmak için Yönetici'yi yetkilendirdiğini;
- m) Yatırım Komitesi veya Yönetici'nin, herhangi bir Devir'i veya herhangi bir Kişi'nin Fon'a Yatırımcı olarak kabulünü, kendince makul göreceği bir gerekçe ile onaylamamasının mümkün olduğunu ve bu sebeple Yatırım Komitesi'ne, Yönetici'ye veya Fon'a karşı herhangi bir hak, iddia, talep veya tazminat talebinde bulunmamayı;
- n) Yatırım Komitesi ve Yönetici kararı ile Fon'da Ayni Değer karşılığında Katılma Payı satışı gerçekleştirilmesi veya Katılma Payları'nın Fon'a iadesinin Ayni Değer karşılığında gerçekleştirilmesi durumunda standardı İhraç Sözleşmesi ile belirlenen onayı vereceğini;
- o) Yönetici'nin, En Uygun Haberleşme Vasıtası ile Yatırımcı'ya yazılı bildirimde bulunmak suretiyle, İhraç Sözleşmesi kapsamında Fon'un Yatırımcı'dan doğmuş veya doğacak her türlü alacaklarını, Fon'un Yatırımcı'ya karşı mevcut veya ileride doğabilecek borçları ile tek taraflı olarak takas ve mahsup etmeye yetkili olduğunu; Yönetici'nin bu hakkı kullanmasının Yatırımcı'nın açık rızasına tabi olmadığını bildiğini;
- p) İhraç Sözleşmesi'ni okuyup anlayarak, lüzumlu gördü ise uzman danışmanlarıyla müzakere ederek kabul ettiğini, İhraç Sözleşmesi'nin imzalanması hususunda tamamen özgür iradesiyle hareket ettiğini, Taraflar'ın hiçbir zaman birbirini ikna etme çabası içinde olmadıklarını, Kurucu tarafından; Fon'un önceden saptanmış bir getiri sağlayacağına, Yatırımcı'nın anaparasının korunacağına dair kendisine herhangi bir sözlü ya da yazılı taahhüt ya da garanti verilmediğini, Yönetici'nin bir getiri sağlama yönünde ilan ve reklamlar yayımlamadığını, bu yönde herhangi bir imada dâhi bulunmadığını;

kabul, beyan ve taahhüt eder.

6. PAY ALIM TALİMATI ve KATILMA PAYLARI'NIN SATIŞI

6.1. Pay Alım Talimatı

- 6.1.1. Yatırımcı, İlk Talep Toplama Dönemi'nden başlamak üzere Tasfiye Dönemi'nin başladığı tarihe kadar, Yatırım Komitesi'nin kararı ve Kurucu'nun onayıyla **Ek-2'**de yer alan Pay Alım Talimatı Formu'nu imzalamak ve **Ek-4'**te yer alan Nitelikli Yatırımcı Beyanı'nı vermek

suretiyle Yatırım Komitesi'nin belirleyeceği dönemlerde nakit veya Ayni Değer olarak Pay Alım Talimatı verebilir. Yatırım Komitesi'nin Pay Alım Talimatı toplama dönemi belirlediği kararlarda; ihraca esas Katılma Payı birim fiyatı hesaplama tarihi, ihraca esas Katılma Payı birim fiyatı açıklanma tarihi ve dönem içerisinde toplanan Pay Alım Talimatları'nın gerçekleşme tarihi ayrı ayrı belirlenir ve bu hususlar Yönetici tarafından Yatırımcılar'a En Uygun Haberleşme Vasıtası ile bildirilir.

6.2. Pay Alım Talimatı İptal Esasları

- 6.2.1. Yatırımcılar, Yatırım Komitesi'nin belirleyeceği Pay Alım Talimatı toplama dönemlerine uygun olarak verdikleri Pay Alım Talimatı'nı, en geç ilgili talimat toplama döneminin son İş Günü'nden 5 (beş) İş Günü öncesine kadar Yönetici'ye yazılı olarak bildirmekle iptal edebilir.

6.3. Katılma Payı Satışı

- 6.3.1. Katılma Payı satışı, Fon Birim Pay Değeri'nin tam olarak nakden ödenmesi veya Yatırım Komitesi'nin onayı ile bu değere karşılık gelen Ayni Değer'in Fon'a devri suretiyle gerçekleştirilir.
- 6.3.2. Katılma Payı satışının Ayni Değer karşılığında gerçekleştirilmesi durumunda;
- (i) Fon Portföyü'ne alınacak Gayrimenkul Yatırımları'nın seçimindeki kriterler, Fon'un yatırım hedef ve stratejisi, yatırım sınırlamaları uygulanır.
 - (ii) Katılma Payı satışının Ayni Değer olarak yapılabilmesi ve Ayni Değer karşılığında Katılma Payı satışına ilişkin uygulama esasları Kurucu'nun alacağı yönetim kurulu kararı ile belirlenir. Bu bakımdan Katılma Payı satışının Ayni Değer karşılığında gerçekleştirilebilmesi Yatırım Komitesi'nin ön onayı ile Kurucu'nun onayına tabidir
 - (iii) Her işlem öncesinde varsa Fon'un mevcut tüm Yatırımcıları'nın Ek-6'da standardı belirlenen şekilde onayları alınır.
 - (iv) GYF Tebliği'nde belirtilen esaslar çerçevesinde Katılma Payı karşılığında Yatırımcılar'dan Fon'a devredilecek ilgili Ayni Değer'in değer tespitine yönelik olarak, Kurul tarafından uygun görülen gayrimenkul değerlendirme kuruluşlarına rapor hazırlatılır. Bahsi geçen rapora ilişkin masraflar Fon Portföyü'nden değil; Fon'dan Ayni Değer karşılığında Katılma Payı satın alan Yatırımcı tarafından karşılanır. Katılma Payı satışında, ihraç edilecek Katılma Payı adedinin hesaplanmasında esas alınacak değer, hazırlanan değerlendirme raporunda ulaşılan değerden fazla olamaz.
 - (v) Pay Alım Talimatları'nın Fon'a iletilmesine ve bu talimatların gerçekleştirilme dönemlerine ilişkin olarak, nakit karşılığında Katılma Payı satın alınmasına dair belirlenen usul ve esaslar ile GYF Tebliği'nin Ayni Değer karşılığında gayrimenkul yatırım fonundan Katılma Payı satışı yapılmasına ilişkin hükümlerine uyulur.
- 6.3.3. İlk Talep Toplama Dönemi'nin son İş Günü'nde saat 17:00'ye kadar verilen Pay Alım Talimatları, İlk Kapanış'ta Katılma Payı başlangıç değeri olan 1.000 Türk lirası üzerinden yerine getirilecektir.
- 6.3.4. İlk Kapanış'ın ardından 31.12.2026 tarihine kadar Pay Alım Talimatları 1.000 Türk lirası üzerinden ve 31.12.2026 tarihinden sonra da Yatırım Dönemi süresince, 6.1.1. madde uyarınca Yatırım Komitesi tarafından belirlenen Pay Alım Talimatı toplama dönemleri çerçevesinde iletilen Pay Alım Talimatları, yine anılan madde kapsamında Yatırım Komitesi tarafından belirlenen gerçekleşme tarihinde; ilgili Yatırım Komitesi kararında belirlenen ihraca esas

Katılma Payı birim fiyatı hesaplama tarihi itibarıyla belirlenen Katılma Payı birim fiyatı üzerinden yerine getirilecektir.

- 6.3.5. Yatırımcı'dan tahsil edilen Alım Bedeli karşılığında tahsil edilen tutarlar, Katılma Payı satışı işlemi gerçekleştirilinceye kadar Yatırımcı adına Yatırım Komitesi'nin karar verdiği yatırım araçlarında değerlendirilmek suretiyle nemalandırılacaktır. Şu kadar ki, İş Günleri'nde saat 12:00'a kadar verilen Pay Alım Talimatları'nın yatırım araçlarında değerlendirilmesi aynı gün; saat 12:00'dan sonra verilenlerin ise takip eden İş Günü başlar. Katılma Payı alımına yatırım araçlarından elde edilen getiri tutarı dâhil edilmez; Pay Alım Talimatı'nın gerçekleştirildiği günü takip eden ilk İş Günü Yatırımcılar'ın hesabına nakit olarak iade edilir.
- 6.3.6. Katılma Payı satışında Denkleştirme yapılması durumunda, primli Katılma Payı birim fiyatındaki prim tutarı Fon'a giriş komisyonu olarak kabul edilir.
- 6.3.7. Uygun yatırım fırsatları bulunmadığını, Fon'a girecek nakdin atıl kalacağını veya Fon Portföyü'nün veriminin düşebileceğini gerekçe göstererek Kurucu, Yatırım Komitesi'nin onayı ile Katılma Payı satışını kısmen veya tamamen sınırlandırabilir.
- 6.3.8. Katılma Payları'nın itibari değeri yoktur; kaydi değer olarak tutulur ve MKK nezdinde Yatırımcı bazında izlenir. Fon Katılma Payları bastırılamaz ve fiziken teslim edilemez.
- 6.3.9. Alım Bedelleri'nin Fon'a aktarılması karşılığında Yatırımcı hesaplarına aktarılacak Katılma Payı sayısının küsuratlı çıkması durumunda, Fon'da küsuratlı Katılma Payı ihraç edilemeyeceğinden, Yatırımcı'ya ihraç edilecek Katılma Payı sayısı aşağıya doğru yuvarlanacaktır.

6.4. Denkleştirme

- 6.4.1. İlk Kapanış'tan sonra Fon'a yeni bir Yatırımcı tarafından Pay Alım Talimatı verilmesi hâlinde, yeni Pay Alım Talimatı'nda bulunanlar ile mevcut Yatırımcılar ile ekonomik olarak eşitlenmesini teminen ihraç edilecek Katılma Payları, Yatırım Komitesi'nin ön kararı ve Yönetici'nin kararı doğrultusunda belirlenecek denkleştirme esaslarına göre tespit edilen primli Katılma Payı birim fiyatı üzerinden ihraç edilebilir ("**Denkleştirme**").
- 6.4.2. Denkleştirme sırasında, Fon'un kuruluş ve faaliyetine ilişkin masrafları yanında olası yatırım masraflarının Fon Birim Pay Değeri'ni düşürmesine bağlı olarak, Fon'daki mevcut Yatırımcılar'ın üstlendikleri maliyetlerin, mevcut Yatırımcılar dışında Fon'a Pay Alım Talimatı verenlere yansıtılması amacıyla ve buna ilave olarak, yapılan bir yatırımın gerçeğe uygun değerinin henüz Fon Birim Pay Değeri'ne yansımadağı bir durum olması hâlinde de Fon Birim Pay Değeri'nden farklı bir fiyat üzerinden Katılma Payı birim fiyatıyla Katılma Payı ihracı yapılabilecektir. Bu çerçevede, Denkleştirme sonucunda ihraç edilecek primli Katılma Payı ihracında uygulanacak Katılma Payı birim fiyatı, mevcut piyasa koşulları dikkate alınmak suretiyle, ilgili ihraç için açıklanan Fiyat Raporu'nda yer alan Fon Birim Pay Değeri'nin yarısı kadar altında veya yarısı kadar üstündeki aralık içinde kalacak şekilde Yatırım Komitesi'nin ön onayıyla Yönetici tarafından belirlenecektir.
- 6.4.3. Kural olarak, Denkleştirme sırasında primli Katılma Payı birim fiyatı üzerinden ihraç edilecek katılma payları, Fon'a ilk kez yatırımcı olarak katılacak ve Pay Alım Talimatı verenlere tahsisli olarak ihraç edilir. Bununla birlikte, Yönetici tarafından Yatırım Komitesi kararına uygun olarak mevcut Yatırımcılar'ın da Denkleştirme sonucunda hesaplanan primli Katılma Payı birim fiyatı üzerinden gerçekleştirilecek söz konusu ihraca katılmalarına izin verilebilir.

6.5. Katılma Payları'nın Değerlerinin Yatırımcılar'a Bildirimine İlişkin Usul ve Esaslar

- 6.5.1. Katılma Payları'nın değerleri Yönetici'nin resmi internet sitesi olan www.azimutportfoy.com adresinde duyurulur ve aksi talep edilmedikçe Yönetici'nin kayıtlarında bulunan Yatırımcılar'a ait kayıtlı elektronik posta adresleri aracılığıyla Yatırımcılar'a bildirilir. Talep eden Yatırımcılar'a ayrıca faks, e-posta ve posta yoluyla da bildirim yapılabilir. İhraç Sözleşmesi'nin "*Yatırımcı'nın Bilgilendirilmesine İlişkin Esaslar*" hükmünde düzenlenen bilgilendirme esasları saklıdır.

6.6. Katılma Payı Grupları

- 6.6.1. Yatırımcılar'a tanınan hak ve/veya yükümlölükleri farklılaştırmak amacıyla Fon'da;
- (i) Yatırım Komitesi'ne en fazla 3 (üç) üye aday gösterme ve görevden alma hakkını haiz A Grubu Katılma Payı ve,
 - (ii) Herhangi bir imtiyazı haiz bulunmayan B Grubu Katılma Payı;
- ihraç edilebilecektir.

6.7. Yatırımcı'nın Temerrüdü

- 6.7.1. Herhangi bir Yatırımcı tarafından, Alım Bedeli'nin Fon'a aktarılması taahhüdü başta olmak üzere Yatırımcı olarak Yürürlükteki Mevzuat, Bilgilendirme Dokümanları veya İhraç Sözleşmesi çerçevesinde üstlenilen yükümlölüklerin, Yürürlükteki Mevzuat, Bilgilendirme Dokümanları veya İhraç Sözleşmesi'ne uygun olarak yerine getirilmemesi ve bu durumun Yönetici'nin göndereceğı ihtarnameyi takip eden 20 (yirmi) İş Günü boyunca devam etmesi hâlinde Yönetici, Yatırım Komitesi'nin kararı ile Yatırımcılar arasında eşitsizliğe yol açmayacak şekilde ilgili Yatırımcı'yı temerrüde düşürebileceğı ("**Temerrüde Düşen Yatırımcı**") gibi ilgili Yatırımcı'yı temerrüde düşürmemeyi de tercih edebilir. İlgili Yatırımcı'nın, söz konusu 20 (yirmi) İş Günü içerisinde, ihlalin giderilmesine yönelik makul ve uygulanabilir bir giderme planını yazılı olarak Yönetici'ye sunması hâlinde, Yatırım Komitesi'nin onayı ve Yönetici'nin ilgili planı kabul etmesi kaydıyla, ihlalin giderilmesi için öngörülen süre, söz konusu planda belirtilen makul süre kadar uzatılır.
- 6.7.2. Temerrüde Düşen Yatırımcı bakımından, TBK'nın temerrüde ilişkin hükümleri, olayın niteliğine uygun düştüğü ölçüde kıyasen uygulanır.
- 6.7.3. Temerrüde Düşen Yatırımcı'nın temerrüde konu ihlali tamamen gidermesi hâlinde, Temerrüde Düşen Yatırımcı statüsü başkaca herhangi bir karar veya işleme gerek olmaksızın kendiliğinden ve ileriye etkili olarak sona erer ve bu statü nedeniyle askıya alınmış olan hakları, ihlalin giderildiğı tarih itibarıyla yeniden kullanılabilir hâle gelir.

7. FON'A YATIRIMCI KABULÜ, KATILMA PAYLARI'NIN DEVRİ ile FON'A İADESİNE İLİŞKİN ESASLAR

7.1. Fon'a Yatırımcı Kabulü

- 7.1.1. Fon'a,
- i. Katılma Payı ihracı suretiyle veya,
 - ii. Katılma Payı Devirler'ine ilişkin hükümlere uygun olarak veya,
 - iii. Yürürlükteki Mevzuat, Bilgilendirme Dokümanları ile İhraç Sözleşmesi gereğı olarak ve bu gerekliliklere ilişkin düzenlemelere uygun olarak,
- yeni Yatırımcı alınabilir.

- 7.1.2. Yürürlükteki Mevzuat, Bilgilendirme Dokümanları ile İhraç Sözleşmesi gereği olarak hukuken zorunlu Katılma Payı Devirleri’i ve Yatırım Komitesi’nin ihraç kararı vermesi halleri saklı kalmak kaydıyla, Fon’a yeni Yatırımcı, Yatırım Komitesi ön kararı ile Yönetici tarafından kabul edilebilecektir.

7.2. Katılma Payı Devirleri’nin Genel Esasları

- 7.2.1. Katılma Payları kısmen veya tamamen, Nitelikli Yatırımcılar’a İhraç Sözleşmesi’nde belirlenen esaslar çerçevesinde aşağıdaki durumlarda devredilebilir:

- i. Devrin, Yürürlükteki Mevzuat, Bilgilendirme Dokümanları ile İhraç Sözleşmesi uyarınca hukuken zorunlu olması veya bunların bir gereği olarak gerçekleşmesi,
- ii. Devir’e ilişkin Fon’un mevcut Yatırımcılar’ına tanınan ön alım hakkı prosedürünün tamamlanması üzerine Yatırım Komitesi kararı ve Yönetici tarafından onaylanması üzerine Devir Protokolü’nün Yönetici tarafından Yatırımcılar adına devralana ibrazı ve imzası ile devralan tarafından İhraç Sözleşmesi’ne taraf olunması.

- 7.2.2. Katılma Payları, kural olarak, Yatırımcılar’ın kendi İlişkili Taraflar’ına Yatırım Komitesi’nin kararı olmaksızın, İhraç Sözleşmesi’nde belirtilen hükümler çerçevesinde devredilebilecektir. Yönetici, aşağıdaki 7.2.3. maddede düzenlenen reddetme hakkı çerçevesinde geçerli bir sebebi olmaksızın, Katılma Payları’nın Yatırımcılar’ın kendi İlişkili Taraflar’ına devrine onay vermekten imtina edemez.

- 7.2.3. Katılma Payları’nın, Yatırımcılar’ın kendi İlişkili Tarafları’na devredilmesi hâlleri de dâhil olmak üzere, Katılma Payı devri yoluyla Fon’a yeni bir Yatırımcı kabul edilmesi durumunda, Yönetici; devralanın mali durumu, itibarı, faaliyet alanı, tabi olduğu düzenlemeler ile Fon’un yatırım stratejisi ve yapısı ile uyumunu değerlendirir. Bu kapsamda, devralanın Fon’a kabulünün; Fon’un, Yönetici’nin veya mevcut Yatırımcılar’ın hukuki, ticari veya operasyonel durumlarını olumsuz etkileyebilecek ya da risk altına sokabilecek nitelikte olması veya ilgili Yürürlükteki Mevzuat, özellikle Yönetici’nin tabi olduğu MASAK yükümlülükleri çerçevesinde kabulünün mümkün olmaması hâlinde Yönetici, Katılma Payı devrini reddetme hakkını haizdir. Yatırım Komitesi ise, Katılma Payları’nın Yatırımcılar’ın kendi İlişkili Tarafları’na devredilmesi hâlleri hariç olmak üzere, Katılma Payı devrini herhangi bir sebep göstermeksizin reddetme hakkını haizdir. Katılma Payları’nın Yatırımcılar’ın kendi İlişkili Tarafları’na devrinde Yönetici’nin işbu madde kapsamındaki ret hakkı, münhasıran Yürürlükteki Mevzuat’tan (MASAK yükümlülükleri dâhil) kaynaklanan objektif ve belgelendirilebilir engellerle sınırlı olup; Yönetici, ret kararını gerekçesiyle birlikte, devir bildiriminden itibaren en geç 10 (on) İş Günü içinde yazılı olarak bildirir. Bu süre içinde bildirim yapılmaması hâlinde devir onaylanmış sayılır.

7.3. Katılma Payı Devirler’inde Ön Alım Hakkı

- 7.3.1. İşbu İhraç Sözleşmesi’nin 7.3.2. maddesi saklı kalmak kaydıyla, herhangi bir Yatırımcı’nın (“Devreden”) sahibi olduğu Katılma Payları’nın bir kısmı veya tamamına ilişkin herhangi bir Üçüncü Kişi’den (“Alıcı”) iyi niyetli bir teklif alması (“Teklif”) halinde Temerrüde Düşen Yatırımcılar ve Devreden dışındaki;

- (i) A Grubu Katılma Payı Sahipleri’nin birincil;
- (ii) B Grubu Katılma Payı Sahipleri’nin ikincil;

olacak şekilde (birlikte “**Ön Alım Hakkı Sahipleri**”) ilgili Devre konu Katılma Payları’nı işbu 7.3. maddede düzenlendiği şekilde ön alım hakkı olacaktır.

7.3.2. Devreden Yatırımcı’nın A Grubu Katılma Payı Sahibi veya B Grubu Katılma Payı Sahibi olması durumundan veya devir konusu Katılma Payı grubundan bağımsız olarak, İlişkili Taraf devirlerinde herhangi bir Yatırımcı’nın birbirine karşı önalım hakkı olmayacaktır.

7.3.3. Devreden aldığı Teklif’i asgari olarak aşağıdaki bilgileri içerecek şekilde öncelikle Yatırım Komitesi’ne ve Yöneticiler’e bildirilecek ve Yönetici de Fon’daki Ön Alım Hakkı Sahipleri’ne işbu bilgileri En Uygun Haberleşme Vasıtası ile iletacaktır (“**Teklif Bildirimi**”):

- i. Devreden’in ve Alıcı’nın kimlik bilgileri (adı-soyadı ve/veya ticaret unvanı),
- ii. Alıcı’nın Teklif’i,
- iii. Devir konusu Katılma Payları’nın sayısı ve Devir bedeli,
- iv. Tüm Devir koşulları,
- v. Ön Alım Hakkı Sahipleri’nin, Teklif hakkında bilgiye dayalı bir karar verebilmeleri ya da Alıcı’nın ve/veya Teklif’in iyi niyetli olduğunu ortaya koyabilmesi amacıyla makul şekilde talep edilebilecek her türlü bilgi ve belge.

7.3.4. Teklif Bildirimi sürecinde;

(i) Teklif Bildirimi’ni alan A Grubu Katılma Payı Sahipleri 10 (on) İş Günü içinde (“**Birincil Kabul Süresi**”), Devir konusu Katılma Payları’nı kısmen veya tamamen satın alma niyetini, Yönetici’ye yazılı bildirimde bulunmak suretiyle açıklayabilir (“**Birincil Ön Alım Bildirimi**”). Birincil Kabul Süresi içerisinde, birden fazla A Grubu Katılma Payı Sahibi tarafından Birincil Ön Alım Bildirimi’nin iletilmesi hâlinde, Devir konusu Katılma Payları, bahsi geçen A Grubu Katılma Payı Sahipleri’nin sahip oldukları Katılma Payları ve Birincil Ön Alım Bildirimi’ne konu olan Katılma Payları orantılı olacak şekilde iktisap edilecektir.

(ii) Birincil Kabul Süresi içerisinde Birincil Ön Alım Bildirimi göndermeyen veya Teklif Bildirimi’ni açıkça reddeden A Grubu Katılma Payı Sahipleri’nin, Teklif Bildirimi’ni reddettiği kabul edilecek; Yönetici bu durumu ve Birincil Ön Alım Bildirimi çerçevesinde A Grubu Katılma Payı Sahipleri tarafından satın alınmayan Devir konusu Katılma Payları’nın sayısını B Grubu Katılma Payı Sahipleri’ne, en geç Birincil Kabul Süresi’nin sona erdiği tarihten itibaren 1 (bir) İş Günü içinde bildirilecektir. Bu bildirim alan B Grubu Katılma Payı Sahipleri 10 (on) İş Günü içinde (“**İkincil Kabul Süresi**”), ilgili Katılma Payları’nı satın alma niyetini, Yönetici’ye yazılı bildirimde bulunmak suretiyle açıklayabilir (“**İkincil Ön Alım Bildirimi**”). İkincil Kabul Süresi içerisinde, birden fazla B Grubu Katılma Payı Sahibi tarafından İkincil Ön Alım Bildirimi’nin iletilmesi hâlinde, ilgili Katılma Payları, bahsi geçen B Grubu Katılma Payı Sahipleri’nin sahip oldukları Katılma Payları ve İkincil Ön Alım Bildirimi’ne konu olan Katılma Payları ile orantılı olacak şekilde ilgili B Grubu Katılma Payı Sahipleri tarafından iktisap edilecektir.

7.3.5. Ön Alım Hakkı Sahipleri tarafından gönderilen Birincil Ön Alım Bildirimi veya İkincil Ön Alım Bildirimleri’ne konu olan Katılma Payı Devirler’i ilgili Devir Taraflar’ınca en geç, bahsi geçen Birincil Ön Alım Bildirimi veya İkincil Ön Alım Bildirimi’nin sona ermesinden itibaren 10 (on) İş Günü içinde tamamlanmalıdır. Bu sürenin sonunda, Devir işleminin Ön Alım Hakkı

Sahibi'nden kaynaklanan herhangi bir nedenle tamamlanmaması hâlinde Devreden, Alıcı'ya, Teklif Bildirimi'nde yer alan her türlü koşula uygun olarak Devir işlemini gerçekleştirebilir. Fakat Devreden, Devir konusu Katılma Payları'nın Alıcı'ya Devir işlemini 30 (otuz) gün tamamlayamazsa, işbu 7.3. maddede düzenlenen ön alım hakkı süreci yine bu madde tahtında belirtilen şekilde tekrarlanacaktır.

- 7.3.6. Herhangi bir Yatırımcı tarafından Ön Alım Hakkı sürecinin kötü niyetle başlatıldığıının veya Alıcı'ya veya Teklif'e ilişkin olarak eksik, yanlış veya yanıltıcı bilgi verildiğinin anlaşılması hâlinde, Devreden, diğer Yatırımcılar'ın bu nedenle uğramış oldukları zararları karşılayacaktır.

7.4. Katılma Payı Devirleri'nde Usul

- 7.4.1. Ön Alım Hakkı'na ve Sürüklenme Hakkı'na ilişkin düzenlemeler ile birlikte ve İlişkili Taraf devirleri de dahil olmak üzere her türlü Katılma Payı devrinde;

- (i) Yönetici, Devir Protokolü'nün onayı için gerekli işlemleri yapmakla yükümlü olup Devreden ve ön alım hakkını kullanan Ön Alım Hakkı Sahibi dışındaki Yatırımcılar, Yönetici'ye işbu madde kapsamında Devralan ile Fon arasında Devir Protokolü'nü ve Sözleşmeye Katılım Formu'nu imzalamak yetkisi de dâhil olmak üzere devrin tamamlanması için gerekli yetkileri vermektedir.
- (ii) Devralan Kişi'nin, Fon'un halihazırda Yatırımcısı olmaması halinde ilgili Kişi'nin Nitelikli Yatırımcı vasıflarına haiz olduğuna ilişkin tevsik edici bilgi ve belgelerin devreden tarafından Yönetici'ye iletilmesi zorunludur.
- (iii) Devralanın, devraldığı Katılma Payları ile ilişkili olarak İhraç Sözleşmesi'ne taraf olmasından sonra, Katılma Payı devirlerine ilişkin bilgiler Yönetici tarafından MKK'ya iletilir.
- (iv) Fon'a giriş komisyonu, performans ücreti hesabı gibi Katılma Payları'nın elde tutulduğu süreye göre hesaplanması ve benzeri bir nedenle devredilen Katılma Payları'na sahip olmaktan kaynaklanan ertelenmiş hak veya yükümlülükler bulunması durumunda, bu hak ve yükümlülükler de devredilen Katılma Payları ile birlikte devralana geçer ve devralan Yürürlükteki Mevzuat ve işbu İhraç Sözleşmesi çerçevesinde devredeninin halefi olur.
- (v) A Grubu Katılma Payı Sahipleri'nin kendi aralarında veya kendi İlişkili Tarafları'na yapacakları Katılma Payı Devirler'inde, devre konu Katılma Payları A Grubu vasfını ve buna bağlı tüm imtiyazları aynen muhafaza ederek devralana intikal eder. A Grubu Katılma Payı Sahipleri'nin bunlar dışındaki Kişiler'e yapacakları Katılma Payı Devirler'i sonucunda devre konu Katılma Payları, Yönetici tarafından imtiyazsız B Grubu Katılma Payları'na dönüştürülür. Bu çerçevede, söz konusu Devirler'in Yönetici tarafından onaylanabilmesi için devralanın, devre konu A Grubu Katılma Payları'nın imtiyazsız B Grubu Katılma Payları'na dönüştürüleceğini kabul etmesi şarttır. Gerekmesi hâlinde, devir anındaki tüm Yatırımcılar, söz konusu dönüşüm işlemine rıza göstereceklerini peşinen kabul, beyan ve taahhüt etmiştir. İşbu hüküm Fon'un herhangi bir nedenle sona ermesine kadar geçerli olup, Yatırımcı'nın bu maddede düzenlenen hususlara aykırı yönde karar alma veya oy kullanma hakkını sınırlayan bir oy sözleşmesi niteliğindedir.

7.4.2. Ön Alım Hakkı'na ve Sürükleme Hakkı'na ilişkin düzenlemeler ile birlikte ve İlişkili Taraf devirleri de dahil olmak üzere her türlü Katılma Payı devrinde İhraç Sözleşmesi'nde belirlenen esaslara uygun olmayan Katılma Payı Devirler'i geçerli kabul edilmez; söz konusu Devirler Yatırım Komitesi ve Yönetici tarafından onaylanmaz ve bu çerçevede devralan devir işlemine konu Katılma Payları açısından,

- (i) Fon'un Yatırımcı'sı sıfatını kazanamaz.
- (ii) İhraç Sözleşmesi'ne taraf olamaz ve devir işlemine konu Katılma Payları açısından Fon'a ilişkin hiçbir yönetim hakkı ve mali hak elde edemez.
- (iii) Diğer Yatırımcılar'a veya Fon'a karşı devir işlemine konu Katılma Payları'nın iktisabı ile ilgili olarak İhraç Sözleşmesi'nden kaynaklanan herhangi bir hak, menfaat veya yetki iddiasında bulunamaz.
- (iv) Devreden'in devir işlemine konu Katılma Payları açısından İhraç Sözleşmesi kapsamında Yatırımcı olarak sahip olduğu sorumluluk ve yükümlülükleri sona ermez.

7.5. Katılma Payları'nın Fon'a İadesi

7.5.1. Yatırımcılar satın aldıkları Katılma Payları'nı Bilgilendirme Dokümanları ve İhraç Sözleşmesi'nde esasları belirtilen;

- i. Yatırım Komitesi tarafından Fon Katılma Payları'nın iadesinin yapılabilmesine ilişkin karar alınması,
- ii. Yatırım sınırlamalarının GYF Tebliği başta olmak üzere Bilgilendirme Dokümanları ile İhraç Sözleşmesi'nde öngörülen sınırları aşması hâlinde Yönetici tarafından alınan karara istinaden Fon'a zorunlu Katılma Payı iadesi yapılması gereken durumlar,
- iii. Yürürlükteki Mevzuat uyarınca Yatırımcı'nın taraf olduğu cebri icra işlemleri nedeniyle Yönetici tarafından alınan karara istinaden Fon'a zorunlu Katılma Payı iadesi yapılması gereken durumlar,
- iv. Bilgilendirme Dokümanları veya İhraç Sözleşmesi'nde gerçekleştirilecek değişikliklerin Önemli Olumsuz Etki oluşturması nedeniyle, Yönetici yönetim kurulu kararıyla Yatırımcı'nın yapacağı Katılma Payı iadeleri,
- v. Katılma Payı'nın miras yolu ile intikali halleri,
- vi. Erken Dağıtım,
- vii. dışında sadece Tasfiye Dönemi'nde iade edilebilir.

7.5.2. Yatırımcı, İhraç Sözleşmesi'nin 7.5.1. maddesinde sayılanlar dışında, Tasfiye Dönemi'ne kadar, kural olarak, Katılma Payı'nı Fon'a iade edemeyeceğinden, bahsi geçenler dışında Kurucu, kendisine yapılan iade taleplerini reddedebilir. Yatırımcı'nın bu nedenle uğradığını iddia ettiği bir zarar söz konusu ise, Fon, Kurucu veya Yatırım Komitesi bundan sorumlu tutulamaz.

7.5.3. İhraç Sözleşmesi çerçevesinde Katılma Payları'nın Fon'a iadesinin gerçekleştirilebileceği hâllerde, Katılma Payları'nın Fon'a iade edilebilmesi için gerekli likiditenin sağlanmadığını ve Fon Portföyü'ndeki Gayrimenkul Yatırımları'ndan çıkışın Yatırımcı'nın zararına olacağını Kurucu tarafından tespiti hâlinde Kurucu, Katılma Payları'nın iadesini erteleyebilir. Ancak bu süre 1 (bir) yılı aşamaz ve ertelemeye ilişkin karar derhal Kurul'a bildirilir.

7.5.4. Katılma Payı iadelerinde Fon'dan çıkış komisyonu uygulanmaz.

7.6. Yatırım Komitesi'nin Kararı ile Katılma Payı İadesi

7.6.1. İhraç Sözleşmesi'nde düzenlenen, Katılma Payları'nın Fon'a iade edilebileceği diğer haller saklı kalmak kaydıyla, Yatırımcılar, sahip oldukları Katılma Payları'nın, Yatırım Komitesi tarafından Katılma Payları'nın Fon'a iade edilebilmesi için yeterli likiditenin bulunduğu karar verilmesi suretiyle belirlenecek dönemlerde, iade talebinde bulunan Yatırımcılar'ın sahip oldukları toplam Katılma Payları ile orantılı olacak şekilde ve ilgili dönem bakımından Yatırım Komitesi tarafından belirlenen azami oranı aşmayan kısmını Fon'a kısmen iade edebilirler.

7.6.2. Yatırım Komitesi tarafından, Katılma Payı iadesinin yapılabilmesine ilişkin alınacak kararda; Katılma Payı iade dönemi, Katılma Payı iadesine esas Katılma Payı birim fiyatının hesaplama tarihi, söz konusu birim fiyatın açıklanma tarihi ile dönem içerisinde toplanan satım talimatlarının gerçekleşme tarihi ayrı ayrı belirlenir. Belirlenen hususlar, Yönetici tarafından Yatırımcılar'a En Uygun Haberleşme Vasıtası ile bildirilir ve Katılma Payı iadeleri, Yatırım Komitesi'nin belirlediği esaslara uygun olarak tamamlanır.

7.6.3. Yatırım Komitesi kararı çerçevesinde gerçekleştirilecek her bir Katılma Payı iade dönemi bakımından ayrı ayrı uygulanmak üzere, Yatırımcılar'ın satım talimatları kapsamında Yatırımcılar'a ödenmesi gereken toplam tutarın, Yatırım Komitesi tarafından belirlenecek oranını aşması hâlinde Kurucu, aşan kısma tekabül eden satım taleplerini kısmen veya tamamen karşılamama hakkına sahiptir. İlgili dönemde karşılanamayan satım talepleri ise Yatırım Komitesi kararı ile belirlenen bir sonraki Katılma Payı iade döneminde öncelikli olarak dikkate alınabilir.

7.6.4. Yalnızca işbu 7.6. madde çerçevesinde Yatırım Komitesi tarafından Katılma Payları'nın Fon'a iade edilebilmesi yönünde karar alınması çerçevesinde yapılabilecek Katılma Payı iadelerinde uygulanmak üzere Yatırımcılar, verdikleri satım talimatını, en geç iadeye esas Katılma Payı birim fiyatı hesaplama tarihinden 5 (beş) İş Günü öncesine kadar Yönetici'ye yazılı olarak bildirmekle iptal edebilir. Bunun dışında Yatırımcılar Fon'a verdikleri satım talimatlarını herhangi bir gerekçeyle ve Yönetici onayı olmaksızın iptal edemezler.

7.7. Zorunlu Katılma Payı İadesi

7.7.1. Fon'un Gayrimenkul Yatırımları dışında kalan yatırımlarının, Yürürlükteki Mevzuat'ta öngörülen azami sınırlamaları aşması durumunda Yönetici, yeni Gayrimenkul Yatırımı yapmayarak söz konusu nakdin Fon'a zorunlu Katılma Payı iadesi yapılmak suretiyle Yatırımcılar'a dağıtılmasına karar verebilir. Bu durumda, Yönetici'nin Fon'a zorunlu Katılma Payı iadesi yapılmasına ilişkin kararından sonra açıklanan ilk Fiyat Raporu'nda hesaplanan Katılma Payı birim fiyatı, iade alınacak Katılma Payı birim fiyatı olarak kullanılır ve Yatırımcılar'ın ilgili Katılma Payı iadelerine ilişkin Fon'a verecekleri satım talimatları Yönetici tarafından oluşturularak iade alınan Katılma Payları'na karşılık gelen tutar, Katılma Payları'nın Fon'a iadesinde kullanılacak Katılma Payı birim fiyatının açıklanmasından itibaren 5 (beş) İş Günü içinde Yatırımcılar'a ödenir.

7.7.2. Yürürlükteki Mevzuat uyarınca Yatırımcı'nın taraf olduğu cebri icra işlemleri nedeniyle sahip olduğu Katılma Payları'nın nakde çevrilerek ödenmesine ilişkin Resmî Makam emrinin Yönetici'ye tebliğ edilmesi hâlinde Yönetici, ilgili Yatırımcı'nın, Resmî Makam emrine konu Katılma Payları'nın zorunlu olarak Fon'a iadesini yapmak suretiyle, Resmî Makam emrine uygun yerlere ödenmesine karar verebilir. Bu durumda, Yönetici'nin Fon'a zorunlu Katılma

Payı iadesi yapılmasına ilişkin kararından sonra açıklanan ilk Fiyat Raporu'nda hesaplanan Katılma Payı birim fiyatı, iade alınacak Katılma Payı birim fiyatı olarak kullanılır ve ilgili Yatırımcı'nın Katılma Payı iadesine ilişkin Fon'a vereceği satım talimatı, Yönetici tarafından oluşturulur. Bu şekilde Fon'a iade edilen Katılma Payları'na karşılık gelen tutar, Resmî Makam emrinde belirlenen yerlere, usulüne uygun olarak ödenir.

7.8. Katılma Payları'nın Miras Yoluyla Geçiş

7.8.1. Gerçek Kişi Yatırımcılar'dan herhangi birinin Katılma Payları'nı ("**Miras Katılma Payları**") iktisap eden Halef'in Nitelikli Yatırımcı olması durumunda;

i. Yönetici'nin Fon adına, Miras Katılma Payları'nın güncel Fiyat Raporu'nda belirlenen değeri üzerinden Fon'a iade edilmesini ("**Teklif**") veya,

ii. Halef'in İhraç Sözleşmesi'ne taraf olmayı reddetmemesi,

koşullarının birlikte gerçekleşmesi şartıyla, Yatırım Komitesi ve Yönetici, Miras Katılma Payları'nın Halef'e geçişine onay vermekten kaçınmaz.

7.8.2. Halef'in Teklif'i reddetmesi durumunda Halef;

i. Nitelikli Yatırımcı vasfına haiz olduğunu tevsik edici bilgi ve belgeler Yönetici'ye iletmekle yükümlüdür.

ii. Halef, İhraç Sözleşmesi'ne taraf olmasına ilişkin işlemleri tamamlamakla yükümlüdür.

iii. Miras Katılma Payları'nın Halef'e intikaline ilişkin diğer işlemler Yönetici tarafından tamamlanır.

7.8.3. Halef'in (i) Nitelikli Yatırımcı olmaması veya (ii) Teklif'i reddetmesi ve 7.8.2. maddede düzenlenen yükümlülüklerinden herhangi birini yerine getirmemesi, durumlarından herhangi birinin gerçekleşmesi halinde;

(i) Yönetici, Miras Katılma Payları'nın Temerrüde Düşen Yatırımcı dışındaki mevcut Yatırımcılar'a ("**Ön Alım Hakkı Sahipleri**") güncel Fiyat Raporu'nda belirlenen değeri üzerinden ve mevcut Katılma Payları oranında (*pro rata*) satın alma hakkı tanımak suretiyle teklif eder. Yönetici tarafından yapılacak teklif, Miras Katılma Payları'nın toplamı, birim fiyatı, Miras Katılma Payları'nın tahsis esasları ve kabul süresini içerecek şekilde yazılı olarak bildirilir. Ön Alım Hakkı Sahipleri, söz konusu teklifi, tebliğ tarihinden itibaren 10 (on) İş Günü içinde tamamen veya kısmen kabul edebilirler. Süresi içinde kabul edilmeyen kısımlar bakımından ilgili Ön Alım Hakkı Sahibi'nin öncelikli satın alma hakkından feragat ettiği kabul edilir. Herhangi bir Ön Alım Hakkı Sahibi'nin öncelikli satın alma hakkı çerçevesinde satın alabileceği Miras Katılma Payı'ndan daha azını satın almayı tercih etmesi veya süresi içinde kabul beyanında bulunmaması hâlinde, satın alınmayan kısım, öncelikli satın alma hakkını kullanan diğer Ön Alım Hakkı Sahipleri arasında, kendi aralarındaki mevcut Katılma Payları oranında (*pro rata*) yeniden tahsis edilir. Bu ikinci tahsis kapsamında da satın alınmayan bir bakiye kalması hâlinde, Yönetici söz konusu bakiye Miras Katılma Payları'nı aynı veya daha yüksek bir bedelle Üçüncü Kişiler'e teklif etmeye yetkilidir.

(ii) Miras Katılma Payları'nın güncel Fiyat Raporu'nda belirlenen değerden daha düşük bir bedelle Üçüncü Kişi'ye devredilmek istenmesi hâlinde, Ön Alım Hakkı Sahipleri, Üçüncü Kişi'ye teklif edilen düşük fiyat üzerinden satışa konu Katılma Payı üzerinde,

yukarıdaki (i) bendinde yer alan düzenlemelerin kıyas yolu ile uygulanması suretiyle öncelikli alım hakkına sahip olacaklardır.

- (iii) Ön Alım Hakkı Sahipleri'nin Miras Katılma Payları'nın tamamını satın almadığı durumda Fon'a yeni Yatırımcı alınabileceksen de bu durumda İhraç Sözleşmesi'nin Katılma Payları'nın devri ile Fon'a yeni Yatırımcı alınmasına ilişkin hükümleri kıyasen uygulanır. Buna rağmen Miras Katılma Payları'nın tamamının Üçüncü Kişiler'e de devrinin gerçekleştirilememesi durumunda ise Yatırım Komitesi mevcut koşullar çerçevesinde Fon'un ve Yatırımcılar'ın menfaatini gözeterek Miras Katılma Payları'nın Fon'a iadesi dâhil olmak üzere uygulanacak en uygun yöneme karar verir ve bu karar Yönetici tarafından uygulanır.

7.8.4. Miras Katılma Payları'nın İhraç Sözleşmesi'nin 7.8.1. veya 7.8.3/(iii) maddeleri çerçevesinde Fon'a iade edilmesine karar verilmesi hâlinde, Yönetici'nin Miras Katılma Payları'nın Fon'a iade edilmesine ilişkin kararından sonra açıklanan ilk Fiyat Raporu'nda hesaplanan Katılma Payı birim fiyatı, iade alınacak Katılma Payı birim fiyatı olarak kullanılır ve Miras Katılma Payları'nın iadesine ilişkin Fon'a verilecek satım talimatları Yönetici tarafından oluşturularak iade alınan Miras Katılma Payları'na karşılık gelen tutar, Katılma Payları'nın Fon'a iadesinde kullanılacak Katılma Payı birim fiyatının açıklanmasından itibaren 5 (beş) İş Günü içinde Halef'e ödenir.

7.9. Önemli Olumsuz Etki Nedeniyle İade

- 7.9.1. Bilgilendirme Dokümanları ve İhraç Sözleşmesi'nde gerçekleştirilecek değişikliklerin Önemli Olumsuz Etki değişikliklerine ilişkin olması hâlinde, Yatırımcı'nın ilgili değişikliğin bildirilmesinden itibaren 30 (otuz) gün içinde kullanılmak üzere sahip olduğu Katılma Payları'nın tamamını Fon'a iade hakkı olacaktır. Yatırımcı'nın bu hakkını belirtilen süre içinde kullanmaması hâlinde, söz konusu hak, sürenin sona ermesiyle veya Yatırımcı tarafından bu hakkın kullanılmayacağını bildirilmesi ile daha erken bir tarihte kendiliğinden sona erecektir.
- 7.9.2. Yönetici, Yatırımcı'nın Önemli Olumsuz Etki gerekçesiyle yaptığı iade talebini aldıktan sonra en geç 5 (beş) İş Günü içerisinde, Yatırımcı'nın Katılma Payları'nın iadesine ilişkin kararını Yatırımcı'ya yazılı olarak bildirmek zorundadır.
- 7.9.3. Önemli Olumsuz Etki nedeniyle iade hâlinde Yatırımcı'nın Katılma Payları'na karşılık gelen tutar, ilgili Yatırımcı'nın sahip olduğu Katılma Payları'nın Fon'a iadesine ilişkin Yönetici'nin kararından sonra açıklanan ilk Fiyat Raporu'nda hesaplanan Katılma Payı birim fiyatı, iade alınacak Katılma Payı birim fiyatı olarak kullanılır ve Yatırımcılar'ın ilgili Katılma Payı iadelerine ilişkin Fon'a verecekleri satım talimatları Yönetici tarafından oluşturularak iade alınan Katılma Payları'na karşılık gelen tutar, Katılma Payları'nın Fon'a iadesinde kullanılacak Katılma Payı birim fiyatının açıklanmasından itibaren 5 (beş) İş Günü içinde Yatırımcılar'a ödenir.

7.10. Tasfiye Dönemi İadeleri

- 7.10.1. Katılma Payları'nın Tasfiye Dönemi'nde Fon'a iadesinde, fiyat olarak, Yürürlükteki Mevzuat'ta aksi belirtilmediği sürece Tasfiye Dönemi'nin son günü itibarı ile hazırlanan bağımsız denetimden geçmiş Fiyat Raporları'nda hesaplanan Katılma Payı birim fiyatı kullanılır. İade tutarları, Yürürlükteki Mevzuat'ta aksi belirtilmediği sürece, Tasfiye Dönemi'nin sonu itibarıyla hazırlanacak bağımsız denetimden geçmiş Fiyat Raporu ve

finansal raporların hazırlanmasını takip eden 10 (on) İş Günü içerisinde Yatırımcılar'ın hesabına yatırılır.

- 7.10.2. Tasfiye Dönemi'nde Fon'da yeterli nakit bulunmaması durumunda Katılma Payları'nın Fon'a iadesi, Yönetici'nin kararıyla, Katılma Payları'na karşılık gelen Ayni Değer'in Yatırımcılar'a devredilmesi suretiyle gerçekleştirilebilir. Tasfiye Dönemi'nde Katılma Payı'nın Fon'a iadesinin Ayni Değer karşılığında gerçekleştirilmesi durumunda, GYF Tebliği'nin bu husustaki düzenlemeleri ile İhraç Sözleşmesi hükümlerine uyulur.

7.11. Ayni Değer Karşılığında Katılma Payı İadesi

- 7.11.1. Katılma Payları'nın Fon'a iadesinin gerçekleştirilebileceği hâllerde, iade nakit veya, Yatırım Komitesi ve Yönetici'nin kararıyla, Ayni Değer karşılığında gerçekleştirilebilir.
- 7.11.2. Katılma Payı iadesinin Ayni Değer karşılığında gerçekleştirilmesi durumunda;
- (i) Katılma Payı iadesinin Ayni Değer olarak yapılabilmesi ve iadeye ilişkin uygulama esasları Yatırım Komitesi'nin ön onayı ve Kurucu'nun alacağı yönetim kurulu kararı ile belirlenir. Bu bakımdan Katılma Payı iadesinin Ayni Değer karşılığında gerçekleştirilebilmesi Kurucu'nun onayına tabidir.
 - (ii) Her işlem öncesinde varsa Fon'un mevcut tüm Yatırımcıları'nın **Ek-6**'da standardı belirlenen şekilde onayları alınır.
 - (iii) GYF Tebliği'nde belirtilen esaslar çerçevesinde Katılma Payı karşılığında Fon'dan Yatırımcılar'a devredilecek ilgili Ayni Değer'in değer tespitine yönelik olarak, Kurul tarafından uygun görülen gayrimenkul değerlendirme kuruluşlarına rapor hazırlatılır. Bahsi geçen rapora ilişkin masraflar Fon Portföyü'nden değil; Fon'a Ayni Değer karşılığında Katılma Payı iade eden Yatırımcı tarafından karşılanır. Katılma Payı iadesinde, iade edilecek Katılma Payı adedinin hesaplanmasında esas alınacak değer, hazırlanan değerlendirme raporunda ulaşılan değerden az olamaz.
 - (iv) Ayni Değer'in Fon'a devir işlemi (iii) bendi çerçevesinde alınan değerlendirme raporu tarihinden itibaren 30 (otuz) gün içerisinde tamamlanır.

8. FON PORTFÖYÜ'NÜN YÖNETİMİ

8.1. Yatırım Komitesi

- 8.1.1. Kurucu, Fon'un Gayrimenkul Yatırımları'nın yönetimi başta olmak üzere GYF Tebliği ve İhraç Sözleşmesi'nde öngörülen kararları almak ve yetkileri kullanmak üzere Yatırım Komitesi kuracaktır.
- 8.1.2. Yatırım Komitesi, GYF Tebliği uyarınca Kurucu tarafından atanması zorunlu 3 (üç) üye ("**Daimî Üye(ler)**") ile Temerrüde Düşen Yatırımcı'nın sahip olduğu Katılma Payları hesaba katılmaksızın A Grubu Katılma Payları'nın çoğunluğunu temsil eden A Grubu Katılma Payı Sahipleri ("**Üye Belirlemeye Yetkili Yatırımcılar**") tarafından aday gösterilerek Kurucu tarafından atanan en fazla 3 (üç) üye ("**A Grubu Üye(ler)**") olmak üzere toplam en fazla 6 (altı) üyeden oluşacaktır.
- (i) Herhangi bir A Grubu Üye, ancak A Grubu Katılma Payları'nın çoğunluğunu temsil eden A Grubu Katılma Payı Sahipleri'nin kararı ile Kurucu tarafından görevden alınabilir.

- (ii) Herhangi bir A Grubu Üye'nin istifası, görevden alınması, görev süresinin dolması veya başka herhangi bir nedenle görevinin sona ermesi hâlinde, boşalan üyeliğe, Üye Belirlemeye Yetkili Yatırımcılar'ın aday gösterdiği Kişi, Kurucu tarafından üye olarak atanır.
- (iii) Herhangi bir A Grubu Üye, Üye Belirlemeye Yetkili Yatırımcılar'ın herhangi bir zamanda Kurucu'ya iletecekleri bir bildirimle değiştirilebilir.
- (iv) Üye Belirlemeye Yetkili Yatırımcılar'ın üye belirleme imtiyazını kullanmaması halinde Yatırım Komitesi yalnızca Daimi Üyeler'den oluşacak ve Yürürlükteki Mevzuat ve işbu İhraç Sözleşmesi'nde Yatırım Komitesi'nin kararına bırakılan konularda Yatırım Komitesi toplantı ve karar nisabı GYF Tebliği hükümlerine uygun olarak kullanılacaktır.

8.1.3. Yönetici,

- a) Yürürlükteki Mevzuat, Bilgilendirme Dokümanları ile 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.

Ancak Yönetici, ilgili Yürürlükteki Mevzuat, Bilgilendirme Dokümanları ve İhraç Sözleşmesi hükümlerini açıkça ihlal eden Yatırım Komitesi kararlarını uygulamayı reddetme hakkına sahiptir; bu durumda Yönetici, söz konusu kararı ve reddin gerekçesini Yatırım Komitesi'ne gecikmeksizin yazılı olarak bildirir.

8.1.4. Yatırım Komitesi gerekli görüldükçe, kural olarak, en az ikisi Daimî Üye ve biri A Grubu Üye olmak üzere, toplam üye sayısının çoğunluğunun katılımı ile toplanır ve kararlar;

- (i) Kural olarak, Daimî Üyeler'den en az birinin ve A Grubu Üyeler'den en az birinin olumlu oyunu içerecek şekilde toplantıya katılan üyelerin çoğunluğu ile alınır.
- (ii) Fon'un mevcut Yatırımcıları'nın kendi aralarında yapacakları Devirler ile Yatırımcılar'ın A Grubu Katılma Payı Sahibi veya A Grubu Katılma Payı Sahibi'nin İlişkili Taraflar'ına yapacağı Devirler dışında herhangi bir Katılma Payı devrine ilişkinse Daimî Üyeler'den en az birinin ve A Grubu Üyeler'den en az birinin olumlu oyunu içerecek şekilde toplantıya katılan Yatırım Komitesi üyelerinin tamamının olumlu oyu gerekir.
- (iii) Fon Portföyü'ne dahil edilecek Gayrimenkul Yatırımları'nın belirlenmesi, mevcut Gayrimenkul Yatırımları'nın Fon Portföyü'nden çıkarılması ve Fon Portföyü'nde yer alan Gayrimenkul Yatırımları bakımından taşınmazların iktisabı, devri, kiraya verilmesi veya söz konusu Gayrimenkul Yatırımları'nın değerini azaltıcı nitelikte herhangi bir karara ilişkinse Daimî Üyeler'den en az birinin ve A Grubu Üyeler'den en az ikisinin olumlu oyunu içerecek şekilde toplam üye sayısının çoğunluğunun olumlu oyu gerekir.
- (iv) Yürürlükteki Mevzuat veya Resmî Makam kararı gereğince karar alınması gereken bir konuya ilişkinse, Yürürlükteki Mevzuat veya Resmî Makam kararına uyum nedeniyle alınması gereken kararlar Daimî Üyeler'i tarafından bizatihi alınır. İşbu bent, münhasıran Yürürlükteki Mevzuat veya Resmî Makam kararının gereği olan kararla sınırlıdır..

- 8.1.5. Yatırım Komitesi üyeleri oylarını olumlu ya da olumsuz olarak kullanacaklardır; çekimser oy kullanılamaz. Ret oyu veren, dilerse karara ilişkin ret gerekçesini tutanağa geçirebilir.
- 8.1.6. Yatırım Komitesi toplantıları toplantıya katılan tüm katılımcıların birbirlerini eş zamanlı olarak duyabildiği veya okuyabildiği iletişim araçları (telekonferans, Zoom, Microsoft Teams gibi dijital metotlar) vasıtasıyla da gerçekleştirilebilir. Ancak fiziken toplanılmayan toplantılarda alınacak kararlar daha sonra yazılı olarak hazırlanarak Yatırım Komitesi üyeleri tarafından Yatırım Komitesi karar nisabına uygun olarak imzalanır.
- 8.1.7. Yatırım Komitesi üyeleri birbirlerini vekâleten temsil edebilirler. İşbu maddeye uygun olarak vekâleten oy kullanan Yatırım Komitesi üyeleri, münhasıran toplantıya katılım için verilmiş yazılı bir vekâlet ile toplantılara katılıp oy kullanabilirler.
- 8.1.8. Yürürlükteki Mevzuat, Bilgilendirme Dokümanları ile İhraç Sözleşmesi'nde yer alan sınırlamalara tabi olarak, aşağıda anılan konularda, Yatırım Komitesi'nin yazılı karar alması gereklidir:
- (i) Fon'un Gayrimenkul Yatırımı kararları ile Fon Portföyü'nde yer alan Gayrimenkul Yatırımları'nın Fon Portföyü'nden herhangi bir şekilde çıkarılması,
 - (ii) Erken Dağıtım da dâhil olmak üzere Fon'dan dağıtım yapılabilmesine kararlarının verilmesi,
 - (iii) Fon'un likidite durumu gözeterek Katılma Payı iade dönemleri belirlenmesine ilişkin İhraç Sözleşmesi'nde belirlenen kararların alınması,
 - (iv) Fon'un Gayrimenkul Yatırımı portföyüne dâhil varlıklar üzerinde, ipotek veya benzeri teminatlar da dâhil olmak üzere, söz konusu varlıkların değerini etkileyecek herhangi bir işleme taraf olunması,
 - (v) Fon'un mevcut Yatırımcıları'nın kendi aralarında yapacakları Devirler ile Yatırımcılar'ın İlişkili Taraflar'ına yapacağı Devirler dışında herhangi bir Katılma Payı devrinin onaylanması,
 - (vi) Fon'un, Yönetici dışında, Yatırımcılar dâhil herhangi bir Kişi ile olan uyuşmazlığının çözüm yollarının (örneğin; dava yoluna gidilip gidilmeyeceği) belirlenmesi,
 - (vii) Fon'un feshi, tasfiyesi veya herhangi bir şekilde sona ermesine ilişkin kararlar,
 - (viii) Yatırım Komitesi'nin Yürürlükteki Mevzuat, Bilgilendirme Dokümanları ile İhraç gereğince alması gereken burada sıralanmayan diğer kararlar.
- 8.1.9. Yönetici, Yatırım Komitesi tarafından Fon'a ilişkin olarak değerlendirilmesi veya incelenmesi gereken hususlar hakkında, bilgiye dayalı yorum ve inceleme yapılabilmesi adına Yatırım Komitesi'ne gerekli bilgileri temin edecektir. Tüm bilgiler mümkün olan en kısa süre içinde ve fakat her hâlde Yatırım Komitesi toplantısının gerçekleştirileceği tarihten 1 (bir) İş Günü öncesine kadar sunulacaktır.

8.2. Kurucu/Yönetici

- 8.2.1. Yönetici, GYF Tebliği, Bilgilendirme Dokümanları ve İhraç Sözleşmesi hükümlerine, Fon'un temel yatırım hedef ve stratejisi ve yatırım sınırlamaları ve Yatırım Komitesi kararlarına uygun olarak Fon Portföyü'nü oluşturacak ve yönetecektir.

- 8.2.2. Kurucu, Fon'un Yatırımcıları'nın haklarını koruyacak şekilde temsili, yönetimi, yönetiminin denetlenmesi ile faaliyetlerinin Bilgilendirme Dokümanı ve İhraç Sözleşmesi hükümlerine uygun olarak yürütülmesinden sorumludur.
- 8.2.3. Kurucu Fon'a ait varlıklar üzerinde kendi adına ve Fon hesabına Yürürlükteki Mevzuat, Bilgilendirme Dokümanları ile İhraç Sözleşmesi'ne uygun olarak tasarrufla bulunmaya ve bundan doğan hakları kullanmaya yetkilidir.
- 8.2.4. Fon, Fon ihtiyaçlarını veya Fon Portföyü ile ilgili maliyetlerini karşılamak amacıyla Yatırım Komitesi kararı ile Fon Toplam Değeri'nin azami %50 (yüzde elli)'si oranında kredi veya faizsiz finansman kullanabilir. Kredi veya faizsiz finansman kullanımının gerçekleştiği Hesap Dönemi ile sonrasındaki Hesap Dönemleri sonunda açıklanan Fiyat Raporları'nda söz konusu orana uyum sağlanması gereklidir. Kredi veya faizsiz finansman kullanılması hâlinde bunların türü, tutarı, ödenen faiz ve komisyon ve masraflar, alındığı tarih ve geri ödeme tarihine ilişkin bilgiler Hesap Dönemi'ni takip eden 30 (otuz) gün içinde Yönetici tarafından En Uygun Haberleşme Vasıtası ile Yatırımcılar'a bildirilir.
- 8.2.5. Fon Portföyü'nde yer alan Gayrimenkul Yatırımları dışında kalan sermaye piyasası araçlarının yönetiminde Kurul'un yatırım fonlarına ilişkin düzenlemelerinde yer alan ihraççı sınırlamaları ile Fon'un yatırım hedef ve stratejileri ve yatırım sınırlamalarına uyulur.

9. FON MALVARLIĞI ve HARCAMALAR

9.1. Genel Esaslar

- 9.1.1. Fon kuruluş masraf ve giderleri ile Fon Portföyü'nün oluşturulmasına ilişkin her türlü danışmanlık hizmeti alımlarından doğan ücretler de dâhil olmak üzere aşağıda sıralanan giderler (birlikte "**Fon'a İlişkin Giderler**"), Fon malvarlığından karşılanır:

- (a) Katılma Payları ile ilgili harcamalar
- (b) Fon Portföyü'nün işletmesi ile ilgili harcamalar:
 - i. Yürürlükteki Mevzuat gereği yapılması zorunlu tescil ve ilan giderleri,
 - ii. Fon'un yasal defterlerine ilişkin giderler dâhil olmak üzere noter ücretleri,
 - iii. Fon Portföyü'ndeki varlıkların sigorta ücretleri,
 - iv. Fon Portföyü'ndeki varlıkların veya bunları temsil eden belgelerin nakil veya nakle bağlı sigorta ücretleri,
 - v. Fon Portföyü'ndeki varlıkların saklanması, Fon operasyon ve değerlendirme hizmetleri için ödenen her türlü ücret,
 - vi. Fon Portföyü'ndeki varlıkların nakde çevrilmesi ve transferinde ödenen ve bunun dışında Fon'un mükellefi olduğu her türlü Vergi, resim ve komisyonlar,
 - vii. Finansman giderleri, komisyon, masraf ve kur farkları,
 - viii. Fon Portföyü'ne alımlarda ve Fon Portföyü'nde satımlarda ödenen kurtajlar ve komisyonlar ile alım veya satım gerçekleşmese dahi bu amaçla yapılan ve Fon'un faaliyetleri ile ilgili olduğu yönetim kurulu kararı ile belirlenen masraflar (yabancı para cinsinden yapılan giderler, TCMB döviz satış kuru üzerinden Türk lirasına çevrilerek kaydolunur.),
 - ix. Fon Portföyü'nde yer alan ve Fon Portföyü'nün oluşturulması sürecinde nihai olarak Fon Portföyü'ne dâhil edilmesine karar verilenlerle sınırlı olmak üzere Gayrimenkul Yatırımları'na ilişkin değerlendirme, teknik, hukuki, vergisel ve mali danışmanlık hizmeti ücretleri, noter ücreti ve fatura basım ücreti vb. ücretler,

- x. Araç kurum komisyonu ücreti ve masrafları,
- xi. Fon adına yapılan sözleşmelere ilişkin her türlü gider ve masraf, harç ve noter ücretleri,
- xii. MKK ve İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş.'ye Fon için ödenen ücret, komisyon ve masraflar,
- xiii. Fon Portföyü'ndeki varlıkların pazarlanması ve satışı için katlanılan giderler,
- xiv. Fon Portföyü'ndeki Gayrimenkul Yatırımları'na ilişkin her türlü bakım, onarım, tadilat ve yenileme giderleri,
- xv. Fon Portföyü'ndeki Gayrimenkul Yatırımları'na ilişkin her türlü aidat, bina ortak gideri, temel hizmet giderleri ve sair giderler,
- xvi. İşletmeci firmalara ödenen hizmet bedelleri,
- xvii. (Varsa) Katılma Payları'nın BİAŞ'ta işlem görmesi için ödenen ücretler ve yapılan masraflar,
- xviii. (Varsa) Endeks kullanım giderleri,
- xix. Defter tasdik, fatura basımı, e-fatura, e-defter, mali mühür gibi belge ve kayıt düzeni ile ilgili harcamalar,
- xx. Tüzel Kişi Kimlik Kodu (LEI) giderleri,
- xxi. KAP giderleri,
- xxii. Fon Portföyü'ndeki Gayrimenkul Yatırımları'nın tapu tescil işlemlerine ilişkin harcamalar,
- xxiii. Fon'un taraf olduğu sözleşmelerde sözleşmeden kaynaklanan yükümlülüklerini yerine getiremeyen karşı taraf aleyhine başlatılan hukuki işlemlere ilişkin avukatlık, yargılama ve icra takibi giderleri,
- xxiv. 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,
- xxv. Kurul tarafından uygun görülen diğer harcamalar.

(c) Yürürlükteki Mevzuat gereği yapılması zorunlu ilan giderleri ve diğer harcamalar:

- i. Fon'un mükellefi olduğu Vergi ve Vergi Usul Kanunu gereği yapılan mali müşavirlik giderleri,
- ii. Bağımsız denetim, serbest muhasebeci mali müşavir ve yeminli mali müşavirlik ve diğer hizmet alımlarından doğan ücretler,
- iii. Takvim yılı esas alınarak üçer aylık dönemlerin son İş Günü'nde Fon Toplam Değeri'nin yüz binde beşi oranında Kurucu tarafından hesaplanan ve Portföy Saklayıcısı tarafından onaylanan Kurul'a ödenen Kurul ücreti,
- iv. Yürürlükteki Mevzuat gereği yapılması zorunlu ilan ve diğer giderler.

9.1.2. Yönetici veya iştirakleri, Fon'un kuruluşuna ilişkin masrafları Fon toplam gider oranı içerisinde kalmak kaydıyla Fon'a rücu edebilir. Şüpheyi mahal vermemek adına, Yürürlükteki Mevzuat, Bilgilendirme Dokümanları veya İhraç Sözleşmesi'nde aksi belirtilmedikçe, Yönetici'nin Fon dışındaki faaliyetleriyle ilgili olan genel giderleri ve idari masraflarından, Yönetici'nin ve iştiraklerinin çalışanlarının maaşları gibi giderlerden Fon sorumlu olmayacaktır.

9.1.3. Fon'dan karşılanan Yönetim Ücreti dâhil performans ücreti hariç tüm giderlerin toplamının Fon Toplam Değeri'ne göre üst sınırı yıllık %30 (yüzde otuz)'dur.

9.1.4. Her Hesap Dönemi'nin son İş Günü itibarıyla, belirlenen yıllık Fon toplam gideri oranının ilgili döneme denk gelen kısmının aşıp aşılmadığı, ilgili dönem için hesaplanan günlük ortalama Fon Toplam Değeri esas alınarak Kurucu tarafından kontrol edilir. Yapılan kontrolde belirlenen oranın aşıldığının tespiti hâlinde aşan tutar ilgili Hesap Dönemi'nin son İş Günü itibarıyla Kurucu tarafından Fon'a ödenmek üzere tahakkuk ettirilir ve tahakkuk tarihini takip eden 5 (beş) İş Günü içerisinde Kurucu tarafından Fon'a iade edilir. İade edilen tutar, ilgili yıl içinde takip eden Hesap Dönemi'nin toplam gider oranı hesaplanmasında, toplam giderlerden düşülür.

9.2. Yönetim Ücreti

- 9.2.1. Yönetici, Fon'un yönetim hizmetlerinin karşılığı olarak, Fon toplam gider oranı içerisinde kalmak kaydıyla Fon Toplam Değeri üzerinden yıllık %1,5 (yüzde bir virgöl beş) oranında Yönetim Ücreti'ne hak kazanacaktır.
- 9.2.2. İlk Kapanış'tan itibaren ilgili Hesap Dönemi sonuna denk gelen yıllık Yönetim Ücreti oransal olarak hesaplanacaktır.
- 9.2.3. Yönetim Ücreti günlük olarak tahakkuk ettirilecek ve tahsil edileceği aylık dönemin son İş Günü'nden itibaren 7 (yedi) İş Günü Yönetici'ye Fon'dan ödenecektir.
- 9.2.4. Yönetim Ücreti'ne ilişkin BSMV ve varsa diğer Vergiler de dâhil olmak üzere tüm masraflar Fon tarafından karşılanır.

10. DAĞITIMLAR

10.1. Genel Esaslar

- 10.1.1. Fon'da oluşan kâr, Katılma Payları'nın Bilgilendirme Dokümanları'nda belirtilen esaslara göre tespit edilen Fon Birim Pay Değeri'ne yansır. Yatırımcılar, sahip oldukları Katılma Payları'nı İhraç Sözleşmesi'nde öngörülen Katılma Payı iade usullerine uygun olarak Fon'a iade ettiklerinde, işleme esas fiyatın içerdiği Fon'da oluşan kârdan paylarını almış olurlar.
- 10.1.2. Yönetici, Fon'da oluşan nakit fazlasını Yatırım Komitesi'nin kararına istinaden,
- i. Yatırım Dönemi içinde kalmak koşuluyla yeni yatırımlara yönlendirilebilir.
 - ii. Yatırımcılar'a dağıtmadan önce Fon malvarlığından yapılabilecek harcamalara ve Fon'un yükümlülüklerine istinaden rezerv ayrarabilir.
- 10.1.3. Yatırım Komitesi kararı ile Fon'un finansal durumunu ve geleceğe dönük yatırım planlarını göz önüne alınarak Yönetici Dağıtılabılır Tutar'ın dağıtımına karar verebilir. Dağıtım yapılması hâlinde, dağıtım tarihleri ve oranları da bu çerçevede Yatırım Komitesi tarafından belirlenir ve Yatırımcılar; dağıtılacak tutar, dağıtım tarihi ve söz konusu dağıtımın Fon Birim Pay Değeri'ne etkisi hakkında Yönetici tarafından bilgilendirilir.
- 10.1.4. Her bir Yatırımcı, Fon Portföyü'nden doğan tüm gelir üzerinde Fon'un yasal Vergi yükümlülükleri düşüldükten sonra Katılma Payı oranında hak sahibi olacaktır.
- 10.1.5. Aksi İhraç Sözleşmesi'nde belirtilmediği sürece, Fon'dan Yatırımcılar'a yapılan dağıtımlar, Fon'un tasfiyesi sırasında yapılanlar da dâhil olmak üzere, nakit, Türk lirası cinsinden ve banka transferi ile yapılacaktır.

10.2. Dağıtım Anahtarı ve Performans Ücreti

10.2.1. Fon'da Yatırım Komitesi tarafından dağıtım kararı verildiğinde Dağıtılabilir Tutar, Yatırım Komitesi'nin dağıtım kararı ve Yönetici'nin onayı ile Yatırımcılar'a Fon'daki Katılma Payları oranında tahsis edilir. Yapılan tahsisat sonrasında, aşağıdaki dağıtım anahtarına göre Yönetici'nin performans ücretine hak kazanıp kazanmadığı tespit edilir ve bu doğrultuda aşağıdaki şekilde dağıtım yapılır;

- (i) İlk olarak, Dağıtılabilir Tutar'ın %100 (yüzde yüz)'ü Fon'un her bir Yatırımcı'sına, işbu bend kapsamında yapılan kümülatif dağıtımların toplamı ilgili her bir Yatırımcı'nın Fon'a aktardığı nakit tutarlar ile Katılma Payı alımı karşılığında Alım Bedeli olarak Fon'a devrettiği Ayni Değerler'in toplam değerine eşit oluncaya kadar, her bir Yatırımcı'nın Fon'daki katılma payı oranında;
- (ii) İkinci olarak, yukarıdaki (i) bendindeki dağıtımdan sonra kalan Dağıtılabilir Tutar'ın %100 (yüzde yüz)'ü, Fon'un her bir Yatırımcı'sına, her bir Yatırımcı'nın Fon'daki Katılma Payı oranında; işbu bend kapsamında yapılan kümülatif dağıtımların toplam tutarının her bir Yatırımcı'nın Eşik Getiri'sine eşit oluncaya kadar;
- (iii) Daha sonra, kalan Dağıtılabilir Tutar'ın %10 (yüzde on)'u Yönetici'ye performans ücreti olarak; %90 (yüzde doksan)'ı Fon'un tüm Yatırımcılar'ına Fon'daki katılma payları oranında;

dağıtılır.

10.2.2. Performans ücreti her bir Yatırımcı ve aynı Yatırımcı'nın farklı tarihlerde Katılma Payı alımı yaptığı tutarlar üzerinden ayrı ayrı takip edilecektir. Şüpheyi mahall vermemeğe üzere, performans ücreti hiçbir koşulda ekspertiz değeri, defter değeri veya gerçekleşmemiş değeri artışları esas alınarak hesaplanmayacak olup, yalnızca Fon tarafından Yatırımcılar'a fiilen gerçekleştirilen dağıtımlara konu edilen ve realize edilmiş net kazanç üzerinden hesaplanacaktır. Yönetici, gerçekleşmemiş, nakde dönüşmemiş veya Yatırımcılar'a fiilen dağıtılmamış herhangi bir kazanç veya değeri artışı gerekçesiyle performans ücreti talebinde bulunamaz.

10.2.3. Yürürlükteki Mevzuat, Bilgilendirme Dokümanları ile İhraç Sözleşmesi'nde belirtilen durumlardan kaynaklanan Katılma Payı iadelerinde gerçekleştirilecekler de dâhil olmak üzere Fon'dan yapılacak her dağıtımda; yukarıdaki dağıtım anahtarına uygun olarak Yönetici'nin performans ücretine hak kazanıp kazanmadığı kontrol edilecek ve herhangi bir dağıtımda performans ücreti oluşmaması durumunda, bir sonraki dağıtımda önceki dağıtım tutarları da Dağıtılabilir Tutar'a eklenerek hesaplama yapılacaktır.

10.2.4. Performans ücreti ve bunlara ilişkin BSMV ve varsa diğer Vergiler de dâhil olmak üzere tüm masraflar Fon tarafından karşılanacaktır.

10.3. Erken Dağıtım

10.3.1. Erken Dağıtım kararı alınması durumunda, Yönetici bu kararı en geç kararın alınmasını takip eden 5 (beş) İş Günü içerisinde Yatırımcılar'a En Uygun Haberleşme Vasıtaları ile bildirir.

10.3.2. Erken Dağıtım hâllerinde, her bir Yatırımcı'nın Erken Dağıtım çerçevesinde Fon'a iade edeceği Katılma Payları için Fon'a satım talimatı vermiş olduğu kabul edilir ve Erken Dağıtım hâllerinde satım talimatları Yatırımcılar adına Yönetici tarafından oluşturulur. Yönetici, herhangi bir Yatırımcı'yı, İhraç Sözleşmesi'nin 10.2. maddesi çerçevesinde belirlenen dağıtım anahtarı uyarınca Katılma Payı oranına tekabül eden iade adedinden farklı adette iade yapması için zorlayamaz.

- 10.3.3. Erken Dağıtım döneminde, Yatırım Komitesi ön kararı doğrultusunda Yönetici'nin Erken Dağıtım kararından sonra açıklanan ilk Fiyat Raporu'nda hesaplanan Katılma Payı birim fiyatı, iade alınacak Katılma Payı birim fiyatı olarak kullanılır ve Erken Dağıtım çerçevesinde iade alınan Katılma Payları'na, İhraç Sözleşmesi'nin 10.2. maddesi çerçevesinde belirlenen dağıtım anahtarı uyarınca karşılık gelen tutar, Katılma Payları'nın Fon'a iadesinde kullanılacak Katılma Payı birim fiyatının açıklanmasından itibaren 5 (beş) İş Günü içinde Yatırımcılar'a ödenir.
- 10.3.4. Erken Dağıtım, Katılma Payları'nın Fon'a iadesi sonucunda söz konusu Katılma Payları'na karşılık gelen Ayni Değer'in Yatırımcılar'a devredilmesi suretiyle de gerçekleştirilebilir. Katılma Payı'nın Fon'a iadesi karşılığında Ayni Değer üzerinden gerçekleştirilecek dağıtımlarda, GYF Tebliği'nin konuya ilişkin düzenlemeleri ile İhraç Sözleşmesi'nin "*Ayni Değer Karşılığında Katılma Payı İadesi*" bölümünde yer alan hükümler uygulanır.

10.4. Tasfiye Dönemi Dağıtımları

- 10.4.1. Tasfiye Dönemi'nde dağıtımlar, Katılma Payları'nın Fon'a iadesi sonucunda söz konusu Katılma Payları'na karşılık gelen Ayni Değer'in Yatırımcılar'a devredilmesi suretiyle de gerçekleştirilebilir. Tasfiye Dönemi'nde Katılma Payı'nın Fon'a iadesi karşılığında Ayni Değer üzerinden gerçekleştirilecek dağıtımlarda, GYF Tebliği'nin konuya ilişkin düzenlemeleri ile İhraç Sözleşmesi'nin "*Ayni Değer Karşılığında Katılma Payı İadesi*" bölümünde yer alan hükümler çerçevesinde bulunacak Ayni Değerler'in, değeri yukarıda İhraç Sözleşmesi'nin 10.2. maddesi çerçevesinde belirlenen dağıtım anahtarının işletilmesinde dikkate alınır. Yapılacak hesaplama neticesinde Yönetici'nin performans ücretine hak kazandığı tespit edilirse, Ayni Değerler'in dağıtımı da dağıtım anahtarında belirlenen sıra ve öncelikle yapılır.
- 10.4.2. Tasfiye Dönemi'nin sonunda yapılacak hesaplama sonucunda Yönetici'nin Fon'dan tahsil etmiş olduğu performans ücretinin, ilgili dağıtımların Fon'un yaptığı tüm yatırımların getirileri/zararları dikkate alınarak, Tasfiye Dönemi sonunda yapılsaydı Yönetici'nin tahsil edeceği performans ücretini aşması durumunda, aşan kısım Yönetici tarafından tahsil oranlarına uygun olarak BSMV'si ve yasal faizi hariç olmak üzere, sahip oldukları Katılma Payları oranında Yatırımcılar'a dağıtılmak üzere Fon'a iade edilecektir.

11. FON PORTFÖYÜ'NÜN SAKLANMASINA İLİŞKİN ESASLAR

- 11.1. Fon Portföyü'ndeki varlıklar Saklama Tebliği düzenlemeleri çerçevesinde Portföy Saklayıcısı nezdinde saklanacaktır.
- 11.2. Yürürlükteki Mevzuat kapsamında Portföy Saklayıcısı'nın görev ve sorumluluğu altında olan tüm işlemlerden ve Yatırımcı'ya verebileceği zararlardan, Portföy Saklayıcısı sorumlu olacaktır.
- 11.3. Fon Portföyü'ndeki varlıkların saklanması hakkında Bilgilendirme Dokümanları ile Yürürlükteki Mevzuat hükümleri uygulanır.

12. FON PORTFÖYÜ'NÜN DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN ESASLAR

- 12.1. Fon Portföyü'nde yer alan varlıkların değerlendirme esaslarına ilişkin olarak, Finansal Raporlama Tebliği'nde yer alan değerlemeye ilişkin esaslara uyulur ve Bilgilendirme Dokümanları ve İhraç Sözleşmesi hükümleri uygulanır.

13. YATIRIMCI'NIN BİLGİLENDİRİLMESİNE İLİŞKİN ESASLAR

- 13.1.** İhraç Sözleşmesi kapsamında Yatırımcılar'a gönderilecek tüm bildirimler, talepler, talimatlar, onaylar veya yazışmalar aksi Yürürlükteki Mevzuat, Bilgilendirme Dokümanları ile İhraç Sözleşmesi'nde aksi düzenlenmedikçe yazılı olarak ve Yönetici tarafından belirlenen En Uygun Haberleşme Vasıtası'yla iletilecektir. Yatırımcı'nın bilgilendirilmesine ilişkin Yürürlükteki Mevzuat, Bilgilendirme Dokümanları ile İhraç Sözleşmesi'nin diğer hükümleri saklıdır.
- 13.2.** Fon'un periyodik raporlarının ve finansal tabloların hazırlanması ile bunların Yatırımcılar'a bildirimini Kurul'un Finansal Raporlama Tebliği'ne ilişkin düzenlemelerinde yer alan hükümlere tabidir.

14. FON'UN TASFİYESİ

- 14.1.** Yatırım Komitesi'nin ön kararı ve Yönetici'nin onayı ile Kurul'a yapılacak bildirim üzerine en az 6 (altı) ay öncesinden Yatırımcılar'a En Uygun Haberleşme Vasıtası ile duyurulmak kaydıyla tasfiye kararı alınabilir.
- 14.2.** İhraç Sözleşmesi'nde Tasfiye Dönemi'ne ilişkin gerçekleştirilen diğer düzenlemeler saklı kalmak kaydıyla, Fon'un sona ermesi ve Fon Portföyü'nün tasfiyesi konusunda Bilgilendirme Dokümanları ve İhraç Sözleşmesi hükümleri doğrudan; Kurul'un yatırım fonlarına ilişkin düzenlemeleri ise kıyasen uygulanır.

15. DİĞER HUSUSLAR

15.1. İhraç Sözleşmesi'nin Değiştirilmesi

- 15.1.1.** Önemli Olumsuz Etki yaratabilecek değişiklikler, Yatırımcı haklarını ciddi şekilde zedeleyici ve ispat külfetini Yatırımcı'ya yükleyen kayıtlara veya Kurucu/Yönetici lehine tek taraflı olağanüstü haklar sağlayan hükümlere yer verilmesi halleri hariç olmak üzere, her türlü değişiklik Yatırım Komitesi onayı ve Kurucu yönetim kurulu kararı ile yapılarak Yatırımcılar'a En Uygun Haberleşme Vasıtası'yla bildirilir. Bildirim ile birlikte yeni düzenlemeler, değişikliğe ilişkin Kurucu yönetim kurulu karar tarihinden itibaren yürürlüğe girecektir.
- 15.1.2.** Yönetici, Yürürlükteki Mevzuat, bir hakem heyeti veya ilk derece mahkemesi kararı veya Resmî Makam karar veya talimatı gibi hususlardan kaynaklanan yükümlülüklerini yerine getirmek amacıyla veya Yatırım Komitesi'nin onayı ile Önemli Olumsuz Etki yaratabilecek değişiklikler dışında İhraç Sözleşmesi'nin herhangi bir hükmünün tadilinin gerekmesi hâlinde, diğer Taraflar'a mümkünse 10 (on) gün önceden, değilse mümkün olan en erken tarihte En Uygun Haberleşme Vasıtası ile bildirilmek suretiyle tek taraflı olarak söz konusu değişiklikleri yapma yetkisini haizdir.
- 15.1.3.** İhraç Sözleşmesi'nde yapılacak değişikliklerin, herhangi bir Yatırımcı bakımından Önemli Olumsuz Etki yaratacak nitelikte olması hâlinde, söz konusu değişiklik ilgili Yatırımcı'nın yazılı onayı olmaksızın o Yatırımcı açısından geçerli olmayacaktır. Önemli Olumsuz Etki nedeniyle Katılma Payı iadesine ilişkin hükümler saklıdır.
- 15.1.4.** Fon'un KAP sayfasında bu İhraç Sözleşmesi'nin bir örneğine yer verilir. İhraç Sözleşmesi şartlarında değişiklik yapılması hâlinde değişiklikleri içeren sözleşme de KAP'ta ilan edilir ve Portföy Saklayıcısı'na gönderilir.

15.2. Bilgilendirme Dokümanları'nın Değiştirilmesi

- 15.2.1. Bilgilendirme Dokümanları'nda GYF Tebliği hükümlerine uygun olarak gerçekleştirilen değişiklikler Yatırımcı'yı bağlar.

15.3. Gizlilik

- 15.3.1. Taraflar'dan her biri, Taraflar'ın birbirleriyle paylaştıkları Gizli Bilgiler'in gizli olduğunu kabul eder. Taraflarca aksi kabul edilmedikçe, Taraflar'dan hiçbiri Gizli Bilgi'nin sahibi olan tarafın önceden yazılı muvafakatini almaksızın hiçbir Gizli Bilgi'yi herhangi bir şekilde bir diğer Kişi'ye vermemeyi, herhangi bir şekilde ifşa etmemeyi ve kullanmamayı kabul etmektedir.
- 15.3.2. Yürürlükteki Mevzuat, Bilgilendirme Dokümanları ve İhraç Sözleşmesi nedeniyle zorunlu hâller hariç olmak üzere Taraflar, Yönetici'nin yazılı ön onayı olmaksızın, başta Yatırımcılar'ın kimlikleri ve Alım Bedeli tutarları da dahil olmak üzere, herhangi bir Yatırımcı'ya ilişkin herhangi bir Gizli Bilgi'yi herhangi bir şekilde ifşa etmemeyi kabul etmektedir.
- 15.3.3. Herhangi bir Taraf ("**İhlal Eden Taraf**"), diğer Taraf'a ait ("**Gizli Bilgi Sahibi**") herhangi bir Gizli Bilgi'yi izinsiz bir şekilde ifşa ederse, bu durumu durumdan haberdar olduğunda Gizli Bilgi Sahibi'ne derhâl ve yazılı olarak bilgi verecektir. İhlal Eden Taraf, ifşasına neden olduğu Gizli Bilgi ile ilgili olarak açılacak hukuki ve cezai davalarda Gizli Bilgi Sahibi ile iş birliğinde bulunacaktır.
- 15.3.4. İhlal Eden Taraf, Gizli Bilgi'nin izinsiz bir şekilde ifşa edilmesinin, kullanılmasının veya elden çıkarılmasının, Gizli Bilgi Sahibi açısından, tamiri olanaksız zarara ve önemli hasara yol açacağını bilmektedir. Bu nedenle, gizlilik yükümlülüğünün ihlâli hâlinde, İhlal Eden Taraf, belirtilenlerle sınırlı olmamak kaydıyla, Gizli Bilgi Sahibi'nin bu ihlâlden doğan giderlerinin, masraflarının, vekalet ücretlerinin tazmin edilmesi dâhil olmak üzere bu ihlâlden doğan doğrudan ve belgelendirilmiş zararlarını genel hükümler çerçevesinde tazmin etmeyi kabul ve taahhüt etmektedir.

15.4. Devir Yasağı

- 15.4.1. Aksi İhraç Sözleşmesi'nde belirtilmediği sürece, herhangi bir Yatırımcı'nın İhraç Sözleşmesi ile belirlenen herhangi bir hak ve yükümlülüğü Yönetici'nin yazılı onayı olmaksızın kısmen veya tamamen devredilemez.

15.5. Sona Erme

- 15.5.1. Bu İhraç Sözleşmesi, İhraç Sözleşmesi değişikliklere ilişkin yukarıdaki hükümler saklı kalmak üzere, kural olarak, Fon ticaret sicilinden terkin edilmediği veya Taraflar'ın tamamının İhraç Sözleşmesi'nin sona erdirilmesi hususunda yazılı mutabakat metni imzalamadığı sürece, Fon herhangi bir şekilde sona erinceye dek geçerli olacaktır.
- 15.5.2. Herhangi bir Yatırımcı'nın herhangi bir nedenle Yatırımcı sıfatını kaybetmesi veya İhraç Sözleşmesi'nin ilgili Yatırımcı bakımından, Yönetici tarafından Yürürlükteki Mevzuat veya İhraç Sözleşmesi'nde öngörülen sebeplere dayanılarak sona erdirilmesi hâlinde, İhraç Sözleşmesi yalnızca ilgili Yatırımcı bakımından sona erecektir.

15.6. Mücbir Sebep

Savaş, seferberlik, terör eylemleri, doğal afet, salgın hastalık, genel grev, yangın, Yürürlükteki Mevzuat'ta meydana gelen değişiklikler, Resmî Makam kararları ve bunlarla sınırlı olmaksızın, ilgili yükümlülüğün yerine getirilmesini engelleyen, yükümlülüğe tabi kişinin

makul kontrolü dışında gerçekleşen ve makul tedbirlerle önlenmesi veya etkilerinin ortadan kaldırılması mümkün olmayan olaylar mücbir sebep olarak kabul edilir. Mücbir sebebe maruz kalan Yatırımcı, söz konusu durumu ve yükümlülüklerinin ifası üzerindeki etkilerini, mücbir sebebi öğrenmesini takiben 10 (on) İş Günü içerisinde Yönetici'ye yazılı olarak bildirir. Mücbir sebebin Fon'u veya Yönetici'yi etkilemesi hâlinde ise Yönetici, söz konusu durum ve etkileri hakkında Yatırımcılar'ı aynı süre içerisinde En Uygun Haberleşme Vasıtası'yla bilgilendirir. Mücbir sebebin devam ettiği süre boyunca, yalnızca mücbir sebepten doğrudan etkilenen yükümlülüklerin ifası askıya alınır ve bunlara ilişkin süreler, mücbir sebebin fiili etkisiyle sınırlı olmak üzere uzar.

15.7. Feragat

- 15.7.1. Taraflar'dan herhangi birinin İhraç Sözleşmesi 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. İhraç Sözleşmesi'nin bir hüküm, şart veya koşulundan feragat edilmesi söz konusu hüküm, şart veya koşuldan sürekli feragat teşkil etmeyecek ve bu şekilde yorumlanmayacaktır.

15.8. Sözleşmeye Katılım

- 15.8.1. Yatırımcı, bu İhraç Sözleşmesi'ne taraf olarak, yeni Yatırımcılar'ın İhraç Sözleşmesi'nde düzenlenen usule uygun olarak Fon'a kabul edilmesine rıza göstermiş; Yönetici'nin yeni Yatırımcı'nın Fon'a kabulü için gerekli işlemleri Fon adına ve diğer Yatırımcılar'ın onayına ihtiyaç olmaksızın tek başına gerçekleştirebileceğini, bu kapsamda kendisinden makul olarak talep edilebilecek işlemleri yerine getireceğini ve yeni Yatırımcı'nın bu İhraç Sözleşmesi veya Pay Alım Talimatı Formu ile Sözleşmeye Katılım Formu'nu imzalaması suretiyle, mevcut Yatırımcılar'ın ayrıca onayına gerek olmaksızın Fon'a Yatırımcı olarak kabul edilerek işbu İhraç Sözleşmesi'ne taraf olabileceğini kabul ve beyan etmiştir.

15.9. Uygulanacak Hukuk ve Uyuşmazlıkların Çözümü

- 15.9.1. İşbu İhraç Sözleşmesi Türkiye Cumhuriyeti kanunlarına tabidir.
- 15.9.2. İhraç Sözleşmesi'nden kaynaklanan veya İhraç Sözleşmesi'nin ifası, geçerliliği ve icrası ile ilişkili olan tüm uyuşmazlıklar, ilk olarak Taraflarca dostane bir şekilde çözülmeye çalışılacaktır. Dostane yollarla çözüme kavuşturulamaması hâlinde, İstanbul Tahkim Merkezi Tahkim Kuralları uyarınca nihai olarak tahkim yoluyla Acil Durum Hakemine İlişkin Hükümler çerçevesinde çözümlenecektir. Tahkim yeri İstanbul'dur. Tahkim dili Türkçe'dir. Hakem sayısı 3 (üç) olacaktır. Hakem heyetinin vereceği kararlar, Taraflar için kesin ve bağlayıcı olmakla tüm yargı organları tarafından icra edilebilir olacaktır.

15.10. Ekler

- 15.10.1. Her biri bu İhraç Sözleşmesi'nin ayrılmaz bir parçasını teşkil eden ekler aşağıdakilerden ibarettir:

Ek-1: Tanımlar ve Yorum Kuralları

Ek-2: Pay Alım Talimatı Formu

Ek-3: Sözleşmeye Katılım Formu

Ek-4: Nitelikli Yatırımcı Beyanı

Ek-5: Devir Protokolü Taslağı

Ek-6: Ayni Değer Karşılığı Katılma Payı Satışı veya Fon'a İadesine İlişkin Onay Formu

Ek-7: Performans Ücretine İlişkin Bilgilendirme ve Beyan

15.11. İmza

15.11.1. Bu İhraç Sözleşmesi Yatırımcı tarafından,

- i. İmza Sayfası'nda belirtilen tarihte veya,
 - ii. Pay Alım Talimatı Formu ve Sözleşmeye Katılım Formu'nda belirtilen tarihte veya,
 - iii. Devir Protokolü'nde belirtilen tarihte,
- imzalanarak 1 (bir) nüshası Yatırımcı'ya teslim edilmiştir.

EKLER

EK 1 – TANIMLAR VE YORUM KURALLARI

1. Tanımlar

Aksi açıkça düzenlenmedikçe, aşağıdaki kelimeler ve terimler hem tekil hem de çoğul formlarını içerecek biçimde bu madde uyarınca kendilerine atfedilen anlamları ifade ederler.

- A Grubu Katılma Payı** : Yalnızca Akçelik Madencilik Ticaret ve Sanayi Anonim Şirketi (Marmara Kurumlar VD/ VKN:0190056676) ve bunların İlişkili Taraflar'ına tahsisli olarak ihraç edilebilecek ve İlişkili Taraflar'ına devredilebilecek olan Yatırım Komitesi'ne en fazla 3 (üç) üye aday gösterme ve görevden alma imtiyaz hakkını haiz Katılma Payı grubunu ifade eder.
- A Grubu Katılma Payı Sahibi** : A Grubu Katılma Payı'na sahip Yatırımcı'yı ifade eder.
- Alım Bedeli** : Pay Alım Talimatı veren herhangi bir Yatırımcı'nın İhraç Sözleşmesi'nde belirlenen koşullara uygun olarak, fiilen Fon'a aktardığı ödemeyi veya bu tutara karşılık Fon'a devrettiği Ayni Değer'in toplam değerini ifade eder.
- Ayni Değer** : GYF Tebliği uyarınca, gayrimenkul yatırım fonları tarafından nakit dışındaki varlıklarla Katılma Payı satın alınmasını mümkün kılan; gayrimenkuller veya gayrimenkule dayalı hakların Fon'a devri suretiyle ayni katılıma izin verilen unsurlar ile bu unsurlara ilişkin her türlü tadil, değişiklik, ek, konsolidasyon, yenileme ve yeniden düzenlemeyi, SPK ve/veya diğer Resmî Makamlar tarafından bu konuya ilişkin yapılan yorumlar ile duyuruları ve bununla ilgili olarak zaman zaman yürürlüğe konulan ve yerini alan düzenlemelerde yer alan tanımı ifade eder.
- B Grubu Katılma Payı** : Herhangi bir imtiyaz hakkını haiz olmayan Katılma Payı grubunu ifade eder.
- B Grubu Katılma Payı Sahibi** : B Grubu Katılma Payı'na sahip Yatırımcı'yı ifade eder.
- Bilgilendirme Dokümanları** : Fon'un İçtüzük ile İhraç Belgesi'ni ifade eder.
- Dağıtılabilir Tutar** : Fon'un varlıklarının satışı, Gayrimenkul Yatırımları'ndan elde edilen her türlü gelir ve benzeri gelirler olması, alacakların tahsiliyle, sonrasında alım-satım harcı, değerlendirme giderleri, masraf, ücret, komisyon, Gayrimenkul Yatırımı'nın Fon Portföyü'ne alınmasından itibaren işlemiş ilgili yönetim giderleri ile Fon'un yasal Vergi yükümlülükleri de dâhil olmak üzere her türlü borcun düşülmesi sonucu Fon'da oluşan nakit fazlasını ifade eder.

Denkleştirme	: İhraç Sözleşmesi'nin 6.4.1. maddesinde kendisine verilen anlamı ifade eder.
Devir	: Katılma Payları'na ilişkin herhangi bir mali ve/veya yönetsel hakkın, mülkiyet hakkının, rüçhan hakkının, opsiyon hakkının veya oy hakkının veya intifa hakkının herhangi bir Kişi'ye devri veya Katılma Payları'nın tamamının veya bir kısmının satış, temlik, tahsis, takas veya sair benzeri bir nitelikte bir işleme tabi olması ya da üzerinde herhangi bir takyidatın kurulmasını veya bu amaçlarla sözleşme imzalanmasını ifade eder. Bu bakımdan “devreden”, “devralan” veya “devretmek” gibi Devir ile ilgili terimler bu tanıma uygun olarak yorumlanacaktır.
Devir Protokolü	: Yatırım Komitesi'nin ön kararı ve Yönetici'nin Katılma Payı'nın devrine ilişkin onay kararı almasından sonra devralanın İhraç Sözleşmesi'ne taraf olabilmesi için, Yönetici ile devralan arasında imzalanacak olan Ek-5 'te yer alan protokolü ifade eder.
En Uygun Haberleşme Vasıtası	GYF Tebliği çerçevesinde en uygun haberleşme vasıtası olarak düzenlenen KAP, elektronik posta, kısa mesaj, telefon, faks ve benzeri iletişim araçlarını ile ve buna ilişkin tadil, değişiklik, ek, konsolidasyon, yenileme ve yeniden düzenlemeyi, SPK ve/veya diğer Resmî Makamlar tarafından bu konuya ilişkin yapılan yorumlar ile duyuruları ve bununla ilgili olarak zaman zaman yürürlüğe konulan ve yerini alan düzenlemelerde yer alan tanımı ifade eder.
Erken Dağıtım	: Dağıtılabilir Tutar'ın, Yatırımcılar'ın Katılma Payları'nı Fon'a iade etmeleri karşılığında, Katılma Payları oranında Yatırımcılar'a, Yatırım Komitesi onayı ve Yönetici yönetim kurulu kararı ile dağıtılmasını ifade eder.
Eşik Getiri	: Her bir Yatırımcı bakımından ayrı ayrı takip edilecek olan ve her bir Yatırımcı'nın farklı tarihlerde (kısmılar hâlinde yapılabilecek ödemeler dahil) fiilen Fon'a aktardığı nakit tutarlar ile Alım Bedeli olarak Fon'a devrettiği Ayni Değer'in toplam değerinin, ilgili Yatırımcı'ya Fon'dan yapılan dağıtımlar yoluyla iade edildiği tarihe kadar, TÜİK tarafından açıklanan yıllık ÜFE oranına %10 (yüzde on) ilave edilmek suretiyle hesaplanan yıllık getirisini ifade eder.
Finansal Raporlama Tebliği	: II-14.2 sayılı Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliğ ile bahsi geçen bu tebliğde değişiklik ve eklemeler yapan veya onun yerine geçen düzenlemeleri ifade eder.

Fon	: Azimut Portföy Yönetimi A.Ş. Dördüncü Gayrimenkul Yatırım Fonu'nu ifade eder.
Fon Birim Pay Değeri	: Fon Toplam Değeri'nin Fon'un toplam Katılma Payları'nın sayısına bölünmesiyle elde edilen değeri ifade eder.
Fon Portföy Değeri	: Finansal Raporlama Tebliği çerçevesinde hesaplanan Fon Portföyü'ndeki varlıkların değerlerinin toplamıdır.
Fon Portföyü	: GYF Tebliği'ne uygun olarak Fon'un finansal varlıkları ile herhangi bir kâr payı, komisyon, gecikme zammı ve bunlarla ilgili tazminat talepleri de dâhil olmak üzere Fon tarafından tutulan tüm varlıkları ve yatırım portföyünü ifade eder.
Fon Toplam Değeri	: Fon Portföyü'ndeki varlıkların SPK'nın ilgili düzenlemeleri çerçevesinde değerlendirilmesi neticesinde bulunan Fon Portföy Değeri'ne varsa diğer varlıkların ve alacakların eklenmesi ve borçların düşülmesi suretiyle ulaşılan değeri ifade eder.
Fon'a İlişkin Giderler	: Fon Portföyü'nün yönetimi ile ilgili olarak Fon Portföyü'nden karşılanacak ve Yönetim Ücreti dâhil Fon'a birebir gerçek maliyet değeri üzerinden yansıtılacak olan İktisadî İhtiyaçlar Sözleşmesi'nin 9.1.1. maddesinde sıralanan giderleri ifade eder.
Gayrimenkul Yatırımı	: GYF Tebliği'ne göre gayrimenkul yatırım fonlarının Gayrimenkul Yatırımı olarak kabul edilen yatırımlarını ve bu terime ilişkin tadil, değişiklik, ek, konsolidasyon, yenileme ve yeniden düzenlemeyi, SPK ve/veya diğer Resmî Makamlar tarafından bu konuya ilişkin yapılan yorumlar ile duyuruları ve bununla ilgili olarak zaman zaman yürürlüğe konulan ve yerini alan düzenlemelerde yer alan tanımları ifade eder.
Gizli Bilgi	: Yazılı hâlde, sözlü veya elektronik olarak veya sair yolla iletilen Yönetici'nin, Taraflar'dan herhangi birinin, ilgili işletmelerin faaliyeti, iş planları, pazarlama planları, Hesaplar'ı, 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, alt yüklenicileri, teknolojileri, know-how, teknikleri, bağlı kuruluşları, iştirakleri, hissedarları, ana şirketleri, kardeş şirketleri, grup şirketleri, çalışanları, danışmanları, üst düzey yönetimi ile ilgili bilgiler ile birlikte, işbu İhraç Sözleşmesi ve herhangi bir formattaki diğer işlem belgeleri de dâhil,

Yönetici, Taraflar'dan herhangi biri ve ilgili işletmeler ile Fon'un Gayrimenkul Yatırımları'na ait diğer her türlü bilgiyi ifade eder.

GYF Tebliği : III-52.3 sayılı Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği ile bahsi geçen bu tebliğde değişiklik ve eklemeler yapan veya onun yerine geçen düzenlemeleri ifade eder.

Halef : Yürürlükteki Mevzuat uyarınca bir Kişi'nin hak ve/veya yükümlülüklerinin külli veya cüz'i halefiyet yoluyla başka bir Kişi'ye geçmesi sonucunda, söz konusu hak ve yükümlülükleri devralan Kişi'yi ifade eder; bu kapsamda, Devreden'in vefatı hâlinde mirasın intikali çerçevesinde malvarlığını külli halefiyet yoluyla iktisap eden varis, mirasçı veya vasiyet alacaklıları, Devreden'in gâipliği veya fiil ehliyetini ya da tasarruf ehliyetini kaybetmesi gibi sair şekillerde Yürürlükteki Mevzuat çerçevesinde Devreden'in halefi olan veya yerine geçen Kişiler ve kanundan veya sözleşmeden doğan halefiyet hükümleri uyarınca Taraflar'dan herhangi birinin hak ve yükümlülüklerini üstlenen diğer tüm Kişiler dâhildir.

Hesaplar : Yönetici tarafından Türk lirası cinsinden TMS/TFRS'ye uygun olarak hazırlanan mali tabloları ve dipnotlarını, sorumluluk beyanlarını, portföy raporlarını ve bağımsız denetçinin denetimini de içeren 6 (altı) aylık ve yıllık finansal raporları ifade eder.

Bu tanım çerçevesinde finansal tablolar; bilanço, gelir tablosu, nakit akış tablosu ve dipnotlarıyla beraber Fon Toplam Değeri değişim tablosundaki değişiklikleri; portföy raporları ise fiyat raporlarını ve portföy dağılım raporlarını içerir.

Hesap Dönemi : Her yıl 1 Ocak tarihinde başlayıp, 31 Aralık tarihinde biten 12 (on iki) aylık dönemi ve ilk Hesap Dönemi'ne ilişkin olarak İlk Kapanış tarihinde başlayan ve aynı takvim yılının 31 Aralık tarihinde sona eren dönemi ifade eder.

İçtüzük : 30.12.2024 tarihinde İstanbul ili Ticaret Sicili Memurluğu'na 11239 sicil numarası altında kaydedilerek 30.12.2024 tarih ve 11239 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde ilan edilen Azimut Portföy Yönetimi A.Ş. Gayrimenkul Şemsiye Fonu içtüzüğünü ve bu içtüzükte değişiklik ve eklemeler yapan veya onun yerine geçen tadilleri ve düzenlemeleri ifade eder.

İhraç Belgesi : Fon'un ihraç belgesini ve bu İhraç Belgesi'nde değişiklik ve eklemeler yapan veya onun yerine geçen tadilleri ve düzenlemeleri ifade eder.

- İlk Kapanış** : Fon'dan yapılan ilk Katılma Payı satışı tarihini ifade eder.
- İlk Talep Toplama Dönemi** : İhraç Belgesi'nde belirtilen satış başlangıç tarihinden itibaren belirtilen süreyi veya daha kısa bir sürede gerekli asgari Fon büyüklüğüne ulaşılması ya da uygun bir yatırım fırsatı tespit edilmesi hâlinde Kurucu tarafından daha kısa sürede sonlandırılacak süreyi ifade eder.
- İlişkili Taraf** : (i) Herhangi bir tüzel kişi ile ilgili kullanıldığında, bu tüzel kişinin iştiraklerini, grup şirketlerini, bu tüzel kişiyi doğrudan veya dolaylı olarak Kontrol edenleri, yönetim kurulu üyelerini, bu tüzel kişinin doğrudan veya dolaylı pay sahiplerini ve gerçek kişi pay sahiplerinin aile üyelerini (eş, çocuk, ebeveyn ve kardeşler), bu Kişiler'in iştiraklerini ve kurduğu ve/veya yöneticisi olduğu fonları; ayrıca söz konusu tüzel kişinin Kontrol'ü altında olan veya bu tüzel kişi ile birlikte ortak Kontrol altında bulunan herhangi bir diğer Kişi'yi;
- (ii) Herhangi bir gerçek kişi ile ilgili kullanıldığında, bu gerçek kişinin aile üyelerini (eş, çocuk, ebeveyn ve kardeşler), bu Kişi'yi doğrudan veya dolaylı olarak Kontrol edenleri, bu kişinin kurduğu ve/veya yönettiği fonları, bu Kişi'nin Kontrol'ü altında olan veya bu kişi ile birlikte ortak Kontrol altında bulunan herhangi bir diğer Kişi'yi;
- (iii) Herhangi bir tüzel kişiliği bulunmayan yapı ile ilgili kullanıldığında, bu yapıyı yöneten, Kontrol eden veya bu yapının Kontrol'ü altında bulunan Kişiler'i veya bu yapı ile birlikte ortak kontrol altında bulunan herhangi bir diğer Kişi'yi;
- ifade eder.
- İmza Sayfası** : İmza Sayfası olarak yer alan bölümü ifade eder.
- İş Günü** : Türkiye Cumhuriyeti'nde bankaların (Cumartesi ve Pazar günleri ile dini ve resmî tatil günleri hariç olmak üzere) faaliyet göstermek üzere açık bulunduğu günleri ifade eder.
- Kanun veya SPKn** : 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nu ile bu kanunda değişiklik ve eklemeler yapan veya onun yerine geçen kanun ve düzenlemeleri ifade eder.
- Katılma Payı** : Fon'un ihraç edeceği her bir Yatırımcı'nın sahip olduğu hakları taşıyan ve Fon'a katılımını gösteren, kayden izlenen sermaye piyasası aracını ifade eder.

KAP	: Kamuyu Aydınlatma Platformu’nu ifade eder.
Kişi	: Herhangi bir gerçek kişiyi, tüzel kişiyi, şirketi, derneği, vakfı, ortaklığı, adi ortaklığı, tüzel kişiliği bulunmayan kuruluşu, fonu, işletmeyi, müşterek teşebbüsü, Resmî Makamı veya bir alt kuruluşu ile Yürürlükteki Mevzuat gereği tüzel kişiliği bulunmadığı addedilmekle birlikte sınırlı hâllerde hak veya fiil veya tasarruf ehliyetine sahip olduğu kabul edilen herhangi bir oluşumu ifade eder.
Kontrol	: Bir Kişi’nin, tek başına veya birlikte hareket ettiği diğer Kişiler ile birlikte, doğrudan veya dolaylı olarak; - Bir kuruluşun oy haklarının çoğunluğunu sağlayacak miktarda payını elinde bulundurması veya bu oy haklarını kontrol etmesini, - Bir kuruluşun diğer pay sahipleri ile arasında akdedilmiş bir sözleşme, oy sözleşmesi veya sair bir mutabakat uyarınca, söz konusu kuruluşun oy haklarının çoğunluğunu doğrudan veya dolaylı olarak kontrol etmesini, - Oy hakları aracılığıyla veya sözleşmesel düzenlemeler kapsamında, doğrudan veya dolaylı olarak bir kuruluşun yönetim kurulu (veya benzer karar organı) üyelerinin yarısından fazlasını atama, görevden alma veya bu üyelerin çoğunluğunu belirleme yetkisine sahip olmasını, - Bir kuruluşun yönetimi, politikaları veya önemli kararları üzerinde belirleyici etkiyi fiilen kullanması veya bu yönde yönlendirme yetkisine sahip olmasını, - İmtiyazlı paylar, veto hakları, yönetim sözleşmeleri, finansman sözleşmeleri, oyda imtiyaz, altın pay veya benzeri haklar aracılığıyla bir kuruluşun stratejik kararlarını tek başına belirleyebilmesi veya engelleyebilmesini, - Bir kuruluşun varlıkları, faaliyetleri veya yönetimi üzerinde doğrudan veya dolaylı hâkimiyet sağlayan sair hukuki veya fiili düzenlemeler yoluyla kontrol yetkisine sahip olmasını, ifade eder. Şüpheye mahal vermemek adına, aynı şirketler topluluğu içerisinde yer alan bağlı ortaklıklar, iştirakler, ana şirketler veya ortak Kontrol altında bulunan şirketler arasındaki grup içi organizasyon, yeniden yapılandırma veya iç ilişki

düzenlemeleri, tek başına Kontrol değişikliği olarak değerlendirilmez.

- Kurucu** : Azimut Portföy Yönetimi A.Ş.'yi ifade eder.
- Kurul veya SPK** : Sermaye Piyasası Kurulu'nu ifade eder.
- MASAK** : Mali Suçları Araştırma Kurulu'nu ifade eder.
- MKK** : Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.'yi ifade eder.
- Nitelikli Yatırımcı** : II-5.2 sayılı Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği ve SPK'nın yatırım kuruluşlarına ilişkin düzenlemelerinde tanımlanan ve talebe dayalı olarak profesyonel kabul edilenler de dâhil profesyonel yatırımcılar ile 15.02.2013 tarihli ve 28560 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan Bireysel Katılım Sermayesi Hakkında Yönetmelik'te tanımlanan bireysel katılım yatırımcısı lisansına sahip Kişiler'i ve bunlara ilişkin tadil, değişiklik, ek, konsolidasyon, yenileme ve yeniden düzenlemeyi, SPK ve/veya diğer Resmî Makamlar tarafından bu konuya ilişkin yapılan yorumlar ile duyuruları ve bununla ilgili olarak zaman zaman yürürlüğe konulan ve yerini alan düzenlemelerde yer alan tanımları ifade eder.
- Önemli Olumsuz Etki** : Fon şartlarında yapılan aşağıda sıralanan değişiklikler sonucunda, Yatırımcı'nın değişiklik öncesi durumuna kıyasla Fon yatırımdan elde ettiği ekonomik faydanın önemli ölçüde azalmasına yol açabilecek değişiklikleri ifade eder:
- (i) Fon'un yatırım stratejisinde tamamen değiştirilmesi,
 - (ii) Yürürlükteki Mevzuat veya SPK düzenlemeleri uyarınca gerçekleştirilenler haricinde, Fon'a İlişkin Giderler'e yeni kalemler eklenmesi,
 - (iii) Fon toplam gider oranının artırılması,
 - (iv) Yönetim Ücreti'nin artırılması veya hesaplanma yönteminin bahsi geçen Yönetim Ücreti'ni ödeyen Yatırımcı'nın aleyhine sonuç doğurabilecek şekilde değiştirilmesi,
 - (v) Fon'dan yapılacak dağıtımlara ilişkin şartların, Yatırımcı'nın değişiklik öncesindeki durumuna göre daha kötü hale gelmesi,
 - (vi) Katılma Payları'nın Fon'a itfasının veya Devir şartlarının Yatırımcı'nın değişiklik öncesindeki durumuna göre daha kötü hale gelmesi.

Pay Alım Talimatı	: Fon Katılma Payı'nın satın alınması amacıyla, Ek-2 'de belirtilen formu imzalamak suretiyle, Alım Bedeli'nin Yatırımcı tarafından tek seferde Fon'a aktarılması sonucunu doğuran talimatı ifade eder.
Portföy Saklayıcısı	: Saklama Tebliği düzenlemeleri çerçevesinde Fon Portföyü'ndeki varlıkları saklayacak olan Bilgilendirme Dokümanları'nda açıklanan saklama kuruluşunu ifade eder.
Portföy Yönetim Tebliği	: III-55.1 sayılı Portföy Yönetim Şirketleri ve Bu Şirketlerin Faaliyetlerine İlişkin Esaslar Tebliği ile bahsi geçen bu tebliğde değişiklik ve eklemeler yapan veya onun yerine geçen düzenlemeleri ifade eder.
Resmî Makam	: Yetkili devlet, idari, denetleyici, düzenleyici, adli, belirleyici, cezalandırıcı, icra veya vergi daireleri, ulusal, bölgesel ya da yerel makam, temsilcilik, kurul, komisyon, daire, bakanlık, herhangi bir yargı yetkisine ait mahkeme veya yargıç kürsüsü ve/veya bunların alt bölümlerini ifade eder.
Saklama Tebliği	: III-56.1 sayılı Portföy Saklama Hizmetine ve Bu Hizmette Bulunacak Kuruluşlara İlişkin Esaslar Tebliği ile bahsi geçen bu tebliğde değişiklik ve eklemeler yapan veya onun yerine geçen düzenlemeleri ifade eder.
Tasfiye Dönemi	: Yürürlükteki Mevzuat, Bilgilendirme Dokümanları ve İhraç Sözleşmesi çerçevesinde Fon'un sona ermesine karar verilmesi veya Fon'un sona ermesini gerektiren bir durumun ortaya çıkması üzerine başlayan ve Fon'un tasfiye edilerek ticaret sicilinden terkin edilmesiyle sona eren süreyi ifade eder.
TBK	: 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nu ile bu kanunda değişiklik ve eklemeler yapan veya onun yerine geçen kanun ve düzenlemeleri ifade eder.
Temerrüde Düşen Yatırımcı	: İhraç Sözleşmesi'nin 6.7.1. maddesinde kendisine verilen anlamı ifade eder.
TTK	: 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nu ile bu kanunda değişiklik ve eklemeler yapan veya onun yerine geçen kanun ve düzenlemeleri ifade eder.
Üçüncü Kişi	Kurucu veya Yönetici hariç olmak üzere İhraç Sözleşmesi'nin Taraf'ı olmayan Kişi'yi ifade eder.
Vergi	: Kurumlar Vergisi, Katma Değer Vergisi, Damga Vergisi, Emlak Vergisi, Gelir Vergisi veyahut Kurumlar Vergisi tevkifatı, harçlar, Kaynak Kullanımı Destekleme Fonu ve

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 zammı da dâhil olmak üzere) ifade eder.

- Yatırım Dönemi** : İlk Kapanış’tan itibaren Fon’un Tasfiye Dönemi’ne kadar olan süreyi ifade eder.
- Yatırım Komitesi** : Bilgilendirme Dokümanları ile İhraç Sözleşmesi’nde belirlenen esaslar dâhilinde Kurucu tarafından kurulan yatırım komitesini ifade eder.
- Yatırımcı** : Fon’dan Katılma Payları satın alarak Fon’a katılan ve İhraç Sözleşmesi’nin tarafı olan yatırımcıyı ifade eder.
- Yönetici** : Azimut Portföy Yönetimi A.Ş.’yi ifade eder.
- Yönetim Ücreti** : Fon’un yönetim hizmetleri ile ilgili olarak Fon Portföyü’nden karşılanarak Yönetici’ye ödenecek olan ücreti ifade eder.
- Yürürlükteki Mevzuat** : Yürürlükte olan ve mahkeme dışında herhangi bir düzenleyici kurum tarafından kanunla düzenlenmiş, benimsenmiş, yayımlanmış, uygulanmış veya takip edilen ilgili Türk hukuku, tebliğ, kural, karar, yönetmelik, yönerge, emir, karar veya usulü ifade eder.

2. Yorum Kuralları

- 2.1. “İşbu İhraç Sözleşmesi”; “bu İhraç Sözleşmesi”, “İhraç Sözleşmesi” ve “burada” kullanımları ve benzeri anlama gelen kelimeler, bu İhraç Sözleşmesi’nin belli bir hükmüne değil bütününe atıf anlamına gelir.
- 2.2. Maddelere veya paragraflara başlık veya alt başlık eklenmesi sadece kolaylık sağlamak amacıyla olup İhraç Sözleşmesi’nin anlamını veya yorumunu etkilemeyecektir ve İhraç Sözleşmesi’nin metnine dâhil değildir.
- 2.3. “Madde”, “paragraf” veya “bent”e yapılan atıfların tamamı, aksi belirtilmedikçe ilgili düzenlemede kendisine karşılık gelen “madde”, “paragraf” veya “bent”ine yapılmış sayılır.
- 2.4. Herhangi bir yükümlülüğün belirli bir zamanda veya tarihte ifa edilmesinin şart koşulması hâlinde ilgili zaman veya tarih söz konusu yükümlülüğün ifasının esaslı bir koşulunu teşkil eder.
- 2.5. Bu İhraç Sözleşmesi uyarınca bir işlemin yapılması için “gün” olarak belirlenen süreler hesaplanırken, bu sürenin hesaplanmasında referans tarihi olan ilk gün dikkate alınmaz. İhraç Sözleşmesi’nde İş Günü olarak belirtilmeyen gün hesabında takvim günü esas alınacaktır. İş Günü olarak belirlenen bir sürenin son gününün İş Günü olmayan bir güne denk gelmesi hâlinde, ilgili süre takip eden İş Günü’nün sonunda sona erecektir. Hafta veya ay olarak belirtilen süreler, sürenin sonu olarak belirlenen ilgili haftanın veya ayın aynı günü takvim gününde sona erecektir.
- 2.6. Sözleşme eklerinin ve belgelerin içeriği bütünün ayrılmaz bir parçasını teşkil eder ve atıf suretiyle bütüne dâhil edilmiştir.

- 2.7. Aksi düzenlenmedikçe, Yürürlükteki Mevzuat'ın 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.
- 2.8. Ne sıfat altında olursa olsun, herhangi bir Kişi'ye yapılan atıflar söz konusu Kişi'nin külli ve cüzi haleflerini de içerir ve herhangi bir Resmî Makam ile ilgili olarak yapılan atıflar bunun görev ve yetkilerini üstlenen haleflerini de kapsar.
- 2.9. Kurucu'ya atıfta bulunulan herhangi bir maddenin Yürürlükteki Mevzuat ve/veya Bilgilendirme Dokümanları veya İhraç Sözleşmesi tahtında Yönetici ile ilgili veya onun tasarrufunda bir hak veya sorumluluk ile ilgili olması hâlinde, ilgili madde Yönetici'ye atıf yapılmış şekilde yorumlanır.
- 2.10. Yönetici'ye atıfta bulunulan herhangi bir maddenin Yürürlükteki Mevzuat ve/veya Bilgilendirme Dokümanları veya İhraç Sözleşmesi tahtında Kurucu ile ilgili veya onun tasarrufunda bir hak veya sorumluluk ile ilgili olması hâlinde, ilgili madde Kurucu'ya atıf yapılmış şekilde yorumlanır.
- 2.11. Sadece Kurucu'ya veya Yönetici'ye atıfta bulunulan herhangi bir maddenin Yürürlükteki Mevzuat ve/veya Bilgilendirme Dokümanları veya İhraç Sözleşmesi 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 yorumlanır.

EK 2 – PAY ALIM TALİMATI FORMU

TARİH:		
YATIRIMCI BİLGİLERİ		
İsim / Unvan	:	
Adres	:	
Vergi Dairesi ve Vergi No	:	
Telefon	:	
Elektronik Posta	:	
YATIRIMCI KATEGORİSİ		
Bireysel Nitelikli Yatırımcı ☐		Kurumsal Nitelikli Yatırımcı ☐
ÖDEME ŞEKLİ		
Nakit ☐		Ayni Değer ile Ödeme ☐
Pay Alım Talimatı Tutarı _____ (yazı ile) – Türk Lirası TARİH – KAŞE – İMZA		
* Bu formu imzalamakla: 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu çerçevesinde bir gayrimenkul yatırım fonu olarak kurulan Azimut Portföy Yönetimi A.Ş. Dördüncü Gayrimenkul Yatırım Fonu'na ("Fon"); (i) Pay Alım Talimatı verdiğimi/verdiğimizi; (ii) Fon ve Fon'un Yatırımcılar'ı arasında imzalanmış 06.08.2026 tarihli İhraç Sözleşmesi'ni ("Sözleşme") okuduğumu/okuduğumuzu ve ilgili Sözleşme'nin tarafı hâline geldiğimi/geldiğimizi; (iii) Fon'un süresiz olduğunu bildiğimi/bildiğimizi; (iv) Verdiğim/verdiğimiz Pay Alım Talimatı tutarının tamamını İhraç Sözleşmesi'nde belirlenen koşullara uygun olarak yerine getireceğimi/getireceğimizi; (v) Yönetici'nin Sözleşme'de düzenlenen hüküm ve koşullara uygun olarak Fon'dan performans ücreti tahsil edebileceğini bildiğimi, ve performans ücretinin tahakkuk ve tahsiline ilişkin bilgilendirmenin tarafıma yapıldığını, performans ücretinin tahakkuk ve tahsil esaslarını incelediğimi ve bunları kabul ettiğimi/ettiğimizi; kabul, beyan ve taahhüt ederim.		
Ek – 1 : Nitelikli Yatırımcı Beyanı		
Ek – 2 : İhraç Sözleşmesi		
İmzaKaşe		

--

(Bir nüshası Portföy Saklayıcısı'na teslim edilecektir.)

Azimet Portföy Yönetimi A.Ş. Dördüncü Gayrimenkul Yatırım Fonu

adına Yönetici olarak;

Azimet Portföy Yönetimi A.Ş.

Adı – Soyadı ve Unvanı:

İmza:

Kaşe:

EK 3 – SÖZLEŞMEYE KATILIM FORMU

TARİH	:	
YATIRIMCI BİLGİLERİ		
İsim / Unvan	:	
Adres	:	
Vergi Dairesi ve Vergi No	:	
Telefon	:	
Elektronik Posta	:	
SÖZLEŞMEYE KATILIM		
1. Amaç ve Yorum Kuralları		
İşbu form, formda bilgileri verilen Yatırımcı'nın, Fon'un 06.08.2026 tarihli İhraç Sözleşmesi'ne ("Sözleşme") taraf olması ve bahsi geçen Sözleşme'nin tüm hükümlerinin Yatırımcı için bağlayıcı olmasını sağlamak amacıyla hazırlanmıştır. Formda imzası bulunan Taraflar, formun Fon'un bahsi geçen Sözleşme'nin ayrılmaz bir parçasını oluşturduğunu ve aksi belirtilmediği sürece Sözleşme'de yer alan tanımlar ve yorumların burada da aynen geçerli olacağı konusunda mutabıktır.		
2. Sözleşmeye Katılım		
Yatırımcı;		
a. Sözleşme'nin birer kopyasının kendisine temin edildiğini,		
b. Sözleşme'nin tamamını okuduğunu,		
c. Sözleşme'nin ayrı ayrı tarafı olduğunu ve		
d. Sözleşme'nin tüm hükümlerine uygun davranacağını,		
e. İşbu formu imzalanmasını takiben, Portföy Saklayıcısı yahut dağıtım kuruluşu tarafından, anılan kuruluşlar nezdinde hesap açılmasının MASAK düzenlemelerine ve/veya Yürürlükteki Mevzuat'a aykırılık nedeni ile ve/veya herhangi bir nedenle reddedilmesi hâlinde Katılma Payı iktisabının mümkün olamayacağını bildiğini ve bu nedenle Sözleşme'nin kendiliğinden sona ereceğini ve tüm sorumluluğun kendine ait olacağını,		
kabul, beyan ve taahhüt etmiştir.		
3. Yürürlük		
Sözleşme, Yatırımcı'nın Fon'a kabulünün usulüne uygun olarak tamamlanması ile Yatırımcı için yürürlüğe girecektir.		
Ek – 1 : İhraç Sözleşmesi		
İmzaKaşe		

(Bir nüshası Portföy Saklayıcısı'na teslim edilecektir.)

Azimet Portföy Yönetimi A.Ş. Dördüncü Gayrimenkul Yatırım Fonu

adına Yönetici olarak;

Azimet Portföy Yönetimi A.Ş.

Adı – Soyadı ve Unvanı:

İmza:

Kaşe:

EK 4 – NİTELİKLİ YATIRIMCI BEYANI

Aşağıda imzası bulunan ben, [XXX], Azimut Portföy Yönetimi A.Ş. Dördüncü Gayrimenkul Yatırım Fonu'na ("Fon") yatırım yapma ve Fon'un Katılma Payları'nı ("Katılma Payları") iktisap etme niyetinde olduğumdan aşağıdaki beyanlarımı Fon'un Kurucu'su konumundaki Azimut Portföy Yönetimi A.Ş.'ye sunar,

- 1) Fon Katılma Payları'nın ihracına ilişkin Fon İhraç Belgesi'nin Sermaye Piyasası Kurulu ("Kurul") tarafından onaylanmasının, ihraççının veya İhraç Belgesi'nde yer alan bilgilerin Kurul tarafından tekeffülü anlamına gelmeyeceğini ve ilgili Katılma Payları'na ilişkin bir tavsiye niteliğinde olmadığını bildiğimi,
- 2) İhraç edilen Katılma Payları'nın devlet güvencesi altında olmadığını ve anaparanın yitirilmesi dâhil çeşitli yatırım riskleri içerdiğini bildiğimi,
- 3) Sermaye piyasası mevzuatında belirtilmiş olan ve "Nitelikli Yatırımcı" tanımında yer alan şartları sağladığımı,
- 4) "Nitelikli Yatırımcı" tanımında yer alan şartları kaybettiğimde derhal Yönetici ile ilgili ve yetkili kuruluşa haber vereceğimi, bilgi vermemem durumunda sermaye piyasası mevzuatına aykırılık nedeniyle sorumlu tutulacağımı bildiğimi,
- 5) Katılma Payları'nın Nitelikli Yatırımcılar'a ihracı nedeniyle izahname düzenlenmesinin mevzuat uyarınca zorunlu olmadığını ve bu yatırımı yaparken ihraç edilen Katılma Payları ve ihraççı hakkında bilgileri ihraççıdan, Fon İçtüzük ve İhraç Belgesi'nden ve İhraç Sözleşmesi'nden öğrenme hakkımın olduğunu bildiğimi,
- 6) İhraç edilen Katılma Payları'nın 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 gibi nedenlerle kâr payı oranı, anapara ödemesi vb. gibi ihraç edilen Katılma Payları'na ilişkin yükümlülüklerini yerine getirmemesi durumunda haklarımı TTK, İcra İflas Kanunu, TBK ve ilgili diğer mevzuat çerçevesinde aramam gerektiğini bildiğimi,
- 9) Katılma Payları'nın piyasa riski, kâr payı oranı riski, likidite riski, ülke riski ve geri ödememe riski gibi çeşitli riskler içerebileceğini, bu riskleri ilgili Katılma Payı'nı, ihraççıyı, piyasayı, ekonomiyi ve ülke koşullarını dikkate alarak, ihraççıdan ve diğer kaynaklardan da bilgi almak suretiyle gerekli şekilde değerlendirdiğimi ve kendi irademle yaptığım yatırım ve üstlendiğim risk nedeniyle uğrayabileceğim zarardan sorumlu olduğumu,
- 10) Kurul'un kamuyu aydınlatma ve finansal raporların hazırlanmasına ilişkin düzenlemelerinin, Katılma Payları'nı halka arz etmeksizin ihraç eden ihraççılar bakımından sınırlı olduğunu, ihraççı hakkında bilgi almak istediğimde ihraççıya başvurmam gerektiğini bildiğimi,
- 11) Satın aldığım Katılma Payları'nın aktif veya likit bir ikincil piyasasının bulunmadığını bildiğimi,
- 12) Nitelikli Yatırımcılar'a ihraç edilme zorunluluğu bulunan Katılma Payları'nın, halka arz tanımı kapsamına girebilecek şekilde yeniden satılamayacağını bildiğimi,
- 13) Nitelikli Yatırımcılar'a ihraç edilen Katılma Payları'nın ihraçtan sonra da sadece Kurucu'nun onayına bağlı olarak Nitelikli Yatırımcılar arasında tedavül edebileceğini, Nitelikli Yatırımcılar

dışındaki kişilere satılamayacağını bildiğimi, satın aldığım Katılma Payları'nın herhangi bir şekilde Nitelikli Yatırımcı olmayan birine veya Kurucu'nun onayı bulunmaksızın bir Nitelikli Yatırımcı'ya devri hâlinde sorumluluğun tarafıma ait olacağını ve bu nedenle Kurucu'ya bir sorumluluk yüklemeyeceğimi,

- 14) Bu beyanların tamamının doğru olduğunu ve yanıltıcı olmadığını, bu beyanı özgür iradem ile imzaladığımı,

kayıtsız, şartsız ve gayri kabil-i rücu olarak kabul, beyan ve taahhüt ederim.

BEYANDA BULUNAN NİTELİKLİ YATIRIMCI:

Adı/Sovadı – Unvanı:

T.C. Kimlik Numarası:

Vergi Kimlik Numarası:

Adresi:

Tarih:

İmza:

EK 5 – DEVİR PROTOKOLÜ

6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu ve SPK'nın III-52.3 sayılı Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği uyarınca Azimut Portföy Yönetimi A.Ş. ("**Kurucu**") tarafından bir gayrimenkul yatırım fonu olarak kurulan Azimut Portföy Yönetimi A.Ş. Dördüncü Gayrimenkul Yatırım Fonu'na ("**Fon**") Yatırımcı olarak yatırım yapma niyetiyle aşağıda imzası bulunan [XXX] ("**Devralan**") [XXX]'den ("**Devreden**") [XXX] tarihi itibarıyla [XXX] [YAZI] birim Katılma Payı satın almıştır.

Devralan, aşağıda yer alan imzası ile Kurucu, Fon ve Yatırımcılar'ı arasında geçerli olan 06.08.2026 tarihli İhraç Sözleşmesi'ne Taraf olma niyetinde olduğunu kabul, beyan ve taahhüt eder.

İş burada büyük harfle başlayan ancak tanımlanmamış olan terimler İhraç Sözleşmesi'ne kendilerine verilen anlamı ifade edecektir.

Yönetici'nin, Devralan'ın [XXX] [YAZI] birim Katılma Payı'nı satın alması ve İhraç Sözleşmesi'ne Taraf olmasını Fon'un Yatırımcılar'ı adına kabul etmesi durumunda, Devralan;

1. Devreden'den edindiği Katılma Payı miktarının [XXX] [YAZI] adet olacağını,
2. İhraç Sözleşmesi'nden doğan tüm yükümlülük ve sorumluluklarına uygun davranacağını;
3. Tarafına yapılacak bildirimler için aşağıdaki bilgilerimin geçerli olacağını;

Adres :

İlgili Kişi :

Faks No :

E-Posta:

kabul, beyan ve taahhüt eder.

Kurucu, Devralan'ın [XXX] [YAZI] adet Katılma Payı'nı [XXX] [YAZI] karşılığı Devreden'den devraldığını ve İhraç Sözleşmesi'nin Taraf'ı hâline geldiğini Fon ve mevcut Yatırımcılar adına kabul eder.

KATILMA PAYI DEVRALAN YATIRIMCI

Adı/Soyadı – Unvanı:

T.C. Kimlik Numarası:

Vergi Kimlik Numarası:

Elektronik Posta Adresi:

İmza – Kaşe:

Bu Devir Protokolü Yatırımcı tarafından yukarıda belirtilen tarihte tarafların yetkili temsilcileri tarafından imzalanarak 1 (bir) nüshası Devralan'a teslim edilmiştir.

FON

Azimet Portföy Yönetimi A.Ş. Dördüncü Gayrimenkul Yatırım Fonu

adına

Azimet Portföy Yönetimi A.Ş.

KURUCU/YÖNETİCİ

Azimet Portföy Yönetimi A.Ş.

EK 6 – AYNI DEĞER KARŞILIĞI KATILMA PAYI SATIŞI VEYA FON'A İADESİNE İLİŞKİN ONAY FORMU

		TARİH:
YATIRIMCI BİLGİLERİ		
İsim / Unvan	:	
Adres	:	
Vergi Dairesi ve Vergi No	:	
Telefon	:	
Elektronik Posta	:	
ONAYLANAN AYNI DEĞER İŞLEMİ		
Fon'dan Katılma Payı Satışı		Fon'a Katılma Payı İadesi
☐		☐
* Bu onay formunu imzalamakla: Sermaye Piyasası Kanunu çerçevesinde bir gayrimenkul yatırım fonu olarak kurulan Azimut Portföy Yönetimi A.Ş. Dördüncü Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun ("Fon") Yatırımcı'sı sıfatıyla; - III-52.3 sayılı Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği ("Tebliğ") uyarınca, gayrimenkul yatırım fonları tarafından nakit dışındaki varlıklarla katılma payı satın alınması veya Fon'a katılma payı iadesi yapılmasını mümkün kılan; gayrimenkuller, Tebliğ'in 18. maddesinin üçüncü fıkrasında belirtilen gayrimenkul projeleri kapsamındaki bağımsız bölümler veya gayrimenkule dayalı hakların Fon'a devri veya Fon'dan yatırımcılara devri suretiyle, Ayni Değer karşılığında Fon'a katılım veya Fon'dan ayrılmaya izin verilen unsurlar ("Ayni Değer") kapsamında, Fon'dan katılma payı satışı yapılmasını veya Fon'a katılma payı iadesi gerçekleştirilmesini onayladığımı, - Ayni Değer karşılığında Fon'dan katılma payı satışı yapılması veya Fon'a katılma payı iadesi yapılmasının usul ve esasları ile sonucuna ilişkin olarak Fon'un Kurucu'su/Yönetici'si Azimut Portföy Yönetimi A.Ş. tarafından detaylıca bilgilendirildiğimi ve, - Bu onayımın hukuki sonuçları değerlendirerek verdiğimi, kabul ve beyan ederim.		
İmza – Kaşe		

EK 7 – PERFORMANS ÜCRETİNE İLİŞKİN BİLGİLENDİRME VE BEYAN

TARİH:

Performans Ücreti Tahsiline İlişkin Esaslar :

Fon'dan imtiyazlı dağıtım payı ve performans ücreti tahsiline ilişkin esaslar, Kurucu tarafından 06.08.2026 tarih ve 130 sayılı yönetim kurulu kararı ile aşağıdaki şeklide belirlenmiştir:

Fon'da Yatırım Komitesi tarafından dağıtım kararı verildiğinde dağıtılabilir tutar, Yatırım Komitesi'nin dağıtım kararı ve Yönetici'nin onayı ile yatırımcılara Fon'daki katılma payları oranında tahsis edilir. Yapılan tahsisat sonrasında, aşağıdaki dağıtım anahtarına göre Yönetici'nin performans ücretine hak kazanıp kazanmadığı tespit edilir ve bu doğrultuda aşağıdaki şekilde dağıtım yapılır;

(i) İlk olarak, dağıtılabilir tutarın %100'ü Fon'un her bir yatırımcı'sına, işbu bend kapsamında yapılan kümülatif dağıtımların toplamı ilgili her bir yatırımcının Fon'a aktardığı nakit tutarlar ile katılma payı alımı karşılığında alım bedeli olarak Fon'a devrettiği aynı değerlerin toplam değerine eşit oluncaya kadar, her bir yatırımcının Fon'daki katılma payı oranında;

(ii) İkinci olarak, yukarıdaki (i) bendindeki dağıtımdan sonra kalan dağıtılabilir tutarın %100'ü, Fon'un her bir yatırımcısına, her bir yatırımcının Fon'daki katılma payı oranında; işbu bend kapsamında yapılan kümülatif dağıtımların toplam tutarının her bir yatırımcı'nın eşik getirisine eşit oluncaya kadar;

(iii) Daha sonra, kalan dağıtılabilir tutarın %10'u Yönetici'ye performans ücreti olarak; %90'ı Fon'un tüm yatırımcılarına Fon'daki katılma payları oranında;

dağıtılır.

Eşik getiri, her bir yatırımcı bakımından ayrı ayrı takip edilecek olan ve her bir yatırımcının farklı tarihlerde (kısımlar hâlinde yapılabilecek ödemeler dahil) fiilen Fon'a aktardığı nakit tutarlar ile alım bedeli olarak Fon'a devrettiği aynı değerlerin toplam değerinin, ilgili yatırımcıya Fon'dan yapılan dağıtımlar yoluyla iade edildiği tarihe kadar, TÜİK tarafından açıklanan yıllık ÜFE oranına %10 ilave edilmek suretiyle hesaplanan yıllık getirisini ifade eder.

Performans ücreti her bir yatırımcı ve aynı yatırımcının farklı tarihlerde katılma payı alımı yaptığı tutarlar üzerinden ayrı ayrı takip edilecektir.

Yürürlükteki mevzuat, bilgilendirme dokümanları ile İhraç Sözleşmesi'nde belirtilen durumlardan kaynaklanan katılma payı iadelerinde gerçekleştirilecekler de dâhil olmak üzere Fon'dan yapılacak her dağıtımda; yukarıdaki dağıtım anahtarına uygun olarak Yönetici'nin performans ücretine hak kazanıp kazanmadığı kontrol edilecek ve herhangi bir dağıtımda performans ücreti oluşmaması durumunda, bir sonraki dağıtımda önceki dağıtım tutarları da dağıtılabilir tutar'a eklenerek hesaplama yapılacaktır.

Performans ücreti ve bunlara ilişkin BSMV ve varsa diğer vergiler de dâhil olmak üzere tüm masraflar Fon tarafından karşılanacaktır.

Performans Ücreti Hesaplama Örneği :

Varsayımlar

Açıklama	Tutar
Yatırımcının Fon'a yaptığı yatırım	100.000.000 TL
Yatırım Tarihi	01.01.2026
İlk Dağıtım Tarihi	01.01.2028
ÜFE + %10 Eşik Getiri	%40 (örnek)
Eşik Getiri Tutarı	40.000.000 TL
Toplam Dağıtılabilir Tutar	170.000.000 TL

1. Aşama - Ana Paranın İadesi

Dağıtılabilir tutarın ilk kısmı yatırımcının yatırdığı sermayenin geri ödenmesinde kullanılır.

Açıklama	Tutar
Dağıtılabilir Tutar	170.000.000 TL
Yatırımcıya Ana Para İadesi	(100.000.000 TL)
Kalan Dağıtılabilir Tutar	70.000.000 TL

Bu aşamada Yönetici performans ücreti alamaz.

2. Aşama - Eşik Getirinin Karşıllanması

Kalan tutar önce yatırımcının hak ettiği eşik getiriye karşılık olmak için kullanılır.

Açıklama	Tutar
Kalan Tutar	70.000.000 TL
Eşik Getiri	(40.000.000 TL)
Kalan Tutar	30.000.000 TL

Bu aşamada da Yönetici performans ücreti alamaz.

3. Aşama - Performans Ücreti Hesabı

Ana para ve eşik getiri tamamen karşılandıktan sonra kalan tutar aşağıdaki şekilde paylaşılır.

Hak Sahibi	Oran	Tutar
Yönetici Performans Ücreti	%10	3.000.000 TL
Yatırımcı	%90	27.000.000 TL

Sonuç

Açıklama	Tutar
Ana Para İadesi	100.000.000 TL
Eşik Getiri	40.000.000 TL
Performans Sonrası İlave Dağıtım	27.000.000 TL
Yatırımcının Toplam Tahsilatı	167.000.000 TL
Yönetici Performans Ücreti	3.000.000 TL

Beyan

:

Performans ücretine ilişkin bu beyanı imzalayarak yatırımcısı olduğum, Sermaye Piyasası Kanunu uyarınca gayrimenkul yatırım fonu olarak kurulan Azimut Portföy Yönetimi A.Ş. Dördüncü Gayrimenkul Yatırım Fonu'na ("**Fon**") ilişkin olarak;

1. Fon'un İhraç Belgesi ve İhraç Sözleşmesi'nin performans ücretine ilişkin hükümlerini inceleyerek bilgilendirildiğimi,
2. Performans ücretinin tahakkuku ve tahsiline ilişkin usul ve esasları içeren kararı ve performans ücreti hesaplama örneğini incelediğimi ve hüküm ve koşullarını kabul ettiğimi,
3. Performans ücreti ile bunlara ilişkin BSMV'nin (ve varsa sair vergilerin), Fon'dan tahsil edileceği hususunda bilgilendirildiğimi,

Yönetici'ye ve Fon'a karşı kabul, beyan ve taahhüt ederim.

YATIRIMCI BİLGİLERİ

İsim / Unvan :
TCK :
Vergi Dairesi ve Vergi No :
İmza – Kaşe :

İMZA SAYFASI

FON

Azimet Portföy Yönetimi A.Ş. Dördüncü Gayrimenkul Yatırım Fonu

adına

Azimet Portföy Yönetimi A.Ş.

YATIRIMCI

Adı/Soyadı – Unvanı:

T.C. Kimlik Numarası:

Vergi Kimlik Numarası:

Elektronik Posta Adresi:

İmza – Kaşe: